

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



Volumen II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	4
	Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.	4
	Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificación	4
	Artículo 3. Documentos integrantes del PGO	5
	Artículo 4. Interpretación	6
	Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación	7
TITULO II	DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO	7
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	7
	Artículo 6. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior	7
	Artículo 7. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental	7
CAPITULO II	DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO	8
	Artículo 8. Divisiones jerarquizadas del suelo desde la óptica de la ordenación.	8
	<i>SECCION 1º División primaria del territorio</i>	<i>8</i>
	Artículo 9. Concepto y clasificación del suelo	8
	<i>SECCION 2º División secundaria del territorio</i>	<i>9</i>
	Artículo 10. Concepto	9
	Artículo 11. Criterios para la categorización de suelos en el Plan General de Gáldar	10
	Criterios Particulares por categorías:	10
	Artículo 12. Categorías del Suelo Urbano.	11
	Artículo 13. Categorías de Suelo Urbanizable	15
	Artículo 14. Categorías de Suelo Rústico.	17
	B.2. Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola. (SRPAh)	20
	Artículo 15. Calificación del suelo	24
CAPITULO III	ÁMBITOS URBANÍSTICOS	25
	Artículo 16. Ámbitos Urbanísticos.	25
	Artículo 17. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano	25
	Artículo 18. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable	26
	Artículo 19. Ámbitos en Suelo Rústico	28
CAPITULO IV	DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO	30
	<i>SECCION 1º Límites, Derechos y Deberes Urbanísticos</i>	<i>30</i>
	Artículo 20. Límites a la utilización urbanística del suelo	30
	Artículo 21. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios	30
	Artículo 22. Deberes de conservación de las edificaciones	32
	Artículo 23. Conservación y ocupación temporal de solares	32
	Artículo 24. Estado Ruinoso de las Edificaciones: Declaración de Ruina	32
	<i>SECCION 2º Aprovechamiento Urbanístico</i>	<i>33</i>
	Artículo 25. Aprovechamiento urbanístico	33
	Artículo 26. Aprovechamiento Urbanístico Medio	33
	Artículo 27. Aprovechamiento susceptible de apropiación	34
	Artículo 28. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento	35
CAPITULO V	SISTEMAS DE ORDENACIÓN	36
	Artículo 29. Concepto de sistema de ordenación	36
	Artículo 30. Relación de sistemas de ordenación	36
	Artículo 31. El sistema de ordenación como técnica de ordenación por el Plan Parcial de Ordenación	36
	Artículo 32. Sistema de ordenación de edificación entremedianeras	37
	Artículo 33. Sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada	38
	Artículo 34. Sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada	40
	Artículo 35. Sistema de ordenación de edificación abierta	41
	Artículo 36. Sistema de ordenación de edificación de conjunto	43
	Artículo 37. Sistema de ordenación de edificación singular	44
TITULO III	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE	44
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	44
	Artículo 38. Definición, ámbito y condiciones de la protección	44
	Artículo 39. Protección de la flora y vegetación	45
	Artículo 40. Condiciones ambientales para el suelo rústico	46
	Artículo 41. Condiciones ambientales para las obras de S.G, Dotaciones y Equipamientos en suelo rústico	47
	Artículo 42. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable	48
	Artículo 43. Condiciones ambientales para la urbanización	48
	Artículo 44. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones	49
	Artículo 45. Condiciones ambientales para la producción de residuos	50
CAPITULO II	ÁMBITOS AMBIENTALES	51
	Artículo 46. Definición y Tipos de Ámbitos	51
	Artículo 47. Lugares de Importancia Comunitaria (LICS)	51

Artículo 48.	Espacios Naturales Protegidos (ENP).....	52
Artículo 49.	Áreas de Sensibilidad Ecológica. (ASE).....	52
TITULO IV REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES⁵⁴		
CAPITULO I CARRETERAS.....54		
Artículo 50.	Condiciones Generales.....	54
Artículo 51.	Ámbito de aplicación.....	54
Artículo 52.	Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.....	55
Artículo 53.	Accesos a la Red de Carreteras.....	57
Artículo 54.	Uso y Defensa de las Carreteras.....	58
CAPITULO II COSTAS.....58		
Artículo 55.	Ámbito de aplicación.....	58
Artículo 56.	Obras e instalaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre.....	58
Artículo 57.	Obras e instalaciones en la Zona de Servidumbre de Protección.....	59
Artículo 58.	Obras e instalaciones en la Servidumbre de Tránsito.....	60
Artículo 59.	Obras e instalaciones en la Servidumbre de acceso al mar.....	60
Artículo 60.	Obras e instalaciones en la Zona de Influencia.....	61
Artículo 61.	Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.....	61
Artículo 62.	Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres.....	62
Artículo 63.	Régimen Especifico del Suelo Urbanizable.....	62
Artículo 64.	Régimen Especifico del Suelo Urbano.....	63
CAPITULO III AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA).....64		
Artículo 65.	Ámbito de aplicación.....	64
Artículo 66.	Extracción de Áridos.....	64
Artículo 67.	Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.....	64
Artículo 68.	Condiciones del uso del agua en urbanizaciones e instalaciones turísticas.....	65
CAPITULO IV RESIDUOS.....65		
Artículo 69.	Ámbito de aplicación.....	65
Artículo 70.	Residuos de construcción y demolición.....	65
TITULO V REGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.....66		
Artículo 71.	Calificación del suelo urbano: Usos.....	66
Artículo 72.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.....	66
Artículo 73.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.....	67
TITULO VI REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.....69		
Artículo 74.	Calificación del Suelo Urbanizable: Usos.....	69
Artículo 75.	Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.....	70
Artículo 76.	Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.....	71
TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.....73		
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....73		
Artículo 77.	Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico.....	73
Artículo 78.	Régimen Jurídico del Suelo Rústico.....	74
Artículo 79.	Unidad apta para la edificación.....	75
Artículo 80.	Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico.....	75
Artículo 81.	Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial.....	75
CAPITULO II DETERMINACIONES GENERALES DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO.....77		
Artículo 82.	Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.....	77
Artículo 83.	Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.....	77
Artículo 84.	Condiciones Generales para las Edificaciones, Construc. e Instalac. Preexistentes en Suelo Rústico.....	79
Artículo 85.	Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico.....	80
Artículo 86.	Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada.....	82
Artículo 87.	Condiciones para los accesos en Suelo Rústico.....	83
CAPITULO III CATEGORIAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....85		
Artículo 88.	Suelo Rústico de Protección Natural- Espacios Naturales Protegidos (SRPN-ENP).....	85
Artículo 89.	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).....	85
Artículo 90.	Suelo Rústico de Protección Paisajista. (SRPP).....	90
Artículo 91.	Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC).....	96
CAPITULO IV CATEGORIAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.....99		
Artículo 92.	Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAi).....	99
Artículo 93.	Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola. (SRPAh).....	105
Artículo 94.	Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM).....	109
Artículo 95.	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI).....	114
CAPITULO V CATEGORIAS DE POBLAMIENTO RURAL.....115		

Artículo 96.	Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR).....	115
Artículo 97.	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).....	116
CAPITULO VI	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.....	117
Artículo 98.	Suelo Rústico de Protección Territorial. (SRPT).....	117
TITULO VIII	RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS	
ESTRUCTURANTES.	119
Artículo 99.	Definición de Sistemas Generales.....	119
Artículo 100.	Sistemas Generales y Fichas de determinaciones.....	120
Artículo 101.	Definición de Equipamientos Estructurantes.	147
TITULO IX	RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	
EXISTENTES.	148	
Artículo 102.	Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes.	148
Artículo 103.	Catálogo relativo a las Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento.	149
Artículo 104.	Almacenes Agrícolas y Almacenes de Empaquetado Existentes en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva	150
Artículo 105.	Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes de Uso Industrial en Suelo Rústico de Protección Territorial.....	150
Artículo 106.	Disposiciones para el otorgamiento de licencia en los ámbitos de Plan Especial.	151
TITULO X	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE GALDAR.....	152

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.

1. El presente Plan General de Ordenación (PGO) es un instrumento de ordenación urbanística de carácter integral del territorio del municipio de Gáldar, según determina el 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 (de ahora en adelante TRLOTENC'00) y su modificación por la Ley 19/2003 de 14 de Abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.
2. Las **materias** que conforman el contenido del presente PGO son la **clasificación, categorización y calificación** del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la **estructura general** adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su detalle y desarrollo, por medio del **Plan Operativo**, así como la **ejecución** y señalamiento del límite temporal, según el Programa de Actuación que haya de entender referidas al conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su **revisión o modificación**, cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificación

1. EL presente PGO, tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser bien revisado o modificado, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación del mismo a las nuevas necesidades y legislaciones sobrevenidas, además de la debida actualización del Plan Operativo a los cuatro (4) años de la aprobación definitiva del PGO, y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TRLOTENC'00.
2. El PGO deberá revisarse, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:
 - a) Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión.
 - b) Agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
 - c) Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista en el presente PGO.
 - d) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural establecidas en las presentes normas urbanísticas de la Ordenación Estructural, o de la clasificación del suelo, de conformidad con lo determinado en el artículo 32.2.A) del numero 1 al 8 del TRLOTENC'00.
 - e) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizable.
 - f) Cuando el presente PGO resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.
 - g) Cuando así lo exigiera la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.
 - h) Cuando otras circunstancias así lo exigieran.
3. Se entenderá por modificación del PGO las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión del mismo.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TRLOTENC'00, la alteración de la delimitación de unidades de actuación, que exceda del ajuste topográfico de las mismas, por el presente PGO, requerirá la modificación del mismo.

4. Tanto la revisión y la modificación del presente PGO se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

Artículo 3. Documentos integrantes del PGO.

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

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- Memoria de Información Urbanística.
- Anexo: Fichas de Unidades Ambientales.
- Anexo Memoria de Información Urbanística.
- Planos de Información urbanística: Comprenden los aspectos exigidos por la legislación urbanística y carecen de valor normativo vinculante.

II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Volumen I. Memoria de Ordenación, que comprende los siguientes documentos:

- Tomo I. Memoria de Ordenación.
- Tomo II. Evaluación ambiental de la ordenación.
- Anexo Memoria de Ordenación: Información urbanística.

Volumen II. Ordenación Estructural

- Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- Anexo de las Normas Urbanísticas. Condiciones de uso.
- Anexo de las Normas Urbanísticas. Actuaciones en la costa.

Volumen III. Plan Operativo

- Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública que comprende los siguientes documentos: Programa de Actuación y Estudio Económico – Financiero.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

Volumen IV. Catálogo Municipal

Tomo I. Catálogo Arquitectónico. Casco de Gáldar.

Tomo II. Catálogo Arquitectónico. Periferia de Gáldar.

Tomo III. Catálogo Arquitectónico. Bienes Etnográficos.

Volumen V. Trámite de información pública

Tomo I. Primer período de Información Pública.

Tomo II. Segundo período de Información Pública.

Volumen VI. Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

Volumen VII. Convenios Urbanísticos.

Planimetría.

Sin perjuicio de lo citado en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, el Catálogo Arquitectónico de Gáldar, se considera parte integrante del presente PGO, teniendo como objeto la catalogación de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación.

El Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento, según lo dispuesto en el Decreto 11/1997, de 31 de enero, y determinante de la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación propuesta por el presente PGO, se considera como parte integrante del mismo, de conformidad con la Disposición Adicional Primera de TRLOTENC'00.

Artículo 4. Interpretación.

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

1. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido literal de sus términos. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación con el contexto normativo donde se encuentra así como, a otras determinaciones relacionadas e incluidas en las propias Normas Urbanísticas.
2. Las determinaciones de la normativa urbanística del PGO prevalecen sobre las de los planos y se detallan y complementan con el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión. de los sectores y ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable en que se divide el territorio a efectos de redacción del planeamiento de desarrollo y/o proyectos de ejecución.
3. La interpretación del PGO se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:
 - 1º) Normas Urbanísticas de la ordenación estructural completada por las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
 - 2º) Anexo normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - 3º) Planos de Ordenación Pormenorizada.
 - 4º) Planos de Ordenación Estructural.
 - 5º) Memoria de Ordenación.
 - 6º) Resto de documentos del PGO.
4. Para el caso de que la anterior labor interpretativa no diera lugar a una interpretación satisfactoria, y existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normas Urbanísticas) ésta habrá de resolverse a favor de la escrita.
5. En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje. En todo caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración de la estructura diseñada y de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos.

6. En este sentido, se entenderá que comprenden las Normas Urbanísticas, no sólo las determinaciones que en ellas se contienen, sino que también tiene tal fuerza normativa, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión que a las mismas se anexa, así como las determinaciones propias contenidas en las fichas del Catálogo de Elementos Protegidos, y el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento.

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

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

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

TITULO II DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

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

La ordenación urbanística del territorio del término municipal de Gáldar, estará subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por lo que se deberá adaptar, modificar o revisar o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

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

De conformidad con los principios establecidos en la legislación en vigor, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo,

debiendo servir el presente PGO, y aquellos que lo desarrollen, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

CAPITULO II **DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO**

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

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

SECCION 1º División primaria del territorio

Artículo 9. Concepto y clasificación del suelo

1. La división primaria del territorio se define según la clasificación del suelo, que determina el régimen jurídico urbanístico en cuanto a aprovechamiento y gestión, resultando las siguientes tres clases:
 2. El **Suelo Urbano** comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, integrando el Suelo Urbano del municipio de Gáldar:
 - a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
 - Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
 - b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones o estén en proceso de urbanización y cuenten con su planeamiento parcial aprobado.
 3. Integrará el **Suelo Urbanizable** aquél que, no precediendo otra clasificación, el PGO adscribe, por ser susceptible de transformación, mediante su urbanización para acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria de Ordenación, y atendiendo al principio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio y en concreto:
 - a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, que sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.
 - b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial e industrial, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

4. El Suelo Rústico está conformado por los terrenos que el PGO incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
 - c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
 - d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
 - e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
 - f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
 - g) Resultar inadecuado, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
 - h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
 - i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.
5. La división primaria del territorio y, en consecuencia, la delimitación de las mismas en categorías es una determinación propia del PGO. Su concreción gráfica se recoge en los planos de ordenación, mientras que la regulación del régimen general de cada clase de suelo queda establecida, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, en los Títulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas. Toda variación del régimen general normativo de la clasificación del suelo del municipio constituirá supuesto de Revisión del PGO, salvo si es de carácter puntual en cuyo caso supondrá Modificación del Plan General de Ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del TRLOTENC'00.

SECCION 2º División secundaria del territorio.

Artículo 10. Concepto.

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

Artículo 11. Criterios para la categorización de suelos en el Plan General de Gáldar.

Criterios Generales:

- 1º Reconocimiento de la realidad territorial, previa definición de los valores actuales y potenciales del suelo en cada ámbito.
- 2º Completamiento de todas las áreas que acogen los usos previstos en el Modelo territorial propuesto en el Plan.
- 3º Adaptación de los límites de las categorías de suelo en compatibilidad con la zonificación de usos del Plan Insular de Ordenación.

Criterios Particulares por categorías:

Los **Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras** incluyen la propuesta de áreas de vertidos, denominadas Áreas de Vertidos de Residuos de la Construcción y Demoliciones en el Plan Insular de Ordenación, como categoría superpuesta a la de SRPAi, por tratarse de áreas de pequeña entidad.

El **Suelo Rústico de Protección Minera** se categoriza atendiendo al Criterio general 1º (reconocimiento de la realidad territorial) en la denominada zona SRPM-1, por existir en este área una instalación minera en explotación y, una zona SRPM-2, como reserva potencial en previsión del agotamiento del recurso en la zona SRPM-1. Todo ello teniendo en cuenta la delimitación de Áreas de Interés Extractivo (AIE) recogidas en el Plan Insular de Ordenación.

Esta categoría no agota el potencial minero del territorio, sino que únicamente lo acota; lo que quiere decir que las investigaciones mineras derivadas del posible hallazgo de nuevos recursos de este tipo, pondrán en marcha el expediente de interés público que corresponda y las modificaciones del planeamiento que sean necesarias.

En relación con los **Suelos Rústicos de Protección Territorial**, el Plan General limita esta categoría a aquellos suelos que, por sus características de ausencia de valores presentes, por encontrarse en un nivel de deterioro o transformación o, por la posibilidad de su incorporación al Modelo Territorial propuesto, son piezas que presentan difícil encaje en otras categorías, tanto de suelo rústico como urbanizable. Así, de la propuesta extensiva que recogía en documento de Aprobación Inicial se han suprimido los espacios intersticiales entre categorías y se han dejado únicamente tres piezas, todas ellas supeditadas a la determinación de su destino final de uso por los Planes Territoriales de desarrollo del Plan Insular en seguimiento de las Acciones estructurantes derivadas del mismo.

La categorización de los **Asentamientos Rurales** atiende básicamente al criterio general 1º, (reconocimiento de la realidad territorial) existencia de formas tradicionales de poblamiento rural en los términos que establece el artículo 55 c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por D.L. 1/2000, de 8 de mayo y en observación del cumplimiento de la Directriz nº 63 de la Ley 19/2003, de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en lo que se refiere a número de edificaciones y densidad.

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

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

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

Artículo 12. Categorías del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano, clasificado por el presente PGO, se divide en las siguientes categorías:
 - 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.

a.1) Ámbitos de suelo Urbano Consolidado de ejecución mediante Obras Públicas Ordinarias.

Se trata de aquellas piezas de suelo urbano que precisan para su completamiento de infraestructuras, fundamentalmente viario, las cuales se delimitan para la obtención de las dotaciones por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS								
ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
HOYA DE PINEDA	HP	4060	1042	0,26	74,83	2332	832	9
JUNCALILLO	J-1	799	761	0,95	277,94	0	0	6
BARRIAL	B-2	2895	2610	0,90	262,95	1050	1050	22
	B-9	5090	5283	1,04	302,73	0	0	44
GALDAR, CASCO	G-4	2925	4001	1,37	399	0	0	33
MARMOLEJO	M-16	1425	2741	1,92	480,79	183	183	20
	Totales	17194	16438			3565	2065	134

a.2) Ámbitos territoriales y superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado:

CATEGORIA: SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URB.		
DENOMINACION	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE (ha.)
SUCU	JUNCALILLO	2,1050
SUCU	CAIDERO SAN JOSE	4,5128
SUCU	EL SAUCILLO	2,6700
SUCU	HOYA DE PINEDA	0,9488
SUCU	PISO FIRME	10,2366
SUCU	LOS QUINTANAS	23,3490
SUCU	SAN ISIDRO	32,0331
SUCU	TAYA	0,4683
SUCU	ANZO	1,8505
SUCU	EL SALÓN	0,6966
SUCU	MARMOLEJOS	2,9841
SUCU	BARRIAL	21,5189
SUCU	NIDO CUERVO	2,3415
SUCU	CASCO GÁLDAR	88,0173
SUCU	CALETA DE ARRIBA	0,7759
SUCU	EL AGUJERO	0,8193
SUCU	LA FURNIA	3,7338
SUCU	LOS CONDENADOS	0,6215
SUCU	PUNTA DE GÁLDAR	4,7276
SUCU	CORRALETE-MARCO POLO-CUESTA DE LAS VERGUILLAS	3,7543
SUCU	SARDINA	38,1468
	TOTAL	246,3117

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización (**SUNCU**), integrado por el restante suelo urbano.

En cumplimiento del artículo 32.8 TRLOTENC, que establece la adscripción de suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, no inferior al 25% del aprovechamiento conjunto del Urbanizable y el Urbano No Consolidado, se establecen para la adscripción los siguientes criterios:

- UAs de menos de 20 viviendas, no efectúan reserva de Viviendas Protegidas
- UAs de 20 a 40 viviendas, reserva del 20% de Viviendas Protegidas
- UAs de 40 a 100 viviendas, reserva del 25% de Viviendas Protegidas
- UAs de más de 100 viviendas, reserva del 33% de Viviendas Protegidas
- UAs de Gáldar Casco reserva del 15% para UA con más de 100 viviendas.
- UAs de Gáldar Casco reserva del 10% para UA con más de 40 <100 viviendas
- UAs de Piso Firme, reserva del 45%, con el límite del 33% máximo para régimen de alquiler.

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

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

RESERVA DE APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
AGUJERO, EL	EA-1	5196	3254	3206,34	641,27	27	4
	EA-2	12169,17	7398	6550,20	1637,55	62	8
	Totales	17365	10652	9756,54	2278,82	89	12
BARRIAL	B-1	10476	9639	8090,46	2022,62	80	14
	B-3	4519	2691	2655,00	531,00	22	3
	B-4	4802	3258	3209,94	641,99	27	4
	B-5	3397	2322	2322,00		19	0
	B-6	4931	5421	5312,78	1328,20	45	9
	B-7	9109	7205	7061,40	1765,35	60	12
	B-8	15685	14970	11192,56	3693,54	125	35
	B-10	3350	2610	2574,00	514,80	22	3
Totales	56269	48116	42418,14	10497,49	382	80	
BLLO. DEL VINO	BV-1	20180	10325	10182,83	2545,71	86	22
	Totales	20180	10325	10182,83	2545,71	86	22
CAIDERS	C-1	3155	2771	2771,20	554,24	23	4
	C-2	3917	2699	2947,48	589,50	22	3
	Totales	7072	5470	5718,68	1143,74	48	7
CONDENADOS, LOS	CO-1	10208	7146	7025,94	1756,49	51	10
	CO-2	8622	6458	5812,56	5812,56	54	54
	Totales	18830	13604	12838,50	7569,05	105	64
CORRALETE	COR-1	6598	5220	5148,00	1029,60	37	6
	Totales	6598	5220	5148,00	1029,60	37	6
FURNIA, LA	FU-1	5470	4165	4728,25	945,65	35	5
	Totales	5470	4165	4728,25	945,65	35	5
GÁLDAR, CASCO	G-3	19582	14229	13144,95	1971,74	119	18
	G-6	8608	6698	6697,80	669,78	56	6
	G-7	6050	4697	4697,40		39	0
	G-8	7731	6354	6272,50	627,25	53	5
	G-9	5377	7965	7965,00	796,50	66	7
	G-10	2846	4549	4549,50		32	0
	G-11	7729	9059	9059,40	905,94	75	8
	G-12	7847	8058	7867,80	786,78	67	7
	G-13	7347	8486	8391,60	839,16	71	7
	G-14	5675	5044	4539,50		38	0
Totales	78792	75139	73266,95	5808,80	609	58	
MARMOLEJO	M-1	2945	2565	2565,00		18	0
	M-2	6885	7139	5823,00	1455,75	51	9
	M-3	11505	9918	9750,06	2437,52	71	14
	M-5	2855	3335	3286,44	657,29	24	4
	M-6	6585	6791	6670,44	1667,61	49	10
	M-7	11690	9912	9755,64	2438,91	71	13
	M-8	15235	10341	10161,00	2540,25	74	15
	M-9	2168	2400	2400,30		17	0
	M-10	17873	17510	17053,47	5627,65	125	38
	M-11	4765	4184	4352,42	870,48	30	5

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
	M-12	5670	3811	3762,54	752,51	27	4
	M-13	11257	9416	9259,74	2314,94	67	13
	M-14	11959	6861	6860,70	1715,18	49	10
	M-15	3900	4280	4219,56	843,91	31	5
	M-17	1800	2039	2038,50		15	0
	Totales	117092	100502	97958,81	23321,98	715	140
NIDO CUERVO	NC-1	6725	5769	5648,94	1412,24	48	10
	NC-2	14410	12093	11853,06	3911,51	101	20
	NC-3	5960	4671	4635,00	927,00	39	6
	Totales	27095	22533	22137,00	6250,74	188	36
PISO FIRME	PF-1	13975	9433	9799,00	4409,55	67	27
	PF-2	11811	8244	8547,84	3846,53	59	24
	PF-3	16560	13163	12707,46	5718,36	94	38
	PF-4	10791	7370	7906,91	3558,11	53	21
	PF-5	24640	16031	15478,74	6965,43	115	46
	PF-6	2785	1931	1859,40	836,73	14	6
	Totales	80562	56172	56299,35	25334,71	402	162
QUINTANA, LOS	Q-2	12466	8996	8840,34	2210,09	64	13
	Q-3	14325	7864	8891,80	2222,95	56	11
	Q-4	11740	7731	7599,06	1899,77	55	11
	Q-5	3610	2988	2952,00	590,40	21	3
	Q-6	5530	3380	3331,94	666,39	24	4
	Q-7	9705	5296	5247,54	1049,51	38	4
	Q-9	7590	4500	4428,00	885,60	32	6
	Q-10	12800	7767	7635,06	1908,77	55	11
	Q-19	10765	6926	6805,94	1701,49	49	10
	Q-20	2554	1300	1495,00		9	0
	Q-21	4647	2853	2852,80		20	0
	Q-22	7260	5634	5538,06	1107,61	40	8
	Q-23	8098	4635	4575,20	915,04	33	5
	Totales	111090	69870	70192,74	15728,16	483	90
SAN ISIDRO	SI-1	12365	9566	8847,60	2211,90	80	18
	SI-2	7856	7350	7206,30	1801,58	61	12
	SI-3	27755	27046	26205,84	8647,93	225	67
	SI-4	4916	4414	4341,60	868,32	37	7
	SI-5	16550	18007	17587,08	5803,74	150	35
	Totales	69442	66383	64188,42	19333,46	553	139
SARDINA	S-1	11970	13058	10403,91	3433,29	109	33
	S-2	20844	11507	11315,43	2828,86	96	16
	S-3	11371	11563	11335,14	2833,79	96	19
	S-4	11895	14256	13824,00	4561,92	119	36
	Totales	56080	50384	46878,48	13657,85	404	104
SAUCILLO, EL	SU-1	6800	5319	5211,40	1302,85	44	9
	Totales	6800	5319	5211,40	1302,85	44	9
TOTALES RESIDENCIAL		678737	543854	526924	136975	4180	929
RESERVA 25%				131731			
DIFERENCIA					5244		

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
SAN ISIDRO INDUSTRIAL	SI.I-1	18692	9678			0	
	Totales	18692	9678			0	
	Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.						

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

Artículo 13. Categorías de Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable clasificado por el presente PGO se dividirá en las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado (**SUSO**), integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado o en tramitación, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida a dicho instrumento, y los suelos urbanizables ordenados directamente por PGO.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSO-R-1	CASCO DE GÁLDAR	26.6962
SUSO-R-2	SAN ISIDRO- EL ROQUE	8.4822
SUSO-R-3	LLANO DE LOS QUINTANAS	32.8203
SUSO-R-4	PLAYA CANARIA	67.5584
SUSO-R-5	SARDINA NORTE	8.6225
SUSO-R-6	FINCA PAVÓN	5.9600
SUSO-R-7	EL AGUJERO	12.4750
SUSO-R-8	CALETA DE ABAJO	8.8652
SUSO-R-9	PUENTE DE GÁLDAR	2.2094
TOTAL		173.6892

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSO-I-1	SAN ISIDRO NORTE (LOS QUINTANA)	35.0538
TOTAL		35.0538

b) Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (**SUSNO**), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-R-1	SAN ISIDRO	63.515
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA	138.960
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO	59.760
SUSNO-R-4	PISO FIRME	67.944
SUSNO-R-5	SARDINA SUR – MIRADOR NOROESTE	112.420
TOTALES		442.599

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR	47.910
TOTALES		47.910

Un solo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico de uso terciario SUNS-E en Las Longueras.

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUNS-E	LAS LONGUERAS (Marmolejo)	127.145
TOTAL		127.145

Artículo 14. Categorías de Suelo Rústico.

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

A.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

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

A.1 .- Suelo Rústico de Protección Natural (Espacios Naturales Protegidos). (SRPN-ENP).

Está constituido por aquellos terrenos que contengan elementos o valores naturales y ecológicos que es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TRLOTENC'00:

Se recogen en esta categoría los suelos que han de tener el máximo grado de protección.

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. (ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS).		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE
SRPN- ENP- 1	MONUMENTO NATURAL DE AMAGRO	483,0724
SRPN- ENP- 2	PAISAJE PROTEGIDO DE LAS CUMBRES	507.7783
SRPN- ENP- 3	MONUMENTO NATURAL DEL MONTAÑÓN NEGRO	8,2473
TOTAL		999,0980

A.2 .- Suelo Rústico de Protección Natural. (SRPN)

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

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE
SRPN-1	PICO DE LA ATALAYA	25,3624
SRPN-2	CAMPITO-PALOMINO	440,2134
SRPN-3	EL CABEZO	8,3716
SRPN-4	BARRIAL	13,9962
SRPN-5	LADERA DE MONTAÑA LA CRUZ	2,0777
SRPN-6	BLLO DE LA ENCONADA	3,5165
SRPN-7	BARRANCO DE SIMÓN	51,3714
SRPN-8	ACANTILADO-LITORAL	49,3621
	TOTAL	594,2714

A.3.- Suelo Rústico de Protección Paisajística. (SRPP)

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

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE
SRPP-1	COSTA NORTE-LITORAL	44,1221
SRPP-2	BLLO. DE JUAN DELGADO	117,1483
SRPP-3	LOMO DEL VISO	7,6484
SRPP-4	PISO FIRME	95,1997
SRPP-5	LAS ROSAS	176,7905
SRPP-6	MEDIANÍAS-CUMBRE	1143,0156
SRPP-7	JUNCALILLO	174,6132
SRPP-8	LOMO CARDONAL	90,5415
SRPP-9	LLANOS DE BOTIJA	11,7345
TOTAL		1860,8138

A.4.- Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC)

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

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

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

PROTECCIÓN CULTURAL		
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL ÁREA	SUPERFICIE
P1	CUEVAS DE LA FURNIA	5,8564
P2	EL AGUJERO	4,2742
P3	BOCABARRANCO	0,0927
P4	CUEVAS DE SARDINA	0,5508
P5	EL CORRALETE	6,6368
P6	MARCO POLO	0,7939
P7	PLAYA MARTORELL	0.6360
P8	CUEVAS DE NIDO CUERVO	1,0663
P9	CABUCO	0,6050
P10	CUMBRE DE LA MONTAÑA	9,7747
P11	CASCO DE GÁLDAR	0,1886
P14	CASCO DE GÁLDAR	1,1654
P16	CASCO DE GÁLDAR	1,3310
P17	CUEVAS DEL PATRONATO	5,3292
P18	CASAS DE BOTIJA	5,7848
P19	CASAS DE BOTIJA	1,6117
P20	CASAS DE BOTIJA	0,3546
P21	CUEVA LAPA	0,6966
P22	CASAS DEL ALCALDE	4,1117
P23	CUEVAS DE ANZO	3,8355
P24	LAS CUEVAS	6,1659
P25	LAS CRUCES	13,6097
P26	PISO FIRME	2,5549
P27	CUEVAS DEL PALOMAR	8,9294
P28	CUEVAS DE HOYA PINEDA	9,9100
P29	LAS ROSAS	0,6226
P30	MONTAÑA DE SAMARRITA	5,7300
P31	CUEVAS DE CAIDROS	1,5047
P32	CUEVAS MONTAÑA GORDA	0,3968
P33	CUEVAS DE BARRANCO HONDO	89,3755
P34	CASCO DE GÁLDAR	0,3752
TOTAL		193,8706

B.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.

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

Se diferencian las siguientes categorías:

B.1. Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva. (SRPAi)

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderos de carácter intensivo y que tradicionalmente se han caracterizado por los cultivos de exportación.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE
SRPAi- 1	LLANOS DE SOBRADILLO, CALETA Y EL AGUJERO	622,041
SRPAi- 2	LLANOS DE BOTIJA	80,6096
SRPAi- 3	LOMO DEL CARDONAL	106,7156
SRPAi- 4	EL ROQUE	106,0853
SRPAi- 5	LA VEGA-LA CUESTA	233,3471
TOTAL		1148,7986

B.2. Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola. (SRPAh)

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados explotaciones agrícolas de carácter extensivo propios de las medianías del municipio. Se incluyen también las zonas con aprovechamiento ganadero, que no constituyen pastizales.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA HORTÍCOLA		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE ha
SRPAH-1	EL PALOMAR	97,1682
SRPAH-2	LAS ROSAS	56,7136
SRPAH-3	LOMO SAUCILLO	96,8851
SRPAH-4	CAIDEROS	71,3494
SRPAH-5	CHIRINO	14,7459
SRPAH-6	MONTAÑA GORDA	28,5798
SRPAH-7	BCO. HONDO DE ABAJO	94,1745
SRPAH-8	CUEVA LAS CRUCES	12,7084
SRPAH-9	EL AGAZAL	33,5381
SRPAH-10	BUENA VISTA - LOS SILOS	18,5434
SRPAH-11	BUENA VISTA - LOS SILOS	7,9150
SRPAH-12	PISO FIRME	8,3065
SRPAH-13	TEGUESTE	4,7759
SRPAH-14	EL PERDIGÓN	3,9506
SRPAH-15	BARRIAL	1,0142
SRPAH-16	SAN ISIDRO	26,3672
SRPAH-17	MARMOLEJO	4,9555
SRPAH-18	SAN ISIDRO	11,5109
TOTALES		593,2161

B.3. Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)

Se incluyen en esta categoría los suelos dónde actualmente existen canteras de extracción de áridos, produciéndose actividades extractivas de rocas industriales.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE
SRPM- 1	LLANOS DE MONTAÑA PELADA	38.5208
SRPM- B	AMPLIACIÓN NACIENTE-PONIENTE	25.1964
TOTALES		63.7173

B.5. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI)

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

La categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras comprenderá, además de los ámbitos especificados, las carreteras regionales e insulares del municipio, incluyendo una franja de protección hasta la línea de edificación establecida para cada vía y que se sitúan a treinta (30) metros del borde de la calzada en la Autovía GC-2 y a doce (12) metros en el resto de las carreteras.

Carretera	Itinerario	Tipo de vía	Titular
GC-2 ¹	Guía – Agaete	Autovía (Vía de interés regional)	Gobierno de Canarias
GC-292	Guía – San Isidro	Carretera convencional	Gobierno de Canarias
GC-293	Cruce de Hoya de Pineda – Agaete	Carretera convencional	Gobierno de Canarias
GC-202	Acceso a Sardina	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-220	Cruce de Hoya de Pineda – Los Garajes	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-710	Montaña Alta – Cruce de Fagajesto	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-221	Acceso a Lomo del Palo	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-222	Los Garajes – Las Cuevas	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-223	Acceso a Barranco Hondo	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-224	Acceso a El Tablado	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-21	Valleseco – Artenara	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-702	De la GC-70 a la GC-220	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-150	Parador de Tejeda – Pinos de Gáldar	Carretera convencional	Cabildo Gran Canaria

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

¹ Coincide con la categoría de Suelo Rústico de protección de infraestructuras viarias. SRPIV-3

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

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

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SRPI-V	RED VIARIA	45.4192
TOTAL		45.4192

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SRPI- 1	DESALINIZADORA BOCABARRANCO	1.7166
SRPI- 2	DEPURADORA BOCABARRANCO	1.3009
SRPI- 3	PUERTO DE SARDINA	0.9100
SRPI- 4	BARRANQUILLO DE JUAN DELGADO	1.8918
SRPI- 5	EL RETAMAL	0.0167
SRPI- 6	PRESA DE MR LEACOK	0.5748
SRPI- 7	PRESA DE BARRANCO HONDO	1.0079
SRPI- 8	PUNTA DE GÁLDAR CENTRO MENORES	3.0158
SRPI- 9	JUNCALILLO DEPURADORA	0.0800
SRPI- 10	CEMENTERIO DE JUNCALILLO	0.0903
TOTAL		10.6048

C.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL.

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

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

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

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

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE (ha.)
SRAR- 1	EL ROQUE	1,1775
SRAR- 2	EL PALOMAR	1,0105
SRAR- 3	CUEVAS DE LAS TOSCAS	4,4618
SRAR- 4	CUEVAS DE LAS CRUCES	1,6765
SRAR- 5	EL AGAZAL	4,5908
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS	6,3115
SRAR- 7	TEGUESTE	1,3210
SRAR- 8	LAS ROSAS	1,4304
SRAR- 9	SAUCILLO	0,9010
SRAR- 10	CAIDEROS-LA DEGOLLADA	2,0495
SRAR- 11	FAGAJESTO	4,8360
SRAR- 12	BARRANCO HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA	7,9840
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL	5,4305
SRAR- 14	BARRANCO HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO	8,2474
SRAR- 15	CALLE JORDÁN	1,0450
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º	6,5160
SRAR- 20	EL CABEZO – HOYA DE PINEDA	0,4745
SRAR- 21	SAN ISIDRO	0,4886
SRAR- 22	LA GLORIA	0,4662
SRAR- 23	LA PALMITA - LA AUDIENCIA	0,9500
TOTAL		61,3687

Unidades de Actuación en Asentamiento Rural

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 97 b).2 del TRLOTENC'00, la necesidad de equipo básico y dotaciones en asentamientos en suelo rústico, el Plan General delimita Unidades de Actuación para su desarrollo por el sistema de ejecución Pública por Cooperación, en los supuestos en que la disponibilidad de suelo así lo permita.

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL								
ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	100,99	649	200	4
	LO-2	2070	1328	0,64	112,23	1185	1185	7
	LO-3	3606	1748	0,48	84,81	2323	1923	9
	Totales	6999	3840			4157	3308	20
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						1536	768

C.2.- Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).

Se delimitan como asentamientos agrícolas aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación para la ordenación de la debida proporción entre la edificación y la actividad agropecuaria. Los mismos se encuentran continuos y la estructura viaria de caminos rurales preexistentes dan soporte a estos usos residenciales ligados a las explotaciones agropecuarias de los terrenos circundantes.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SRAA- 1	LAS ROSAS	5.1630
TOTAL		5.1630

D.- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

Se incluyen en esta categoría los suelos que han quedado entre suelos urbanos y suelos rústicos, y entre suelos urbanizables y rústicos, y que es necesario proteger por constituir áreas de oportunidad y reforzar el modelo territorial propuesto en previsión de futuros crecimientos urbanos.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SRPT- 1	MONTAÑA PELADA	50.7815
SRPT- 2	LOMO SAN ANTÓN	1.5450
SRPT- 3	CUEVA LAPA	21.3435
TOTAL		73.6700

Artículo 15. Calificación del suelo

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

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

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

CAPITULO III **ÁMBITOS URBANÍSTICOS.**

Artículo 16. Ámbitos Urbanísticos.

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

Artículo 17. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.

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

- a) **Ámbitos de ordenación directa.** El PGO determina la ordenación detallada para ámbitos del suelo urbano consolidado, de forma directa y pormenorizada, habilitando, de este modo, a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar¹ y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por el presente PGO. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición de alineaciones y rasantes, que conforman el tejido urbano. Su ordenación pormenorizada figura determinada en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

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

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

SAU- 2 (R)- Sector 4 – El Barrial.

SAU-1 (R)- Sector 9.2 – Sardina II.

SAU-1 (R)- Sector 14 – Taya.

- c) **Ámbitos de ordenación remitida.** Son aquellos ámbitos para los que el PGO contiene la ordenación básica, con remisión a instrumentos de desarrollo tales como **Planes Especiales y Reforma Interior (PERI)** y **Planes Parciales de Reforma Interior (PPRI)**, para la ordenación de suelos urbanos con interés cultural, integrados por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés

cultural, la ordenación de los suelos de rehabilitación urbana, por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada o, para el estudio de la fachada marítima y la ordenación de la franja litoral de suelo incluida en la zona de servidumbre de protección de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas, con tal grado de precisión que no sea necesario ningún otro instrumento de planeamiento de desarrollo para definir volumétricamente la fachada litoral, y por último, en su caso, **Estudios de Detalle**.

Los ámbitos remitidos a plan especial de ordenación por ser suelos urbanos con interés cultural son los siguientes:

- PERI Casco de Gáldar- La Audiencia

Los ámbitos remitidos a reforma interior por ser suelos de rehabilitación urbana son los siguientes:

- PERI Casco de Gáldar- La Audiencia

Los ámbitos remitidos a estudios de detalle son los siguientes:

- Villa de Rojas

El PGO propone además en suelo urbano, que el Sistema General: SG-ARQ-1-PE. Parque Arqueológico Cueva Pintada, sea desarrollado mediante Plan Especial de Ordenación.

Artículo 18. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable.

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

- a) **Sectores de ordenación directa.** Los sectores de suelo urbanizable donde el PGO determina la ordenación pormenorizada directamente y aquellos en los que se incorporan modificaciones puntuales a los planes parciales ya aprobados, se adscriben a la categoría de suelo urbanizable ordenado, y para su ejecución se determina el ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

SUSO-R-5 Sardina Norte

* Por tratarse de una pieza única de edificación, la ordenación pormenorizada en el proyecto de obras.

- b) **Sectores de ordenación incorporada.** En los sectores de suelo urbanizable ordenado (SUSO), con Plan Parcial de Ordenación vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada será la que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que expresamente se declara vigente, y se incorpora a este PGO como Sectores de

¹ Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 de la TRLOTENC'00.

Ordenación Incorporada (SOI), tal como aparece reflejado en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.

SUSO-R-1	Casco de Gáldar
SUSO-R-2	San Isidro- El Roque
SUSO-R-3	Los Quintanas
SUSO-R-4	Playa Canaria
SUSO-R-5	Sardina Norte
SUSO-R-6	Finca Pavón-Bocabarranco
SUSO-R-7	El Agujero
SUSO-R-8	Caleta de Abajo
SUSO-R-9	Puente de Gáldar
SUSO-I-1	San Isidro

- c) **Sectores de ordenación remitida.** En los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), la ordenación pormenorizada se remitirá y desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, que en su caso, se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, en relación con el Programa de Actuación, y mediante el procedimiento establecido en el TRLOTENC'00. Se remiten también a Plan Especial de Ordenación (PE) las áreas que cuentan con elementos de patrimonio arqueológico, así como, en el marco de los planes parciales aprobados y recogidos íntegramente en este PGO, los estudios de detalle de las manzanas de suelo urbanizable ordenado.

- Los sectores de suelo urbanizable remitidos planes parciales de ordenación son los siguientes:

SUSNO-R-1	SAN ISIDRO
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO
SUSNO-R-4	PISO FIRME
SUSNO-R-5	SARDINA SUR
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR

- Se remite así mismo a Plan Parcial el SUNS-E Estratégico Terciario, sector que viene habilitado a su desarrollo por el Plan Territorial Parcial –14 en desarrollo del Plan Insular de Ordenación.
- Se remite a plan especial de ordenación el PE. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo, que se encuentra dentro del sector de suelo urbanizable SUSO-R-1. Casco de Gáldar, por la existencia de dos conjuntos arqueológicos con el mismo nombre.
- Las subzonas, dentro de los sectores de suelo urbanizable, remitidas a estudios de detalle son las siguientes:
- Subzona CG1 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona CG2 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona CG3 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona C1-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona ED-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona DD-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona C1-IN del Sector I-1. San Isidro Norte

Artículo 19. Ámbitos en Suelo Rústico.

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

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

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

Ámbitos de ordenación directa. El PGO determina la ordenación detallada para ámbitos del suelo rústico en asentamientos rurales y agrícolas, de forma directa y pormenorizada, estableciendo las condiciones de la unidad apta para la edificación², de uso y de edificación. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición del viario. Su ordenación pormenorizada figura determinada en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL
SRAR- 1	EL ROQUE
SRAR- 2	EL PALOMAR
SRAR- 5	EL AGAZAL
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS
SRAR- 7	TEGUESTE
SRAR- 8	LAS ROSAS
SRAR- 9	SAUCILLO
SRAR- 10	CAIDEROS-LA DEGOLLADA
SRAR- 11	FAGAJESTO
SRAR- 12	BARRANCO HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL
SRAR- 14	BARRANCO HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO
SRAR- 15	CALLE JORDÁN
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º
SRAR- 20	EL CABEZO – HOYA DE PINEDA
SRAR- 21	SAN ISIDRO
SRAR- 22	LA GLORIA
SRAR- 23	LA PALMITA – LA AUDIENCIA
SRAA- 1	LAS ROSAS

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

b) **Ámbitos de ordenación remitida.** Son aquellos ámbitos para los que el PGO contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de planeamiento de desarrollo tales como Planes Especiales (PE) para la ordenación de asentamientos rurales en Áreas y Yacimientos Arqueológicos:

- PE Cuevas de Las Toscas
- PE Cuevas de Las Cruces
- PE (parcial) Caideros de San José
- PE (parcial) Barranco Hondo de Abajo (BIC)

El Plan General de Ordenación propone que los siguientes Sistemas Generales en suelo rústico sean desarrollados mediante Planes Especiales de Ordenación:

- SG-ARQ-2-PE Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha- Bocabarranco.
- SG-ARQ-3-PE Parque Arqueológico Los Mugarettes del Clavo

CAPITULO IV DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

SECCION 1º Límites, Derechos y Deberes Urbanísticos

Artículo 20. Límites a la utilización urbanística del suelo.

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

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

Artículo 21. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios.

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

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

Artículo 22. Deberes de conservación de las edificaciones.

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

Artículo 23. Conservación y ocupación temporal de solares.

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

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

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos de los artículos s153 y siguientes del TRLOTENC'00.

2. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

SECCION 2º **Aprovechamiento Urbanístico**

Artículo 25. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el presente PGO, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo el Plan General o su planeamiento de desarrollo.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confiere a sus titulares derecho alguno a indemnización en tanto no se efectúe la adquisición de derechos, a urbanizar, a edificar y al uso de la edificación de acuerdo con la Ley 6/1998 y con el TRLOTENC'00.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación que deban completar la ordenación urbanística prevista en este PGO. No se adquirirá el derecho al aprovechamiento hasta que se lleve a cabo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a lo dispuesto en el TRLOTENC'00.
4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto, debiendo realizar las cesiones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente por el Plan General, y –de ser mayores– las que se determinen por la legislación urbanística aplicable, así como las otras obligaciones que se establezcan en cada caso.
5. El aprovechamiento urbanístico o superficie edificable total recogido en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y sectores, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotaciones.

Artículo 26. Aprovechamiento Urbanístico Medio.

1. En los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El PGO establece un Coeficiente de Ponderación (C_p), que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.

El Coeficiente de Homogeneización (C_H) de cada área geográfica diferenciada se determinará por la ponderación de los siguientes coeficientes:

- **Coeficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación de los sectores respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

- **Coefficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.
 - **Coefficiente de valoración del paisaje circundante (F_p)**, ya sea urbano o rural, así como las preexistencias (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas, etc.), que condicionen la ordenación.
3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m^2/m^2), y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. (UA).
 4. El aprovechamiento urbanístico de un ámbito o sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.
 5. El aprovechamiento medio de cada ámbito o sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico (UA) por la superficie total del ámbito o sector (m^2), incluida la de los sistemas generales inscritos o adscritos a éstos.
 6. El aprovechamiento urbanístico de los sectores, a efectos de la comparación del valor del aprovechamiento medio entre éstos establecida en el art. 32. 2.B).2 del TRLOTENC'00, habrá de ajustarse en función de las diferentes circunstancias urbanísticas del municipio multiplicando el aprovechamiento urbanístico por el coeficiente de homogeneización, resultando el aprovechamiento urbanístico homogeneizado.
 7. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado. (UA/m^2).
 8. Los Planes Parciales de Ordenación fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación pormenorizada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.
 9. 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 física de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria.
 10. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en el caso de que delimiten unidades de actuación para su desarrollo, podrán establecer coeficientes de ponderación por usos, respecto al característico, siempre que se justifiquen convenientemente y resulte indispensable para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 27. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano, no incluido en una unidad de actuación, será el 100% del aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá – en su caso – ceder

obligatoria y gratuitamente los terrenos afectado por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar³, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones en que se determinan.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en su sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.
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 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. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.
4. En los sectores de suelo urbanizable ordenado, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales sectores se han desarrollado en cada caso.

Artículo 28. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector – según lo expresado en el número 2 del artículo anterior -, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, en su caso, este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico, previa cuantificación del mismo según los criterios establecidos legalmente.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico, con relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

³ Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2. del Anexo del TRLOTENC'00.

CAPITULO V SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 29. Concepto de sistema de ordenación.

1. Un sistema de ordenación se conforma como un conjunto de determinaciones de carácter morfo-tipológico organizadas en forma coherente para regular el espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en una serie de condiciones de ordenación sobre la parcelación, la disposición de la edificación en la parcela, la ocupación, la altura y la edificabilidad.
2. El presente PGO establece en este capítulo los distintos tipos de sistemas de ordenación, regulando solamente y de forma genérica, sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión entre uno y otro de aquellos sistemas que se incluyen en el ámbito de este PGO.
3. Es competencia del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial de Ordenación), el asignar a cada división terciaria del territorio ordenado (zona) un determinado sistema de ordenación y el concretar la cuantía de los parámetros dimensionales normativos.

Artículo 30. Relación de sistemas de ordenación.

1. En el ámbito de este PGO se establecen los siguientes sistemas de ordenación:
 - a) De edificación entremedianeras.
 - b) De edificación unifamiliar aislada.
 - c) De edificación en manzana cerrada.
 - d) De edificación abierta.
 - e) De edificación de conjunto.
 - f) De edificación singular.
2. A efectos de la posibilidad de conversión (mediante estudio de detalle) se establecen las siguientes reglas generales, sin perjuicio de lo dispuesto específicamente para cada sistema:
 - a) El sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada puede ser convertido en el de edificación entremedianeras y viceversa.
 - b) El sistema de ordenación de edificación de conjunto puede ser convertido, según sus características específicas en el de edificación unifamiliar aislada y/o en el de edificación entremedianeras.
 - c) El sistema de ordenación de edificación singular puede ser convertido en el de edificación abierta.

Artículo 31. El sistema de ordenación como técnica de ordenación por el Plan Parcial de Ordenación.

La asignación de determinados sectores de un área a un sistema de ordenación, en combinación con la fijación de un uso pormenorizado característico, constituye la técnica de ordenación de zonificación, esto es, la subdivisión del sector en ámbitos.

Es por ello que el sistema de ordenación debe entenderse como el resultado normativo al que el Plan Parcial de Ordenación llega para la ordenación física de las edificaciones, construcciones e instalaciones de cada zona en función de la concepción de diseño urbano que se pretenda. La función que este PGO asigna al concepto normativo de sistema de ordenación es la de ser el elemento intermedio entre la ordenación urbanística del ámbito que establece el Plan Parcial de Ordenación (y dentro de esta ordenación se encuentra la propia imagen del espacio urbano) y la ejecución de la misma que normalmente se llevará a cabo a través de actuaciones edificatorias individuales sobre cada una de las parcelas de una zona.

Artículo 32. Sistema de ordenación de edificación entremedianeras.

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan, en consecuencia, a las vecinas, conformando un conjunto de intención unitaria pese a la identificación individual de cada uno de sus componentes o alineadas a lo largo de caminos o vías.
2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:
 - a) Secciones viarias de no demasiado ancho (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).
 - b) Predominio del tránsito peatonal sobre el vehicular, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada. Este sistema de ordenación será preferentemente utilizado en frentes a calles secundarias (incluso de tipo fondo de saco) admitiéndose también en peatonales.
 - c) Trazado con tendencia a la regularización geométrica, que fomente la percepción unitaria del espacio lineal "calle" cuyo sentido direccional sea preferentemente paralelo con los frentes de parcela y edificación.
 - d) Dimensiones de manzanas no excesivamente heterogéneas con longitudes máximas recomendadas de 75 metros.
3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:
 - a) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible.
 - b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 120 m².
 - c) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 metros ni superior a 12'5 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 6 metros.
4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:
 - a) Deberá tener contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada, en una profundidad mínima de tres (3) metros.
 - b) Se establecerán las normas pertinentes para asegurar un tratamiento mínimamente homogéneo de los retranqueos frontales (que tendrán un valor mínimo de dos (2) metros) a fin de lograr una percepción ordenada del frente continuo de cada tramo de

manzana; en este sentido se regulará la posibilidad o no de movimientos de la edificación respecto a las medianeras, la posibilidad o no de las distintas orientaciones en planta (volúmenes adosados e inclinados respecto a la alineación), etc.

- c) Se establecerán los retranqueos mínimos al lindero posterior que no podrán ser inferiores a tres (3) metros.
 - d) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación; en tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, este no resultaría nunca superior al 75%.
5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:
- a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no sea superior a 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, recomendándose no superar el valor de 1'00 m²/m². Excepcionalmente, y con justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio designado al sector o área y en las parcelas en que se prevea una altura de tres plantas, se podría alcanzar un máximo 1'50 m²/m², condicionada a la aprobación municipal la idoneidad de la ordenación.
 - b) Se fijará una altura máxima no superior a (2) plantas, salvo en los casos en que justificado expresamente y con carácter excepcional en razón del uso previsto o del aprovechamiento asignado (y con los mismos condicionantes que se fijan en el apartado anterior) puede permitirse un número mayor de plantas.
 - c) Se desarrollarán las normas necesarias para asegurar una mínima homogeneidad del frente a espacio público de las diversas edificaciones adosadas en un mismo tramo, contemplándose la imposición o no de altura obligatoria en fachada.
 - d) La altura exterior se fijará tanto a parcela urbanizada como a vía pública. Se fijará asimismo la altura exterior tanto en número de plantas como en metros.
6. El sistema de ordenación de edificación entremedianeras podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar y bifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con estos de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos.

Artículo 33. Sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada.

- 1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos. La percepción unitaria del conjunto depende en este sistema no tanto de las edificaciones como de los cerramientos de parcela y elementos vegetales. Un caso específico considerado en este sistema de ordenación es el de la edificación pareada, en la que no hay separación a uno de los linderos laterales, en modo que el edificio queda adosado a uno de sus vecinos.
- 2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

- a) Secciones viarias de no demasiado ancho (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).
 - b) Predominio del tránsito peatonal sobre el vehicular, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada.
 - c) Trazado no necesariamente regular, siendo incluso recomendable el buscar una adecuación estricta al terreno que genere formas sinuosas de la trama.
 - d) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones.
3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:
- a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no se establecerá ninguna parcela con superficie igual o mayor al triple de cualquier otra.
 - b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 350 m² y de 200 m² en pareados, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 8 metros.
4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:
- a) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a todos los lindes, que no podrán ser inferiores en ningún caso a tres (3) metros. El planeamiento podrá prever tipologías pareadas, en cuyo caso la normativa regulará el linde que quede como medianero de acuerdo a los criterios del párrafo 4 del Artículo 32.
 - b) Se podrá permitir la posibilidad de ocupación parcial de un retranqueo lateral por edificaciones destinadas a garajes, previéndose su obligatoriedad o no de parearse con el vecino; en este supuesto, el volumen no ocupará el retranqueo lateral en más del 25% de su longitud y no podrá tener más de una (1) planta.
 - c) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación; en tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, este no resultaría nunca superior al 60%.
 - d) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas de retranqueo, no edificables de las parcelas.
5. Las condiciones de edificabilidad y volumen, que deberán definirse en la normativa del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:
- a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 0'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, no recomendándose superar el valor de 0'60 m²/m². Excepcionalmente, y con la justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio asignado al sector o área, se podría alcanzar un máximo

de 0'85 m²/m², condicionando este a la aprobación municipal expresa sobre la idoneidad de la ordenación.

- b) Se fijará una altura máxima no superior a dos (2) plantas.
 - c) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.
6. El sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con estos de acuerdo con lo establecido en las "Condiciones Generales y Particulares de los Usos" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, especialmente los de carácter dotacional de poco consumo de superficie edificable.

Artículo 34. Sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada.

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan, en consecuencia, a las vecinas, conformando un paramento vertical continuo cerrado y alineado respecto al viario exterior.
2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:
 - a) Secciones viarias determinadas en función de su jerarquía urbana y con anchos mayores que las de los dos sistemas de sistemas de ordenación de edificación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada, sin que se disminuya el espacio peatonal.
 - b) Trazado con tendencia a la regularización geométrica, que fomente la percepción unitaria del espacio lineal "calle" cuyo sentido direccional sea preferentemente paralelo con los frentes de parcela y edificación.
 - c) Dimensiones de manzanas no excesivamente heterogénea con longitudes máximas recomendadas de 100 metros.
3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:
 - a) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible, regulando las condiciones de modificación de lindes y, en todo caso en una misma manzana no podrá haber ninguna con lindero frontal igual o mayor al doble del de cualquiera otra.
 - b) El planeamiento de desarrollo establecerá la parcelación y las normas de modificación de esta para asegurar que la superficie mínima de cualquier parcela no resulte inferior (en m²) a cuatro veces el producto del número de plantas máximo permitido por la longitud del lindero frontal (en metros).
 - c) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a seis (6) metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a seis (6) metros.
4. El planeamiento de desarrollo fijará las condiciones de posición y ocupación de los siguientes criterios:

- a) Se asegurará la creación de una fachada continua en cada tramo de alineación exterior y paralela a ésta, en modo que cada edificación se adose a la medianera y coincida con el linde frontal de la parcela, en caso de fijarse un retranqueo frontal, este sea un valor fijo obligatorio.
 - b) De acuerdo al apartado anterior, se podrá regular la posibilidad de usos de falsas fachadas, interrupciones parciales del frente edificado (por ejemplo para crear pasos hacia el interior de la manzana), los márgenes de movimiento de los planos de fachada respecto a la alineación y cualquier otro aspecto respecto a la disposición del frente de la edificación, pero siempre de modo que quede suficientemente asegurada la consecución de la manzana cerrada homogénea.
 - c) El planeamiento de desarrollo podrá imponer fondo edificable máximo o no asegurando en este caso que el que resulte por la aplicación de cualquier otro parámetro normativo no superará un máximo de veinte (20) metros.
 - d) Se recomienda que se determinen gráficamente las alineaciones interiores de parcela, tanto respecto al lindero frontal como al posterior. Según la forma de la manzana y su inserción en la trama urbana, puede convenir la delimitación de patios de manzana, en cuyo caso las normas del planeamiento de desarrollo regularán los frentes de las edificaciones a estos espacios interiores con los mismos criterios señalados en el apartado a).
5. El planeamiento de desarrollo fijará las condiciones de edificabilidad y volumen con los siguientes criterios:
- a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a $3'60 \text{ m}^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela, no recomendándose superar el valor de $3'2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - b) Se fijará una altura máxima no superior a cuatro (4) plantas, pudiéndose autorizar en algunos casos, con carácter excepcional y justificación expresa en razón del uso previsto o del aprovechamiento asignado, alcanzar mayor número de plantas, sin que ello suponga un aumento del índice de edificabilidad neta.
 - c) Se desarrollarán las normas necesarias para asegurar la homogeneidad del frente a espacio público de las diversas edificaciones de un tramo de calle, previéndose la imposición o no de altura obligatoria en fachada.
 - d) La altura exterior se fijará a vía pública, tanto en número de plantas como en metros.
6. El sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada podrá preverse para zonas con uso predominante residencial colectivo, o cualquier otro que sea compatible con éstos, según lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos.

Artículo 35. Sistema de ordenación de edificación abierta.

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que se disponen libremente en el interior de una parcela separándose de todos los linderos de la misma.
2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

a) Secciones viarias determinadas en función de su jerarquía urbana y con anchos mayores que las de los sistemas de ordenación de edificación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada, sin que se disminuya el espacio peatonal.

b) Trazado no necesariamente regular, pudiendo convenir formas sinuosas de la trama.

c) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones, si bien con superficies tales que permitan la inscripción de círculos de diámetro igual a 40 metros.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, si que sea exigible continuidad de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no habrá ninguna parcela con superficie mayor al doble de cualquier otra.

b) En el planeamiento de desarrollo se establecerá la parcelación y las normas de modificación de ésta para asegurar que la superficie mínima de cualquier parcela no resulte inferior (en m²) a ciento cincuenta (150) veces el número de plantas máximo permitido, y en ningún caso inferior a 625 m².

c) Ningún lindero tendrá longitud inferior a 25 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir como mínimo un círculo de diámetro igual a 25 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a todos los lindes, que se recomienda no sean inferiores a cuatro (4) metros o a la altura mediada a parcela urbanizada del paramento vertical más cercano; a no ser que por características específicas de un determinado emplazamiento sea precisa su reducción (o eliminación originada por situaciones preexistentes), permitiéndose reducir esta, si se justificase debidamente, hasta 3 metros para 2 plantas de altura, o la mitad de la altura ($\frac{1}{2}$ de H) en los restantes casos.

b) Se fijará con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación que no será nunca superior al 70%.

c) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas no edificables de las parcelas, salvo en aquellos usos dotacionales que requieran forzosamente la utilización de áreas pavimentadas (colegios, instalaciones deportivas, etc.), disponiéndose como mínimo un árbol por cada 75 m² de superficie de parcela. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. En cualquier punto del interior del área no edificada de la parcela. Se evitará la fragmentación de estos espacios será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a $0'70 \times n^\circ$ de plantas en m^2 construidos por cada m^2 de superficie de parcela, estimándose recomendable no superar el valor de $2'80 m^2/m^2$.

b) Se fijará una altura máxima no superior a cuatro (4) plantas, en el ámbito de este PGO.

c) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de edificación abierta podrá preverse para zonas con uso predominante residencial de edificación unifamiliar aislada, o cualquier otro que sea compatible con estos de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos .

Artículo 36. Sistema de ordenación de edificación de conjunto.

1. Corresponde este sistema de ordenación a las edificaciones que respetando las características de edificación abierta, entremedianeras o unifamiliar aislada, reúnen por sí solas, o por el hecho de presentarse agrupadas en una misma parcela, unas cualidades específicas que requieren un tratamiento propio. El sistema sería de aplicación sobre aquellas parcelas de gran tamaño en las que se disponen varias edificaciones con un diseño unitario del conjunto.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los mismos criterios que en el sistema de ordenación de edificación abierta.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no habrá ninguna parcela con superficie mayor al doble de cualquier otra.

b) La superficie mínima de parcela no será inferior a $3.000 m^2$, y su forma será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 30 metros, fijándose una ratio de:

- $350 m^2$ /parcela en Cj400.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas serán fijadas con el máximo detalle por el planeamiento de desarrollo por analogías a las de los sistemas de ordenación de edificación entremedianeras, edificación unifamiliar aislada o edificación abierta, salvo que se remita su definición a la figura de Estudio de Detalle. En cualquier caso se fijará explícitamente un porcentaje máximo de ocupación no superior al 40 % y un tratamiento de las áreas no edificables.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de un índice de edificabilidad neta no superior a $0'80 m^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela y una altura máxima a parcela urbanizada no mayor de 3 plantas.

6. El sistema de ordenación de edificación de conjunto podrá preverse para zonas con uso predominante residencial o turístico y, determinados supuestos de usos dotacionales, así como

con cualquier otro que sea compatible con éstos, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos.

Artículo 37. Sistema de ordenación de edificación singular.

1. Corresponde este sistema de ordenación a las parcelas de tamaño medio y grande en las que se sitúan edificios que en razón de sus especiales características de uso o funcionalidad dentro de la trama urbana, requieren unas condiciones de diseño propias, difícilmente admisibles en otros sistemas.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los criterios que se establezcan para el sistema de ordenación predominante en el entorno.

3. Las normas sobre la parcelación deberán ser establecidas por el planeamiento de desarrollo exigiéndose como única condición que toda parcela tenga una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 15 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas serán fijados con el máximo detalle por el planeamiento de desarrollo, salvo que se remita su definición a la figura del Estudio de Detalle. En cualquier caso se fijará explícitamente un porcentaje máximo de ocupación no superior al 80% y un tratamiento de las áreas no edificables.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento de un índice de edificabilidad neta no superior a 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela y altura máxima o parcela urbanizada de 3 plantas.

6. El sistema de ordenación de edificación singular podrá preverse para zonas con uso predominante terciario, industrial y/o dotacional, así como en determinados supuestos (ocupación irregular del suelo y volumetría especial), así como con cualquier otro sea compatible con éstos, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos.

7. Dentro del sistema de ordenación singular podemos considerar el caso particular de la "casa-cueva", localizada en ámbitos de concentraciones de cuevas existentes en el término municipal, cuyos parámetros se definirán por el planeamiento de desarrollo.

TITULO III MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38. Definición, ámbito y condiciones de la protección

1. Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Capítulo para la protección del medio ambiente, son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue, con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente. Serán de aplicación a las obras de nueva planta, así como a intervenciones o en el resto de las obras que se pretendan acometer en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas normas, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial, específicamente se

cumplirán las determinaciones establecidas en el régimen de usos derivado de la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en todos aquellos preceptos que resulten ser más restrictivos que las normas del presente Plan General.

2. Las obras de nueva planta cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.
3. Por todo ello, toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.
4. Con carácter general, por parte de la administración actuante se deberán potenciar todas las medidas correctoras orientadas a la eliminación de los impactos ambientales preexistentes en el territorio municipal. En este sentido deberán instrumentarse las gestiones necesarias para la elaboración de proyectos de restauración de los ámbitos afectados por extracciones de suelo vegetal y de áridos o piedra ornamental que constituyen una de las principales afecciones, fundamentalmente en las medianías.
5. En el sentido antes mencionado, el Ayuntamiento requerirá a los agentes promotores de los impactos preexistentes para la devolución del territorio objeto de los mismos al estado originario del lugar o, en su caso, exigirá de éstos la aplicación de medidas correctoras que minimicen los impactos producidos en las áreas objeto de extracción de diversos materiales: tierra vegetal, picón, piedra ornamental... mediante, regularización de taludes, repoblación o cualquier otra medida que cumpla con el objetivo de cualificar el espacio degradado. En caso de incumplimiento de la orden de restauración, el Ayuntamiento la efectuará de oficio con cargo al agente implicado.

Artículo 39. Protección de la flora y vegetación

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial aplicable, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones con relación a la flora y la vegetación:

1. Con carácter general se respetará la vegetación constituida por especies protegidas, teniendo especial relevancia aquellas determinaciones y preceptos derivados de la aplicación de la siguiente legislación:

Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

Estarán condicionados todos los actos de ejecución que puedan tener alguna incidencia sobre los hábitats de interés comunitario, en los términos preceptuados en esta Norma.

Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

- a) Para el arranque, recogida, corte y desplazamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- b) Plan Forestal de Canarias.
 - c) Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero).
2. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
 3. La desaparición total o parcial de la masa forestal de un área protegida por causa de incendio, productos químicos o similares impedirá la revisión de la calificación protectora del suelo establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo restituirse el medio a su estado originario.
 4. Las actividades, usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales y arbolado, o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.
 5. La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

Artículo 40. Condiciones ambientales para el suelo rústico.

Se establece una serie de medidas correctoras para aminorar la afección de los usos y actividades antrópicas que se desarrollan concretándose en las siguientes determinaciones:

1. Respecto a la geología y geomorfología.

Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones, construcciones e instalaciones a la pendiente existente. Se propiciará adoptar las siguientes medidas:

- a) Taludes de superficie ondulada.
- b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
- c) Ruptura de los muros de contención mediante la sucesión de los mismos de forma escalonada.

2. Respecto de los recursos edáficos y elementos bióticos (vegetación y fauna).

Respecto de la utilización del recurso edáfico, toda actuación en suelo rústico deberá tener en cuenta las determinaciones del **Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias** y en concreto las siguientes:

- a) Mejorar la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos, etc.).
- b) Respetar las normas establecidas en la legislación sectorial respecto a la aplicación de fertilizantes a la tierra.

- c) Establecer medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...) de conformidad con la legislación sectorial.
- d) Desarrollar prácticas de drenaje, con la finalidad de evitar el encharcamiento del suelo.
- e) Mantener y enriquecer el contenido en materia orgánica del suelo.
- f) Manejar racionalmente el ganado, de conformidad con las determinaciones del **Código de Buenas Prácticas Agrarias**, evitando la permanencia de los animales, en densidades importantes, sobre superficies no estancas.
- g) Protección contra incendios, tomando las precauciones estipuladas por la **Orden de 24 de marzo de 1995**, por la que se establecen las **Normas Preventivas sobre la quema de rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas o forestales**.
- h) Respeto a los planes de protección y conservación de la fauna y flora vigentes en el momento de acometer cualquier actuación.
- i) La instalación de vallas o cualquier otro cerramiento de finca que pueda afectar a especies de la fauna silvestre requerirá licencia municipal e informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza.

3. Respetto al paisaje.

- a) Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio.
- b) Adaptación a las formas del medio.
- c) Estructuras que provoquen el mínimo corte visual.
- d) Ocultar estructuras en la topografía del medio.
- e) Respetar la tipología constructiva de la zona afectada.
- f) Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados en el paisaje.

Artículo 41. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos en suelo rústico.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendente a la construcción de Sistemas Generales, dotaciones o equipamientos, deberá respetar en todo caso lo siguiente:
 - a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista.
 - b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
 - c) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
 - d) Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos.

e) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.

f) El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. Además, dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

Artículo 42. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable

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

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

Artículo 43. Condiciones ambientales para la urbanización.

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies características del entorno.

2. Los ámbitos del área de actuación cuya pendiente sea superior al 30% deberían ser considerados como áreas ajardinadas.
3. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
4. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
5. La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente.
6. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
7. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
8. Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria, donde deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de aceites o cualquier otra sustancia.

Artículo 44. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones.

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

Artículo 45. Condiciones ambientales para la producción de residuos.

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

a) Determinación el volumen y clase de residuos a generar en la obra objeto de proyecto, tanto de edificación y/o construcción como en las operaciones previas de demolición, movimientos de tierra, desmontes, explanación, excavación y terraplenado.

b) Previsión expresa de utilización de los Residuos de Construcción y Demolición, en alguna o todas las siguientes operaciones:

- Como material de relleno en general, en las obras de urbanización o en la ejecución de infraestructuras.
- En la regularización topográfica del terreno.
- En el aprovechamiento de la tierra vegetal en zonas verdes dentro del propio ámbito.
- Cualquier otra operación de reutilización integrada paisajísticamente en el ámbito de actuación y acorde con la preservación del medio dónde se pretenda actuar.

c) Previsión expresa del volumen restante de residuos tras su previa clasificación, que, deberá ser en todo caso de inertes.

d) Documentación acreditativa de la gestión de estos residuos, con fines de reutilización, en primer lugar o eliminación, o en su caso mediante un gestor autorizado, así como el presupuesto económico financiero tendentes a su materialización y ejecución.

CAPITULO II **AMBITOS AMBIENTALES.**

Artículo 46. Definición y Tipos de Ámbitos.

El PGO asume áreas, zonas, espacios o ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, o delimitado por este PGO como Ámbitos Ambientales, a los efectos de definir, bien la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 11/1990, en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

En concreto, se delimitan los siguientes ámbitos:

Ámbito	DENOMINACIÓN		Legislación
Lugares de Importancia Comunitaria	Amagro	ES7010011	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.
	Costa Sardina Norte	ES7010066	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.
Espacios Naturales Protegidos	Paisaje Protegido de Las Cumbres	(C-25)	Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
	Monumento Natural de Amagro	(C-13)	Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
	Monumento Natural del Montañón Negro	(C-15)	Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
Areas de Sensibilidad Ecológica	Área al Norte de Amagro		Artículo 56.8 Normas PIOGC
	Monumento Natural de Amagro (C-13)		Artículo 23 de la Ley 11/1990 y 245.2 del TRLOTENC'00
	Monumento Natural del Montañón Negro (C-15)		Artículo 23 de la Ley 11/1990 y 245.2 del TRLOTENC'00

Artículo 47. Lugares de Importancia Comunitaria (LICS).

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

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

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

2. Si a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación y a falta de soluciones alternativas debiera realizarse el plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económicas, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se estará, en cuanto a los planes y proyectos pretendidos en este ámbito, a lo que determine el citado Real Decreto y a lo que se dicte en su desarrollo.

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

Artículo 48. Espacios Naturales Protegidos (ENP)

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

Dentro del municipio de Gáldar se delimitan los siguientes ámbitos en espacios naturales protegidos:

1. Ámbito de las Normas de Conservación del Monumento Natural de Amagro (C-13).
2. Ámbito del Plan Especial del Paisaje Protegido de Las Cumbres (C-25).
3. Ámbito de las Normas de Conservación del Monumento Natural del Montañón Negro (C-15).

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

Artículo 49. Áreas de Sensibilidad Ecológica. (ASE)

1. De conformidad con el artículo 23 de la Ley 11/1990, son Áreas de Sensibilidad Ecológica las áreas sensibles a la acción de factores de deterioro o susceptibles de sufrir ruptura en su equilibrio o armonía en su conjunto, declaradas como tales por la TRLOTENC'00, en su artículo 245.
2. A estos efectos y como ámbitos ambientales, todos los usos, actividades y construcciones que se realicen en un Área de Sensibilidad Ecológica deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto de conformidad con la Ley 11/1990.
3. Serán de aplicación para los ámbitos las Condiciones Ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

4. En cuanto a las obras, será de aplicación a las obras de nueva planta, así como en el resto de las obras que se pretendan acometer en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir al promotor o propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en este PGO, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.
5. Cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.
6. Por todo ello, toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.
7. A la vista de la evaluación de las repercusiones en el lugar el órgano competente manifestará su conformidad con dicho plan o proyecto sólo tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y si procede tras haberse sometido a información pública.
8. Si a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación y a falta de soluciones alternativas debiera realizarse el plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económicas, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida.
9. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se estará, en cuanto a los planes y proyectos pretendidos en este ámbito, a lo que determine el citado real Decreto y a lo que se dicte en su desarrollo.
10. Serán de aplicación para los ámbitos las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.
11. Las ASE que afectan al territorio municipal de Gáldar son las siguientes:
 - Ámbito situado al norte del Monumento Natural de Amagro (Gáldar)
 - LIC marino ES7010066 Costa de Sardina del Norte (frente al TM de Gáldar)
 - Área intermareal de La Furnia (frente al TM de Gáldar): ámbito intermareal.

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

CAPITULO I CARRETERAS.

Artículo 50. Condiciones Generales.

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

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

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

Artículo 51. Ámbito de aplicación.

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

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

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

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

3. El dominio público está constituido por los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno del ancho especificado, medido horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. En las carreteras existentes se considerarán, en todo caso, de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario.

4. No podrán ocuparse los terrenos que son de Dominio Público, y específicamente los terrenos que fueron expropiados con motivo de la construcción de la Autovía GC-2 y de los afectados de las carreteras GC-292 y GC-293.

5. Las carreteras que atraviesan el municipio de Gáldar a efectos de Zonas de Dominio Público, Servidumbre, Afección, así como Línea Límite de Edificación, tendrán la siguiente clasificación por sus características:

CARRETERA REGIONAL	CLASIFICACIÓN
GC-2	Autovía
GC-292 y GC-293	Resto de la Red

CARRETERA INSULAR	CLASIFICACIÓN
GC-202, GC-220, GC-710, GC-221, GC-222, GC-223, GC-224, GC-21, GC-702 y GC-150	Resto de la Red

6. Las líneas de edificación en los tramos de carreteras que discurren por zonas urbanas del término municipal de Gáldar son las siguientes, según Resolución 25.6.90 del Director General de Obras Públicas:

CARRETERA	Origen Pk	Final Pk	Líneas de edificación propuestas	
			Margen Izquierda	Margen derecha
GC-202	0+830	0+920	13 E	-
GC-202	0+920	1+210	13 E	-
GC-202	3+100	3+370	13 E	-
GC-202	3+970	5+140	13 E	-
GC-202	5+140	5+400	13 E	13 E
GC-292	26+000	26+800	-	14,75 E
GC-292	26+800	26+990	6,00 E	6,50 E
GC-292	26+990	27+115	14,75 E	14,75 E
GC-292	27+115	27+205	14,75 E	11,50 E
GC-292	27+205	28+000	7,50 E	7,50 E
GC-292	28+000	29+000	11,50 E	11,50 E
GC-292	29+000	29+270	5,00 E	14,75 E
GC-292	29+270	29+720	7,50 E	14,75 E
GC-292	29+720	30+310	-	14,75 E

Artículo 52. Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.

1. Sin perjuicio de las determinaciones propias que para cada uno de los suelos determina la LCC y el RCC que se expresa a continuación, cualquier hueco de entrada a edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar, se abrirá a dieciocho (18) centímetros sobre la acera perteneciente al viario de acceso o circundante a las mismas.

2. Los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas deben quedar a partir de la línea de edificación, y entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con su carácter de protección de vías.
3. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general, como zonas no edificables, con las limitaciones en el uso propias de este suelo, de conformidad con el artículo 66.2 del RCC.
4. En el suelo clasificado como urbano en este PGO, la línea límite de la edificación será la establecida en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, en todo caso ésta deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre, cuando la línea límite definida en el cuadro de franjas del artículo anterior, caiga en la zona de servidumbre.
5. Compete al Ayuntamiento, previo informe de la administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, conforme al artículo 48 de la LCC.
6. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33. LCC).
7. Los Planes Parciales de Ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros para el resto de la red, medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para cumplir con los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la LCC.
8. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).
9. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles que desarrolle la urbanización.
10. La "Actuación Especial Marmolejo-Taya" requerirá de un Proyecto de Construcción que deberá estar redactado por técnico competente y visado por su respectivo Colegio Profesional, el cual deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, con anterioridad a la autorización para la ejecución de las obras de infraestructura de uso deportivo-social que deba emitir sobre el mencionado Proyecto el Cabildo de Gran Canaria, como establece el Decreto 112/2002, de 18 de Agosto.
11. Específicamente por lo que hace referencia al SUNS-E Las Longueras de equipamiento comercial, la figura de planeamiento que fije la sectorización y categoría de este sector deberá remitirse con carácter previo a su aprobación inicial a la Consejería de infraestructura, transporte, vivienda y agua del Gobierno de canarias para la emisión del preceptivo informe previsto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.
12. La ubicación en los suelos urbanizables de zonas destinadas a usos dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, será fuera de las proximidades de las carreteras, ya que aún desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en

el tráfico tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, así como un tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial inaceptable.

Artículo 53. Accesos a la Red de Carreteras.

1. Las parcelas colindantes con la Autovía GC-2 pertenecientes a la Red de Interés Regional del Gobierno de Canarias no podrán tener acceso directo a la misma, debiendo cumplirse lo establecido en la normativa vigente para la autorización de accesos y de vías de servicio.

2. La apertura o modificación de **accesos** a una carretera de interés regional o insular, así como cualquier clase de obra que afecte a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, como pasos superiores, deberán ser autorizados por el Cabildo de Gran Canaria.

3. Los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras requerirán el informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas, 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 la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

4. Estos accesos, o cualquier clase de obra, pasos superiores, etc., que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de la Red de Carreteras, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, tendrán la visibilidad exigida por las normas vigentes, contarán con canalizaciones para el drenaje adecuado de las mismas y deben ser compatibles con la normativa vigente en materia de carreteras, es decir: Ley de Carreteras de Canarias, Reglamento de Carreteras de Canarias, Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios, Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras, y las condiciones particulares que en su caso imponga la autorización, que serán vinculantes.

5. Accesos a edificaciones residenciales.

El acceso a las edificaciones residenciales colindantes con las carreteras sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:

- El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
- Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
- El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente LCC sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

Artículo 54. Uso y Defensa de las Carreteras.

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

CAPITULO II COSTAS.

Artículo 55.Ámbito de aplicación.

La Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas (de ahora en adelante Ley de Costas), y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde del Dominio Público marítimo – terrestre, en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos 43 a 50 de su Reglamento.
- b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley de Costas y artículo 51 de su Reglamento.
- c) Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y artículos 52 a 55 de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en este PGO como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de 500 m para el tráfico rodado y de 200 m para los peatones.
- d) Zona de influencia: Recae sobre una franja de terreno de 500 m de ancho medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas y artículo 58 de su Reglamento.

Artículo 56.Obras e instalaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. Están prohibidas, de conformidad con la Ley de Costas, cualquier obra o instalación susceptible de detentación privada, por la propia naturaleza del dominio; inalienable, imprescriptible e inembargable.
2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquel, tales como pasear, estar, bañarse navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las Leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas.
3. 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, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas.
4. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, de conformidad con lo establecido en el art. 32 y 33 de la Ley de Costas.

5. Toda ocupación de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables o por instalaciones desmontables que requieran un plazo de ocupación superior a un año estarán sujetas a previa concesión por la Administración del Estado.

Artículo 57. Obras e instalaciones en la Zona de Servidumbre de Protección.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 y 25 de la Ley de Costas, en las zonas de servidumbre de protección estarán prohibidos expresamente:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina en el apartado 3, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, se emplazarán fuera de la ribera del mar, y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección, así como que no se autorizarán la instalación de colectores paralelos de la costa dentro de la ribera del mar, así como en los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección.
 - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medio acústico o audiovisuales (art. 25.1 de la Ley de Costas), a excepción de rótulos indicativos de establecimientos, siempre que coloquen en fachada y no supongan una reducción del campo visual.
2. La prohibición de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluye las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
3. La prohibición de construcción o modificación de vías de transporte, se entenderá para aquellas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual.

El límite para la intensidad de tráfico de las vías de transporte, se fija en 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras.

4. No se entenderá incluido en la prohibición de destrucción de yacimientos de áridos, a que se refiere la letra c) del apartado 1, el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.
5. No se considerarán incluidos en la prohibición de publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1, los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.
6. 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 de cubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes,

desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinan en el apartado siguiente para garantizar la protección del dominio público (art. 25.2 de la Ley de Costas).

Sólo podrán permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquéllos sea inferior a tres 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 previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo – terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

7. La tala de árboles sólo se podrá permitir 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.
8. 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.

Artículo 58. Obras e instalaciones en la 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. 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 todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.

Artículo 59. Obras e instalaciones en la 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 PGO y el planeamiento de desarrollo dispondrán accesos al mar, que en zonas urbanas y urbanizables, 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 interrumpan 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 60. Obras e instalaciones en la Zona de Influencia.

Con la finalidad de proteger el Dominio Público Marítimo Terrestre, en la zona de influencia se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) En los tramos de playa y con acceso de tráfico rodado, se deberá prever reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b) Se evitará la formación de pantallas arquitectónicas y/o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el Municipio.

Artículo 61. Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, las obras y construcciones construidas con anterioridad al 29 de Julio de 1998 (fecha de entrada en vigor de la Ley citada), de ahora en adelante *obras y construcciones preexistentes*, deberán someterse al siguiente régimen:

1.- Obras y construcciones preexistentes sin la preceptiva autorización o concesión de conformidad con la anterior Legislación en materia de Costas, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

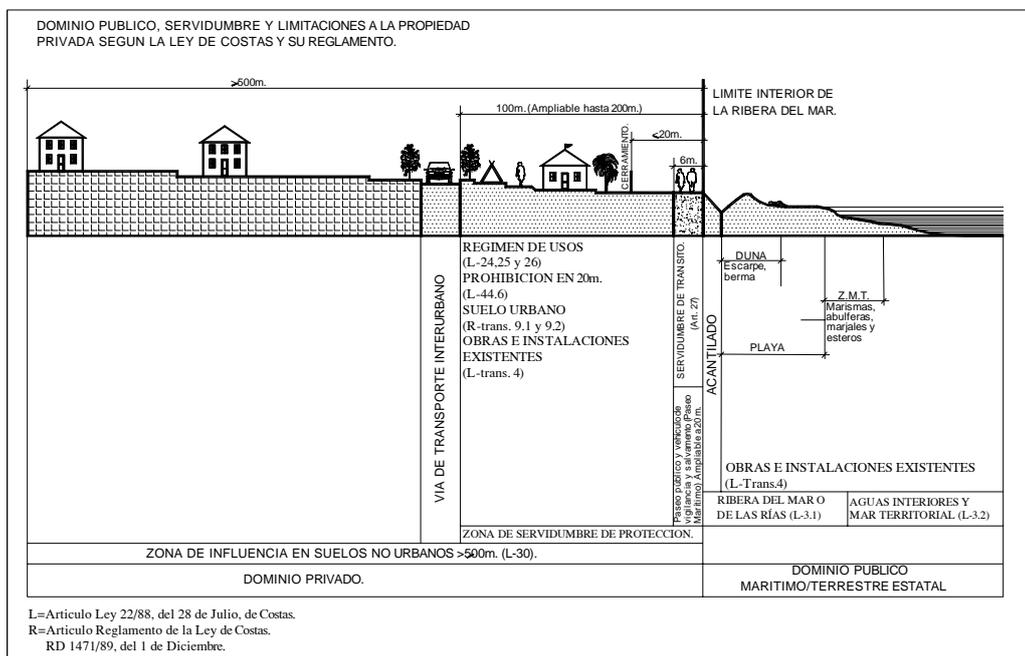
2.- Las obras y construcciones preexistentes con las siguientes características: a) que pudieran verse legalizadas de conformidad con el anterior punto 1 o b) susceptibles de ser construidas al amparo de licencia municipal y cuando fuere exigible autorización otorgada por la Administración del Estado competente en materia de Costas y de conformidad con la legislación anterior y c) contrarias a la Ley de Costas en vigor, se le 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 pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación, previa autorización de la Administración del Estado competente en materia de Costas. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario 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 los establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, podrá realizarse, previa autorización de la Administración del Estado competente en materia de Costas, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas 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 la Ley de Costas.

También será de aplicación el apartado 2 de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de Costas, siendo necesario advertir que el señalamiento de alineaciones para la edificación a distancia inferior a 20 metros de la ribera del mar y la permisibilidad del planeamiento en esta zona en relación con los usos residenciales, no supone una aptitud previa de tales terrenos para que puedan cumplirse, en su caso, los requisitos y exigencias contenidos en Disposición Transitoria Novena 2.2ª indispensables para su propia aplicación, pero nunca un reconocimiento ni tácito ni expreso de que en ellos hayan de ser autorizables usos contrarios a los previstos en el artículo 25 de la Ley de Costas de forma inmediata y obviando los oportunos trámites legales.

Artículo 62. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres.



Artículo 63. Régimen Específico del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable se atenderán a las siguientes reglas:
 - a) Si no cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente las disposiciones de la Ley de Costas sobre servidumbre de protección y de influencia, siempre que no se dé lugar a indemnizaciones de acuerdo con la legislación urbanística.
 - b) Si cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente se ejecutarán las determinaciones del mismo, con sujeción a lo previsto en el apartado 1 del siguiente artículo (Apartado 1 de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas). Todos los sectores de Suelo Urbanizable con planes parciales de ordenación aprobados definitivamente y afectados por la Ley de Costas han obtenido el informe favorable, previo a la aprobación definitiva, de la Administración del Estado. No obstante los planes parciales de ordenación aprobados

definitivamente cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto, por causas no imputables a la Administración deberán ser revisados para ser adaptados a las disposiciones de la Ley de Costas, de conformidad con las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Octava del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas.

Artículo 64. Régimen Específico del Suelo Urbano.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el presente documento, ya por tener esta clasificación en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, ya por cumplir con las condiciones que establece el artículo 50 del TRLOTENC'00, 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. 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 reajustante los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante los Planes Especiales de Ordenación 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 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 (art. 3.7.2. apartado 6) se estará a lo dispuesto en el régimen general en ella establecido y las determinaciones del presente PGO.

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 de Ordenación, si así lo estableciese el presente PGO 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 urbanística vigente.

CAPITULO III AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA)

Artículo 65.Ámbito de aplicación

1. De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio de los correspondientes Planes Hidrológicos Insulares, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento.
2. Por todo ello, la utilización del dominio público hidráulico y el otorgamiento de los títulos concesionales y autorizaciones, se estarán a lo que disponga el Plan Hidrológico de La Gomera y a la Ley 12/1990, así como toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

Artículo 66.Extracción de Áridos

1. De conformidad con el Plan Hidrológico de Gran Canaria, los áridos de los barrancos tienen la consideración de recursos difícilmente renovables, susceptibles de ser aprovechados mediante autorización. Este aprovechamiento debe ser compatible con la conservación y mejora de la calidad del medio físico por lo cual las autorizaciones, así como las licencias preceptivas, se concederán prioritariamente en aquellos barrancos en los que, paralelamente a la autorización de extracción de áridos, se acometan actuaciones destinadas a regenerar el entorno, a mejorar las condiciones de evacuación del cauce, a favorecer la infiltración u otras.
2. Las autorizaciones y licencias a las que se hace referencia el artículo anterior, se deberán ajustar a los Planes de Uso y Gestión de cada Cuenca cuya elaboración corresponde al Consejo Insular de Aguas.
3. 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 67.Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.

1. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los suelos de uso industrial, o aquellos que en un futuro se califiquen, antes del otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, se deberán justificar ante el Consejo Insular de Aguas, el origen del agua necesaria para su funcionamiento con anterioridad a la aprobación del

correspondiente planeamiento de desarrollo, en cualquier caso las zonas industriales situadas bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.

Artículo 68. Condiciones del uso del agua en urbanizaciones e instalaciones turísticas

1. Las nuevas urbanizaciones e instalaciones turísticas, recreativas y de ocio situadas en la superficie bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.

CAPITULO IV RESIDUOS

Artículo 69. Ámbito de aplicación.

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

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

Artículo 70. Residuos de construcción y demolición.

Así mismo y en concreto los Residuos derivados de la Construcción y Demolición (RCD), deberán ser gestionados mediante gestor autorizado o bien, de conformidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, mediante:

1.- Su reutilización, en:

- Áreas extractivas, en aplicación de la legislación sustantiva reguladora de la actividad minera, tal como la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras, de la legislación de impacto u otras que se estimen aplicables a la materia, en cumplimiento de la obligación de restauración de las mismas basándose en los criterios del Plan de Restauración que se formule, de conformidad con el Real Decreto 2994/1982, citado y con las condiciones de la Declaración de Impacto.

- Áreas afectadas por actividades extractivas en los supuestos de inexistencia del Plan de Restauración, se elaborará expresamente un Plan Territorial Especial de Restauración Minera, de conformidad con el artículo 37 del TRLOTENC'00, o bien se presentará un Proyecto de Restauración, en ambos casos, de conformidad con los criterios establecidos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

- Áreas Degradadas del Territorio sometidas a restauración, siempre que exista un proyecto integral de restauración ambiental de las mismas y se requiera la aportación de determinados volúmenes de Residuos de Construcción y Demolición procedentes de otros

proyectos, que se realizará conforme vaya demandándose en el programa de restauración establecido en dichas áreas, debiendo tener los residuos las características requeridas por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

2.- Mediante el almacenamiento definitivo, en Puntos Limpios y Complejos Ambientales o en Áreas aptas para la realización de vertidos de RCD previa la realización de un Proyecto de Eliminación en aquellas delimitadas en el Plan Insular de Ordenación, tales como las **A.V.-3: Lomo del Cardonal**, así como en el presente PGO de acuerdo con las determinaciones del mismo.

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

Artículo 71. Calificación del suelo urbano: Usos.

1. Dentro de la División secundaria del suelo, el suelo urbano se califica, de manera estructural mediante la asignación de los usos globales, estándose a la Ordenación Pormenorizada del presente PGO para la asignación de los usos pormenorizados.

2. La calificación del suelo urbano en la ordenación estructural queda reflejada en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura General y Usos del Suelo.

3. Sobre la base de los usos globales, la calificación de manera pormenorizada determina los usos de los que son susceptibles los terrenos incluidos en su ámbito, asignándoles los usos característicos, complementarios, compatibles o alternativos definidos para cada una de las subzonas determinadas en suelo urbano, además de los usos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de implantación, así como el régimen de compatibilidad entre los usos, son los regulados en los apartados correspondientes del *Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural*.

Artículo 72. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.
3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
4. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III del TRLOTENC'00.
5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio del TRLOTENC'00, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 73. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) del TRLOTENC'00.

- b) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente.
 - d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
 - e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en el TRLOTENC'00, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III del TRLOTENC'00

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio del TRLOTENC'00, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

TITULO VI **REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo 74. Calificación del Suelo Urbanizable: Usos

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

Artículo 75. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada comparte los deberes y derechos concretados en el Artículo 21 “*Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios*” de la presente Normativa y en concreto las siguientes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como dedicar el 20 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con los artículos 32.2.A.8 y 71 del TRLOTENC'00.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 59 del TRLOTENC'00 y en el número 3 de este artículo, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.
 - c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.
 - d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 del TRLOTENC'00 y en el número 2 siguiente.

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales.

El Ayuntamiento, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrá:

A.- Otorgar licencia de edificación.

B.- Proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.

2. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:
 - a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.
 - b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:
 - 1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en el TRLOTENC'00.
 - 2) Participar, en la forma y condiciones determinados en el TRLOTENC'00, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.

- 3) Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.
3. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado ordenado tendrán los siguientes **deberes**:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
 - h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
 - i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
 - j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Artículo 76. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

1. De conformidad con el artículo 70 del TRLOTENC'00., los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TRLOTENC'00, así como el Artículo 21 de la presente Normativa, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial de Ordenación sobre el sector correspondiente,

salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del TRLOTENC'00.

2. En las fichas, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se determinan las instrucciones para la redacción del Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística.
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.
4. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes, antes de que se apruebe el correspondiente Plan Parcial de Ordenación:
 - a) Las que correspondan a sistemas generales.
 - b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 del TRLOTENC'00.
5. Adscripción a viviendas sujetas a régimen de protección pública.
 - Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.
 - En el conjunto del suelo urbanizable sectorizado no ordenado del uso residencial tal adscripción será como mínimo el 20% de la superficie edificable máxima total prevista por el planeamiento para dicho conjunto, no pudiendo suponer en cada sector más del 40% de dicha superficie edificable máxima prevista ni del 50% del aprovechamiento previsto para el sector de que se trate.

TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 77. Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico

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

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

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

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

Los usos permitidos y autorizables requerirán expresamente la ultimación por medio de Calificación Territorial de un preciso proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con el artículo 27 del TRLOTENC'00 con la excepción establecida en el artículo 27.6 del TRLOTENC'00 para el uso residencial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola.

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

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

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

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

Artículo 78. Régimen Jurídico del Suelo Rústico

1. Los propietarios del suelo rústico, tendrán los siguientes derechos y deberes
 - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen en esta normativa.
 - c) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación del presente PGO.
 - d) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones del TRLOTENC'00.
3. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros
4. Cuando la ordenación establecida por este PGO permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación para uso residencial, industrial, turístico o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a al Ayuntamiento, por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar.

Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Ayuntamiento de Gáldar.
5. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística del presente PGO fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
6. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:
 - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y el paisaje rural mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine por este PGO. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las edificaciones de uso residencial (viviendas) y construcciones de uso agrario (granjas o explotaciones ganaderas u análogas), incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y/o ganadera y el funcionamiento de los equipamientos.
- e) Las obras de ampliación de los edificios susceptibles de rehabilitación no podrán dar lugar a un aumento mayor de 15 m² útiles, y siempre estará limitado a la dotación de servicio de baño y cocina.

Artículo 79. Unidad apta para la edificación.

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

Artículo 80. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

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

Artículo 81. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial

En cumplimiento del artículo 32.2.A).6). del TRLOTENC'00, se regulan a continuación las condiciones complementarias al régimen general establecido para el suelo rústico en este Título, que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial (PAT) y garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, .

1.- Condiciones Generales

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, o en su caso el Plan Insular de Ordenación, con carácter genérico se establecen las siguientes condiciones para las construcciones e instalaciones susceptibles de legitimarse mediante PAT:

- Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario para todo aprovechamiento y uso del suelo rústico para las construcciones en el mismo, y en especial las especificadas en el artículo 65 del TRLOTENC'00, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.
- Albergar usos que no generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por

medio de un gestor autorizado, en cumplimiento de la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como de la Ley 12/1999 de 26 de Julio, de Aguas.

2.- Condiciones particulares para los usos turísticos en establecimientos alojativos, así como dotacionales comunitarios.

2.1.- Uso Turístico

- El uso turístico se autorizará en establecimientos en la modalidad hotelera.
- Se establecerá una distancia mínima entre sí y con respecto a los núcleos de población que deberá respetarse, según las actividades permitidas, a fin de garantizar una disposición uniforme de tales usos en el territorio, o lo que es igual, para evitar la concentración puntual de usos y actividades análogas.

2.2.- Usos Dotacionales Comunitarios: Áreas de Servicio de Carreteras.

- El uso de áreas de servicio de carreteras cumplirá las siguientes condiciones:
 - Mantendrán una distancia mínima de seguridad a todo núcleo de población no inferior a los 500 metros.
 - Deberán disponer de acceso propio directo desde la carretera hacia su propio viario de servicio interior.

3.- Usos prohibidos expresamente mediante Proyecto de Actuación Territorial

De conformidad con el artículo 25.1 del TRLOTENC'00, se establecen una relación de usos prohibidos por el presente PGO para el suelo rústico, y por ende prohibidos para su aprobación mediante Proyecto de Actuación Territorial.

3.1.- Queda prohibido la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, en suelos categorizados como de protección ambiental de conformidad con el artículo 55 del TRLOTENC'00.

4.- Condiciones estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Capítulo, se establece con carácter genérico las siguientes condiciones estéticas:

- No exceder en su altura de las dos plantas sobre el terreno natural en todo punto de la edificación (o su equivalente numérico de 6'5 metros de altura).
- Se deberá producir una fragmentación de los volúmenes edificados cada vez que unitariamente se alcance una ocupación de 600 m², componiéndolos al modo de los caseríos tradicionales, huyendo de las tramas ortogonales o repetitivas.
- Necesariamente habrá de disponer de una vía de acceso preexistente para garantizar la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de caminos rurales a tal fin, pero no la apertura de caminos nuevos.
- Se ejecutarán perfectamente los acabados mediante materiales no perecederos y de fácil conservación, de carácter natural o similares, en colores asimilables al entorno de manera que favorezcan una mejor integración en el paisaje, evitando, así mismo los materiales reflectantes.

- Se garantizará el desmantelamiento en caso de abandono de la actividad o si desapareciese la necesidad que le dio origen, recuperando el paisaje natural anterior en la medida de lo posible.
- El estudio del impacto visual que se genere por la actuación se valorará desde los puntos de vista más comunes y transitados, incluso cuando estos fueran exteriores al propio municipio, para incluir, si fuera preciso, las mejores medidas correctoras posibles.

CAPITULO II DETERMINACIONES GENERALES DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO

Artículo 82. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.

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

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

Artículo 83. Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

El PGO establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, salvo determinaciones más concretas establecidas para cada una de las categorías de suelo rústico en la presente Normativa. En el caso de los Asentamientos Rurales, las condiciones sobre tipología, retranqueos y alturas, vendrán determinadas específicamente para cada uno de ellos.

1. Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las **condiciones particulares** de este PGO aplicables a cada categoría de suelo, y las especificaciones que se expresen a continuación. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el **Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias** (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero). En todo caso los usos, actividades, construcciones e instalaciones, requerirán los informes preceptivos de los órganos competentes en cada materia, para la autorización de la actividad económica, la Calificación Territorial o PAT que justifique la adecuación de las mismas a la Normativa.
2. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. En caso de construcciones e instalaciones agrarias, deberán ser **precisas** para el ejercicio de la actividad agraria, **necesarias** para las explotaciones y **guardar proporción** con su extensión y características, quedando **vinculadas** a la explotación a la que sirven. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Licencia Municipal.
3. Tener el carácter de aisladas, sólo en el caso de viviendas preexistentes se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.
4. Respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros y máximo de cinco (5) metros a linderos y diez (10) metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto de este eje. El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. Estas distancias serán de aplicación a las construcciones y edificaciones no afectando a los cerramientos e invernaderos, con la excepción de la distancia a vías y carreteras en cuyo caso son de aplicación las distancias que determina la Ley de Carreteras.
5. No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el treinta (30) por ciento.
6. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.
7. Cuidar el diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones, que deben mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes.
8. Las actividades o usos a implantar deberán garantizar la no afectación de valores naturales o históricos, el mínimo impacto sobre el paisaje de la actuación solicitada.
9. Se garantizará el respeto a los accesos, caminos pedestres de uso público, caminos reales o senderos turísticos. Cualquier obra que les afecte deberá restaurar el daño causado y, en su caso, resolver satisfactoriamente su continuidad en condiciones adecuadas de seguridad, manteniendo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.
10. 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.

11. No se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de las edificaciones, construcciones o instalaciones, salvo aquellos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismas.
12. Se deberán utilizar colores y materiales que ayuden a integrar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio.
13. Los estanques y depósitos deberán estar ejecutados con materiales que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra. Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de 1'50 metros de altura, que deberá estar en buen estado en todo momento. Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará por el técnico redactor del proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será menor de tres (3) metros. Se consideran excluidas a estos efectos las construcciones e instalaciones agrícolas.
14. En cuanto a la perforación de pozos y galerías, la construcción de nuevas presas, represas o cualquier infraestructura hidráulica, se habrá de estar a lo determinado por el Plan Hidrológico de Gran Canaria.

Artículo 84. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 102 "Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes" de estas Normas Urbanísticas y en el marco del artículo 65 del TRLOTENC'00, las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes en suelo rústico estarán sometidas a las siguientes condiciones:

- Cuando la transformación de las edificaciones rurales acreditadas como preexistentes, se realice persiguiendo la finalidad de su adecuación a los requerimientos de habitabilidad propios del uso residencial, o adecuación a otros usos agrarios o adecuación ambiental, que estén permitidos por el régimen específico de la categoría de suelo rústico donde se localicen, y la parcela en que se asiente la edificación que se pretende reconvertir no cumpla con las condiciones impuestas para la parcela mínima, se permitirán obras de conservación, adecuación y mejora:
 - a) Siempre que éstas no impliquen un aumento de volumen.
 - b) En aquellos casos en que se justifique debidamente, y quede suficientemente garantizada su integración formal y estética en el conjunto, minimizando el impacto sobre el territorio, se podrá permitir un aumento de volumen sobre la rasante del terreno natural, o volumen aparente.

Artículo 85. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico

A.- Condiciones Generales

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

1. Se permitirá la **rehabilitación para su conservación** de edificios antiguos. Se podrán destinar a turismo rural edificaciones de construcción anterior a 1950, y que tengan valor etnográfico o arquitectónico, catalogado, en carta etnográfica o apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o establecimientos de servicios construcciones que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de estar de acuerdo con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, Sección 18 de Patrimonio, volumen IV, tomo II para este tipo de intervenciones.

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

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio.
 - Hostelería y restauración en a categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes.
- Usos dotacionales en la categoría de dotacional comunitario, museo, casa del queso, del vino y similares.

a) Para que un edificio o construcción de valor etnográfico o arquitectónico pueda ser objeto de una rehabilitación, deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto, que conserve los muros que conforman las fachadas en toda su altura y sean estructuralmente aptos.

A los efectos de este artículo, se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

- b) Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores.
- c) Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas.
- d) La rehabilitación en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.

- e) Se respetarán tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, revestimientos, cubiertas, colores, etc.).
- 1. Se podrán efectuar obras de ampliación en las edificaciones susceptibles de rehabilitación, bajo las condiciones de los apartados anteriores y con las limitaciones que para cada uso se determinan a continuación:
 - a) En el **uso residencial** se permitirán obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no podrá en ningún caso exceder de los quince (15) metros cuadrados útiles para baño y cocina, hasta un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos totales.
 - b) En el **uso de turismo rural** que cumpla las condiciones contenidas en la Ley 19/2003 de Directrices, se permitirán obras de ampliación, bajo las condiciones establecidas que determinen la normativa sectorial pertinente y no contravengan las contenidas en el Plan Insular de Ordenación.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las intervenciones en edificaciones construcciones e instalaciones con valor etnográfico o arquitectónico, que estén recogidos en el Catálogo Arquitectónico de Gáldar del presente PGO, se regirán por lo dispuesto en dicho Catálogo. No obstante, para la definición de las intervenciones y para su regulación paramétrica se estará a lo regulado por el Plan Insular de Ordenación en su Sección 18 de Patrimonio, volumen IV, tomo II.

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

- Las cuevas, así como los poblados que las forman pueden destinarse al uso agrario y residencial en vivienda unifamiliar con dependencias en la misma siempre que este sea un uso preexistente o que se encuentren afectadas por la categorización de Asentamiento Rural.
- En las cuevas preexistentes, así como en las construcciones e instalaciones adosadas a la misma, se permitirá la rehabilitación para su conservación, incluso la ampliación indispensable para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de conformidad con el artículo 66.8 del TRLOTENC'00 y lo determinado en las *Condiciones Generales* del punto anterior.

En relación a la citada ampliación, se podrán adosar a la fachada de la cueva excavada, siguiendo los criterios estéticos y compositivos tradicionales de máxima adaptación volumétrica y mimetización con el territorio; estrictamente aquellos volúmenes, formalmente fragmentados e irregulares, requeridos para adecuar las mismas a las exigencias legales de habitabilidad, de acuerdo con los módulos mínimos aplicables a las piezas de aseos y cocina. A este respecto, las ampliaciones y adosamientos deberán garantizar la ventilación natural del interior de la cueva y situarse en los lados de la entrada principal de la cueva. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 116.4 de la sección 18 del Plan Insular de Ordenación.

La altura máxima del edificio será de una (1) planta o de tres metros y medio (3'5 m). La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada.

En cualquier supuesto, se estará a lo dispuesto en la sección 18, artículo 114.5 del Plan Insular que regula define y establece los criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular. Hábitats con casas-cueva.

- Se permite el uso de **turismo rural** en establecimientos que ocupen edificaciones o cuevas rehabilitadas, de conformidad con el artículo 67.5.d) del TRLOTENC'00, bajo las condiciones establecidas en estas Normas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

Artículo 86. Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada.

1. Se considerarán establecimientos para la ganadería estabulada, las granjas, establos y alpendes, las construcciones e instalaciones destinadas al uso ganadero, de conformidad con apartado relativo a los *“USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO NATURAL”* del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

2. Respecto a la localización, las granjas y las explotaciones ganaderas se podrán emplazar en las categorías de suelo rústico donde se permita o autorice en la normativa sectorial de aplicación así como en las secciones 6 y 7 de zonificación y regulación de usos, anexos 1, 2 y 3 de los cuadros de regulación específica de usos del Plan Insular de Ordenación.

3. Se consideraran las siguientes especificaciones, con carácter orientativo, sobre superficies construidas por cabeza de ganado, para los alojamientos de animales:

<u>ESPECIE</u>	<u>m² cubierto</u>
Vacuno	6
Caprino/Ovino	2
Porcino (por madre)	6
Conejos	0'4
Aves menores	0'1
Otros	Calificación Territorial

En caso de solicitudes que sobrepasen estas dimensiones, se regulará por la preceptiva Calificación Territorial. (Artículo 27 TRLOTENC'00)

4. Superficie mínima de parque por cabeza de ganado:

<u>ESPECIE</u>	<u>S. Mínima (m²/cab.)</u>
Vacuno	5
Caprino/Ovino	2
Otros	s/ informe del órgano competente

5. Condiciones particulares:

- La altura máxima de cornisa será de tres con cincuenta (3'50) metros, en 1 planta.
- La cubierta será inclinada, con pendiente suficiente para la evacuación del agua de lluvia, será de materiales no perecederos preferentemente de teja, acabada en colores que se integren en el medio. No se permiten materiales reflectantes. Se recomienda el empleo de piedra seca en revestimientos o el enfoscado de las paredes y el uso de colores ocres.

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

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

Artículo 87. Condiciones para los accesos en Suelo Rústico.

1.- Condiciones generales.

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

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

La apertura o modificación de **accesos** a una carretera de interés regional o insular deberán ser autorizados por el Cabildo de Gran Canaria. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias informará las solicitudes de nuevos accesos a carreteras de interés regional cuando impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

Estos accesos, o cualquier clase de obra, pasos superiores, etc., que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afeción de la Red de Carreteras, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, tendrán la visibilidad exigida por las normas vigentes, contarán con canalizaciones para el drenaje adecuado de las mismas y deben ser compatibles con la normativa vigente en materia de carreteras, es decir: Ley de Carreteras de Canarias, Reglamento de Carreteras de Canarias, Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios, Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras, y las condiciones particulares que en su caso imponga la autorización, que serán vinculantes.

2.- Condiciones para los accesos a edificaciones residenciales.

2.1.- En Asentamiento Rural

Sólo se permitirán la apertura de aquellos accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos.

2.2.- A edificaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación.

No se permitirá la apertura de nuevos accesos, ni ampliación de los existentes, limitándose las intervenciones a la reparación y conservación para la mejora de las condiciones de los mismos, bajo la consideración de acceso a las edificaciones preexistentes.

2.3.- El acceso a las edificaciones residenciales colindantes con las carreteras sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:

- El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
- Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
- El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente LCC sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

3.- Condiciones para los accesos con fines de uso agrario

Sólo se permitirá la apertura de nuevos accesos con fines agrarios, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

4.- Condiciones e intervenciones en accesos preexistentes.

Se permitirán en los accesos preexistentes, obras de reparación, conservación y mejora siempre y cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) La edificación que le sirve de soporte, debe encontrarse en situación legal de fuera de ordenación de conformidad con lo prescrito en el presente PGO.
- b) Que se acredite la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.

Excepcionalmente, se permitirán obras de ampliación de la sección transversal de la vía, como máximo hasta cuatro (4) metros en general y hasta seis (6) metros para el uso agrario intensivo, debiendo en todo caso concurrir con los siguientes requisitos:

- Que la **ampliación** no suponga una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generan pendientes superior al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atraviese el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno.
- Que la **ampliación** solicitada sea necesaria para la explotación agraria que se desarrolla y que sirve de base a la ampliación y ser precisa para el desarrollo de la actividad agraria, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

CAPITULO III CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 88.Suelo Rústico de Protección Natural- Espacios Naturales Protegidos (SRPN-ENP).

El régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural será el expresamente establecido por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos. No estando aún aprobados definitivamente los mismos, el régimen, con carácter transitorio, de usos será el establecido en el **Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)**, de las presentes normas, siempre que sean compatibles con la finalidad de protección de cada espacio natural.

SUELO	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
SRPN-1	Monumento Natural de Amagro C-13	Normas de Conservación
SRPN-2	Paisaje Protegido de Las Cumbres C-25	Plan Especial
SRPN-3	Monumento Natural del Montañón NegroC-15	Normas de Conservación

Artículo 89.Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)

1. Usos característicos.

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

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

- Usos de esparcimiento en el medio natural. Comprende:
 - Las actividades recreativas que no conlleven instalaciones fijas.
 - Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.

2. Usos permitidos y autorizables.

Con carácter general se consideran usos y actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección los valores naturales o ecológicos y que no estén expresamente prohibidos.

Las actividades de protección, conservación y mejora de los valores naturales , paisajísticos, y culturales y en especial la repoblación y las mejoras de las masas forestales.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Agrícolas. Usos y actividades agrícolas preexistentes en explotaciones de tal carácter, permitiéndose intervenciones para el mantenimiento y conservación de las mismas, así como las instalaciones accesorias o complementarias a las mismas, siempre y cuando sea compatible con los valores naturales y ecológicos que se protegen. Así mismo se permitirá el uso de abonos o productos fitosanitarios de forma controlada.

- Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas, en su actual localización, y la explotación de pastizales, y las instalaciones, y edificaciones estrictamente necesarias para cumplir con la legislación sectorial de aplicación.
- Usos Forestales. Las actividades forestales, las instalaciones y edificaciones de escasa entidad asociadas a dicho uso.
 - Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc..).
- Usos de esparcimiento en el medio natural.
 - Las actividades recreativas y de pernoctación que conlleven instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.)
- Otros usos. La apicultura, (solo colmenas)

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

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

USOS TERCARIOS. Comprende:

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

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
 - Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.

USOS DOTACIONALES. DOTACIÓN COMUNITARIA. Comprende:

- Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
- Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: La reestructuración, acondicionamiento y ampliación, en su caso, de centros de carácter asistencial sanitario y no sanitario existentes, así como su nueva implantación en edificios o complejos preexistentes.
 - La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
- Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
- Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores.
 - Las conducciones y canalización para el transporte y distribución de aguas y las instalaciones necesarias para el abasto.
- Infraestructuras de saneamiento, las conducciones y canalizaciones de saneamiento que inevitablemente tengan que ubicarse en esta zona.
- Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos permitidos.
 - El acondicionamiento de estaciones transformadoras.
- Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc. previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial.

USO RESIDENCIAL. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 85 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES, de conformidad con el Artículo 102 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 84 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

3. Usos prohibidos.

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

- Hacer fuego en los lugares no autorizados para ello, por la administración competente.
- Realizar vertidos de toda clase de residuos, fuera de los emplazamientos autorizados al efecto, en los que se incluye los residuos de construcción y demolición, tales como escombros, tierras limpias de desmontes, así como la eliminación y gestión no autorizada de residuos.
- Destrucción o alteración de especies de la flora y la fauna naturales y sus hábitats, que estuvieran protegidos por su normativa específica y vigente, y en concreto la persecución, caza y captura de animales y/o especies no autorizadas. Así mismo, está prohibido la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de fauna o flora.
- La alteración de las condiciones ambientales así como la emisión de ruidos por la implantación de usos y actividades con sus correspondientes construcciones e

instalaciones que alteren las condiciones ambientales del ámbito y/o perturben la tranquilidad de las especies animales.

- La colocación de carteles y otros soportes de publicidad o propaganda, tales como placas o cualquier otra clase de publicidad comercial, a excepción de la señalización oficial a iniciativa de las administraciones públicas competentes.
- El acceso rodado con vehículos a motor por aquellos accesos no regulados por las presentes normas. En esta prohibición se incluye la apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- Nuevas construcciones e instalaciones agrarias, tales como granjas, almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- En el litoral: puertos, diques, playas artificiales y paseos marítimos.
- Campos de Golf u otras instalaciones deportivas con fines turísticos no previstas en el planeamiento.
- Estaciones de Servicios.
- Las actividades y usos mineros-extractivos. (excepto extracción de sal en las salinas y los aprovechamientos tradicionales de barro para actividades artesanales de baja entidad).

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL

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

AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo, con el fin de realizar simples mejoras de la capa edáfica, en parcelas ya roturadas, con una potencia máxima de espesor de 30 cm.
- El aporte de capas de arena para el **drenaje** y aireación, allí donde fuera necesario por las condiciones del suelo.
- Las actuaciones de **restitución orográfica** en zonas alteradas o afectadas por movimientos de tierra preexistentes y la restauración de la vegetación.
- Los **rellenos** encaminados a la restauración de las condiciones iniciales del medio.

- Las pequeñas obras de **corrección de laderas** para el mantenimiento del suelo.
- Los **desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
- En caso de **bancales** preexistentes de piedra natural, las intervenciones de conservación y mantenimiento sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura existentes.

Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

Cerramientos de parcela o fincas.

- Los cerramientos vegetales con especies propias del entorno donde se ubique.
- La intervención en los cerramientos de piedra seca preexistentes, incluida la ampliación de los mismos.

Muros de contención.

- La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.
- El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra.
- La altura máxima será de 2 metros, tal como recoge la normativa del Plan Insular para el nivel de intensidad 1 admisible en los suelos de más alta protección.

Red de abastecimiento de agua y riego.

- Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras de pequeñas dimensiones, cuando no lleven edificación asociada, fosas sépticas y depuradoras.
- El acondicionamiento de depósitos reguladores, estanques y balsas preexistentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.

Edificaciones. Se permiten:

- Intervenciones sobre los **cuartos de aperos** existentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

Artículo 90. Suelo Rústico de Protección Paisajista. (SRPP)

1. Usos característicos.

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

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

- Usos de conservación y mejora ambiental. Comprende:
 - Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
 - Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.
 - Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

- Usos de esparcimiento en el medio natural. Comprende:
 - Las actividades recreativas y de pernoctación con instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.).
 - Los acondicionamientos ligeros de zonas rocosas para el baño o acceso al mar.
 - Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales, paseos marítimos.

2. Usos permitidos y autorizables.

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

Sin perjuicio de los usos permitidos y autorizables, dada la afección de esta categoría de suelo por la Ley de Costas en los ámbitos del litoral (SRPP 1), así como ámbitos de los barrancos el régimen de usos estará sometido a lo dispuesto en la presente normativa en el Título relativo a "*Regímenes Específicos del Suelo: Bienes de Dominio Público y sus Zonas y Servidumbres*" en cuanto al **Capítulo de Costas y Aguas**.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Agrícolas. Las actividades agrícolas preexistentes en su actual localización así como las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso, que sean estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
- Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas en su actual localización así como las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso, que sean estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
 - La ganadería no estabulada y estabulada de carácter artesanal.
 - El pastoreo, la explotación de pastizales y las instalaciones y edificaciones de escasa entidad.
 - Las vías pecuarias existentes.
- Usos Hidrológicos. Captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos.

- Usos Forestales. Las actividades forestales, y las instalaciones y edificaciones, asociadas a dicho uso, que sean de escasa entidad, en las zonas forestales previamente delimitadas por los instrumentos de ordenación territorial pertinentes.
 - Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal (sustitución de especies exóticas, clareos, etc.) y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc.).
- Otros usos. La apicultura, (solo colmenas).

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

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

USOS TERCIARIOS. Comprende:

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

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
 - Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.

USOS DOTACIONALES. DOTACIÓN COMUNITARIA. Comprende:

- Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio, tanto de éste como de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- Deportivo: Actividades deportivas al aire libre en la naturaleza que no requieran vehículos a motor. Los rallyes u otras competiciones deportivas con vehículos a motor se podrán autorizar en las carreteras de la red principal del municipio.
- Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: La reestructuración, acondicionamiento y ampliación, en su caso, de centros de carácter asistencial sanitario y no sanitario existentes, así como su nueva implantación en edificios o complejos preexistentes.
 - La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
- Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.

- Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores.
 - Las conducciones y canalización para el transporte y distribución de aguas y las instalaciones necesarias para el abasto y saneamiento, que deberán ser objeto de tratamiento de integración paisajística.
- Infraestructuras de saneamiento, depuradoras y excepcionalmente, en zonas de interior, si no existieran alternativas en otras zonas de menor valor relativo.
 - Las conducciones y canalizaciones de saneamiento que inevitablemente tengan que ubicarse en esta zona.
- Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos permitidos.
 - Los parques eólicos, siempre que coincidan con las áreas que el Plan Insular establece para este uso y además serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
 - Las estaciones transformadoras.
- Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc, previa ordenación por el plan territorial correspondiente.
- Infraestructuras para la gestión de residuos, los vertederos de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), en Áreas Degradadas del territorio sometidas a restauración, de conformidad con el Plan Insular de Gran Canaria, como las "A.V.-3 Lomo del Cardonal", siempre que exista un proyecto integral de restauración ambiental de las mismas y en ellas se requiera la aportación de determinados volúmenes de Residuos de Construcción y Demolición procedentes de otros proyectos, que se realizarán conforme vaya demandándose en el programa de restauración establecido en estas áreas, debiendo tener los residuos las características de inertes y demás características establecidas por el citado Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Infraestructuras portuarias. Los puertos deportivos, refugios pesqueros y las instalaciones náuticas, tales como rampas de varada, embarcaderos, que estarán regulados por los planes territoriales que desarrollan el Plan Insular.

USO RESIDENCIAL. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 85 "Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico".

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES, de conformidad con el Artículo 102 "Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes" de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 84 "Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico", incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

2. Usos prohibidos.

Todos los demás. Están prohibidos expresamente todos aquellos usos no compatibles con el Plan Insular y los que pongan en peligro las características paisajísticas y naturales de estos suelos.

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL

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

AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Movimientos de tierra. Se permiten:

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

Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

Cerramientos de parcela o fincas.

- Los cerramientos vegetales.
- La intervención en los cerramientos de piedra seca preexistentes, incluida la ampliación de los mismos.
- Los nuevos cerramientos mixtos, cuando la base opaca se revista en piedra o cuando sea de piedra seca.
- El resto de cerramientos estarán condicionados en cuanto a sus parámetros formales y dimensionales por la preceptiva Calificación Territorial.

- Los cerramientos de nueva ejecución estarán condicionadas al Plan Territorial Agropecuario o al Planeamiento del ENP en su caso.

Muros de contención.

- La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.
- El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra o tratamiento con pinturas ocres o de colores terrosos o con setos vegetales y enredaderas.
- Los nuevos muros de contención de piedra seca, siempre que sean como consecuencia de alguna de las obras permitidas. Se deberán construir en mampostería de piedra seca de manera preferente, o en todo caso, revestidos de piedra natural, con las condiciones dimensionales y formales contenidos en la preceptiva Calificación Territorial.

Red de abastecimiento de agua y riego.

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

Edificaciones. Se permiten:

Cuartos de aperos.

- Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
 - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
 - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
 - La superficie máxima construida será de 6 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 15 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².
 - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbre.
 - Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1'70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10, la puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1'40) metros.
 - La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada a un agua y de teja roja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Salas de manipulación, transformación y elaboración.

- La superficie máxima construida será de 10 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de un máximo de 150 m² para las parcelas mayores a 5.000 m².

Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.

Establecimientos para la ganadería estabulada (alojamiento de ganado).

- La parcela mínima, siempre asociada a explotaciones existentes, tendrá una superficie de 2.000 m².
- La superficie máxima construida será de 50 m². Para las parcelas de 2.000 m² a 5.000 m² y de 200 m² para parcelas iguales o superiores a 5.000 m².

Se realizarán de conformidad con el Artículo 86 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

Todas las actividades, construcciones e instalaciones asociadas al uso agrario vienen obligadas a las condiciones que establecen los cuadros de Regulación de Usos de la Normativa del Plan Insular en relación con la zonificación de usos del mismo, y se realizarán además de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

Artículo 91. Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC)

1. Usos característicos.

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

- Usos de conservación y mejora ambiental. Comprende:
 - Las actividades de protección, conservación y mejora del patrimonio cultural.
 - Las actividades científicas y las instalaciones imprescindibles que sean necesarias para el desarrollo de proyectos científicos relacionados con los valores naturales y culturales de la zona.
 - Las actividades divulgativas, educativas y culturales y las instalaciones y edificaciones relacionadas con las mismas, preferentemente ocupando edificaciones preexistentes.
 - Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.
 - Centros de interpretación, centros científicos o de investigación y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

2. Usos permitidos y autorizables.

Sin perjuicio de los usos permitidos y autorizables que se relacionan a continuación, dada la afección de esta categoría de suelo por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título relativo a “*Regímenes Específicos del Suelo: Patrimonio Histórico*” de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada. En general se permitirán todo los usos y actividades compatibles con la protección del patrimonio cultural y arqueológico.

USOS PRIMARIOS Comprende:

- Usos Agrícolas. Los usos agrícolas y ganaderos, tanto preexistentes como de nueva creación deben limitarse a aquellos que no supongan un peligro o deterioro para la protección de los elementos de patrimonio Histórico existente y prohibir cualquier modificación del terreno que afecte a la protección cultural a la que se adscribe el suelo.

USOS TERCIARIOS Comprende:

Uso Comercial asociado a los usos permitidos en edificaciones preexistentes cabe siempre que no suponga un deterioro para la protección de los elementos del patrimonio existente y deberá estar preferiblemente vinculado al uso cultural.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. DOTACIÓN COMUNITARIA Comprende:

- Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. También integran este sistema los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES, de conformidad con el Artículo 102 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 84 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso. En ellas se incluye las intervenciones tendentes a la conservación y mejora de construcciones e instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES DE VALOR ETNOGRÁFICO O ARQUITECTÓNICO, cumplimiento las determinaciones establecidas en el Artículo 85 “Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.

3. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los valores característicos que confieren la categoría de protección a estos suelos.

Además están prohibidos los siguientes:

- Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para usos agrícolas.
- Granjas, envasadoras, almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- Cualquier uso no contemplado en el articulado anterior se entiende prohibido.

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL. USOS CIENTÍFICOS.

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

AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 40 cm medidos en cada punto de la parcela.
- El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
- Las pequeñas obras de **corrección de laderas**, con muretes de altura máxima un (1) metro, y cinco (5) metros de longitud.
- **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo, previo estudio del potencial arqueológico del suelo.

Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

Cerramientos de parcela o fincas.

- Los cerramientos vegetales.
- El resto de los cerramientos vendrá condicionado en sus parámetros formales y dimensionales en la preceptiva Calificación Territorial.

Muros de contención.

- La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.

- El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra.

Red de abastecimiento de agua y riego.

- Intervenciones sobre estanques, depósitos de agua, balsas y pozos existentes, siempre y cuando no afecten a los valores de protección.

Edificaciones. Se permiten:

- Intervenciones sobre los **cuartos de aperos** existentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.

Todos las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

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

CAPITULO IV CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

Artículo 92. Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAi)

Con carácter previo a la obtención de la calificación territorial correspondiente a los actos de ejecución en esta categoría de suelo rústico se deberá garantizar la no afección del alcaraván (*Burhinus oediconemus distinctus*) y su hábitat (áreas de nidificación).

1. Usos característicos.

USOS PRIMARIOS Comprende:

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

2. Usos permitidos y autorizables.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Agrícolas. En la categoría de cultivos hortícolas. Comprende las actividades agrícolas de carácter intensivo y las instalaciones y edificaciones asociadas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

- Usos Ganaderos. Comprende las actividades ganaderas de tipo tradicional e industrial y las instalaciones y las edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.
- Usos Hidrológicos. Captación y el almacenamiento, reglación, transporte y distribución de agua y saneamiento, así como la canalización de barrancos.
- Usos de Conservación y mejora ambiental.
 - Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
 - Centros científicos o de investigación, de divulgación y formación en materia agraria y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- Otros usos.
 - Apicultura. Comprende las actividades propias y las instalaciones y construcciones de escasa entidad asociadas.
 - Acuicultura. Comprende las actividades de cultivo de animales o plantas marinos en instalaciones terrestres emplazadas en esta categoría de suelo.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

- Industrias artesanales relacionadas con los usos primarios (agrícolas, ganaderos, forestales).
- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
- Almacenes, almacenes de empaquetado y frigoríficos de productos primarios.
- Parques de investigación agrícola.
- Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

USOS TERCARIOS. Comprende:

- Uso Comercial asociado a los usos permitidos de escasa entidad y dimensiones.
 - Establecimientos comerciales de pequeña superficie.
 - Bares y pequeños restaurantes en edificaciones existentes.
 - Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
 - Viveros de plantas y animales.
 - Áreas de servicios y estaciones de servicio, siempre que no ocupen terreno agrícola cultivable.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. DOTACIONAL COMUNITARIO. Comprende:

- Deportivo: Actividades deportivas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas.
- Docente: Divulgativo, científico, y cultural.
- Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Las actividades asistenciales en edificios y complejos preexistentes.

- La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
- Infraestructuras de transporte. Las áreas de servicio y las estaciones de servicio, siempre que no ocupen terreno agrícola.
- Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. e instalaciones para el transporte y distribución de agua.
- Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.
- Infraestructuras transporte y distribución de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
 - Las infraestructuras eólicas, en las zonas señaladas en el Plan Insular
- Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc. previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación territorial.
- Infraestructuras para la gestión de residuos, en Áreas aptas para la realización de Vertidos de Residuos de Construcción y Demolición mediante Proyectos de Eliminación, bien señaladas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, como las "A.V.-3 Lomo del Cardonal", o bien en aquellas que pudieran localizarse como vertederos de inertes de conformidad con la declaración de impacto correspondiente y demás características establecidas por el citado Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

USO RESIDENCIAL. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 85 "Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico".

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES, de conformidad con el Artículo 102 "Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes" de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 84 "Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico", incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás. Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos característicos.

El SRPAi-3 Lomo del Cardonal viene afectado por el Habitat de Interés Comunitario 5333 por lo que estará sometido a un régimen de usos restrictivo en el que se prohíben nuevas roturaciones, apertura de nuevas pistas agrícolas y se condicionarán por Servicio de Medio Ambiente las nuevas instalaciones.

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 120 cm medidos en cada punto de la parcela. Además se permite el relleno de cabeceras de barranquillo o depresiones naturales del terreno para obtener zonas cultivables.
- El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
- **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
- Los **rellenos** no superarán la altura de 3 metros por encima de la rasante natural del terreno.
- Se permite la realización de nuevos **bancales** con una altura máxima de 4'00 metros y en zonas con una pendiente máxima del 20%.
- Se admiten mayores alturas de bancales en algún punto, justificadas por la existencia de vaguadas o accidentes topográficos.

Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

Cerramientos de parcela o fincas.

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

Muros de contención.

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

Soporte y protección de cultivos. Invernaderos.

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

- Cuando se produzca la caducidad de la explotación o la de los materiales del invernadero será obligatoria la retirada de los materiales de desecho del invernadero y la limpieza del entorno de cualquier resto.

Red de abastecimiento de agua, riego y saneamiento.

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

Edificaciones. Se permiten:

Cuartos de aperos.

- Se permitirá la construcción de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
 - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
 - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
 - La superficie máxima construida será de 6 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 15 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².
 - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbre.
 - Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1'70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10, la puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1'40) metros.
 - La caseta se revestirá de piedra natural o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Cuartos para instalaciones de riego.

- La superficie máxima construida será de 6 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0'006 m²/m², y un máximo de 40 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².

Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.

Almacenes.

Se permiten almacenes agrícolas y de empaquetado con las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 10.000 m² para almacenes de empaquetado y 5.000 m² para el resto.

- La superficie máxima construida para almacenes agrícolas será de 25 m² para las parcelas de 5.000 a 10.000 m² y de 0'015 m²/m², y un máximo de 200 m² construidos, para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m².
- Los almacenes de empaquetado tendrán una edificabilidad de 0'010 m²/m² y una superficie máxima construida de 1.000 m². Los almacenes de empaquetado de cooperativas, S.A.T., o cualquier otro que de servicio a más de una finca, o con superficie superior a 1.000 m² construidos, tienen la consideración de instalación industrial y por ello deberán emplazarse necesariamente en suelo industrial, o tramitarse mediante un Proyecto de Actuación Territorial como industria vinculada a explotación agrícola.
- La superficie máxima construida para los almacenes de empaquetado será de 1.000 m², siendo el resto de los parámetros iguales que los de los almacenes agrícolas.
- Altura máxima de cumbrera 7'50 metros/1 planta.
- La cubierta será inclinada con faldones a dos aguas, acabados con materiales no perecederos y de colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.

Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).

- La superficie máxima construida será de 10 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0'015 m²/m², y un máximo de 150 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².

Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.

Ganadería estabulada artesanal (alojamiento de ganado).

El uso ganadero estará asociado a una explotación agrícola con parcela de superficie mínima de 2.000 m².

- La superficie máxima construida será de 50 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0'02 m²/m², y un máximo de 200 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².

Se realizarán de conformidad con el Artículo 86 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

Ganadería estabulada industrial.

Se permiten en las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
- La superficie máxima construida y mínima de parque guardará proporción con el número de cabezas de ganado, de conformidad con el Artículo 86 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".
- Las naves de producción ganadera tendrán una superficie máxima construida de 100 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 600 m² para las superiores a 5.000 m².
- Altura máxima de cumbrera 5'50 metros/1 planta.
- La cubierta será inclinada, preferentemente 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 zona costera del municipio.

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

Artículo 93. Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola. (SRPAh).

1. Usos característicos.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

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

2. Usos permitidos y autorizables.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Ganaderos. En esta categoría se permite el uso ganadero en la categoría de ganadería tradicional y no estabulada, las instalaciones y edificaciones de escasa entidad vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las existentes. La explotación de pastizales Dentro de este uso se incluye la utilización de las vías pecuarias, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las mismas.
- Usos Hidrológicos. Captación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, integrados en los distintos paisajes.
- Usos Forestales. Las actividades forestales, así como las instalaciones y edificaciones, asociadas de escasa entidad, en las zonas previamente delimitadas por los instrumentos de ordenación territorial correspondiente. Las plantaciones y los aprovechamientos forestales y agroforestales.
- Usos de Conservación y mejora ambiental.
 - Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
 - Centros científicos o de investigación y de divulgación y formación **en materia agraria** y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno.
 - Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- Usos de Esparcimiento en el medio natural.
 - Actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, respetando los valores naturales y paisajísticos e integrados plenamente en el medio rural sin alterar las características ni el paisaje de la zona y su actual red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en este PGO.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

- Las industrias artesanales relacionadas con la actividad agrícola, ganadera y forestal.
- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.

USOS TERCARIOS. Comprende:

- Uso Comercial asociado a los usos compatibles y permitidos y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
 - Establecimientos comerciales de pequeña superficie, en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
 - Restaurantes y pequeños restaurantes en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
 - Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
 - Viveros de plantas y animales, que no supongan grandes instalaciones.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. DOTACIONAL COMUNITARIO. Comprende:

- Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
- Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Actividades asistenciales en edificaciones o complejos preexistentes.
 - La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
 - Funerario: ampliación de cementerios existentes previa ordenación por el planeamiento general.
- Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
- Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Las instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua, adecuadamente integrados en los distintos paisajes.
- Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.

- Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
- Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc. previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial.

USO RESIDENCIAL. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 85 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES, de conformidad con el Artículo 102 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 84 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás. Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos compatibles y las características naturales y rurales del medio

Los ámbitos SRPAh-2 Las Rosas y SRPAh-3 Saucillo Llanos del Poleo, vienen afectado por el Hábitat de Interés Comunitario 5333 y el 4090 por lo que estarán sometidos a un régimen de usos restrictivo en el que se prohíben nuevas roturaciones, apertura de nuevas pistas agrícolas y se condicionarán por Servicio de Medio Ambiente las nuevas instalaciones

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 60 cm medidos en cada punto de la parcela.
- El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
- Nuevas **roturaciones** en parcelas de superficie no inferior a 5.000 m² con pendiente menor del 15%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
- Las pequeñas obras de **corrección de laderas**, con muretes de altura máxima similar a los existentes, y diez (10'00) metros de longitud.
- **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
- Los **rellenos** no superarán la altura de 1.5 metros por encima de la rasante natural del terreno.
- Se permite la realización de nuevos **bancales** con una altura máxima de 2'50 metros sobre terrenos de una pendiente máxima del 40%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.

Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

Cerramientos de parcela o fincas.

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

Muros de contención.

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

Red de abastecimiento de agua y riego.

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

Edificaciones. Se permiten:

Cuartos de aperos.

- Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
 - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
 - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
 - La superficie máxima construida será de 6 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 15 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².
 - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbre.
 - Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1'70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10, la puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1'40) metros.
 - La caseta se revestirá de piedra natural o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Cuartos para instalaciones de riego.

- La superficie máxima construida será de 6 m² para parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0.006 m²/m² hasta superficie máxima construida de 40 en parcelas mayores de 5.000 m².

Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.

Almacenes.

Se permiten almacenes agrícolas con las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m².
- La superficie máxima construida será de 25 m² para las parcelas de 5.000 a 10.000 m² y de 0'015 m²/m², y un máximo de 200 m² para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m².
- Altura máxima de cumbrera 4'50 metros/1 planta.
- La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas con colores. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.

Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).

- Estarán asociadas a actividades agrícolas o ganaderas.
- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
- La superficie máxima construida será de 10 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0'015 m²/m², y un máximo de 150 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².

Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.

Ganadería estabulada artesanal y no estabulada

Tanto para la ganadería no estabulada como para la estabulada artesanal, se establecen las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m².
- La superficie máxima construida será de 50 m² para las parcelas de 2.000 a 5.000 m² y de 0'02 m²/m², y un máximo de 200 m² para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m².
- La cubierta será inclinada con tejado de tejas a dos aguas con colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona de medianías del municipio.

Se realizarán de conformidad con el Artículo 86 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

Todos las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

Artículo 94. Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM).

Se incluyen en esta categoría los suelos dónde actualmente existen canteras de extracción de áridos, produciéndose actividades extractivas de rocas industriales, así como las ampliaciones

y protecciones que el PIOGC admite con este uso. En todo caso viene condicionado a las determinaciones derivadas del Plan Territorial Especial de Usos Extractivos derivado del PIOGC.

Para el uso minero el presente Plan General establece dos zonas básicas:

- a) SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada. Área de Explotación de recursos Mineros, roca ornamental y derivados.

Esta zona comprende a su vez dos subzonas características, la 1ª se corresponde con el área extractiva actual, Área Extractiva de Amagro delimitada en el PIOGC con la denominación "AE-5- Montaña de Amagro (Gáldar)" y coincide con el Suelo Rústico Potencialmente Productivo Minero (SRPPm) que las Normas Subsidiarias de Gáldar calificaban en el documento aprobado en enero de 1997. La 2ª subzona, viene a ocupar terrenos de la zona A del PIOGC. Esta subzona se considera como área de reserva hasta tanto se produzca el agotamiento del recurso minero en la subzona 1ª. En este caso se hace preciso, además de las oportunas concesiones derivadas de la Ley de Minas, la presentación de un Plan Especial para su explotación y las medidas correctoras precisas para la minimización del impacto de la actividad, incluyendo proyecto de restauración de la zona AE-5 una vez agotada y perfiles actuales y futuros de esta subzona A, en tanto se aprueba el Plan Territorial Especial de Usos Extractivos en desarrollo del PIOGC.

- b) SRPM-B. Se trata de la totalidad del ámbito periférico al nacimiento y al poniente de la zona anterior, se califica como Suelo rústico de protección minera de reserva y protección de la actividad principal en la zona anterior. Esta zona está, en todo caso, sujeta a la aprobación definitiva del PTE de Usos Extractivos, en desarrollo del PIOGC.

En régimen transitorio para las zonas Bb1.1 y Bb3 consiste en que debe contemplarse el mantenimiento y conservación de las actividades y construcciones agrícolas actualmente existentes, con objeto que la actividad agrícola pueda desarrollarse, en tanto se aprueba el PTE-UE.

1. Usos característicos SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada.

Se delimitan en esta categoría de suelo rústico los ámbitos de suelo rústico susceptibles de ser explotados por actividades extractivas de conformidad con la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, para la explotación de extracción de rocas a cielo abierto.

El uso característico para esta categoría de suelo es el extractivo-minero debidamente autorizado, así como la restauración del espacio afectado una vez terminada la actividad extractiva, bien por agotamiento del recurso, bien por cierre de la explotación por parte de la empresa titular. Así mismo se contempla la recuperación ambiental y protección de los sectores que por las razones que fuesen no han sido ni serán objeto de explotación minera.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Uso Extractivo. En las categorías de roca industrial y roca ornamental.
- Usos de Conservación y mejora ambiental, de los terrenos donde se ubican las actividades mineras y/o extractivas, donde se podrán implantar los usos, y por ende el régimen dispuesto, de las siguientes categorías de suelo rústico, una vez ejecutado el proyecto de restauración correspondiente y modificada su categorización por en el plan:

- Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva.
- Suelo Rústico de Protección Territorial.
- Las actividades de restauración del medio afectado por la actividad una vez agotada o finalizada en su totalidad o por sectores.
- Áreas extractivas, en aplicación de la legislación sustantiva reguladora de la actividad minera, tal como la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras, de la legislación de impacto u otras que se estimen aplicables a la materia, en cumplimiento de la obligación de restauración de las mismas, mediante un Plan de Restauración que se formule, de conformidad con el Real Decreto 2994/1982, citado y con las condiciones de la Declaración de Impacto.
- Áreas degradadas afectadas por actividades extractivas en desuso. En los supuestos de inexistencia del Plan de Restauración, se elaborará expresamente un Plan Especial de Restauración Minera, de conformidad con el artículo 37 del TRLOTENC'00, o bien un Proyecto de Restauración, en ambos casos, de conformidad con los criterios establecidos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

2. Usos permitidos y autorizables SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Agrícolas. Con carácter transitorio, en tanto en cuanto no se desarrolle el uso y la actividad extractiva-minera característicos de la presente categoría de suelo, en el mismo se podrá desarrollar el uso agrario, sirviéndose para ello del régimen jurídico del Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva establecido en la presente Normativa.
- Usos de Conservación y mejora ambiental. Centros científicos o de investigación y de divulgación y formación **en materia de gestión de residuos y de restauración ambiental** y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

Construcciones e instalaciones relacionadas con la actividad extractiva:

- Plantas de tratamientos de áridos.
- Plantas de hormigón prefabricado.
- Plantas de aglomerados asfálticos.
- Almacenes de materiales, maquinaria y vehículos.
- Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
- Plantas industriales (fijas o desmontables) de reciclaje de tierras y escombros

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS. Comprende:

- Las infraestructuras compatibles con la actividad extractiva.
- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
- Infraestructuras para la gestión de residuos, uso de infraestructura de Gestión de Residuos en Plantas de tratamiento de RCD.

INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN, de conformidad con el “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

3. Usos prohibidos. SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada.

Todos los restantes.

4. Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones del uso extractivo. SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada.

- Estarán sometidas a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico las extracciones mineras a cielo abierto de materiales volcánicos cuya producción esté entre 4.000 y 100.000 Tamaño y a Evaluación de Impacto Ambiental las de producción superior a 100.000 Tn/año.
- En las solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, se indicarán las medidas que se tomarán al final de la explotación para la restauración ambiental de los terrenos afectados (Proyecto de Restauración).
- Se justificará que no van a producirse acumulaciones de materiales en barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas riesgos de arrastre de materiales y sustancias.
- En las autorizaciones se determinará el volumen de material de rechazo que es admisible en el área extractiva y fuera de las zonas concretas de la explotación, el cual deberá emplearse preferentemente en labores de restauración natural.
- Se armonizarán para aquellas explotaciones incluidas en esta categoría de suelo las exigencias derivadas de la legislación de prevención del impacto ecológico, Ley 11/1990, de 13 de julio de Prevención del Impacto Ecológico, con la normativa relativa a la restauración ambiental, R.D.2.994/82.
- Cuando el titular de una explotación no opte porque sea la Administración la encargada de ejecutar el Plan de Restauración Ambiental en los términos previstos por el art. 5.2. del Real Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre, se exigirá en todos los casos, la prestación de garantía suficiente para asegurar su ejecución conforme al art. 5.1 de tal R.D. y la O.M. de 20 de Noviembre de 1.984, de desarrollo de dicho precepto.
- Tanto las labores extractivas como las de restauración se ajustarán a los perfiles que se determinen en el estudio de restauración preceptivo.

Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de uso industrial relacionadas con la actividad extractiva:

- Plantas de tratamientos de áridos. Estarán sometidas a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico. Se considerará el efecto acumulativo de los impactos medioambientales que se producirá por la existencia de otras instalaciones industriales en la zona, tal como establece el apartado 5 del artículo 7 de la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico.
- Plantas de hormigón prefabricado. Se podrán emplazar en la zona plantas de prefabricados de hormigón que utilicen los áridos de machaqueo como materia prima y cuyo emplazamiento sea inviable en el Polígono Industrial por excesiva ocupación de suelo. Se

someterán a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico. Se considerará el efecto acumulativo de los impactos que se puedan producir por la presencia de otras instalaciones industriales en la zona.

- Plantas de aglomerados asfálticos. Estarán sometidas a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico. En el ESDIE se considerará el efecto acumulativo de los impactos que produce la presencia de otras instalaciones industriales en la zona.
- Almacenes y depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, relacionados con la explotación y adecuados a las proporciones de la misma.
- Plantas de reciclaje de tierras y escombros

5. Régimen específico de la segunda subzona del SRPM-1 Llanos de Montaña Pelada.

Esta subzona ocupa terrenos de la zona A del PIOGC y queda remitido a un Plan Especial con la finalidad de la ordenación tanto del área de interés extractivo, como de la zona actualmente en explotación (zona AE-5 PIOGC). El objetivo es la consolidación en este sector de un área extractiva ampliando la actual AE-5 en dirección Este, garantizando a su vez la mejora y preservación del Monumento Natural de Amagro. El Plan Especial deberá también resolver la frontera de la zona SRPM-B, hasta tanto se apruebe el Plan Especial o el PTE-UE, el régimen de usos transitorio de esta zona será el del SRPM-B colindante

El contenido del citado Plan Especial deberá abordar los siguientes aspectos, previstos en el artículo 143 del documento normativo del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria:

- Elaboración de una propuesta definitiva de explotación de los recursos en la vertiente oeste del Barranquillo del Draguillo (en el ámbito de la actual Área Extractiva), identificando las distintas zonas de extracción y sus frentes de explotación, así como estableciendo, en su caso, determinaciones para los perfiles finales de explotación y los posteriores de restauración.
- Elaboración de una propuesta de explotación de los recursos situados al Este del Barranquillo del Draguillo. Esta propuesta considerará, entre otros aspectos, la cercanía del Monumento Natural de Amagro en el sentido de preservar la integridad de dicho espacio como de aquellos sectores de su entorno inmediato que así lo requieran, adecuando a ello las zonas de explotación.
- Definición de la resolución suficientemente detallada de los contactos del área extractiva con los Llanos de Montaña Pelada, definiendo los sectores, zonas y laderas a preservar, las zonas a restaurar, los perfiles actuales y los perfiles finales.
- Definición del acceso definitivo a Montaña Amagro y condiciones ambientales y de entorno de la misma, acorde con la importancia de este espacio natural.
- Definición de la ordenación en la zona de contacto e inmediata al Monumento Natural de Amagro y medidas correctoras de los impactos preexistentes.
- Determinación de las zonas aptas como áreas de depósito de inertes, aprovechando las áreas explotadas, en coordinación con la actividad extractiva.
- Programación de las actuaciones ambientales y de los depósitos de residuos en coordinación con la actividad extractiva y los planes y proyectos de restauración.

Artículo 95. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI).

Esta categoría de suelo se superpone, tal como permite el artículo 55.B 5) del TRLOTENC'00 a las categorías por las que atraviesa, al tratarse básicamente del soporte de infraestructuras lineales como son los tendidos y el sistema viario. También se consideran dentro de la misma las presas de cierta entidad, estaciones de depuración, desalinizadora, instalaciones portuarias, de forma superpuesta al SRPA o SRPP en su caso.

1. Usos característicos.

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS de carácter público, en las que se incluye actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras u obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de estas infraestructuras y en concreto las siguientes:

- Movilidad y transporte:
 - Infraestructuras viarias.
 - Infraestructuras de transporte: Estaciones de Transporte, Áreas y Estaciones de Servicio.
- Abastecimiento. Infraestructuras Hidráulicas.
- Saneamiento y Drenaje. Infraestructuras de Saneamiento.
- Suministro de Energía. Infraestructuras de Energía.
- Telecomunicación. Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- Gestión de Residuos. Infraestructuras para la Gestión de Residuos.
- Infraestructuras Portuarias.

USOS DOTACIONALES. DOTACIONAL COMUNITARIO, en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos previstos así por este PGO.

2. Usos permitidos y autorizables

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Usos Agrícolas, así como otros usos establecidos en los suelos rústicos, en aquellos ámbitos categorizados Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Viarias, dónde se compatibilizan con otras categorías del suelo rústico.
- Usos Hidrológicos. Canalización de barrancos.

USOS PROVISIONALES, sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

USOS TERCIARIOS. Comprende:

- Uso Comercial y de Hostelería y de Restauración, como usos complementarios al uso de infraestructuras que se implante en esta categoría de suelo.

3. Usos prohibidos

Los restantes usos no previstos en esta categoría o aquella a la que se superpone.

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

El SRPI-4 Barranquillo de Juan Delgado viene afectado por el Habitat de Interés Comunitario 5333 por lo que estará sometido a un régimen de usos restrictivo en el que se prohíben nuevas roturaciones, apertura de nuevas pistas agrícolas y se condicionarán por Servicio de Medio Ambiente las nuevas instalaciones.

CAPITULO V CATEGORÍAS DE POBLAMIENTO RURAL

Artículo 96. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR)

1. Uso característico.

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

2. Usos permitidos y autorizables.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Se permiten todos los usos y actividades permitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola (SRPAh), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

- Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.

USOS TERCIARIOS. Comprende:

- Uso Comercial, en la categoría de local comercial y pequeño comercio.
- Uso de Hostelería, en todas las categorías a excepción de la de Gran Restaurante que sólo será autorizable en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y tradicionales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. Comprende:

- Usos Dotacionales Comunitarios y usos de Servicios Públicos (Infraestructuras), en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos, siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres.

El régimen de usos en el SRAR-16 Los Lomos 1º a 5ª, en la zona afectada por el BIC nº 14 Monumento Cantera de Toba Volcánica, es decir, todos los terrenos colindantes con la delimitación del Monumento, vendrá condicionado al informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo para la autorización de cualquier acto de ejecución.

3. Usos prohibidos. Los restantes.

Los SRAR-9 Saucillo, SRAR-7 Tegueste, SRAR-6 Buenavista-Los Silos, SRAR-4 Cuevas de las Cruces vienen afectados por los Habitats de Interés Comunitario nº 5333, nº 4090 y nº 9370 por lo que estará sometido a un régimen de usos restrictivo en el que se prohíben nuevas roturaciones, apertura de nuevas pistas agrícolas y se condicionarán por Servicio de Medio Ambiente las nuevas instalaciones y actos de ejecución dentro de los mismos.

Artículo 97. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).

Se delimitan dentro de esta categoría de suelo rústico las áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial.

1. Usos característicos.

Los usos característicos de los Asentamientos Agrícolas son los mismos que los del Suelos Rústico de Protección Agraria Hortícola, SRPAh.

El aprovechamiento agrícola y/o ganadero en explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías, así como explotaciones ganaderas estabuladas de carácter artesanal.

2. Usos permitidos y autorizables.

USO RESIDENCIAL. Comprende:

El uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, con la tipología de edificación en Asentamiento Agrícola (AA), necesariamente vinculado a explotaciones agrícolas o ganaderas en los términos establecidos en el artículo 66.7a) del TRLOTENC'00.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Se permiten todos los usos y actividades permitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola (SRPAh), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

- Uso secundario (industrial), en la categoría de Industria artesanal.
- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.

USOS TERCIARIOS. Comprende:

- Uso Comercial, en la categoría de local comercial y pequeño comercio.
- Uso de Hostelería, en todas las categorías salvo la de Gran Restaurante que sólo será autorizable en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. Comprende:

- Usos Dotacionales Comunitarios y usos de Servicios Públicos (Infraestructuras), en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos, siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres.

3. Usos prohibidos. Los restantes.

CAPITULO VI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Artículo 98. Suelo Rústico de Protección Territorial. (SRPT).

1.- Usos característicos.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 63.4 del TRLOTENC'00 sólo serán posibles usos, actividades, edificaciones y construcciones con sus correspondientes instalaciones de similares características, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables y/o prefabricados, tales como:

- Instalaciones ocasionales destinadas a la realización de encuentros y festivales culturales, deportivos o musicales, rodajes cinematográficos o similares, o instalaciones de temporada destinados a ocio y recreo con duración no superior a tres meses.
- Mercadillos ocasionales y periódicos, mercados de ocasión, ventas ambulantes con puestos o instalaciones desmontables (transportables o móviles), de conformidad con las determinaciones de la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

2.- Usos permitidos y autorizables.

- Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas, las instalaciones y edificaciones que serán provisionales y fácilmente desmontables, y se justifica su construcción para poder continuar con la actividad.
- Esparcimiento en le medio natural.
 - Los destinados actividades deportivas al aire libre: escalada, montañismo, senderismo, alpinismo, natación, excursiones marítimas, submarinismo, surf, windsurf, parapente, aeromodelismo, tiro, equitación, ciclismo, etc.
 - Caza, pesca y marisqueo.

USOS INDUSTRIALES. En construcciones e instalaciones preexistentes, permitiéndose nuevas instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables y/o prefabricados.

- Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. Estos usos serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.

USOS DOTACIONALES. DOTACIONAL COMUNITARIO. En Sistemas Generales, Dotaciones o Equipamientos, construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social.

- Educativo y Científico. Estos usos serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial, a excepción de las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- Deportivo. Las construcciones e instalaciones de deporte al aire libre. Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes

o temporales, de escasa entidad, o sin ellas. Cuando el uso deportivo conlleve una transformación importante del suelo será objeto de Proyecto de Actuación Territorial (Campos de golf, hipódromos, velódromos, etc.).

- Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares. Estos usos serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial:
 - Uso Cultural y Divulgativo.
 - Uso Asistencial Sanitario.
 - Uso Asistencial No Sanitario o de Bienestar Social.
 - Uso Protección Ciudadana.
 - Otros usos dotacionales (Funerarios, Mataderos, Acogida de animales, etc.).

USOS DOTACIONALES DE INFRAESTRUCTURAS. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
- Infraestructuras de transporte. Las estaciones de servicio de carreteras.
 - Las áreas de servicio de carreteras, que será objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
- Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Las instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua, adecuadamente integrados en los distintos paisajes.
- Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras. Las estaciones depuradoras para más de 500 habitantes será objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
- Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
 - Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos permitidos.
 - Los aerogeneradores.
 - Los parques eólicos serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
- Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc. previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial.

USO RESIDENCIAL. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 85 "Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico".

3.- Usos prohibidos

Los restantes.

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

Artículo 99. Definición de Sistemas Generales.

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

- En el caso de que el presente PGO incluyan o adscriban los mismos al ámbito de suelo urbano y/o urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes, salvo lo dispuesto en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los sistemas generales tales como viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGO, en su caso, incluya o adscriba al sector o correspondiente.
- 9. El artículo 142 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias es de imposible cumplimiento en lo que se refiere a Sistemas Generales Viarios, cuyos trazados son indicativos. Caso del SGV-1 variante de la carretera de Sardina, GC-202, que necesita de un proyecto de trazado para conocer la relación de propietarios afectados y la superficie de la finca. Igualmente los Sistemas Generales viarios SGV- 4, 5, 6, 7 del Barrio de Los Quintana es igualmente imposible la incorporación de la relación de propietarios por la estructura de la propiedad altamente fragmentada. Existen así mismo en el resto de Sistemas Generales, tanto de Espacios Libres, como dotacionales un grupo de ellos localizados sobre suelos municipales, o ya ejecutados que no precisan dar cumplimiento al artículo citado, y otro grupo de Sistemas Generales que están adscritos a Sectores de Suelo Urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo será el que determinará las afecciones pertinentes en cumplimiento de este requisito del Reglamento.

Artículo 100. Sistemas Generales y Fichas de determinaciones

Los Sistemas Generales se dividen en los siguientes tipos:

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

1.- Sistema General de Espacios Libres, (SG-EL) en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y, en concreto los Parques Urbanos tales como:

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

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

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES (Esparcimiento en Espacios Libres)		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORÍA: 31,5859 Has.		
SG-EL-1	Parque Urbano de Sardina	15.442 m ²
SG-EL-2	Parque Urbano Caleta de Abajo	20.190 m ²
SG-EL-3	Parque Urbano Bco. de Gáldar	25.263 m ²
SG-EL-5	Parque Urbano Piso Firme	15.473 m ²
SG-EL-6	Parque Urbano de Panchito Silva.	22.681 m ²
SG-EL-7	Área recreativa de Caideros.	12.135 m ²
SG-EL-8	Parque Urbano Carretera del Faro.	12.836 m ²
SG-EL-9	Parque Recreativo de El Cerrillal	26.930 m ²
SG-EL-10	Parque Temático de Cuevas de Facaracas	37.200 m ²
SG-EL-11	Parque Urbano del Faro de Sardina	20.000 m ²
SG-ARQ-1-PE	Parque Arqueológico Cueva Pintada.	28.216 m ²
SG-ARQ-2-PE	Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha-Bocabarranco.	37.564 m ²
SG-ARQ-3-PE	Parque Arqueológico Los Mugaretes del Clavo	31.929 m ²
TOTAL		305.859 m²

2.- Sistema General Deportivo. (SG-D).

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES (Dotaciones y equipamientos deportivos).		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORÍA: 8'7018 Has.		
SG-D-1	Ciudad Deportiva de San Isidro.	70.156 m ²
SG-D-2	Campo de Fútbol de Caideros	10.275 m ²
SG-D-3	Campo de Fútbol de Sardina	12.836 m ²

3.- Sistema General de Bienestar Social. (SG-SB).

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES (Dotaciones y equipamientos sociales).		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORÍA: 3'0358 Has.		
SG-SB.	Social (Centro de Menores) Punta de Gáldar.	30.358 m ²

4.- Sistema General de Otros Usos Dotacionales. Funerarios. (SG-SF).

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES (Otras dotaciones y equipamientos).		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORÍA: 2'4808 Has.		
SG-SF-1	Cementerio y Tanatorio en San Isidro.	24.808

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

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

1.1- Sistema General de Infraestructuras Viarias. (SG-V).

Consistente en el sistema general de vías públicas y demás infraestructuras que comunican al resto de las infraestructuras viarias no consideradas como sistema general, así como las

dotaciones de transportes, telecomunicaciones y servicios, para la integración de éstas en una red coherente.

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

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

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

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

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

Las líneas de edificación en los tramos de carreteras que discurren por zonas urbanas del término municipal de Gáldar son las siguientes, según Resolución 25.6.90 del Director General de Obras Públicas:

CARRETERA	Origen Pk	Final Pk	Líneas de edificación propuestas	
			Margen Izquierda	Margen derecha
GC-202	0+830	0+920	13 E	-
GC-202	0+920	1+210	13 E	-
GC-202	3+100	3+370	13 E	-
GC-202	3+970	5+140	13 E	-
GC-202	5+140	5+400	13 E	13 E
GC-292	26+000	26+800	-	14,75 E
GC-292	26+800	26+990	6,00 E	6,50 E
GC-292	26+990	27+115	14,75 E	14,75 E
GC-292	27+115	27+205	14,75 E	11,50 E
GC-292	27+205	28+000	7,50 E	7,50 E
GC-292	28+000	29+000	11,50 E	11,50 E
GC-292	29+000	29+270	5,00 E	14,75 E
GC-292	29+270	29+720	7,50 E	14,75 E
GC-292	29+720	30+310	-	14,75 E

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

Las distintas carreteras que discurren dentro del Término Municipal de Gáldar son las siguientes:

Carretera	Itinerario	Tipo de vía	Titular
GC-2	Guía – Agaete	Autovía (Vía de interés regional)	Gobierno de Canarias
GC-292	Guía – San Isidro	Carretera convencional	Gobierno de Canarias
GC-293	Cruce de Hoya de Pineda – Agaete	Carretera convencional	Gobierno de Canarias
GC-202	Acceso a Sardina	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-220	Cruce de Hoya de Pineda – Los Garajes	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-710	Montaña Alta – Cruce de Fagajesto	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-221	Acceso a Lomo del Palo	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-222	Los Garajes – Las Cuevas	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-223	Acceso a Barranco Hondo	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-224	Acceso a El Tablado	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-21	Valleseco – Artenara	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-702	De la GC-70 a la GC-220	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-150	Parador de Tejeda – Pinos de Gáldar	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria

Sistemas Generales de Infraestructuras Viarias propuestos:

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS PROPUESTOS.	
DENOMINACIÓN	ÁMBITO
SG-V-1	SISTEMA GENERAL VIARIO SARDINA.
SG-V-2	SISTEMA GENERAL VIARIO SARDINA-BOTIJA.
SG-V-4	SISTEMA GENERAL VIARIO LOS QUINTANAS. CALLE PIO XII.
SG-V-5	SISTEMA GENERAL VIARIO LOS QUINTANAS. CAMINO DE LAGUETE.
SG-V-6	SISTEMA GENERAL VIARIO LOS QUINTANAS.
SG-V-7	SISTEMA GENERAL VIARIO TRANSVERSAL LOS QUINTANAS. CALLE TRAFALGAR.
SG-V-8	MEJORA DEL TRAZADO DE LA GC-292 Y CONEXIÓN A LA CARRETERA DE SARDINA GC-202

1.2.- Sistema General de Infraestructuras de Transporte. (SG-IT). En el Barranco de Gáldar junto a la Autovía GC-2 se encuentra ubicado el Helipuerto (SG-IT), espacio construido para el aterrizaje y despegue de helicópteros, que hasta ahora viene cubriendo un importante servicio de transporte para todo el Norte de la isla de Gran Canaria.

2.- Sistema General de Infraestructuras Hidráulicas. (SG-IH). Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.

3.- Sistema General de Infraestructura de Saneamiento (SG-IS). Comprende la red de alcantarillado, las depuradoras y emisarios.

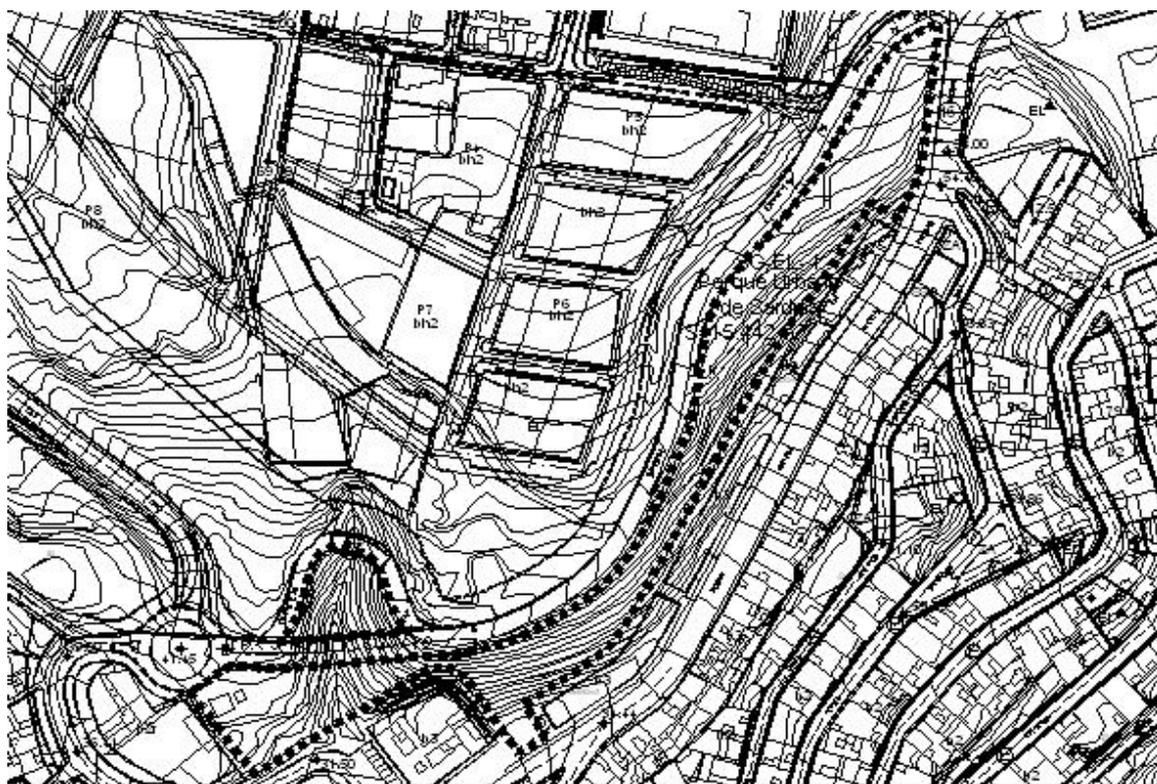
4.- Sistema General de Infraestructuras de Energía (SG-IE), que comprende el sistema general de infraestructuras de energía eléctrica, tales como la red de eléctrica (tendidos eléctricos).

5.- Sistema General de Infraestructuras para la Gestión de Residuos (SG-R), comprensivo de construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencia, y Complejos Ambientales.

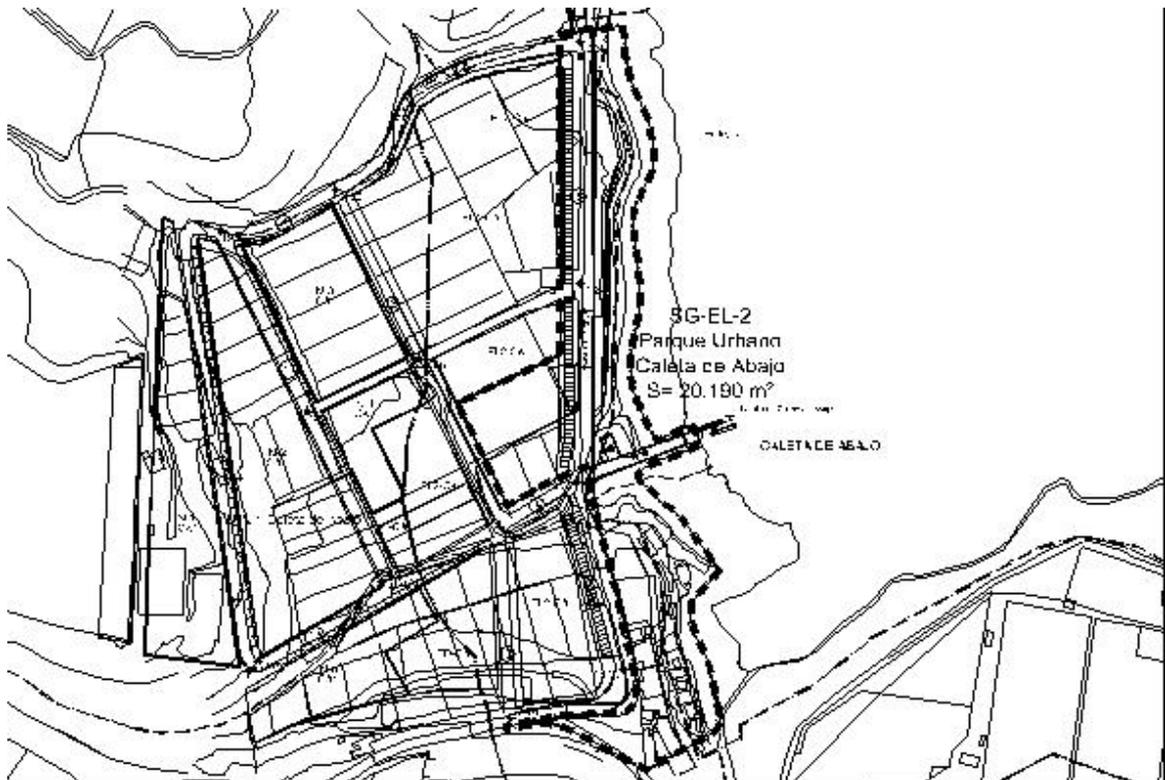
6.- Sistema General de Infraestructuras Portuarias (SG-IP). Son las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a estas. En la costa de Sardinia se encuentra localizado un pequeño dique que forma el puerto de pescadores (SG-IP).

SISTEMAS GENERALES.

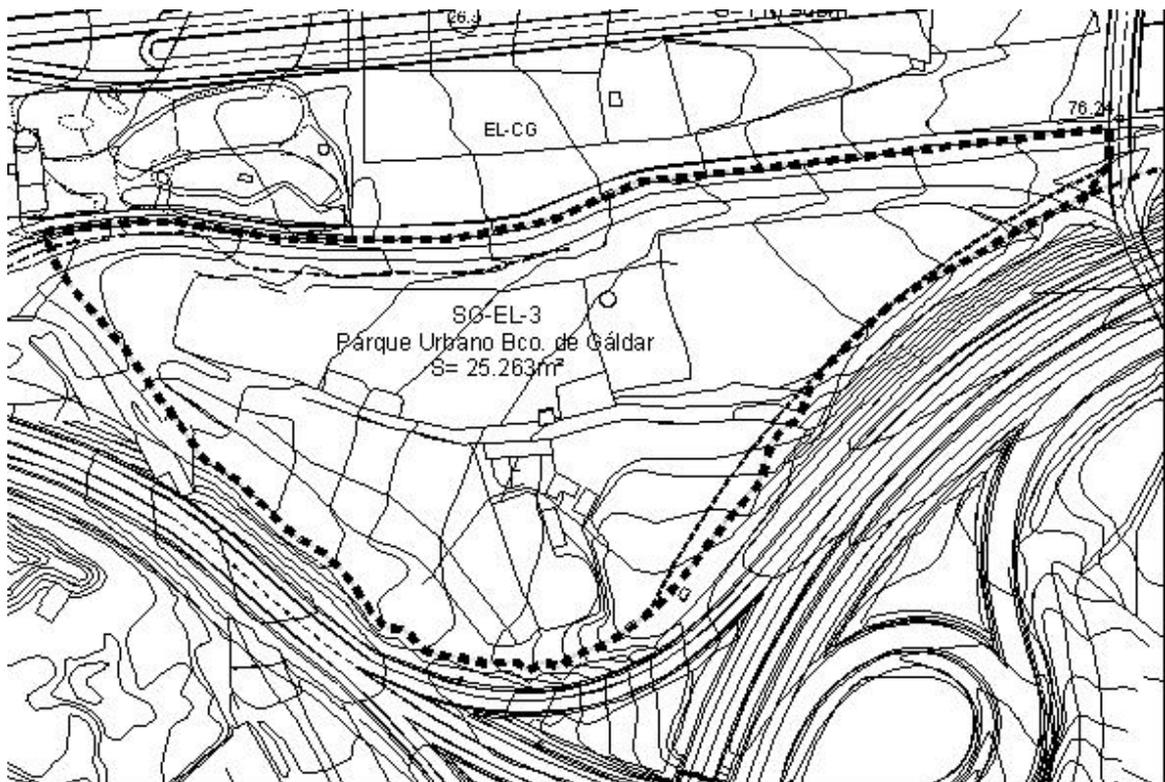
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	PARQUE URBANO DE SARDINA	CLAVE	SG-EL-1
SUPERFICIE TOTAL	15.442 m ² _s		
Superficie ya obtenida	15.442 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Urbano		
CATEGORÍA	Consolidado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TITULO DE ADQUISICIÓN			
Valoración unitaria €/ m ²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Primer	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



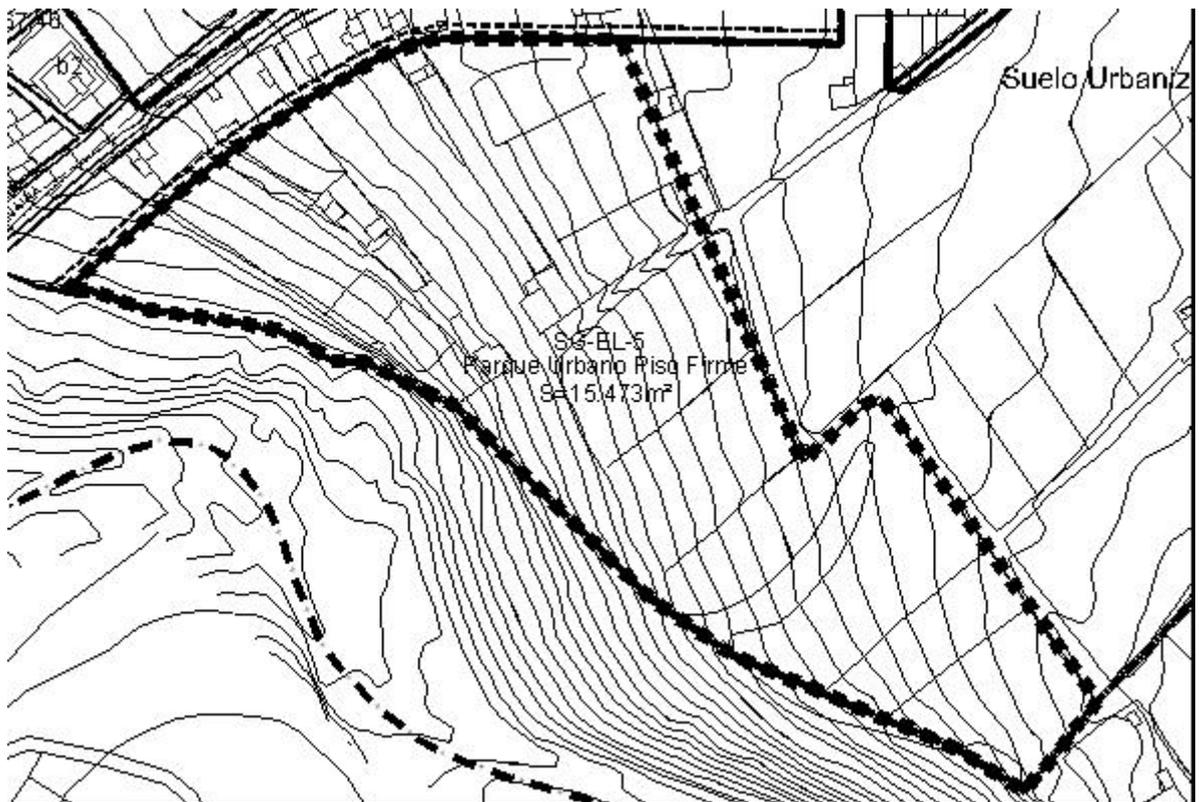
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	PARQUE URBANO DE CALETA	CLAVE	SG-EL-2
SUPERFICIE TOTAL	20.190 m ² _s		
Superficie ya obtenida	20.190 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Urbanizable		
CATEGORÍA	Sectorizado Ordenado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TITULO DE ADQUISICIÓN	Cesión del SUSO R-8 por Convenio		
Valoración unitaria €/m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Primer	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: El Plan Parcial incorpora la ordenación pormenorizada del SG			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	PARQUE URBANO BARRANCO DE GÁLDAR	CLAVE	SG-EL-3
SUPERFICIE TOTAL	25.263 m ² _s		
Superficie ya obtenida	25.263 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Urbanizable		
CATEGORÍA	Sectorizado Ordenado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TITULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSO R-1		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Primer	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



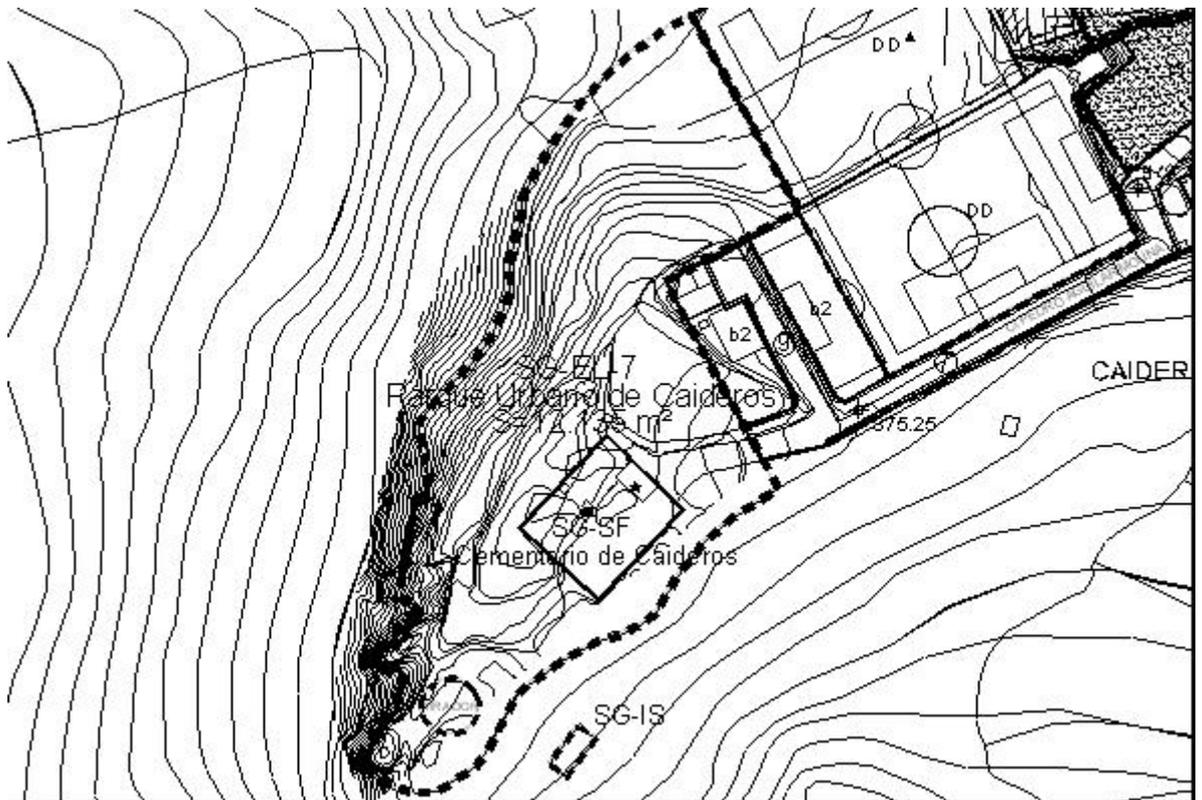
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	Parque Urbano de Piso Firme	CLAVE	SG-EL-5
SUPERFICIE TOTAL	15.473 m ² _s		
Superficie ya obtenida	m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	15.473 m ² _s		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE		
CATEGORÍA	Sectorizado No Ordenado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TITULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSNO R-4		
Valoración unitaria € / m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	PARQUE URBANO DE PANCHITO SILVA	CLAVE	SG-EL-6
SUPERFICIE TOTAL	22.681 m ² _s		
Superficie ya obtenida	22.681 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE		
CATEGORÍA	Sectorizado No Ordenado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSNO R-2 Panchito Silva		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



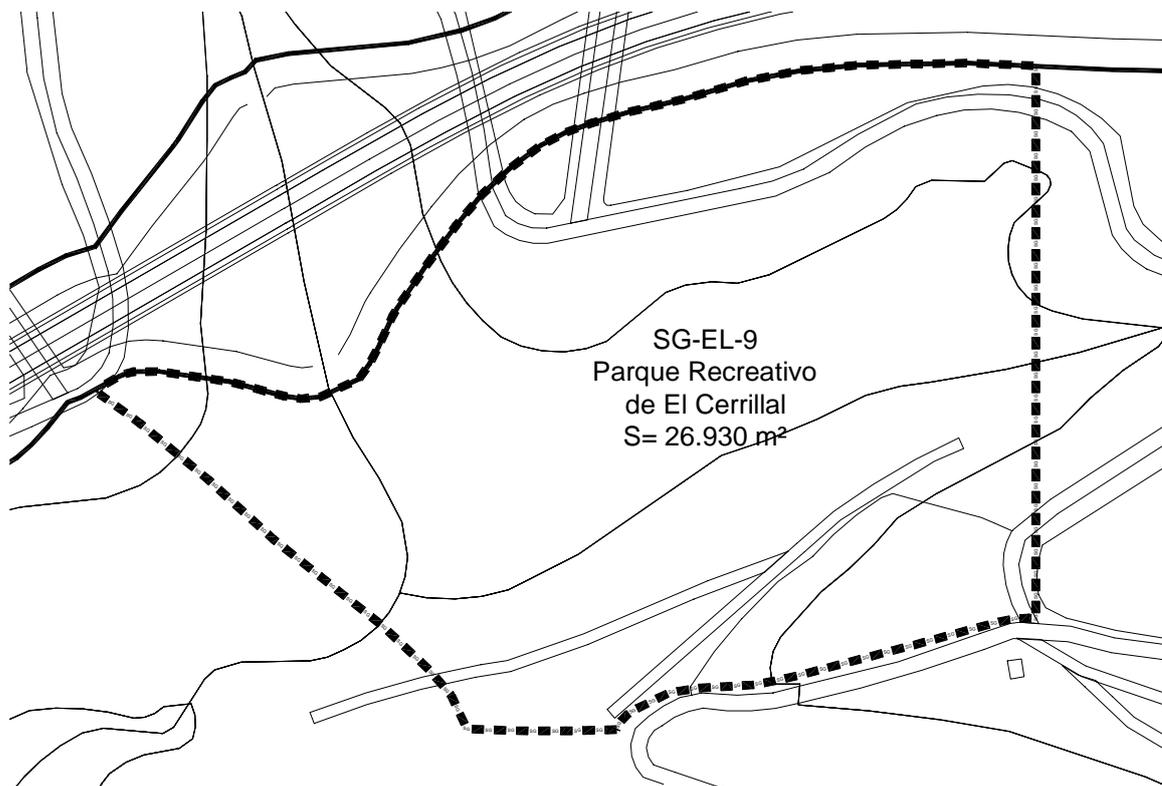
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	AREA RECREATIVA DE CAIDEROS	CLAVE	SG-EL-7
SUPERFICIE TOTAL	12.135 m ² _s		
Superficie ya obtenida			
Superficie de ampliación por el Plan General	12.135 m ² _s		
CLASE DE SUELO	Rústico		
CATEGORÍA	Protección Paisajística		
PROPIEDAD	PRIVADA		
TITULO DE ADQUISICIÓN	EXPROPIACION		
Valoración unitaria €/ m²	10 €/m ² _s		
Valor total €	121.350 €		
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	PARQUE URBANO CARRETERA DEL FARO	CLAVE	SG-EL-8
SUPERFICIE TOTAL	12.836 m ² _s		
Superficie ya obtenida	12.836 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	URBANO		
CATEGORÍA	No Consolidado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE Convenio UA S-2		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Primer	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



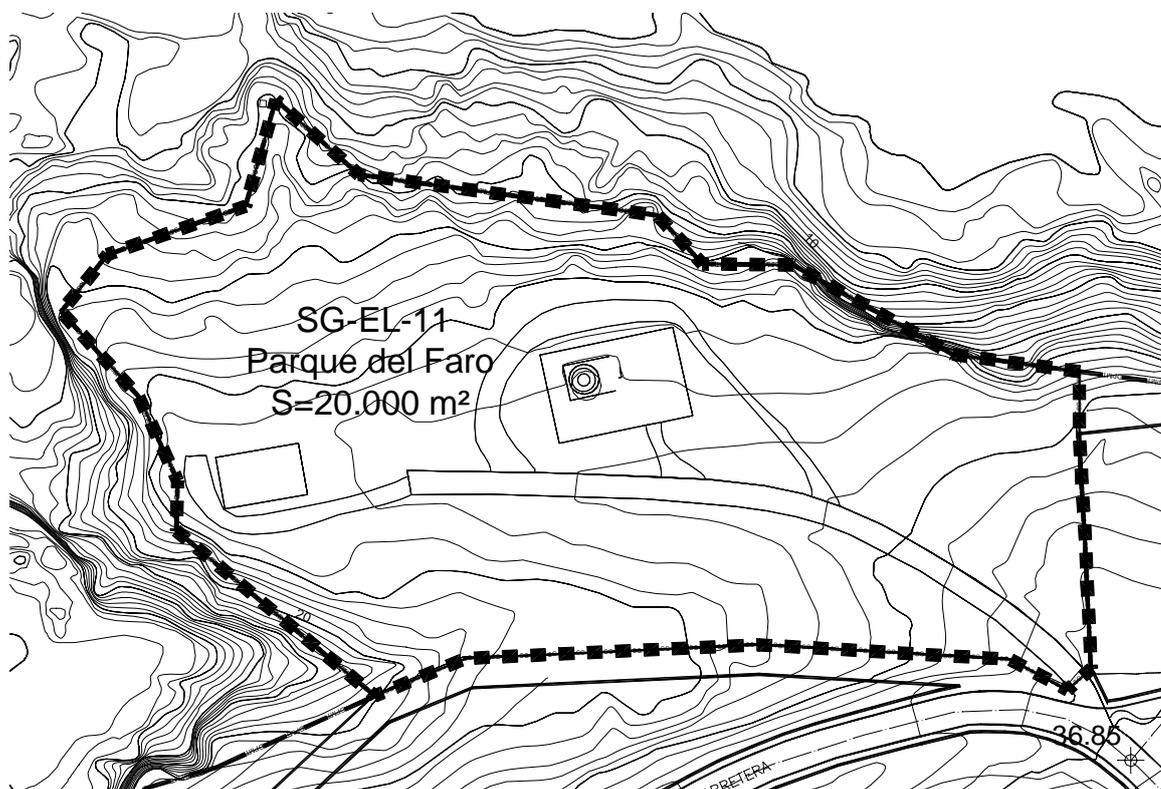
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	Parque Recreativo de El Cerrillal	CLAVE	SG-EL-9
SUPERFICIE TOTAL	26.930 m ² _s		
Superficie ya obtenida	m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	26.930 m ² _s		
CLASE DE SUELO	RÚSTICO		
CATEGORÍA	Protección Minera		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE		
Valoración unitaria €/ m ²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: Es el resultado del depósito de residuos inertes anterior			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	Parque Temático Cuevas de Facaracas	CLAVE	SG-EL-10
SUPERFICIE TOTAL	37.200 m ² _s		
Superficie ya obtenida	m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	37.200 m ² _s		
CLASE DE SUELO			
CATEGORÍA			
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Expropiación		
Valoración unitaria €/ m²	30 €/ m ² _s		
Valor total €	1.116.000 €		
PRIORIDAD	CUATRIENIO		
OBSERVACIONES: Se propone como concesión de dominio mediante concurso			



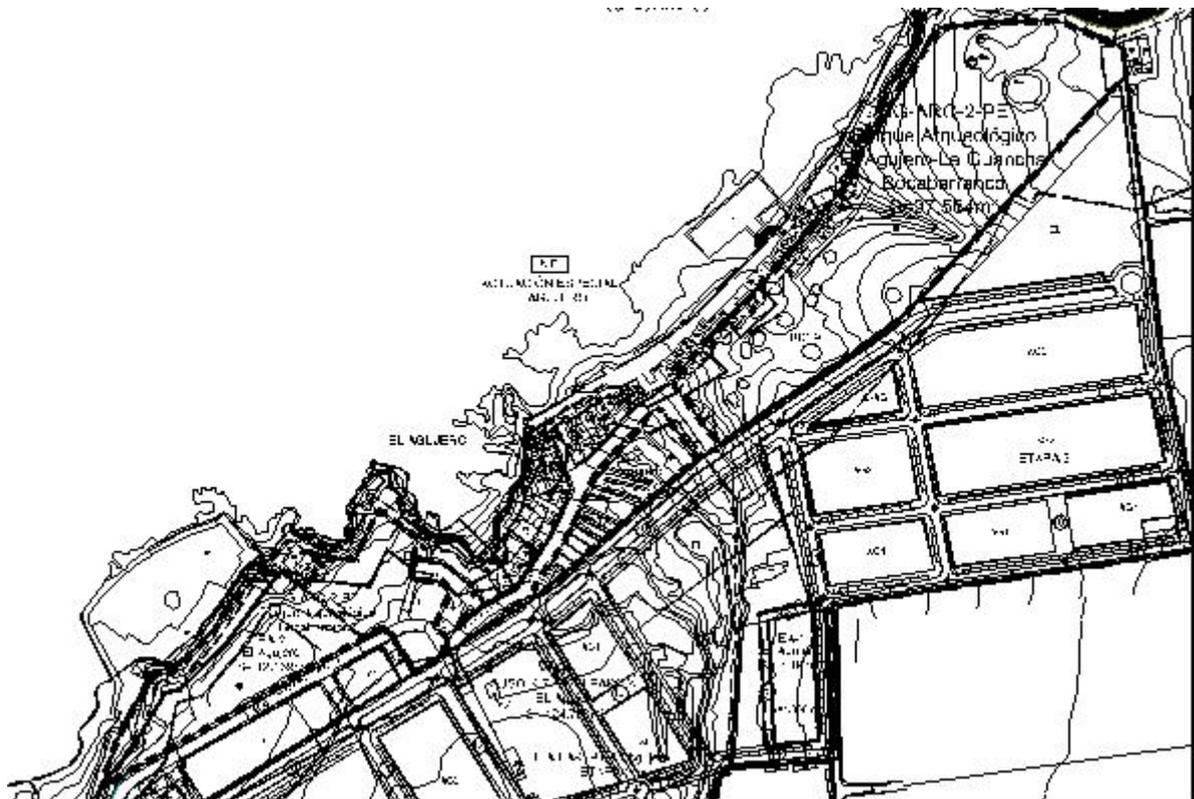
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
LOCALIZACIÓN	Parque Urbano del Faro de Sardina	CLAVE	SG-EL-11
SUPERFICIE TOTAL	20.000 m ² _s		
Superficie ya obtenida	m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	20.000 m ² _s		
CLASE DE SUELO	Rústico		
CATEGORÍA	Protección Natural		
PROPIEDAD	Ministerio de Fomento		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Dominio Público de Costas		
Valoración unitaria €/m ²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



OMINACIÓN	PARQUE ARQUEOLÓGICO DE LA CUEVA PINTADA		
LOCALIZACIÓN	Casco de Gáldar	CLAVE	SG-ARQ-1-PE
SUPERFICIE TOTAL	28.216 m ² _s		
Superficie ya obtenida	28.216 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Urbano		
CATEGORÍA	Consolidado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL / GOB. DE CANARIAS		
TITULO DE ADQUISICIÓN	ONEROSA		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	Existente		
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SG PARQUE ARQUEOLÓGICO EL AGUJERO- LA GUANCHA- BOCAB.		
LOCALIZACIÓN	Costa de Bocabarranco	CLAVE	SG-ARQ-2-PE
SUPERFICIE TOTAL	37.564 m ² _s		
Superficie ya obtenida	37.564 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Rústico	Urbano	
CATEGORÍA	Protección Cultural	No Consolidado	
PROPIEDAD	MUNICIPAL- PARTICULARES		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Convenios UA's EA- 1 y EA-2		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	PRIMER	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: Proyecto en elaboración por C. Patrimonio del Cabildo			



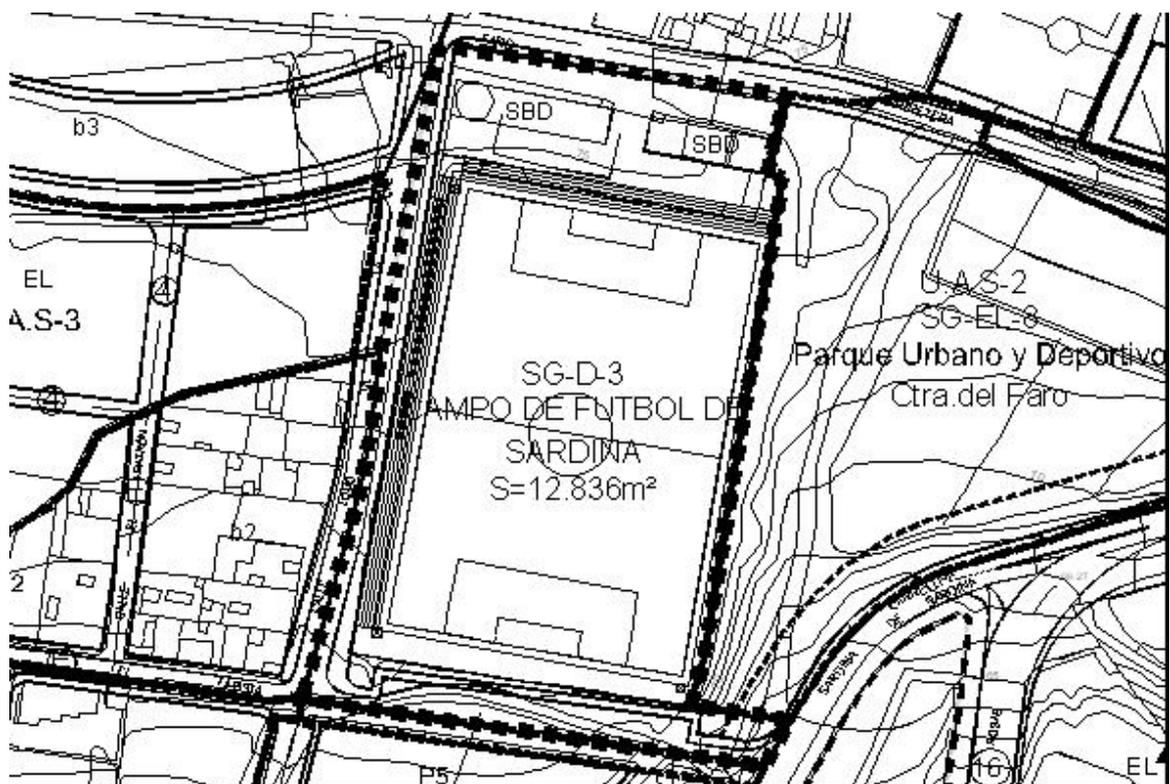
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE PARQUE ARQUEOLÓGICO		
LOCALIZACIÓN	Los Mugaretos del Clavo	CLAVE	SG-ARQ-3
SUPERFICIE TOTAL	31.929 m²_s		
Superficie ya obtenida	18.967 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	12.962 m ² _s		
CLASE DE SUELO	RÚSTICO		
CATEGORÍA	Protección Cultural		
PROPIEDAD	G. CANARIAS-MUNICIPAL- PARTIC.		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Expropiación		
Valoración unitaria €/ m²	20,00		
Valor total €	259.240,00		
PRIORIDAD	segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: El Plan Especial determinará los límites y afecciones del sitio.			



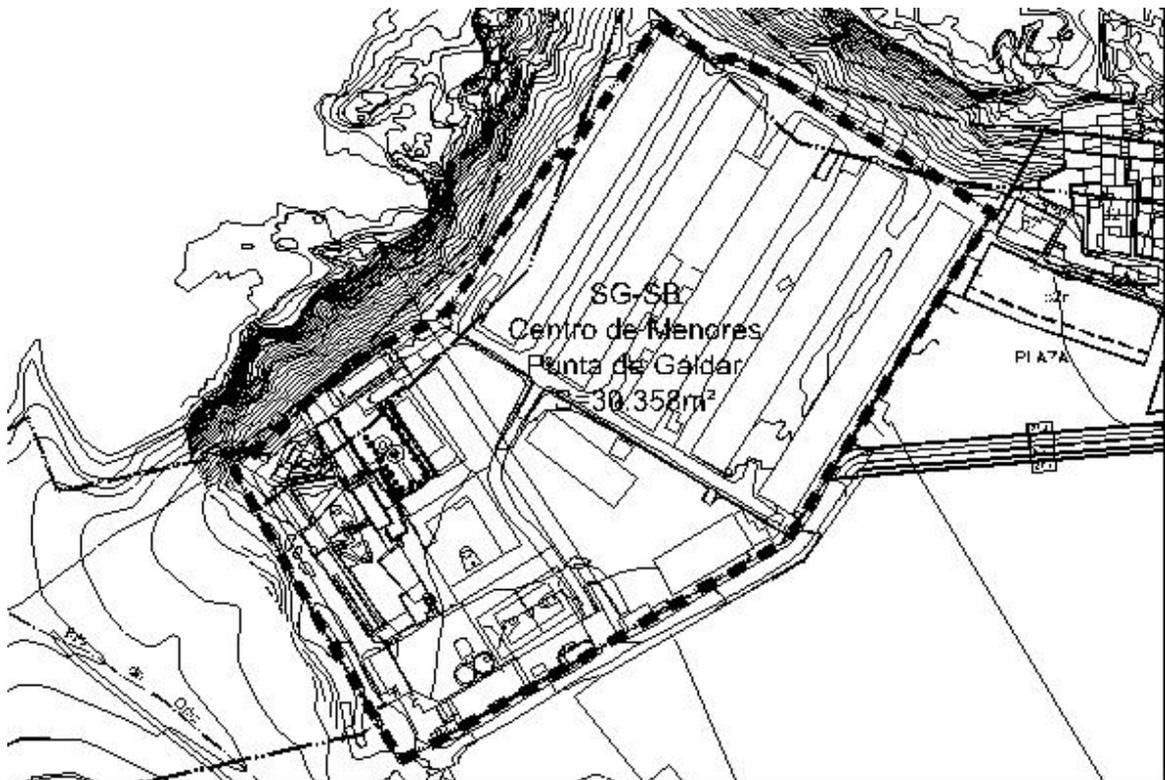
DENOMINACIÓN	CIUDAD DEPORTIVA DE SAN ISIDRO		
LOCALIZACIÓN	Sur del núcleo de San Isidro	CLAVE	SG-D-1
SUPERFICIE TOTAL	70.156 m ² _s		
Superficie ya obtenida	63.901 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	6.255 m ² _s		
CLASE DE SUELO	URBANO		
CATEGORÍA	Consolidado---No Consolidado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL / PRIVADA		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE LA UA-SI-5		
Valoración unitaria €/ m ²			
Valor total €			
PRIORIDAD	PRIMER	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



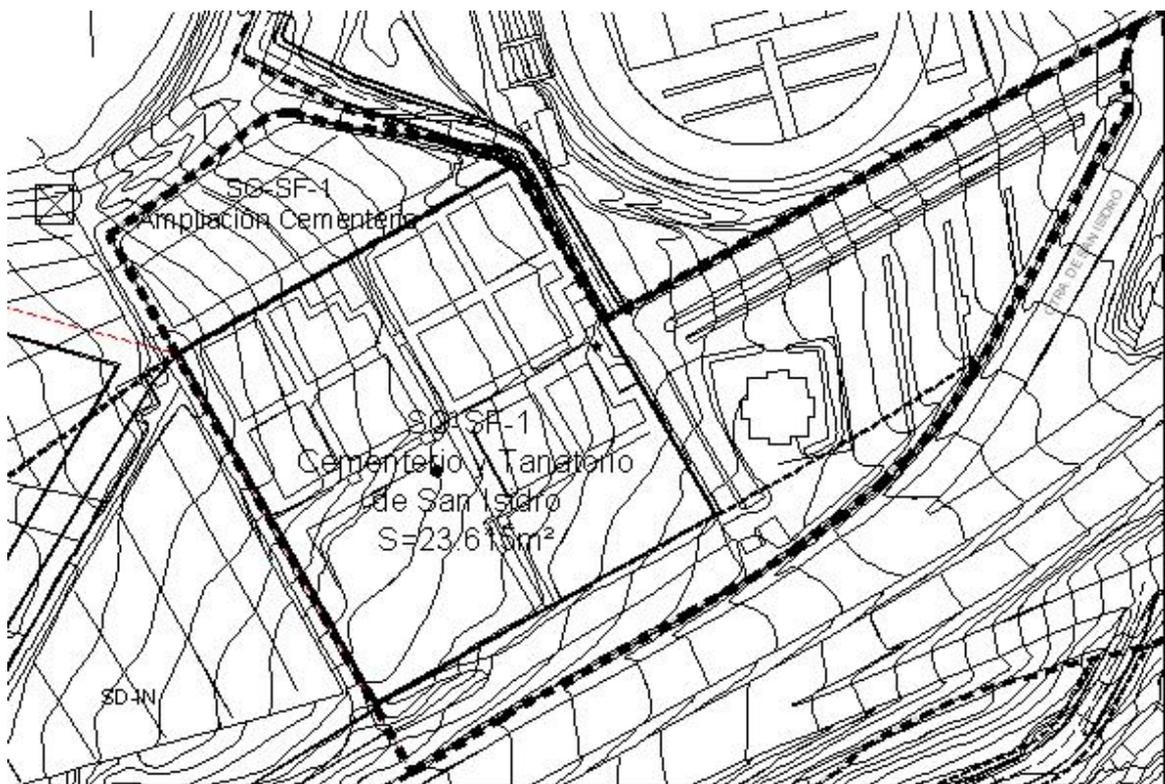
DENOMINACIÓN	CAMPO DE FÚTBOL DE SARDINA		
LOCALIZACIÓN	Entrada al núcleo de Sardina	CLAVE	SG-D-3
SUPERFICIE TOTAL	12.836 m ² _s		
Superficie ya obtenida	12.836 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Urbano		
CATEGORÍA	Consolidado		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN			
Valoración unitaria €/m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	EXISTENTE		
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES SOCIALES		
LOCALIZACIÓN	Centro de Menores de Punta de Gáldar	CLAVE	SG-SB
SUPERFICIE TOTAL	30.358 m ² _s		
Superficie ya obtenida	30.358 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General			
CLASE DE SUELO	Rústico		
CATEGORÍA	Protección de Infraestructuras		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TITULO DE ADQUISICIÓN	Adquisición onerosa		
Valoración unitaria €/ m²			
Valor total €			
PRIORIDAD	EXISTENTE		
OBSERVACIONES: Pendiente del cambio de uso a otro destino social			



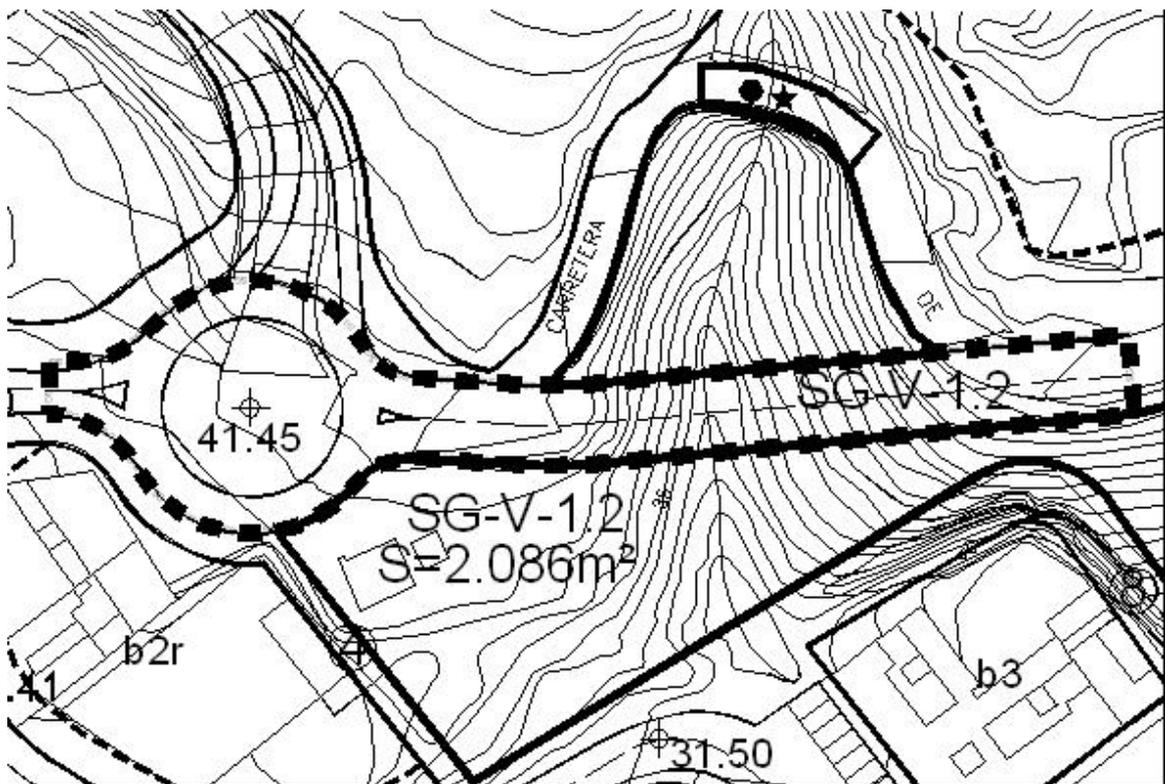
DENOMINACIÓN		SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES	
LOCALIZACIÓN	Cementerio y tanatorio en San Isidro	CLAVE	SG-SF-1
SUPERFICIE TOTAL		23.615m ² _s	
Superficie ya obtenida		20.515 m ² _s	
Superficie de ampliación por el Plan General		3.100 m ² _s	
CLASE DE SUELO	RUSTICO		
CATEGORÍA	Protección de Infraestructuras		
PROPIEDAD	MUNICIPAL / PRIVADA		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	EXPROPIACIÓN		
Valoración unitaria €/ m ²			100 €/ m ² _s
Valor total €			310.000 €
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: Las necesidades de ampliación fijarán la prioridad de la misma.			



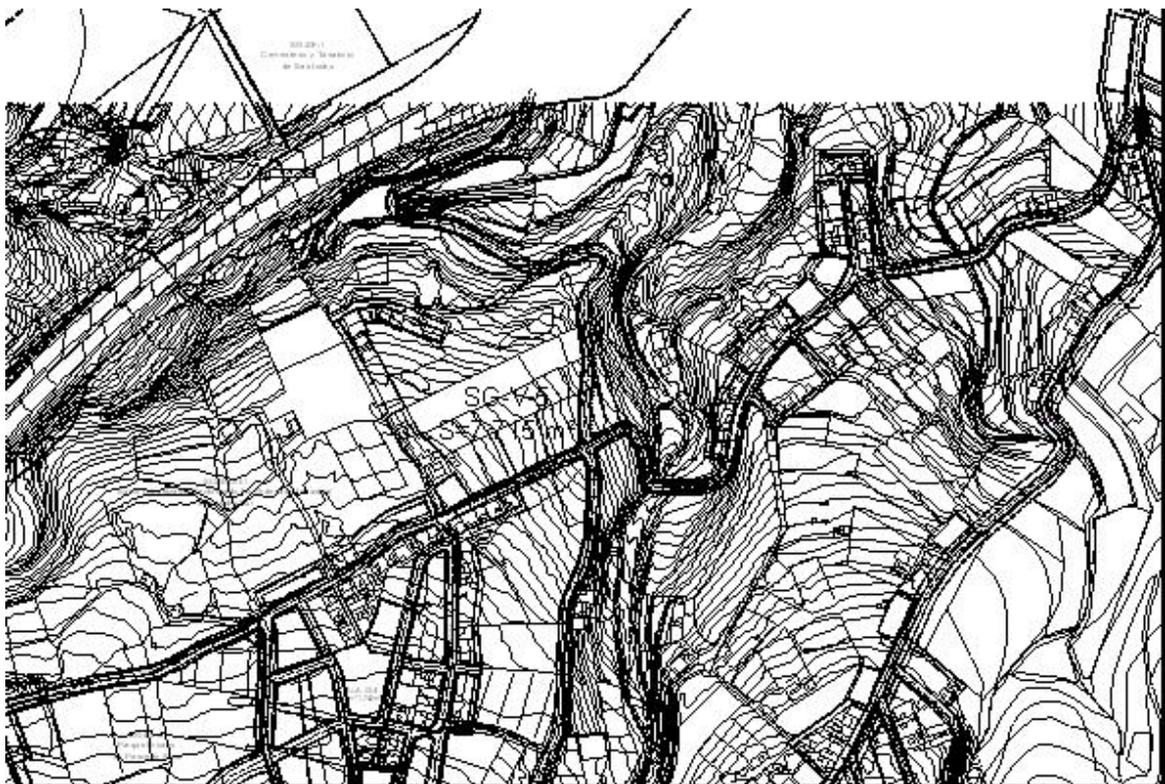
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO		
LOCALIZACIÓN	Ampliación y mejora Cra. De Sardina	CLAVE	SG-V-1
SUPERFICIE TOTAL	147.264 m ² _s		
Superficie ya obtenida	36.816 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	110.448 m ² _s		
CLASE DE SUELO	Rústico		
CATEGORÍA	Protección de Infraestructuras		
PROPIEDAD	G. Canarias- Ayto.- Particulares		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Expropiación 75%		
Valoración unitaria €/ m²	10,00		
Valor total €	1.104.480		
PRIORIDAD	PRIMER	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES: Pendiente de proyecto específico			



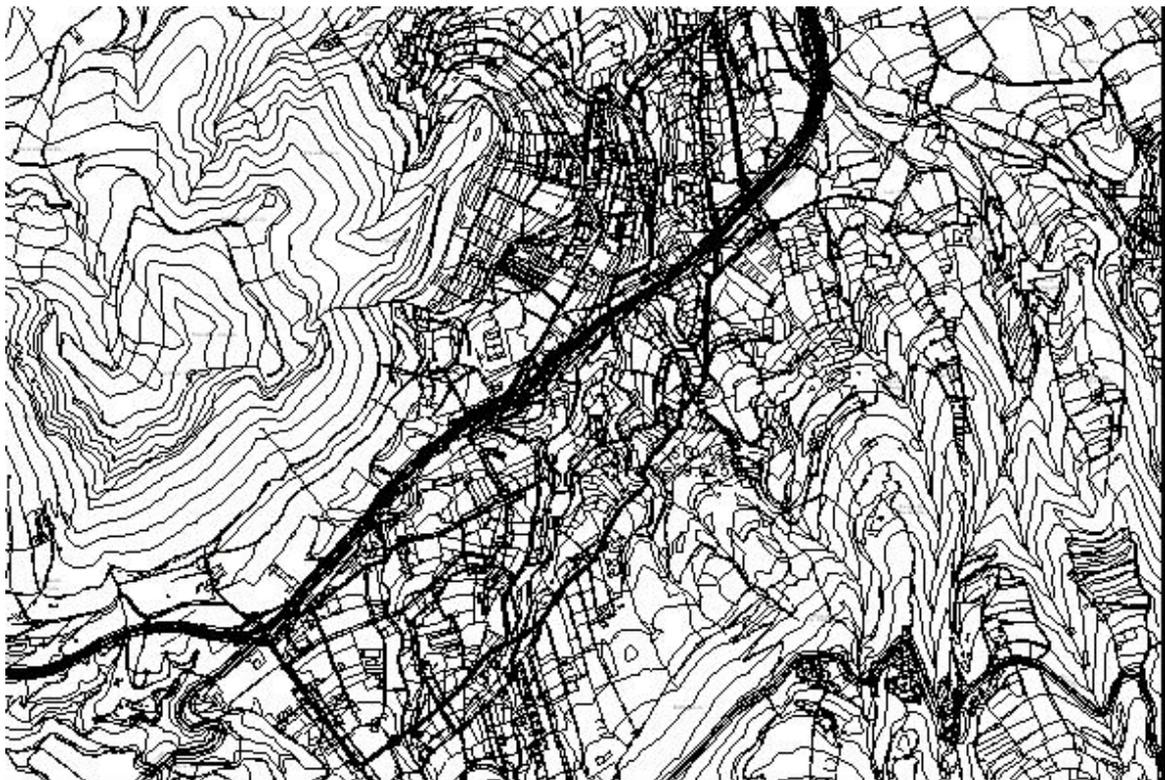
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO		
LOCALIZACIÓN	Corrección y mejora Cra. Sardina	CLAVE	SG-V-1.2
SUPERFICIE TOTAL	2.086 m ² _s		
Superficie ya obtenida	m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	2.086 m ² _s		
CLASE DE SUELO	RUSTICO		
CATEGORÍA	Protección de		
PROPIEDAD	MUNICIPAL		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE S.U.S.O. R-4		
Valoración unitaria €/ m ²			
Valor total €			
PRIORIDAD	PRIMER	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



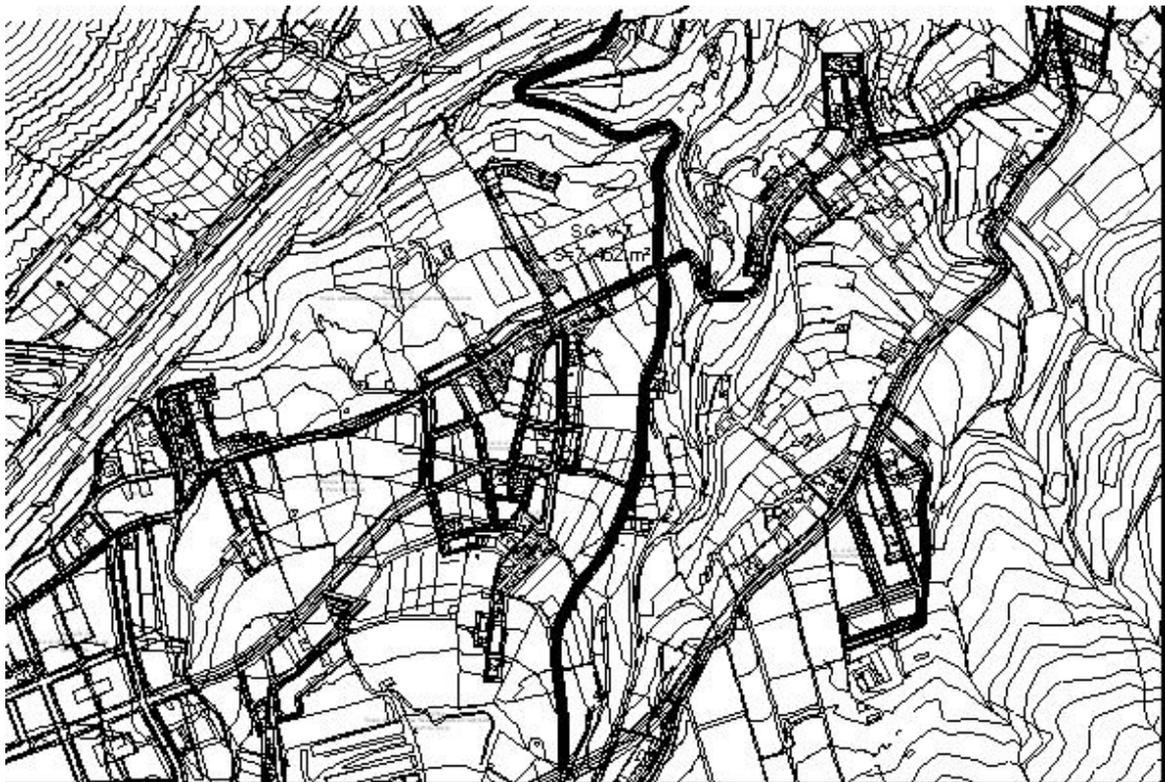
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO		
LOCALIZACIÓN	Camino Laguete	CLAVE	SG- V-5
SUPERFICIE TOTAL	7.715 m ² _s		
Superficie ya obtenida	4.825 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	2.890 m ²		
CLASE DE SUELO	Rústico	Urbano	Urbanizable
CATEGORÍA	Prot. Inf.	No Consolid.	Sector. No Ord.
PROPIEDAD	MUNICIPAL- PARTICULARES		
TITULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSNO I-1, R-2 y UA- Q-2		
Valoración unitaria €/ m²	Expropiación	10	
Valor total €	28.900		
PRIORIDAD	Segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO		
LOCALIZACIÓN	Los Quintana – Calle Pio XII	CLAVE	SG-V-4
SUPERFICIE TOTAL	39.625 m ² _s		
Superficie ya obtenida	31.935 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	7.690 m ² _s		
CLASE DE SUELO	Rústico	Urbano	Urbanizable
CATEGORÍA	Prot. Inf.	No Consolid.	Sector. Ord.- NO
PROPIEDAD	MUNICIPAL- PARTICULARES		
TITULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSNO R-2, SUSO R-3 y UA's Q-2-3-6-9-21 y 22		
Valoración unitaria €/ m²	10		
Valor total €	76.900		
PRIORIDAD	segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO		
LOCALIZACIÓN	Los Quintana – Calle Trafalgar	CLAVE	SG-V-7
SUPERFICIE TOTAL	7.452 m ² _s		
Superficie ya obtenida	3.352 m ² _s		
Superficie de ampliación por el Plan General	4.100 m ² _s		
CLASE DE SUELO	Rústico	Urbanizable	
CATEGORÍA	Prot. Inf.	Sector. No Ord.	
PROPIEDAD	MUNICIPAL - PARTICULARES		
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	CESIÓN DE SUSNO R-2		
Valoración unitaria €/ m²	10		
Valor total €	41.000		
PRIORIDAD	segundo	CUATRIENIO	
OBSERVACIONES:			



Artículo 101. Definición de Equipamientos Estructurantes.

1. Los Equipamientos Estructurantes constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGO define para el Municipio.

2. Según su relevancia en el territorio, los Equipamientos Estructurantes se dividen en Supralocales y Locales, como categoría compresiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.

3. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La gestión del equipamiento estructurante, cuando tenga este carácter, puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

4. Los equipamientos estructurantes definidos por el PGO se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural, con la asignación de las siglas EE.

5. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contiene en el apartado 1 “Condiciones generales y particulares de los usos” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

6. A estos efectos el PGO propone los siguientes **Equipamientos Estructurantes**:

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m ²
EE-1	Equipamiento Estructurante. Hotel Escuela y Parque Temático. Anzo.	16.935
EE-2	Equipamiento Estructurante. Centro Comercial Las Longueras	91.564
EE-3	Equipamiento Estructurante Terciario La Longuera – Lomo San Antón.	15.420

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

Artículo 102. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes.

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente PGO y que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor y se registrarán por lo siguiente:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando **parcial o totalmente construidas**, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecido en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan en el presente PGO.

Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, con sujeción al artículo 180 del TRLOTENC'00.

A estos efectos, deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- a) La antigüedad de la edificación, construcción o instalación, deberá ser tal que haya transcurrido el plazo citado anteriormente, acreditando ésta por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.

Así mismo, deberán acreditar su **existencia** mediante certificación de que figuran catastradas, bien sea sujetas a contribución territorial urbana o bien en el catastro de rústica; así mismo, deberán justificar que tienen garantizada una adecuada **accesibilidad** a través accesos existentes de conformidad con lo regulado en el presente PGO.

- b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación que esté censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del artículo siguiente.

2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, las obras de reparación, conservación o consolidación están sometidas a lo previsto en el artículo 44.4.b) del TRLOTENC'00, en tanto no se aprueben las normas o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, bajo las siguientes condiciones:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán

consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. En el caso de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación precisado por el artículo 44.4.b) del TRLOTENC'00, será de aplicación aquel señalado en el catálogo al que se refiere la Disposición Adicional Primera, previo cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se fijen en su caso.

Artículo 103. Catálogo relativo a las Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento.

1. El Plan General contiene un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedan comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultan disconformes con el nuevo planeamiento.
2. Tales edificaciones cumplen los siguientes requisitos:
 - a) Están destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
 - b) Están en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
 - c) Reúnen las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.
7. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.
8. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización del Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC'00, y quedasen las mismas fuera de la ordenación establecidas por las presentes PGO estarán en situación legal de Fuera de Ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior.

Artículo 104. Almacenes Agrícolas y Almacenes de Empaquetado Existentes en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva .

1. En los almacenes agrícolas y almacenes de empaquetado existentes, localizados en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva, que a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación quedaran en situación legal de fuera de ordenación, por exceder de la superficie máxima construida o porque resulten disconformes con las determinaciones del mismo, de conformidad con el Artículo 102 "Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes", serán autorizables las obras de reparación, conservación y consolidación, en los términos señalados en el mismo, siempre que sea exigible por el uso establecido, de conformidad con la presente Normativa, así como por la legislación sectorial de aplicación.
2. Además de las obras contempladas en el párrafo anterior, se podrán autorizar obras de ampliación y mejora de las instalaciones existentes, siempre que tales obras sean las estrictamente necesarias para el normal desarrollo de la actividad agro-industrial, conforme a la legislación sectorial que le sea de aplicación.
3. Consecuentemente será factible el otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de las construcciones e instalaciones a que hace referencia esta disposición, así como de las actividades referidas a tales usos.

Artículo 105. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes de Uso Industrial en Suelo Rústico de Protección Territorial.

1. En las construcciones e instalaciones de uso industrial, localizadas en Suelo Rústico de Protección Territorial, consideradas en situación legal de fuera de ordenación, de conformidad con el Artículo 102 "Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes" se permitirán las obras de reparación, conservación y consolidación, en los términos señalados en el mismo, siempre que sea exigible por el uso industrial establecido, de conformidad con la presente Normativa, así como la legislación sectorial de aplicación.
2. Además, se permitirán construcciones de nueva planta, como sustitución o reposición de las construcciones preexistentes, que tendrán el mismo uso o un uso análogo al de la edificación a la que sustituyen, siendo la superficie construida y el volumen edificado como máximo el de éstas, siempre y cuando se sitúen en el lugar que genere menos impacto ambiental o paisajístico, presenten todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con

formas, materiales y colores que favorezcan su integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Las nuevas construcciones, en cualquier caso, deberán cumplir con el Artículo 82 "Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico".

5. Las obras a que se refiere este artículo no podrán dar lugar al incremento del valor de expropiación.

Artículo 106. Disposiciones para el otorgamiento de licencia en los ámbitos de Plan Especial.

1.- Para los ámbitos de suelo pertenecientes al Patrimonio Histórico de Gáldar, remitidos a Planes Especiales y Reforma Interior (PERI) y Planes Especiales (PE), por ser suelos urbanos con interés cultural o suelos rústicos de asentamiento rural en Áreas y Yacimientos Arqueológicos, hasta la aprobación definitiva de los mismos, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción previa **autorización** del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico.

2.- Para las parcelas incluidas en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, incluidas en los ámbitos de suelo remitidos Planes Especiales y Reforma Interior (PERI), estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas y necesitarán un Estudio de Detalle que determine el señalamiento de las alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria.

3.- Hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

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

TITULO X **CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE GALDAR**

1.- INTRODUCCIÓN

1. El Plan General no plantea la introducción del uso turístico como uso específico a realizar en su territorio. No obstante, la inclusión de Gáldar como municipio con algún interés turístico viene condicionada a la elaboración y aprobación del Plan Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria en desarrollo del Plan Insular de Ordenación, que será el que determine la capacidad de este municipio para acoger este uso y, con carácter específicamente referido al municipio de Gáldar, se le engloba en la comarca Noroeste insular y se remite a la elaboración del Plan Territorial Especial de Turismo de la Costa Noroeste (PTE - 35) .

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias, el Decreto 149/86 de Ordenación Hotelera, el Decreto 10/2001 de regulación de estándares turísticos y el Decreto 18/98 de 5 de marzo de regulación y ordenación de los establecimientos de Turismo Rural.

2. Existen modalidades de uso turístico no convencional que sería posible incorporar a la ordenación de este municipio como actuaciones singulares en suelo rústico. Se trata básicamente de turismo rural, turismo de ocio ligado a parques temáticos o uso hotelero asociado al parque arqueológico de la Cueva Pintada y su entorno, según la modalidad de hoteles de ciudad.

3. Por lo que hace referencia al turismo rural, el Plan General contempla la posibilidad de incluir el mismo en Asentamientos Rurales, o en edificaciones existentes que posean valor etnográfico para la recuperación de las mismas, con las condiciones dimensionales siguientes:

En Asentamientos Rurales: un máximo de 15 plazas, que incorporen los servicios adecuados a un establecimiento para este uso. En ningún caso esta actuación puede suponer un incremento de más del 20% de la población residente o de la edificación prevista en el asentamiento rural. La edificación se realizará en armonía con las edificaciones existentes permitidas en estos asentamientos.

En edificaciones de reconocido valor arquitectónico o etnográfico existentes en suelo rústico: pueden contener un máximo de 20 plazas alojativas.

El Ayuntamiento llevará un registro de esta actividad con un límite máximo para la totalidad del municipio que corresponda al 1% de la población actual del municipio en plazas alojativas, superado el cual deberá procederse a revisar el presente documento de Plan General para reestudiar la estructura aquí establecida.

Se entiende por **edificaciones turísticas** en Suelo Rústico, aquellas que incluyen establecimientos alojativos con equipamiento complementario, como los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas y que cumplan las exigencias de la normativa sectorial vigente en la materia.

Solo podrán autorizarse aquellas que utilicen edificaciones tradicionales o se inserten en las condiciones específicas de turismo rural en Asentamientos que se acompañan.

Se respetarán, en todos los casos, las condiciones naturales de los ecosistemas y el relieve, integrándose sus cerramientos e interiores de finca no edificada con vegetación arbórea o

arbustiva propia del ámbito en que se localice.

Atendiendo al Decreto 18/1998, podrá distinguirse entre “**casa rural**” con una capacidad máxima de 6 camas y el “**hotel rural**” con un máximo de 20 camas, debiendo acogerse a las condiciones especificadas en dicho Decreto.

Su actividad no vendrá asociada a espectáculos o acontecimientos musicales o deportivos ni otros susceptibles de generar emisión de ruidos ni gases, debiéndose limitar al descanso y el disfrute del paisaje.

No se permitirán como elementos decorativos o de jardinería especies vegetales que no sean propias del entorno. Tampoco se permitirán especies animales silvestres, ni animales domésticos o amansados cuya presencia no sea tradicional en el entorno.

2.- EL MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La Ley del territorio canaria TRLOTENC´00, incorpora los bienes edificados que posean valor etnográfico o arquitectónico, bajo la denominación de edificaciones tradicionales rurales, como categoría específica en la cual se pueden dar los supuestos de interés general para la intervención en suelo rústico con destino de turismo rural así, el Artículo 67, destinado a las Actuaciones de interés general recoge, en su apartado 4. d) la posibilidad de actuar en suelo rústico mediante ...” *Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.*”...

Esta toma de posición por parte de la Ley debe ser concretada por los Planes Insulares, por ser competencia de los mismos establecer la estructura básica de los suelos rústicos mediante la zonificación de dichos suelos a nivel insular.

El Plan Insular de Gran Canaria establece en sus determinaciones normativas la capacidad de implantación del uso de turismo rural en la totalidad de las zonas de suelo rústico, incluidas las que poseen mayor grado de protección ambiental, para la rehabilitación y recuperación de las edificaciones con valor etnográfico y/o arquitectónico, detallando en su articulado, artículos 205 y siguientes, las condiciones particulares que deben cumplir los establecimientos destinados a esta clase de turismo para posibilitar su implantación.

Se recogen con carácter íntegro a continuación, los artículos del PIO-GC que sustancian las condiciones que se imponen desde dicho Plan a este uso, independientemente de las condiciones particulares que operan a nivel municipal desde el Plan General que se detallan posteriormente a este apartado.

TITULO I *Implantación del uso turístico fuera de las Zonas Turísticas Insulares (NAD)*

CAPITULO I *Fuera de las zonas Turísticas Litorales Insulares indicadas en el artículo anterior, se podrá implantar uso turístico en el suelo urbano consolidado de residencia permanente, y en el suelo rústico, en las modalidades de turismo rural y turismo de naturaleza definidas en los artículos 225 y 226 de este Volumen.*

SECCION 1º *En suelo urbano de residencia permanente:*

En el ámbito de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se observarán los siguientes criterios:

La regulación de la densidad de la oferta de alojamiento hotelero se establece atendiendo al hecho diferencial de que resulta razonable el uso mixto de implantaciones hoteleras para viajeros urbanos y para turistas.

Los planes territoriales previstos para el desarrollo de las actuaciones en los bordes litorales de la capital, en aplicación de otros criterios paisajísticos, podrán regular específicamente las densidades de alojamiento turístico en sus respectivos ámbitos.

En el resto del suelo urbano de residencia permanente, sólo podrá implantarse el uso turístico con la tipología de hotel de ciudad siempre y cuando el planeamiento urbanístico lo establezca previamente como uso principal de una parcela concreta, de acuerdo con la regulación contenida en el artículo 211 de este Volumen y con la normativa sectorial aplicable contenida en el decreto 149/1986 regulador de los establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

SECCION 2º En el Suelo Rústico:

Se podrá implantar el uso de turismo rural y de naturaleza, y de actividades recreativas y deportivas vinculadas de acuerdo con las definiciones y la regulación contenidas en los artículos 223 y siguientes de en este Volumen, de forma compatible con el régimen de usos establecido por la Zonificación de este Plan .

TITULO II Definición de Instalaciones correspondientes de turismo Interior. (NAD)

Dentro del concepto de turismo interior se engloban las siguientes instalaciones de alojamiento, las cuales se pueden dividir en :

CAPITULO II Establecimientos de Turismo Rural.

- a) Casas Rurales.
- b) Hoteles Rurales.

CAPITULO III Establecimientos Turísticos de Naturaleza.

- c) Hoteles de Naturaleza.

CAPITULO IV Parador Nacional. No se prevé para el caso de Gáldar.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable, se incorporan las siguientes equivalencias entre las instalaciones de alojamiento temporal en espacios naturales y rurales previstas en este Plan, y las contenidas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN	Ley 7/1995 Decreto 18/1998
Casas rurales	Casas rurales
Hotel rural	Hotel rural
Hotel de naturaleza	Hotel
Parador nacional	Parador de turismo

TITULO III Establecimiento de Turismo Rural. (NAD)

CAPITULO V Se define como Casa Rural todo inmueble de arquitectura tradicional canaria con valor arquitectónico o etnográfico que vaya a ser destinado al alojamiento temporal de visitantes en régimen hotelero o extrahotelero. Su localización, normalmente aislada en el suelo

rústico, o en núcleos urbanos de valor histórico-artístico relacionados con entornos rurales, tiene como principal finalidad la puesta en valor y recuperación del patrimonio edificado situado en entornos rurales. Dichos inmuebles deberán cumplir las exigencias contenidas en el Decreto 18/1.998, de 5 de Marzo, del Gobierno de Canarias sobre Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.

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 alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que tengan valor arquitectónico o etnográfico.

CAPITULO VI Se define como Hotel Rural todo inmueble constituido por una sola edificación, con una capacidad alojativa no superior a 20 habitaciones dobles o individuales, pudiendo contar con unidades anejas interdependientes, con valor arquitectónico o etnográfico, que vaya a ser destinado al alojamiento temporal de visitantes en régimen hotelero o extrahotelero. Su localización, normalmente en suelo rústico o en núcleos urbanos de valor histórico-artístico relacionados con entornos rurales, tiene como principal finalidad la puesta en valor y recuperación del patrimonio edificado situado en entornos rurales. Dichos inmuebles deberán cumplir las exigencias contenidas en el Decreto 18/1.998, de 5 de Marzo, del Gobierno de Canarias sobre Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.

TITULO IV Establecimientos Turísticos de Naturaleza. (NAD)

CAPITULO VII Los Establecimientos Turísticos de Naturaleza se definen como un producto turístico considerado de interés general situado fuera de las Zonas Turísticas Litorales definidas en este Plan Insular consistente en todo inmueble situado en los Sistemas Territoriales de Disperso identificados en este Plan en el que se presta servicio de alojamiento temporal destinado al disfrute de entornos de alto valor natural o agrícola, y que contribuye como recurso para su protección y conservación. Se instalarán preferentemente en las edificaciones existentes mejor situadas y de mayor calidad y con valor arquitectónico, adaptándolas mediante obras de rehabilitación, reconstrucción y eventual ampliación. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos, y siempre condicionadas a lo que a tal efecto establezca el Plan Territorial correspondiente. En todo caso su dimensión será adecuada a un entorno de alto valor natural o agrícola. Se podrán ubicar en Suelo Rústico de Protección Territorial, con arreglo a lo previsto en el TRLOTENAC y en el presente Plan, siendo su legitimación de carácter extraordinario, a través de la aprobación de Proyectos de Actuación Territorial.

TITULO V Ordenación del Turismo Interior.

CAPITULO VIII (NAD) Se formulará un Plan Territorial Especial (PTE38), de ámbito insular, para la ordenación del turismo interior conforme a las determinaciones establecidas en la presente Sección, a denominar Plan de Ordenación del Turismo Interior.

No obstante lo anterior, para la ordenación territorial del turismo interior, en ausencia del citado instrumento de ordenación, podrán formularse planes territoriales especiales que ordenen uno o varios de los ámbitos territoriales distinguidos en el artículo 223 de este Volumen señalados en el plano nº 4.1, de la Sección 4 – Ámbitos Turísticos Insulares del Tomo 1 del Volumen V de este Plan.

CAPITULO IX (NAD) *La implantación del uso de Turismo de Naturaleza en los Espacios Naturales Protegidos, requerirá su previa ordenación a través del Plan Territorial Especial correspondiente y de los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.*

CAPITULO X (NAD) *El uso de Turismo Rural estará prohibido en los Parques Naturales y en las Reservas Naturales Integrales, con excepción de las zonas exceptuadas por Ley. En el resto de las zonas A, dicho uso estará condicionado a lo que establezcan los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos o, en los supuestos de Zonas A1 situados fuera de ENP, los Planes Generales de Ordenación.*

CAPITULO XI (NAD) *El uso de turismo de naturaleza sólo podrá implantarse en suelo incluido en los Sistemas Territoriales de Disperso incluidos en los ámbitos de turismo interior referidos en el art. 223 de este Volumen. Asimismo, el establecimiento excepcional de este uso a través de PAT, requerirá la previa ordenación del ámbito por un Plan Territorial Especial, formulado de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de este artículo, que no prohíba el establecimiento de PAT en su ámbito de ordenación.*

En cualquier caso, sólo podrá implantarse el uso de turismo de naturaleza en las Zonas Bb1.3, Bb2 y Bb3 fuera de las Zonas Turísticas Litorales definidas en el presente Plan.

En ausencia del Plan Territorial Especial de Turismo Interior de ámbito insular o de cualquiera de los ámbitos definidos en esta Sección, no podrá implantarse el uso de turismo de naturaleza a través de los Planes Territoriales de los STD.

CAPITULO XII (ND) *En todo caso, el planeamiento general de ordenación y los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán contemplar el uso de turismo interior en el ámbito municipal o del Espacio Natural Protegido correspondiente, de acuerdo con las determinaciones contenidas en esta Sección y en los instrumentos de ordenación territorial que se hubieren aprobado al tiempo de su formulación.*

CAPITULO XIII (ND) *Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, el planeamiento territorial o, en su caso, los Planes Generales de Ordenación podrán delimitar áreas de exclusión del uso de turismo, rural y/o de naturaleza, en razón de su incompatibilidad por las características socioeconómicas o naturales presentes.*

CAPITULO XIV (ND) *Así mismo, en ausencia del contenido sobre Arquitectura Tradicional previsto en la Sección 18 – Patrimonio – de este Volumen, los Planes Generales de Ordenación incorporarán una relación de edificaciones de arquitectura tradicional rural susceptible de ser utilizadas para alojamiento en la modalidad de turismo rural. Dicha relación incluirá tanto las edificaciones que estén en uso como las que pudieran resultar adecuadas para tal fin, y deberá contar con una valoración de su interés histórico, arquitectónico, o etnográfico, así como el interés para la estructura territorial de ordenación del turismo rural en cada municipio.*

TITULO VI Determinaciones Generales de Calidad Urbanística y Ambiental. (ND)

CAPITULO XV *La implantación del uso de turismo interior, rural o de naturaleza, sea en un inmueble preexistente o en un edificio de nueva planta, requerirá la adecuación y la delimitación de espacio en el interior de la parcela afecta al edificio para el acomodo de vehículos, en proporción de una plaza de estacionamiento por habitación, y otra por cada 100 m². de edificación. En el caso de disponer servicio de restauración con capacidad superior a la requerida para el servicio a los alojados, se dispondrán ocho plazas de aparcamiento por cada 100 m². de superficie de restaurante.*

El instrumento de ordenación territorial o urbanística establecerá la exclusión de este uso en las parcelas e inmuebles donde no sea viable el cumplimiento de esta disposición, o cuando no se puedan garantizar en la parcela afecta al edificio las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo del uso.

Con carácter excepcional y de forma justificada estos parámetros de dotación de aparcamiento podrán producirse o reubicarse fuera de la parcela delimitada a través del correspondiente instrumento de ordenación en aquellos casos en los que por razones de carácter ambiental derivados de la extrema fragilidad del enclave así lo aconsejen.

CAPITULO XVI *Cuando se trate de edificios destinados al alojamiento hotelero de nueva planta, el número de habitaciones no podrá exceder del establecido en esta Sección para cada tipo de instalación.*

CAPITULO XVII *El destino de inmuebles preexistentes para el uso de turismo rural, además de las condiciones de su inserción paisajística, estará limitado a enclaves en donde no sea necesaria la apertura de nuevas vías, ni una alteración significativa de los elementos del paisaje y del recurso natural (morfología y vegetación).*

CAPITULO XVIII *Los usos de alojamiento temporal en suelo rústico, y sus instalaciones, estarán sujetos a las directrices y condiciones para la preservación de las formas y la calidad del paisaje en el suelo rústico que se establecen en la Sección 33 – Residencia- de este Volumen.*

CAPITULO XIX *En los Espacios Naturales Protegidos, además de las condiciones generales de acceso y acomodo de estacionamiento de vehículos en la parcela afecta al edificio, reguladas en el apartado 1 de este artículo, se asegurarán las siguientes:*

El espacio de estacionamiento estará debidamente acotado y se preverá, si fuese necesario, su fragmentación en el espacio para no modificar las condiciones paisajísticas del enclave, evitando la destrucción de especies arbóreas y arbustivas de valor significativo.

No se tolerará la pavimentación con asfalto de los espacios de estacionamiento y los caminos de acceso y circulación de vehículos en el interior de las parcelas.

CAPITULO XX *Las instalaciones complementarias se regularán, además, de acuerdo con las limitaciones y directrices de la Sección 33 – Residencia- de este Volumen.*

CAPITULO XXI *Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer determinaciones de calidad complementarias a las previstas en este Plan Insular y a las generales reguladas por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, sobre Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, en lo referente a volumen, estética, superficie, forma, cerramiento y otras análogas, que singularicen estas condiciones generales de acuerdo con las características de cada enclave rural.*

TITULO VII Condiciones Generales para el establecimiento del Uso de Turismo Interior. (ND)

Los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, urbanística, deberán observar las siguientes determinaciones:

CAPITULO XXII *La ordenación del uso de turismo interior podrá alcanzar a los espacios y edificaciones directamente vinculados a los inmuebles destinados a este uso, cuando los*

servicios y oferta complementaria prestados estén a disposición directa de los visitantes, y sean justificados funcionalmente como proporcionales a la instalación de alojamiento.

CAPITULO XXIII *Se regulan en esta Sección los usos que comportan funciones de servicio a las actividades generadas por el uso de turismo interior, pero no las actividades propias de estos suelos que, en todo caso estarán sometidos a las limitaciones que comporte el desarrollo de la actividad agrícola y la preservación de los recursos del medio natural, de acuerdo con el régimen general de usos y ordenación propio deducido de la Zonificación del presente Plan.*

CAPITULO XXIV *La base infraestructural para la instalación de este uso en edificios, tanto preexistentes como de nueva planta, será la del viario ya ejecutado o previsto en el planeamiento. Consiguientemente, la previsión y la autorización del uso tendrán en cuenta las cargas sobre el viario y las necesidades de estacionamiento de vehículos, en cuanto afecten a la circulación, la seguridad, la calidad visual y el paisaje, con objeto de determinar la conveniencia - y las condiciones en su caso- de implantar el uso.*

CAPITULO XXV *El destino al uso de alojamiento temporal de las construcciones tradicionales rurales preexistentes, se hará con mantenimiento de su edificabilidad, volumetría y características formales, no siendo admisibles los incrementos de superficie edificable, salvo para garantizar condiciones de habitabilidad, aunque sí las mejoras necesarias para la adecuación y modernización de los espacios preexistentes.*

CAPITULO XXVI *Los inmuebles que hayan de destinarse a turismo rural habrán de satisfacer, además, las exigencias impuestas por su normativa reguladora.*

TITULO VIII *Determinaciones Específicas para el Desarrollo del Turismo Rural.*

CAPITULO XXVII **(ND)** *El Cabildo, por sí mismo o en cooperación con la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, promoverá el desarrollo del turismo rural en la isla, de acuerdo con la legislación sectorial competente y la regulación contenida en esta Sección, en el marco procedimental y con los objetivos y acciones previstos en la programación del Desarrollo Local que, en desarrollo de este Plan Insular de Ordenación, se establece en el Volumen VI denominado "Gestión y Control del Desarrollo del Plan Insular".*

CAPITULO XXVIII **(ND)** *El Plan de Ordenación del Turismo Interior o, en su caso, los Planes Territoriales Especiales de cada ámbito de turismo interior establecerán determinaciones para la implantación del turismo rural en coordinación con la ordenación territorial del resto de las modalidades de usos turísticos en el espacio objeto de ordenación, conforme a las determinaciones de esta Sección.*

El planeamiento general de ordenación deberá desarrollar, con el grado de detalle correspondiente, la ordenación territorial referida en el anterior apartado, delimitando, en su caso los espacios en los que se admita la implantación de turismo rural. Cada espacio delimitado se justificará en función de 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.

El ámbito delimitado por el planeamiento municipal sobre la base de su homogeneidad territorial para el desarrollo de turismo rural tendrá una capacidad máxima de alojamiento turístico no superior a las 4 plazas/Ha.

En dicho ámbito no podrán coexistir instalaciones turísticas u otras edificaciones de nueva planta destinadas al uso turístico que desvirtúen los valores tradicionales del entorno.

CAPITULO XXIX (ND) Asimismo, será el planeamiento urbanístico el encargado de establecer la pormenorización de los requisitos mínimos de calidad patrimonial de las construcciones susceptibles de albergar usos de turismo rural. Para ello, se elaborará un censo de edificaciones existentes en el ámbito territorial concreto que admitirían su uso como establecimientos de turismo rural, y se establecerán detalladamente las condiciones objetivas que debe reunir el inmueble para su puesta en explotación, así como las intervenciones permitidas y su grado de intensidad.

CAPITULO XXX (NAD) Fuera de los Ámbitos de Turismo Interior relacionados en esta Sección no podrán desarrollarse instalaciones destinadas al turismo rural a menos que el planeamiento general de ordenación se haya adaptado previamente a este Plan.

3.- EL USO DE TURISMO RURAL EN ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.

El municipio de Gáldar cuenta con una estructura de asentamientos rurales que, integrados en suelos rústicos, presentan valores pintorescos como conjuntos de arquitectura civil los cuales, sin venir catalogados como bienes etnográficos en el correspondiente Catálogo del Plan General, pueden tener en las actuaciones de introducción del turismo rural de pequeña escala una fórmula que, siendo compatible con el mantenimiento del carácter del conjunto, permita una revitalización del mismo por las nuevas dinámicas que pueden incorporar.

Así, a partir del análisis de las condiciones específicas de los asentamientos de Gáldar, se han seleccionado aquellos, fundamentalmente de medianías y cumbres, de mayor valor como conjunto, eliminando los que son asentamiento de tipo suburbano o de mayor contaminación por variables de la periferia inmediata para concluir con una capacidad de carga en función de los tamaños, de la población asentada y de la adecuada proporción entre población residente y nuevos usuarios del lugar.

1) ASENTAMIENTOS

CATEGORÍA: SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE (ha.)
SRAR- 1	EL ROQUE	1,1775
SRAR- 2	EL PALOMAR	1,0105
SRAR- 3	CUEVAS DE LAS TOSCAS	4,4618
SRAR- 4	CUEVAS DE LAS CRUCES	1,6765
SRAR- 5	EL AGAZAL	4,5908
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS	6,3115
SRAR- 7	TEGUESTE	1,3210
SRAR- 8	LAS ROSAS	1,4304
SRAR- 9	SAUCILLO	0,9010
SRAR- 10	CAIDEROS-LA DEGOLLADA	2,0495
SRAR- 11	FAGAJESTO	4,8360
SRAR- 12	BARRANCO HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA	7,9840
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL	5,4305
SRAR- 14	BARRANCO HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO	8,2474
SRAR- 15	CALLE JORDÁN	1,0450
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º	6,5160
SRAR- 20	EL CABEZO – HOYA DE PINEDA	0,4745
SRAR- 21	SAN ISIDRO	0,4886
SRAR- 22	LA GLORIA	0,4662
SRAR- 23	LA PALMITA - LA AUDIENCIA	0,9500
TOTAL		61,3687

* NOTA: Los parámetros relativos a número de viviendas existentes y densidad en los Asentamientos Rurales, así como de las dotaciones y ordenanzas que le afectan viene detallados en las fichas individualizadas de los mismos.

4.- EL TURISMO RURAL EN BIENES CATALOGADOS DESDE EL PLAN GENERAL.

De acuerdo con la declaración de interés público que realiza el TRLOTENC'00 para los bienes con valor etnográfico a los efectos de su utilización como piezas destinadas al uso de turismo rural, se hace necesario determinar cuales de las edificaciones de arquitectura civil existentes en el municipio de Gáldar reúnen condiciones de valor, estado y dimensiones que las haga susceptibles de acoger dicho uso.

A partir del estudio individualizado de la totalidad de las edificaciones que se detallan en el Catálogo de bienes con valor cultural, que forma parte de la documentación del Plan General se ha realizado una selección en base a los criterios siguientes:

a) En primer lugar se han descartado la totalidad de los bienes catalogados que se localizan en Suelo Urbano, por razones conceptuales que asimilan el turismo rural a piezas de suelo rústico, es evidente que en Gáldar, por sus antecedentes arqueológicos, etnográficos y, primordialmente, agrícolas, existe una importante cantidad de casonas y edificaciones ligadas al uso primario que han quedado integradas en núcleos urbanos que podrían acoger actuaciones de este tipo específico de turismo; no obstante existen instrumentos desde el Plan General para su rescate y reutilización según fórmulas más acordes con la naturaleza urbana de los mismos, bien sea hoteles de ciudad o cualquier actividad de las contempladas en la normativa de este Plan General para esos bienes catalogados.

b) A continuación se han eliminado los bienes ligados a las estructuras hidráulicas, estanques, aljibes, cantoneras y cuartos de agua que, si bien podrían ser objeto de algún tipo de reutilización para su integración en el turismo rural, sería preciso un estudio en profundidad que requeriría de un proyecto o plan específico que excede de la capacidad normativa de este Plan General.

c) Por último, se han descartado igualmente las edificaciones del Catálogo que contando con los valores exigidos por la norma, no contaban con las dimensiones adecuadas al fin propuesto o su localización no presentaba idoneidad para el uso turístico por dificultades especiales, accesos, servicios u otras. Por ello estas edificaciones quedan fuera de la propuesta del Plan General; no obstante, aquellas edificaciones del Catálogo que no figuren en la presente selección y sus propietarios tuviesen la voluntad de incorporarlas al procedimiento para destinarlas a turismo rural, tienen que adaptarse a las determinaciones específicas que otorga el PIO-GC.

Con estos criterios se realiza la selección que se acompaña en el listado siguiente en el cual, a partir de la definición del bien en el Catálogo del Plan General, se hace la referencia a los datos precisos de la edificación contenidos en dicho catálogo mediante su identificación a través del código alfanumérico de aquel, añadiendo el tipo de instalación que es posible implantar en el mismo, bien sea casa u hotel rural y el número máximo de plazas que puede contener la edificación.

Entre los bienes seleccionados existen algunos casos que coinciden con los relacionados en el cuadro anterior por tratarse de asentamientos rurales contenidos en conjunto en el Catálogo, se mantienen ambas calificaciones de tal forma que se puedan sumar las capacidades de ambas.

EDIFICACIONES CON VALOR ETNOGRÁFICO O ARQUITECTÓNICO CON POTENCIALIDAD DE USO PARA TURISMO RURAL

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CODIGO CATÁL.	TIPO	Nº PLAZAS
Casa-cueva y alpendre	Anzofe-Barranco de Anzofe	P-005	Casa rural	6
Alpendre	Anzofe-Camino de Anzofe.	P-006	Casa rural	6
Cuevas de Bco. Hondo de Abajo	Barranco Hondo de Abajo	P-009	Hotel rural	20
Casa terrera	Bco. Hondo de Abajo. Cra. a Bco. Hondo de Abajo	P-013	Casa rural	6
Casa y alpendres(3)	Barrial. Bco. la Sabinilla.	P-015	Hotel rural	20
Cuevas de Caideros	Caideros de S. José. Caidero el Viejo	P-055	Hotel rural	20
Casas del Caidero	Caideros de S. José. Caidero el Viejo	P-056	Hotel rural	20
Casa-cueva	Chirino. Bco. de Chirino	P-064	Casa rural	6
Casas-cueva	El Agazal. Campito	P-073	Casa rural	6
Alpendre y Almacén de la Cruces	El Agazal. El Agazal	P-074	Hotel rural	20
Alpendres (2)	El Agujero. c/ Elena Keller. Llanos del Agujero.	P-076	Hotel rural	20
Casas-cueva	El Cardonal.Bco. del Juncal	P-083	Hotel rural	20
Almacén de Grimón, alpendre	El Cardonal.El Cardonal	P-084	Casa rural	6
Molino del Fondillo	El Saucillo.Bco.del Inciensal	P-087	Casa rural	6
Pandería y cuevas de Fco. León	El Saucillo.Bco.del Saucillo	P-088	Casa rural	6
Hornos de pan de El Tablado (14)	El Tablado. Varias localizaciones	P-097	Casa rural	6
Hacienda de Hoya de Pineda	Hoya de Pineda. La Hoya	P-119	Hotel rural	20
Casa terrera	Juncalillo.Cra. GC-220 km. 20, nº 18	P-127	Casa rural	6
Casa y alpendre	La Enconada. Barranquillo de la Enconada	P-134	Casa rural	6
Alpendre, pajar, cuarto de aperos y cantera	La Enconada. Barranquillo de la Enconada	P-136	Hotel rural	20
Casa, alpendre y otras dependencias	La Majadilla. Bco. de San Isidro	P-138	Hotel rural	20
Casa	La Majadilla. Bco. de San Isidro	P-140	Casa rural	6
Alpendres(2)	La Montañeta. Cortijo de las Montañetas	P-219	Hotel rural	20
Casa-cueva y alpendre-cueva de Chirino	La Montañeta. Cortijo de las Montañetas. Bco. Chirino	P-221	Casa rural	6
Pozo de los Molinas	La Vega. Barranco de Guía	P-224	Casa rural	6
Alpendre	La Vega. Camino de San Marcos	P-238	Casa rural	6
Casas(2)	Las Mesas. Las Mesas	P-249	Hotel rural	20
TOTAL				330

5.- CONCLUSIONES GENERALES

De resultas de la aplicación de los criterios del Plan General para la posibilidad de implantar el uso de turismo rural en suelo rústico dentro de la categoría de Asentamiento rural y de la selección de aquellas edificaciones catalogadas que se consideran adecuadas para dicho uso se extraen las conclusiones siguientes:

El municipio de Gáldar, por razones de historia, por dimensión y por localización, presenta unas interesantes opciones para la proposición de alternativas al uso turístico de la zona Sur de la Isla, basadas en el planteamiento de recuperación de valores presentes en el municipio, tanto de paisaje como de acogida, así como las arquitecturas precisas para acoger un uso turístico especial de pequeñas intervenciones integradas en el medio, tanto rural como de asentamiento, que pueden ser el origen de una estructura turística de valores importante para la regeneración de los paisajes de medianías y cumbres.

El planteamiento podrá ser tanto más ambicioso cuanto mayor sea la implicación de las Administraciones públicas, con base en el Ayuntamiento y el Cabildo de Gran Canaria, para la organización, ejecución y puesta en valor del producto aquí planteado; todo ello en directa relación con la iniciativa privada cuya implicación en el proyecto es precisa para la aportación de los bienes y las economías necesarias para la realización del objeto.

El planteamiento de ambos tipos de turismo rural da como resultado una capacidad potencial global del municipio para implantar un total de 526 plazas de turismo rural en el municipio.

Parece evidente que a esta cifra global habrá que sumar aquellas actuaciones derivadas del desarrollo del Plan Territorial Especial de Edificaciones en Disperso a que obliga el PIO-GC, que no coincidirá con la propuesta actual por cuanto, dejando al margen algunos pocos bienes de interés etnográfico que se localizan en la zona STD del PIO, presentan un continente sustancialmente distinto que podría aumentar aquella dimensión prefijada.

El Plan General viene a plantear que una vez se alcance el **20%** de dicha cantidad global, esto es, se produzca la implantación efectiva de **105 plazas** de turismo rural en el municipio, deberá procederse a la elaboración de un Plan Especial destinado a organizar la estructura de dicho turismo en el municipio; para ello deberá llevarse un Libro de Registro de las solicitudes efectivas en el Ayuntamiento como control del uso.

Se acompaña como Anexo el texto del Decreto 18/1.998 por razones de su aplicación a los efectos del desarrollo de esta actividad.

DECRETO 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, contempla, dentro de las modalidades de alojamientos turísticos, los establecimientos de turismo rural (artículo 32.1.f) cuya ordenación y regulación constituye el objeto fundamental del presente Decreto.

El presente Decreto responde a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario, no promocionados en la justa medida pero demandados, en un porcentaje creciente, como alternativa a las ofertas tradicionales turísticas y de ocio basadas en el aprovechamiento de los recursos de sol y playa propios de la privilegiada situación geográfica y climática de Canarias.

La determinación del régimen jurídico aplicable a los establecimientos de turismo rural se ha realizado desde la perspectiva de orientar el servicio de alojamiento y los complementarios al mismo hacia el cumplimiento de unas normas básicas de calidad que aseguren la correcta prestación de aquéllos, persiguiéndose, al mismo tiempo y de forma directa, 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.

Ciertamente, el turismo rural no se circunscribe exclusivamente a la actividad alojativa sino que es un sector turístico que alcanza también una serie de servicios y actividades conexos o complementarios especialmente relacionados con el entorno natural y que serán objeto de desarrollo posterior hasta conformar la completa ordenación de dicho sector.

En su virtud, en ejercicio de las competencias exclusivas en materia de turismo previstas en el artículo 30.21 del Estatuto de Autonomía de Canarias (Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, reformado por la Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre), a propuesta del Consejero de Turismo y Transportes, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 5 de marzo de 1998,

D I S P O N G O:

CAPÍTULO I DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto del presente Decreto la regulación y ordenación del turismo rural en lo relativo a la actividad de los establecimientos de alojamiento.

CAPÍTULO II MODALIDADES DE LA OFERTA ALOJATIVA DE TURISMO RURAL

Artículo 2.- Establecimientos de alojamiento de turismo rural.

Son susceptibles de ser ofertados como alojamientos para el turismo rural las casas rurales y los hoteles rurales.

Artículo 3.- Casas rurales.

1. Tendrán la consideración de casas rurales, 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.

2. 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 alpendes, 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.

3. 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.

4. En el régimen de utilización conjunta, los inmuebles dispondrán como máximo de ocho (8) habitaciones dobles y/o individuales, no pudiéndose sobrepasar la cifra de quince (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, conforme se regula en el anexo I. En todo caso en la oferta se deberá 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.

5. Los inmuebles destinados a alojamiento de uso compartido podrán ser subdivididos en tres unidades alojativas como máximo, cada una de las cuales no podrá superar dos habitaciones dobles y/o individuales con una capacidad máxima de cinco plazas. Cada unidad dispondrá como mínimo de un dormitorio, baño y estar-comedor-cocina.

6. Los inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima de seis plazas.

7. En el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de seis viviendas de uso exclusivo que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a dos habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de seis plazas.

Artículo 4.- Hoteles rurales.

Tendrán la consideración de hoteles rurales 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 artículo 3.1, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el anexo I de este Decreto.

Artículo 5.- Inmuebles excluidos.

No tendrán la consideración de inmuebles aptos para el desarrollo del turismo rural los siguientes:

a) Aquellas edificaciones que no reúnan las características tipológicas o histórico-artísticas a que hace referencia el artículo 3.1.

b) Los construidos con posterioridad al año 1950.

c) Los integrados en suelo urbano o urbanizable declarado específicamente de uso turístico.

d) Aquellos en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie ya construida.

e) Los inmuebles que aun respondiendo a alguno de los tipos señalados en los artículos 3.1 y 4, 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.

f) 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.

g) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.

Artículo 6.- Categorías.

1. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural se clasificarán en las categorías siguientes:

a) Las casas rurales en una sola y única categoría.

b) Los hoteles rurales en dos categorías, identificables por una o dos palmeras, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo I, apartado B, de este Decreto.

2. Independientemente de la categoría del inmueble, el Consejero competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias podrá otorgar, a propuesta del Consejo Canario de Turismo, la distinción de "alojamiento rural excelente" a aquellas casas u hoteles rurales que posean especiales características arquitectónicas y calidad de entre los de su clase en sus instalaciones y servicios (aparcamientos, calefacción, aire acondicionado, etc.), espacios libres y zonas recreativo-deportivas y, en su caso, estén situados en lugares de particular atractivo paisajístico, tranquilidad ambiental, situación privilegiada y análogos y conserven el amueblamiento y elementos decorativos interiores típicos del lugar.

3. El órgano competente de la Consejería con atribuciones en materia de turismo podrá revisar, de oficio o a instancia de parte interesada, la clasificación otorgada a un establecimiento de turismo rural cuando se constaten alteraciones sustanciales o pérdida de las condiciones que determinaron su clasificación.

Artículo 7.- Modalidades de la prestación de los servicios.

1. Los servicios prestados en los inmuebles destinados al turismo rural podrán ser:

- En las casas rurales, el alojamiento (que incluirá el servicio de limpieza previsto en el anexo I de este reglamento) y otros servicios complementarios entre los que se podrán incluir, en su caso, desayuno, comidas, y otros similares. Asimismo, se podrá ofertar la realización de actividades de ocio relacionadas con el medio rural y, especialmente, con las labores propias de explotaciones agropecuarias.

- En los hoteles rurales, además del alojamiento en el que se podrán incluir desayuno, comidas y otros similares, se prestarán todos los servicios previstos en el anexo I.

2. Todos estos servicios se prestarán mediante el abono del correspondiente precio que se regirá por lo dispuesto en la normativa general sobre régimen de precios en establecimientos turísticos alojativos.

CAPÍTULO III CONDICIONES DE LA OFERTA

Artículo 8.- Calidad.

1. Todo inmueble autorizado para el desarrollo de la actividad de alojamiento de turismo rural deberá ser ofertado en las convenientes condiciones de uso, buscando la mayor comodidad del usuario turístico, y conservará sus instalaciones y servicios, al menos, con la calidad que fue tenida en cuenta para concederles la autorización de apertura.

2. El mobiliario, equipamiento y enseres serán, en su calidad, disposición y materiales, acordes con las características del inmueble, encontrándose los mismos en buen estado de uso y conservación. Deberán respetarse los elementos decorativos y el mobiliario tradicionales en la zona.

3. Los servicios se prestarán cuidando al máximo la calidad, sin detrimento de las características del inmueble.

CAPÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE APERTURA Y CLASIFICACIÓN

Artículo 9.- Requisitos para el inicio de la actividad.

Con anterioridad al inicio de las actividades, los titulares de la explotación de los inmuebles destinados al turismo rural deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Hallarse inscrito en la sección primera del Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.
- b) Disponer de la autorización previa al ejercicio de la actividad de alojamiento de turismo rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, expedida por la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias.

En caso de encontrarse los inmuebles en suelo rústico se instará, de oficio, a la Dirección General de Urbanismo, la correspondiente autorización conforme prevé la Ley 5/1987, de 7 de abril, de ordenación del suelo rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cuando estén enclavados en espacios naturales protegidos, en áreas de sensibilidad ecológica catalogadas en aplicación de la legislación de prevención del impacto ecológico o puedan resultar afectadas especies animales o vegetales declaradas protegidas, así como en el resto de los supuestos contemplados en el artículo 27 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, se solicitará, de oficio, el informe vinculante de la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza a los efectos de comprender en dicha autorización previa, la regulada en aquel precepto legal, para lo cual deberá presentarse el correspondiente estudio básico del impacto ecológico.

Asimismo, al expedir la autorización previa deberá considerarse lo previsto en el artículo 26 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, sobre prevención de la contaminación, daños ecológicos y protección y conservación de la naturaleza.

- c) Disponer de licencia municipal de edificación en el supuesto de que sea preceptivo por haberse realizado obras de edificación, reforma o modificación en el inmueble.
- d) Contar con la correspondiente autorización de apertura y clasificación a que hace referencia el artículo siguiente.

Artículo 10.- Solicitud de la autorización de apertura y clasificación.

1. En la solicitud de autorización de apertura y clasificación se indicará la modalidad de establecimiento alojativo de turismo rural y, en su caso, la categoría pretendidas.

2. Deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación, con el número de inscripción en la sección primera del Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, así como documento que acredite la representación de quien actúa en su nombre, en su caso.
- b) Cuando la solicitud se realice por la persona que vaya a explotar turísticamente el inmueble distinta al propietario del mismo, copia fehaciente del título jurídico que le habilite para disponer del inmueble y realizar dicha explotación.

- c) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados b) y c) del artículo anterior.
- d) Relación de las unidades alojativas con su numeración y expresión de superficie y capacidad de cada una de ellas.
- e) Acreditación del cumplimiento de los requisitos sobre prevención de incendios, de acuerdo con lo previsto en el anexo I, apartado C, letra g), del presente Decreto.
- f) Lista de precios de todos y cada uno de los servicios que oferten y vayan a prestar.

Artículo 11.- Tramitación de la solicitud de apertura y clasificación.

1. Recibida la documentación que se relaciona en el artículo anterior, por la Administración turística competente se comprobará la concurrencia efectiva de los extremos contenidos en la misma.

Se recabará de la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias el proyecto o documento técnico que haya sido presentado en el momento de solicitar la autorización previa a que se refiere el artículo 9.b) del presente Decreto, y, en su caso, las modificaciones que hubiesen sufrido posteriormente. En dicha documentación deberá constar plano de conjunto a escala 1:500 de las instalaciones de uso general del establecimiento, señalando el destino de las mismas, si se cuenta con zonas deportivas, jardines, zonas agropecuarias o forestales y otras instalaciones.

2. El órgano competente de la Administración turística dictará la resolución que corresponda sobre la apertura y funcionamiento del establecimiento, que contemplará la clasificación del mismo, a la vista de los informes evacuados y la documentación presentada.

3. Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de la autorización de apertura y clasificación, acompañada de toda la documentación exigida, sin que por parte de la Administración turística competente se hubiese dictado resolución, se entenderá estimada aquélla. No obstante, para su eficacia los interesados deberán acreditar el acto presunto mediante certificación emitida por el órgano competente que debió resolver.

4. El cese en la explotación turística de los alojamientos deberá comunicarse por el titular de la autorización, en el plazo de un mes, al órgano administrativo concedente de la misma y al Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

5. Los cambios de titularidad que se produzcan en la explotación habrán de ser comunicados preceptivamente a la Administración concedente de la autorización de apertura, que será la responsable de su tramitación. Asimismo, se comunicarán al Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

CAPÍTULO V DEBERES DE LOS EMPRESARIOS

Artículo 12.- Deberes en general.

Los titulares de la explotación de los establecimientos destinados a turismo rural deberán cumplir los deberes previstos con carácter general en la legislación ordenadora del turismo de Canarias, con las especialidades que en su caso se establecen en esta norma reglamentaria.

Artículo 13.- Distintivos y publicidad.

1. Todos los inmuebles destinados a turismo rural deberán exhibir en la parte exterior y junto a la entrada principal una placa identificativa que contendrá las iniciales que correspondan al tipo de establecimientos

y las palmeras identificativas de su categoría, en el caso de hoteles rurales, según los modelos que figuran en el anexo II del presente Decreto.

2. En lugar visible del establecimiento y en toda la publicidad y documentación del mismo deberá expresarse la modalidad, categoría y fecha de autorización, con indicación del órgano otorgante de la misma.

3. Los establecimientos que lo permitan harán constar en su publicidad la admisión de perros u otros animales domésticos y las condiciones de dicha admisión. En caso de prohibirse la admisión, deberá indicarse en lugar visible del establecimiento.

Artículo 14.- Precios y facturas.

1. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los servicios que se señalan en el anexo I.

2. El precio comprenderá, asimismo, el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento, tales como jardines, terrazas y salones comunes con sus equipamientos, parques infantiles, aparcamientos al aire libre, piscinas incluyendo el mobiliario propio de las mismas como hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

3. Además de los servicios mínimos, comunes e instalaciones descritos en el número anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportunos como saunas, gimnasio, prácticas deportivas, labores agrícolas y ganaderas y demás servicios análogos, haciendo constar visiblemente el precio de los mismos si se encuentra excluido del fijado para los alojamientos.

4. Los precios por día de los establecimientos serán fijados libremente por las empresas explotadoras, si bien antes de iniciar su aplicación deberán presentar ante la Administración turística competente el original de su relación para el sellado del mismo a efectos de publicidad.

5. Anualmente la presentación de precios citada en el punto anterior deberá ser realizada en el período comprendido entre el 15 de junio y 15 de octubre, al objeto de dar publicidad a los que hayan de regir desde el día 1 de noviembre a 31 de octubre del año siguiente. No obstante, cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios, deberá comunicarlo a la Administración turística competente para que, una vez sellados, entren en vigor. El mismo sistema de presentación y sellado se observará en relación con los precios de los servicios complementarios no incluidos en el precio del alojamiento.

6. En los establecimientos regulados por el presente Decreto deberá figurar un único cartel indicador de los precios de los servicios que presten, sellado por el órgano competente y situado en lugar bien visible.

7. Sin perjuicio de las disposiciones vigentes en materia fiscal, el cobro de los servicios se efectuará mediante factura, que además de reunir los requisitos establecidos en la normativa en vigor, incluirá la descripción e importe de los servicios utilizados por el cliente y su fecha, designados nominalmente, o mediante clave. En este caso, el mismo impreso de la factura explicará las claves utilizadas. Cuando la contratación se realice con touroperadores u otras entidades de intermediación turística la facturación de los servicios comprendidos en el apartado 1 de este artículo podrá efectuarse directamente con el mismo.

La factura podrá formalizarse por el precio del alojamiento y por los servicios complementarios no incluidos en el mismo, de forma conjunta o separadamente, a criterio de la empresa. A la factura de los servicios complementarios deberán adjuntarse los comprobantes correspondientes que acrediten la utilización del servicio por el cliente, especificando el coste desglosado de dichos servicios.

La factura por el precio del alojamiento podrá reflejar únicamente el total, siempre que en la misma conste el período de estancia y/o el número de pernотaciones del cliente y el precio de aquéllas por día.

8. Los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados, en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto se entenderá que el pago habrá de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura.

Artículo 15.- Reservas y fianzas.

1. Las reservas de alojamientos deberán ser contestadas en el plazo máximo de diez días naturales por cualquier sistema que permita su constancia.

En las aceptaciones de reserva con precio previamente estipulado, se indicará “concertado”.

2. La cantidad establecida como fianza por la reserva del alojamiento que realicen los clientes no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio estipulado por el total de la estancia prevista.

En el supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no fuese agotada, el cliente tendrá derecho a que le sea devuelta la parte proporcional de la cantidad anticipada, siempre que lo anuncie con la antelación mínima de siete días.

3. En los casos de anulación de reservas individuales y salvo pacto en contrario la empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como fianza pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El veinticinco por ciento de dicha fianza cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de quince días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El cincuenta por ciento cuando se realice con una antelación entre siete y quince días.

c) El setenta y cinco por ciento cuando la anulación se realice entre seis y cuatro días de antelación.

d) El cien por cien cuando la anulación se efectúe con menos de cuatro días de antelación.

En el caso de grupos, si la anulación se efectúa dentro de los veintiún días anteriores a la llegada de aquéllos, la cantidad recibida en concepto de fianza quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre veintidós y treinta días anteriores a la llegada de los clientes, el cincuenta por ciento; si se efectúa con posterioridad a los treinta y un días quedará a disposición del establecimiento el veinticinco por ciento.

4. Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de fianza, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las doce horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la fianza.

Artículo 16.- Hojas de Reclamaciones.

Los establecimientos habrán de tener a disposición del cliente las “Hojas de Reclamaciones” que serán facilitadas por la Administración turística competente, de acuerdo con la normativa reguladora de esta materia.

Artículo 17.- Ocupación y capacidad.

1. Será obligatoria la existencia, en cada alojamiento, de un “libro de inscripción de clientes”, donde se hará constar el nombre y apellidos del mismo, así como la fecha de entrada y salida. El cliente para la

inscripción deberá exhibir documento acreditativo de su identidad, siendo esto requisito indispensable para la ocupación del alojamiento.

2. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las diecisiete horas del primer día del período contratado y terminará a las doce horas del día señalado como fecha de salida.

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

3. La capacidad total de los establecimientos de turismo rural vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o sofás-cama colocados en otras piezas de la unidad alojativa.

El número de camas convertibles no podrá exceder del cincuenta por ciento de las instaladas en los dormitorios.

La colocación de cunas para niños menores de dos años será obligatoria y gratuita.

CAPÍTULO VI FOMENTO Y PROMOCIÓN

Artículo 18.- Programas de fomento.

La Consejería competente en materia de turismo podrá llevar a cabo programas específicos de fomento del turismo rural, con el fin de incentivar el desarrollo de este tipo de turismo, con la rehabilitación de inmuebles destinados a dicha actividad, y en los que se tendrá presente la recuperación de explotaciones agropecuarias o forestales en su entorno más próximo. En esta actividad de fomento se asegurará el respeto al medio ambiente, en coordinación con las Administraciones públicas competentes en materia de conservación de la naturaleza, y se potenciará la oferta complementaria de ocio dentro de esta modalidad turística, representada, entre otras actividades, por el senderismo, etnografía, gastronomía, artesanía, fiestas y cultura popular y similares.

Artículo 19.- Promoción.

En toda promoción de la oferta del turismo rural deberán constar necesariamente, al menos, los siguientes datos:

- a) Canarias, como unidad de destino turístico.
- b) Localización y características del inmueble.
- c) Modalidades de los servicios ofertados y sus precios.
- d) Datos del entorno, lugares de interés, riqueza de la zona, senderos y caminos reales, gastronomía, etnografía, cultura popular, festividades, y, en su caso, los datos históricos.

Artículo 20.- Prohibiciones.

1. No podrán ser objeto de promoción como turismo rural los inmuebles explotados por quienes no hayan dado cumplimiento a las obligaciones que les exigen la legislación canaria ordenadora del turismo y el presente Decreto y, en el caso de ser beneficiarios de subvenciones públicas que tengan por objeto el fomento de esta actividad, a los requisitos de las convocatorias correspondientes.

Consecuentemente, los titulares de las explotaciones que incumplan las indicadas obligaciones y requisitos perderán el derecho de ser incluidos en los catálogos, directorios, guías y sistemas informáticos de las Administraciones turísticas de Canarias y sus empresas públicas.

2. En ningún caso podrán ser utilizadas con fines de promoción turística las expresiones “casa rural” y “hotel rural”, ni sus logotipos por los establecimientos que no sean los previstos en este Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- 1. Por resolución motivada de la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias se podrá eximir, con carácter excepcional, de alguno de los requisitos de superficie, dimensiones o condiciones previstas en este Decreto, o, de serle de aplicación, los requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos, cuando lo exijan impedimentos arquitectónicos o urbanísticos constatados por informe del Servicio de Infraestructura Turística, no subsanables por medios técnicos normales, que determinen la imposibilidad absoluta del cumplimiento de tales requisitos, sin detrimento de las características básicas del inmueble.

En dicha resolución deberán establecerse los requisitos específicos y soluciones técnicas que el inmueble sea capaz de soportar, lo más aproximado posible a las exigencias del presente Decreto.

2. Asimismo, se podrá eximir, con carácter excepcional, el cumplimiento de otras condiciones de equipamiento y mobiliario cuando quede justificada la imposibilidad de cumplir con tales exigencias.

Segunda.- La rehabilitación, a los efectos previstos en el presente Decreto, tendrá como objeto la conservación del patrimonio edificado mediante el acondicionamiento de edificios o conjuntos, a través de la realización de las obras de acondicionamiento necesarias para la mejora de sus condiciones de habitabilidad, ornato y seguridad estructural. Deberán mantenerse las condiciones originales en todo lo que afecta a fachadas, configuración, estructura básica inicial y demás elementos significativos que caractericen su arquitectura, incluidos los materiales originarios.

Se admitirán eventuales operaciones puntuales de refuerzo o sustitución de elementos estructurales, así como derribos parciales y otras actuaciones encaminadas a la recuperación del edificio o conjunto, pero en ningún caso la reconstrucción integral de parte significativa del mismo.

Tercera.- 1. No será de aplicación a los hoteles rurales el Decreto 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos, debiéndose cumplir los previstos en el apartado C del anexo I de este Decreto.

2. Asimismo, no será de aplicación a las casas y hoteles rurales el artículo 2.2 del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

Cuarta.- A los efectos previstos en los artículos 11.1, 2 y 3; 14.4 y 5; y 16 del presente Decreto, se entiende como “Administración turística competente” al Cabildo Insular correspondiente en razón de la ubicación del establecimiento de turismo rural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, los inmuebles que se encuentren en explotación como alojamiento y que sean susceptibles de considerarse casas y hoteles rurales, se acomodarán a sus exigencias para ser autorizados y clasificados, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente disposición reglamentaria, y poder acogerse a las acciones de fomento y promoción que se establezcan para el turismo rural.

Segunda.- 1. Las viviendas turísticas autorizadas que vengán explotándose como establecimientos alojativos de turismo rural que no puedan acogerse a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del presente Decreto, podrán seguir funcionando como tales mientras mantenga vigencia la autorización administrativa obtenida.

2. En el supuesto de que dichos inmuebles hayan sido rehabilitados con subvenciones destinadas a turismo rural concedidas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y sigan cumpliendo los requisitos previstos en las bases que regían las convocatorias de las mismas, serán considerados alojamientos de turismo rural y se procederá a su autorización y clasificación a instancia de los interesados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Título II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Consejero competente en materia turística para dictar las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.....	1
1.1	DETERMINACIONES GENERALES.....	1
1.1.1	Definición de uso y sus condiciones.....	1
1.1.2	Desarrollo y regulación de los usos.....	1
1.1.3	Clasificación de los Usos.....	1
1.1.4	Compatibilidad de usos.....	5
1.1.5	Uso complementario de aparcamiento.....	5
1.1.6	Estudio de Incidencia Ambiental.....	7
1.2	USO RESIDENCIAL.....	8
1.2.1	Definición y Categorías del uso residencial.....	8
1.2.2	Condiciones de implantación del uso residencial.....	8
1.2.3	Condiciones ambientales.....	9
1.2.4	Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas.....	9
1.2.5	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial.....	10
1.2.6	Condiciones de implantación de los usos compatibles con el uso residencial.....	11
1.3	USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL.....	12
1.3.1	Definición y Categorías de los usos primarios.....	12
1.3.2	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso agrícola... ..	14
1.3.3	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso ganadero. .	15
1.3.4	Actividades, construcciones e instalaciones del uso minero extractivo.....	16
1.3.5	Actividades, construcciones e instalaciones del uso forestal.....	16
1.3.6	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones de los usos de conservación y mejora ambiental.....	17
1.3.7	Actividades, construcciones e instalaciones del uso de esparcimiento en el medio natural. (EMN).	18
1.3.8	Condiciones de implantación de los usos primarios.....	19
1.3.9	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos primarios.....	19
1.4	USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIAL (I)).....	19
1.4.1	Definición y Categorías del uso industrial.....	19
1.4.2	Condiciones de implantación del uso industrial.....	20
1.4.3	Condiciones ambientales.....	21
1.4.4	Usos y servicios complementarios al uso industrial.....	22
1.4.5	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso industrial.....	22
1.4.6	Gestión de los residuos generados por el uso industrial.....	25
1.5	USOS TERCIARIOS.....	25
1.5.1	Definición y Categorías de los usos terciarios.....	25
1.5.2	Uso Comercial (C).....	26
1.5.2.1	Definición y Categorías del uso comercial.....	26
1.5.2.2	Definición de superficies.....	28
1.5.2.3	Condiciones de implantación del uso comercial.....	28
1.5.2.4	Condiciones de circulación interior.....	29
1.5.2.5	Altura libre de pisos.....	30
1.5.2.6	Almacenaje de productos alimentarios.....	30
1.5.2.7	Usos y servicios complementarios al uso comercial.....	30
1.5.2.8	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.....	30
1.5.3	Uso de Hostelería y Restauración (R).....	32
1.5.3.1	Definición y Categorías del uso de hostelería y restauración.....	32
1.5.3.2	Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.3.3	Usos y servicios complementarios al uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.3.4	Régimen de compatibilidad con el uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.4	Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).....	35
1.5.4.1	Definición y Categorías del uso de oficinas.....	35
1.5.4.2	Condiciones de implantación de los despachos profesionales.....	35
1.5.4.3	Condiciones de los accesos.....	35
1.5.4.4	Altura libre de pisos.....	36
1.5.4.5	Usos y servicios complementarios al uso de oficinas.....	36
1.5.4.6	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso de oficinas.....	36
1.5.5	Uso recreativo, de ocio y espectáculos (RE).....	37
1.5.5.1	Definición y Categorías del uso recreativo.....	37
1.5.5.2	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo.....	37
1.6	USO TURÍSTICO (TU).....	39

1.6.1	<i>Definición y Categorías del uso turístico</i>	39
1.6.2	<i>Condiciones de implantación del uso turístico</i>	42
1.6.3	<i>Régimen de compatibilidad de usos con el uso turístico</i>	42
1.7	USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS.	45
1.7.1	<i>Definición y clasificación</i>	45
1.7.2	<i>Usos Dotacionales Comunitarios</i>	45
1.7.2.1	Categorías de los usos dotacionales comunitarios.....	45
1.7.2.1.1	Uso de esparcimiento y espacios libres.....	46
1.7.2.1.2	Uso dotacional educativo y científico (E).....	47
1.7.2.1.3	Uso dotacional deportivo (D).....	48
1.7.2.1.4	Uso dotacional social (S).....	48
1.7.2.2	Condiciones de implantación de los usos dotacionales comunitarios.....	49
1.7.2.3	Condiciones del cambio de uso dotacional.....	49
1.7.2.4	Usos y servicios complementarios a los usos dotacionales.	49
1.7.2.5	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.....	50
1.7.3	<i>Usos de Servicios Públicos (Infraestructuras)</i>	51
1.7.3.1	Categorías de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.	51
1.7.3.2	Condiciones de implantación de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.	55
1.7.3.3	Condiciones de los aparcamientos.....	56
1.7.3.3.1	Condiciones de implantación de los aparcamientos.....	56
1.7.3.3.2	Condiciones de los accesos.....	56
1.7.3.3.3	Altura libre de pisos.....	57
1.7.3.3.4	Condiciones ambientales.....	57
1.7.3.3.5	Usos y servicios complementarios al uso de aparcamientos.....	57
1.7.3.4	Condiciones de las infraestructuras de transporte (IT).	57
1.7.3.5	Condiciones de las infraestructuras de telecomunicaciones (IC).....	58
1.7.3.6	Condiciones de las infraestructuras para la gestión de residuos (IR).....	58
1.7.3.7	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos de servicios públicos.	58
1.8	CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....	
2.	PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO	59
2.1	DETERMINACIONES GENERALES.	59
2.1.1	<i>Definición y capacidad de edificar</i>	59
2.2	DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.	60
2.2.1	<i>Las unidades urbanísticas de referencia</i>	60
2.2.2	<i>Ordenación de las unidades urbanísticas de referencia</i>	60
2.2.3	<i>Modificación, segregación y agregación de parcelas</i>	61
2.2.4	<i>Linderos de la parcela</i>	61
2.2.5	<i>Superficie de parcela</i>	62
2.2.6	<i>Alineaciones y rasantes oficiales</i>	62
2.2.7	<i>Fondo y ancho de la parcela</i>	62
2.2.8	<i>Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas</i>	62
2.2.9	<i>Parcela urbanizada</i>	62
2.2.10	<i>Condiciones para la edificación de una parcela</i>	63
2.2.11	<i>Parcela residual</i>	64
2.2.12	<i>Parcela con fachada inferior a la mínima</i>	64
2.3	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.	64
2.3.1	<i>Definición</i>	64
2.3.2	<i>Retranqueos o separación a linderos</i>	65
2.3.3	<i>Separación entre edificios</i>	65
2.3.4	<i>Fondo edificable</i>	65
2.3.5	<i>Determinación normativa de la superficie ocupada</i>	66
2.4	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.	66
2.4.1	<i>Determinación normativa de la superficie edificable</i>	66
2.4.2	<i>Superficie edificada</i>	66
2.4.3	<i>Alturas de la edificación</i>	67
2.4.4	<i>Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada</i>	68
2.4.5	<i>Medición de la altura de la edificación en plantas</i>	70
2.4.6	<i>Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación</i>	70
2.4.7	<i>Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación</i>	70
2.4.8	<i>Construcciones permitidas por encima de la altura máxima</i>	72

2.4.9	<i>Altura interior.</i>	72
2.4.10	<i>Regularización de alturas.</i>	72
2.4.11	<i>Estudio de incidencia volumétrica.</i>	73
2.5	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.	74
2.5.1	<i>Condiciones de calidad.</i>	74
2.5.1.1	Calidad de las construcciones.	74
2.5.1.2	Condiciones de aislamiento.	74
2.5.2	<i>Condiciones higiénicas de los locales.</i>	75
2.5.2.1	Pieza habitable.	75
2.5.2.2	Ventilación.	75
2.5.2.3	Iluminación.	76
2.5.3	<i>Condiciones de los patios.</i>	76
2.5.3.1	Patios.	76
2.5.3.2	Parámetros dimensionales de los patios.	76
2.5.3.3	Área no edificable de parcela.	77
2.5.3.4	Patios de parcela o de luces.	77
2.5.3.5	Cubrición de patios.	77
2.6	CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.	77
2.6.1	<i>Dotación de agua.</i>	78
2.6.1.1	Dotación de agua potable.	78
2.6.1.2	Dotación de agua caliente.	78
2.6.2	<i>Dotación de energía.</i>	78
2.6.2.1	Energía eléctrica.	78
2.6.2.2	Energías alternativas.	79
2.6.3	<i>Servicios de evacuación.</i>	79
2.6.3.1	Evacuación de aguas pluviales.	79
2.6.3.2	Evacuación de aguas residuales.	79
2.6.3.3	Evacuación de humos.	79
2.6.3.4	Evacuación de residuos sólidos.	80
2.6.4	<i>Servicios de comunicaciones.</i>	80
2.6.4.1	Telecomunicaciones.	80
2.6.4.2	Servicios postales.	80
2.6.5	<i>Instalación de confort. Instalación de clima artificial.</i>	80
2.6.6	<i>Dotación de aparcamiento.</i>	81
2.6.6.1	Plaza de aparcamiento.	81
2.7	CONDICIONES AMBIENTALES.	81
2.7.1	<i>Compatibilidad de actividades.</i>	82
2.7.2	<i>Lugares de observación de las condiciones.</i>	82
2.7.3	<i>Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.</i>	82
2.7.4	<i>Contaminación de ruidos.</i>	83
2.7.5	<i>Vibraciones.</i>	83
2.7.6	<i>Deslumbramientos.</i>	84
2.7.7	<i>Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.</i>	84
2.8	CONDICIONES ESTÉTICAS.	84
2.8.1	<i>Condiciones generales de estética.</i>	84
2.8.2	<i>Muros de contención.</i>	85
2.8.3	<i>Fachadas.</i>	85
2.8.4	<i>Definición y clasificación de los cuerpos volados.</i>	86
2.8.5	<i>Condiciones generales de los cuerpos volados.</i>	86
2.8.6	<i>Elementos volados.</i>	87
2.8.7	<i>Publicidad.</i>	88
2.8.8	<i>Cubiertas.</i>	88
2.8.9	<i>Cerramientos.</i>	88
2.8.10	<i>Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.</i>	89

1. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS

1.1 DETERMINACIONES GENERALES.

1.1.1 Definición de uso y sus condiciones

Se entiende por uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividades referida en la clasificación establecida en este apartado.

Serán condiciones de los usos las que han de cumplir las diferentes actividades a implantar en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGO o el planeamiento de desarrollo.

El uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de ordenación urbanística del ámbito territorial de este PGO y, por tanto, su establecimiento debe regirse por lo dispuesto en las mismas y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

1.1.2 Desarrollo y regulación de los usos

1. El presente PGO establece con carácter general y como determinación vinculante los usos básicos en la totalidad de su ámbito territorial.
2. La regulación detallada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde al planeamiento de desarrollo de este PGO. Así, los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el, o los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de ordenación de los usos que en este apartado se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

1.1.3 Clasificación de los Usos

Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en el PGO, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.

A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico (principal o predominante), aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PGO.

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por el PGO y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable, que necesariamente ha de coexistir con aquel, debiendo guardar estricta proporción con la superficie y características establecidas para los usos característicos, permitidos o autorizables.
5. Se entiende por uso compatible aquel uso permitido o autorizable, accesorio al característico, que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, puede coexistir con aquel, e incluso sustituirlo (uso alternativo) en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.

Se entiende por uso alternativo, aquel uso compatible, que el Plan General considera que pueden en determinadas condiciones, excepcionalmente y sometidos a Estudio de Incidencia Ambiental, sustituir en su totalidad al uso característico, convirtiéndose en el uso principal del edificio en cuestión y, en consecuencia, el régimen de interrelación con otros usos será el mismo que se le aplicaría al característico.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán, también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.
7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento.

El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por **fácilmente desmontable** lo siguiente:

- Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. Uso Público: Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO de la siguiente manera:

- **Sistema General (SG)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
 - **Equipamiento Estructurante (EE)**, usos de índole colectiva y general con aprovechamiento urbanístico que por su especial significación estructuran el territorio del término municipal. (Estadios de Fútbol, Centro Comercial, Campos de Golf, Parques de Ocio, etc.).
 - **Dotación (D)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
 - **Equipamiento (Q)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
2. Uso Privado: Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

C.- Clasificación de los usos por su función:

- **Uso residencial.**
 - Uso de vivienda (unifamiliar y colectiva).
 - Uso de residencia comunitaria.
- **Usos primarios y asociados al medio natural.**
 - Agrícola.
 - Ganadero.
 - Minero Extractivo.
 - Industrial de recuperación
 - Forestal.
 - Hidrológico.
 - Conservación y mejora ambiental.
 - Conservación y mejora del patrimonio cultural.
 - Esparcimiento en el medio natural. (EMN).
 - Otros usos primarios (de difícil catalogación): Acuicultura, Apicultura.
- **Usos secundarios (Industrial)**
 - Uso de Industria.
 - Uso de Almacenes.
 - Uso de Industria Artesanal.

- **Usos terciarios**
 - Uso Comercial (C).
 - Uso de Hostelería y Restauración (R).
 - Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).
 - Uso recreativo, ocio y espectáculos (RE).

- **Uso turístico**
 - Uso Turístico (TU).
 - Establecimientos hoteleros
 - Apartamentos turísticos
 - Campamentos de turismo
 - Establecimientos de turismo rural
 - Establecimientos ligados a la naturaleza
 - Establecimientos turísticos recreativos
 - Establecimientos turísticos con equipamiento complementario

- **Uso Dotacional. Dotacional Comunitario y Servicios Públicos.** (Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, dotaciones y equipamientos locales)
 - **Dotacional Comunitario**
 - Uso de Esparcimiento en Espacios Libres Públicos (EL).
 - Uso Educativo y Científico (E).
 - Uso Deportivo (D).
 - Uso Social (S).
 - Uso Cultural y Divulgativo (SC).
 - Uso Asistencial Sanitario (SS).
 - Uso Asistencial No Sanitario o de Bienestar Social (SB).
 - Uso Administrativo o de la Administración Pública (SA).
 - Uso de Protección Ciudadana (SP).
 - Otros usos dotacionales (Funerarios (SF), Mantenimiento urbano, Mercados, Mataderos, Acogida de animales, etc.).

 - **Servicios públicos (Infraestructuras).**
 - Movilidad y Transporte (Infraestructura viaria (V), aparcamientos e infraestructuras de transporte (IT)).
 - Abastecimiento. (Infraestructuras hidráulica (IH)).
 - Saneamiento y Drenaje. (Infraestructuras de saneamiento (IS)).
 - Suministro de Energía. (Infraestructuras de energía (IE)).
 - Telecomunicación. (Infraestructuras de telecomunicaciones (IC)).
 - Gestión de Residuos. (Infraestructuras para la gestión de residuos (IR)).
 - Infraestructuras Portuarias (IP).

1.1.4 Compatibilidad de usos

1. Se permite la existencia simultánea de diversos usos en un mismo edificio (o conjunto edificatorio), fruto del régimen de compatibilidad de los mismos establecido en el presente documento.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones particulares y demás especificaciones derivadas de su naturaleza que le fuesen de aplicación, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

2. Los usos son distintos cuando corresponden a dos grupos característicos distintos. Cuando una misma parcela o terreno tenga asignados dos o más usos, existe simultaneidad de usos y cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones. En este supuesto se deberá especificar en el proyecto o instrumento de ejecución pertinente la extensión de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea techada o no).

3. Se permite la sustitución en su totalidad de un uso característico por un uso alternativo siempre que se haya establecido su compatibilidad con el mismo.

Atendiendo a los factores que motivan la inclusión en este régimen especial o excepcional de compatibilidad, los usos alternativos sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y la condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales.

4. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso característico estará prohibido en la parcela.

5. El planeamiento de desarrollo de este PGO podrá en su regulación pormenorizada establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

1.1.5 Uso complementario de aparcamiento

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamientos en todas las parcelas con uso residencial y en toda edificación de nueva construcción, que se sitúe en un solar en el que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 12 metros de diámetro.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:

- Uso residencial: se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda.
- Uso industrial: una (1) plaza por cada 200 m² de superficie construida en industria de transformación, elaboración y reparación, así como en almacenes. Una (1) plaza por cada 100 m² construidos en industria artesanal, admitiéndose su localización en el exterior de la parcela.
- Uso comercial: una (1) plaza por cada 100 m² de superficie construida en los locales y galerías comerciales. Una (1) plaza por cada 75 m² de superficie construida, en centros comerciales. Una (1) plaza por cada 50 m² de superficie construida, en grandes superficies, localizada en el interior de la parcela privada.

- Uso de hostelería: se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.
 - Uso de oficinas: se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada, por cada 100 m² de superficie construida, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.
 - Uso recreativo: se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada, por cada 100 m² de superficie construida.
 - Uso turístico: En la categoría hotelera se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada dos (2) plazas alojativas.
 - Uso dotacional comunitario: Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 metros que se incrementarán en los casos siguientes:
 - a) En el uso dotacional comunitario que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el uso de culto religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el uso asistencial sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
3. Quedan exceptuados de la aplicación de los apartados anteriores las edificaciones incluidos en el CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR, así como los que se encuentran dentro de los ámbitos de Planes Especiales de Ordenación, ya que serán estos instrumentos de desarrollo los que determinarán la necesidad o no de esta dotación. También quedan excluidas las obras de rehabilitación.
4. El Ayuntamiento, previo informe técnico suficientemente motivado, podrá reducir o sustituir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos en que, ocupando el 100% de la planta sótano, no cuenten con la previsión adecuada de aparcamientos.
- La sustitución conllevará la dotación de las mismas en edificaciones o construcciones en otras parcelas, siempre que las citadas parcelas se localicen en la zona.
5. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o las construcciones, se consideran inseparables de éstos, y se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
7. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este apartado cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

8. El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en los apartados 1.7.3.3 *“Condiciones de los aparcamientos”* y 2.6.6 *“Dotación de aparcamiento”* de este Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.1.6 Estudio de Incidencia Ambiental

1. Los usos alternativos sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental, que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales.

2. Los estudios de incidencia ambiental deberán ser aprobados por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Gáldar, previo informe de la Comisión de Urbanismo.

3. Las determinaciones del presente apartado serán de aplicación con carácter general a aquellos usos para los que se estime necesario en las presentes Normas de cara a su correcta implantación.

4. Se excluyen expresamente de lo anterior aquellas actividades que en virtud de su contenido y de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico en la Comunidad Autónoma de Canarias, deban someterse a los trámites de Evaluación de Impacto Ecológico o Ambiental.

5. El Estudio de Incidencia Ambiental en los usos alternativos deberá contener las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actividad. Incluirá una breve descripción de la actividad cuya autorización se pretende, pormenorizando las acciones potencialmente.

b) Emplazamiento y entorno. El análisis se deberá centrar en las características de la zona en que se pretende ubicar la actividad, con indicación de los usos existentes en la misma y de todas aquellas variables que resulten significativas a estos efectos.

c) Repercusiones ambientales. Deberá hacerse referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso concreto:

- Ruido.
- Vibraciones.
- Luminosidad.
- Emisiones a la atmósfera.
- Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.
- Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).
- Incidencia en la interrelación con otros usos. Se prestará especial atención al régimen de interrelación de los usos autorizables con respecto al uso residencial, así como a todos aquellos aspectos relacionados con las posibles repercusiones en la calidad de vida de los habitantes.
- Producción de residuos, especiales, tóxicos y peligrosos.

d) Medidas protectoras y correctoras. Se deberá garantizar la eliminación o, en su defecto, la reducción hasta niveles compatibles de las repercusiones ambientales previsibles.

6. Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso y, en especial, las Normas Municipales aplicadas.

1.2 USO RESIDENCIAL

1.2.1 Definición y Categorías del uso residencial

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro uso que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.
2. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:
 - **VIVIENDA.-** Alojamiento permanente de personas que constituyen unidad familiar.
 - Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
 - Vivienda Colectiva: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal.
 - **RESIDENCIA COMUNITARIA:** Cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
3. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

1.2.2 Condiciones de implantación del uso residencial

Sin perjuicio de lo dicho en este apartado, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos estará abierto a la vía pública, o recaerá sobre un espacio libre o sobre áreas libres de edificación, ya sea de titularidad pública o privada.

Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

La altura mínima de la edificación destinada a uso residencial, medida entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

1.2.3 Condiciones ambientales

Toda vivienda o unidad cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 47/1991, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, para las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como para la seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.

Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de estos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que estos sitúan, ni mayor que ocho (8) metros.

1.2.4 Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas

Todo edificio de vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:

- Portal: Tendrá una superficie mínima de ciento veinticinco (125) decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a cinco (5) metros cuadrados en planta libre y a una misma cota de suelo.
- Espacios de circulación interior: Conformados por, escaleras, rampas, pasillos y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda.

Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de dieciséis (16) peldaños, con huellas no inferiores a doscientos setenta y cinco (275) milímetros y contrahuellas no superiores a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del ocho por ciento (8%), admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) en tramos de longitud inferior a 3 metros.

Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación en todo el recorrido de al menos cuarenta (40) lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo.

Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, fuera necesaria de acuerdo con la normativa vigente, habrá uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la promoción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior.

- Cuarto de basuras: De existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de ciento veinte (120) decímetros cuadrados por vivienda y no menor a cuatro (4) metros cuadrados. No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores.
- Cuarto de contadores: Deberán tener una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a dos (2) metros cuadrados.
- Local trastero: De obligada disposición en el edificio siempre que existan más de diez (10) viviendas o unidades. Tendrá una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por vivienda.
- Local comunitario: De obligada disposición siempre que existan más de quince (15) viviendas o unidades. La superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados por cada vivienda y podrá localizarse en sótano o semisótano, siempre y cuando se garantice la ventilación.
- Garaje-aparcamiento: Todo edificio de uso residencial con viviendas colectivas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".

1.2.5 Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso residencial en la categoría de **vivienda unifamiliar**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda colectiva.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios: oficinas en la categoría de despachos profesionales.
- Uso Turístico en la categoría de turismo rural en los asentamientos rurales y agrícolas.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso residencial en la categoría de **vivienda colectiva**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso residencial en la categoría de **residencia comunitaria**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso residencial en la categoría de **vivienda unifamiliar**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar, pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso residencial en la categoría de **vivienda colectiva**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de centros comerciales.
- Uso Turístico en la categoría de pensión y hotel urbano.

En uso residencial en la categoría de **residencia comunitaria**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar, pensión y hotel urbano.

(*) Los usos dotacionales, dotacionales comunitarios y servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso residencial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Cementerios, tanatorios y crematorios.
- Mercados y mataderos.
- Residencias de animales.
- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.2.6 Condiciones de implantación de los usos compatibles con el uso residencial

Las industrias pequeñas y pequeños almacenes, considerados "Categoría A", serán compatibles con el uso residencial en vivienda unifamiliar o colectiva, y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligatoria como actividad clasificada, con limitación de potencia instalada de 15CV "en motores" y que el motor individual de mayor potencia instalado no supere 4 CV.

Los niveles sonoros provocados por las mismas, estarán acordes con lo establecido por la Normativa Municipal de Ruido u otras de rango superior y más restrictivas. No podrán ser peligrosas y a las clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, deberán aportar para su valoración y aprobación, certificado acreditativo sobre el grado de insalubridad o nocividad de la misma, así como las posibles afecciones que se pudieran originar a terceros.

Dicho certificado será realizado por técnico competente en la materia o por entidad acreditada (Medio Ambiente, Industria, Sanidad...) justificándose en el mismo las cantidades o volúmenes de productos contaminantes que se puedan emitir o evacuar por el desarrollo de la actividad, grado de toxicidad..., así como las medidas correctoras y de seguridad a adoptar para paliar posibles accidentes.

1.3 USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL

1.3.1 Definición y Categorías de los usos primarios

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Se definen en este PGO como usos asociados al medio rural aquellos que normalmente se producen en dicho medio y que no se sustentan en el aprovechamiento económico de los recursos naturales. Son los usos ligados a la conservación y mejora del medio natural y del patrimonio cultural rural y vinculados al uso y disfrute de la naturaleza.

Estos usos son los propios del territorio rural y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

2. Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías pormenorizadas:

- ❑ **AGRÍCOLAS:** Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En estas labores se incluyen movimientos de tierra necesarios para la preparación del suelo, riego y almacenaje de útiles maquinaria y productos agrícolas.
- ❑ **GANADEROS:** Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
- ❑ **MINERO EXTRACTIVOS:** Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su

posterior aprovechamiento económico, se incluyen los aprovechamientos consuetudinarios, tales como picón para cultivo, arcillas, etc. No se incluyen en este uso las extracciones de agua, ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

- ❑ INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN: Se incluyen en este uso el conjunto de naves, básicamente de empaquetado de plátanos, que se encuentran repartidas por el municipio, datan de principios del siglo XX y poseen cierto valor etnográfico. En estas se podría permitir actividades industriales de tamaño pequeño y medio, sin que excedan sus dimensiones actuales, a fin de poner en valor este patrimonio.
- ❑ HIDROLÓGICO: Se incluye en este uso la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos. Estos usos se engloban en este PGO dentro de las Infraestructuras Hidráulicas, contenidas en el uso Dotacional de Servicios Públicos (Infraestructuras).
- ❑ FORESTALES: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y corcho, y los aprovechamientos consuetudinarios, tales como: la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares.
- ❑ CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.
- ❑ CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación del patrimonio arqueológico, etnográfico, arquitectónico, etc., de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.
- ❑ ESPARCIMIENTO EN EL MEDIO NATURAL: Se incluye en este uso los relacionados con la contemplación de la naturaleza y el disfrute de los elementos naturales, actividades deportivas, así como la caza y la pesca.
- ❑ OTROS USOS PRIMARIOS:
 - Usos apícolas, consistentes en el aprovechamiento y explotación de colmenas para obtención de productos derivados, miel, jalea, y cera básicamente.
 - Acuicultura, se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral o en el interior.

1.3.2 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso agrícola.

1. La división del uso agrícola en categorías específicas de tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

- Agrícola hortícola:

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola.

- Agrícola Intensiva:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva por estar destinado predominantemente a la exportación, en las condiciones y proporción que se establecen en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales, insulares y territoriales que sean de aplicación.

2. Las transformaciones del terreno derivadas del uso agrícola podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, entre las que se encuentran las intervenciones sobre la vegetación y flora, mediante la remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, etc., por lo que las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría incluyen:

- Movimientos de tierra: Sorriba, roturación del terreno, relleno, excavación, desmonte, drenaje y abancalamiento. Para los suelos de la subcategoría de Agrícola intensivo. En los suelos de protección agrícola hortícola no se permitirán nuevas roturaciones ni abancalamientos nuevos allí donde no existan previamente.
- Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de parcela o finca, muros de contención, soporte y protección de cultivo, invernaderos, red de riego: cantoneras, estanques, depósitos, aljibes, pozos, acequias, balsas, conducciones de agua, etc., red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria. Todo ello estará sujeto a las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para el otorgamiento de Calificaciones Territoriales.
- Edificaciones: Cuarto de aperos, cuartos para instalaciones de riego, almacenes, salas de manipulación, transformación y elaboración: pequeñas bodegas.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de construcciones e instalaciones anteriormente señaladas, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos en las condiciones expresadas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, y previa la autorización pertinente.

1.3.3 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso ganadero.

1. El uso ganadero puede dividirse en categorías específicas, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

- Ganadería no estabulada:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

- Ganadería estabulada:

- *Familiar o artesanal:* Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un grado de intensidad que no alcanza dimensiones suficientes para considerarse una construcción o instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se no superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y hasta 15.000 cabezas en las avícolas.

- *Industrial:* En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

En tanto los planes sectoriales no establezcan otros parámetros distintos, se adscribirá a este nivel cualquier instalación en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y 15.000 cabezas en las avícolas.

Este nivel de uso se admite, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas, siempre que estén situadas a una distancia mayor de quinientos (500) metros respecto cualquier núcleo urbano residencial clasificado por el PGO.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

2. Las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría incluyen:

- Movimientos de tierra: Sorriba, roturación del terreno, relleno, excavación, desmonte, drenaje y abancalamiento.

- Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de parcela o finca, corrales y gallineros, muros de contención, red de abastecimiento de agua: estanques, depósitos, aljibes, pozos, balsas, conducciones de agua, etc., red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.
- Edificaciones: Cuartos para instalaciones, almacenes, salas de manipulación, transformación y elaboración: miniqueserías, establecimientos para la ganadería estabulada: alpendes, establos, etc.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de construcciones e instalaciones anteriormente señaladas, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos en las condiciones expresadas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, y previa la autorización pertinente.

1.3.4 Actividades, construcciones e instalaciones del uso minero extractivo

Los usos minero extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las actividades, construcciones e instalaciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizada ésta, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

- Explotaciones industriales: Roca, áridos, picón y arena.
- Explotación de roca ornamental.
- Aprovechamientos consuetudinarios.

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso, excepto los aprovechamientos consuetudinarios, debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán condicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en la correspondiente Ordenanza Municipal y, en su caso, en el planeamiento insular o territorial.

1.3.5 Actividades, construcciones e instalaciones del uso forestal

Las actividades, construcciones e instalaciones definidas para el uso forestal son las siguientes:

- Tratamientos selvícolas: entre los que se encuentran las cortas de regeneración, de mejora y poda:
 - Selvicultura preventiva acorde con lo establecido en el Plan Forestal de Canarias.
 - Selvicultura de mejora acorde con lo establecido en el Plan Forestal de Canarias.
- Repoblación forestal.
- Aprovechamiento forestal: aprovechamiento de las masas forestales para la obtención de madera y corcho, sólo permitidas en suelo rústico de protección forestal.

- Los aprovechamientos forestales indirectos bajo criterios internacionales de sostenibilidad internacional y ejecución *in situ*.
- Aprovechamientos consuetudinarios, cuando se realicen dentro de espacios naturales quedarán regulados por el instrumento de ordenación que los desarrolle.
 - Aprovechamientos selectivos de recursos forrajeros locales

1.3.6 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones de los usos de conservación y mejora ambiental

- Usos de conservación ambiental, se incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Vigilancia ambiental.
 - Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
 - Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
 - Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
 - Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
- Usos de mejora ambiental. Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
 - La restauración ambiental, referida a restauración de zonas afectadas por usos primarios, especialmente extractivas y las obras públicas y privadas, abandono de cultivos.
 - La rehabilitación ambiental, que abarca desde tratamientos cromáticos a acondicionamientos paisajísticos, señalización de espacios naturales, etc.
- Usos científicos sobre los recursos naturales donde se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento, además de los yacimientos arqueológicos. Pueden distinguirse, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
 - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
 - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
 - Observación y control astronómicos.
 - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

- Edificaciones, construcciones e instalaciones, preexistentes o de nueva planta, tales como Centros Científicos, de Investigación o análogos, de uso y dominio públicos, destinadas al desarrollo de actividades científicas relacionadas con el medio natural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5 del TRLOTENC'00.
- Usos de educación ambiental, se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Pueden distinguirse al menos las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Las de interpretación de la naturaleza que consiste en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
 - Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica. Lugares destinados a impartir conocimientos del medio y de las especies vinculadas al mismo, su aprovechamiento y la enseñanza del comportamiento de animales y plantas.
 - Las de información, divulgación e instalaciones asociadas al espacio natural.
 - Edificaciones, construcciones e instalaciones, preexistentes o de nueva planta, tales como Aulas de la Naturaleza, Centros de Interpretación, Museos o análogos, de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5 del TRLOTENC'00.

1.3.7 Actividades, construcciones e instalaciones del uso de esparcimiento en el medio natural. (EMN).

Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:

- Actividades de esparcimiento pasivo: Comprende los usos tales como contemplación de la naturaleza, paseos, baños, miradores, paseos marítimos, etc.
- Actividades recreativas: Juegos, pic-nic, asaderos, barbacoas, merenderos, áreas recreativas, parques temáticos ligado a la naturaleza y al patrimonio cultural, parques etnográficos, parques arqueológicos, etc.
- Actividades deportivas al aire libre: escalada, montañismo, senderismo, alpinismo, natación, excursiones marítimas, submarinismo, surf, windsurf, parapente, aeromodelismo, tiro, equitación, ciclismo, etc.
 - Caza, pesca y marisqueo.
- Actividad de pernoctación:
 - Al aire libre.
 - Acampada.
 - Refugios: construcciones abrigadas para refugio en periodos de tiempo de un día, sin servicios.
 - Albergues: Construcciones fijas que de forma permanente o temporal facilita alojamiento para la realización de actividades de ocio y tiempo libre.
 - Colonias y campamentos: Instalaciones al aire libre en terreno debidamente delimitado y acondicionado, con alojamientos en tiendas de campaña, pabellones, etc, dotadas de equipamientos básicos fijos y con objeto de satisfacer necesidades colectivas, de

convivencia educativa, así como para el desarrollo de actividades formativas o de ocio y tiempo libre.

Se consideran como usos complementarios los servicios anexos a las construcciones e instalaciones permitidas en albergues, colonias y campamentos los siguientes:

- Servicios higiénicos, instalaciones destinadas al aseo personal de los usuarios y a sus necesidades, como inodoros, lavabos y duchas.
- Comedor y cocina, adaptados a las necesidades alimentarias de los usuarios, con capacidad suficiente para el desarrollo fluido de las actividades.

1.3.8 Condiciones de implantación de los usos primarios

Las condiciones de implantación de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

1.3.9 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos primarios

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la categoría de suelo rústico de que se trate, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.4 USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIAL (I)).

1.4.1 Definición y Categorías del uso industrial

El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

El uso industrial se clasifica en industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

□ INDUSTRIAS (DE TRANSFORMACIÓN, ELABORACIÓN Y REPARACIÓN).

Se clasifican en pequeñas, medias, grandes y especiales.

- Categoría A. Industria pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada (en motores) supera 15 CV, y tengan un acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.
- Categoría B. Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 750 m², una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.
- Categoría C. Industria grande: Las que cuentan con local de superficie superior a 750 m², con potencia instalada superior a 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, mayor de 10 Tm.
- Categoría D. Industrias especiales: Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales

características de molestia, peligrosidad, u otros, pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

❑ ALMACENES.

Se pueden clasificar en cuatro tipos:

- Categoría A. Pequeño almacén: de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios.
- Categoría B. Almacén mediano: de 200 hasta 750 m² de superficie.
- Categoría C. Almacenes grandes: mayores de 750 m² de superficie.
- Categoría D. Almacenes Mayoristas: destinados a la venta de productos al por mayor o a la distribución de mercancías, de superficie superior a 200 m².

❑ INDUSTRIA ARTESANAL.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Esta categoría de uso industrial se llevará a cabo en talleres de artesanía.

❑ INDUSTRIA DE RECUPERACIÓN

Se trata, como se ha expuesto ya, de la recuperación de las viejas naves de empaquetado para albergar actividades industriales de pequeña y media entidad, sin posibilidad de ampliación de las dimensiones actuales de las instalaciones existentes y siempre que las actividades no sean incompatibles con posibles usos residenciales anejos a las mismas.

- ❑ OTROS USOS INDUSTRIALES. Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

1.4.2 Condiciones de implantación del uso industrial

1. El uso industrial se implantará en establecimientos cuya superficie vendrá fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

2. Los usos industriales consistentes en transformación, elaboración y reparación sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, o permitido o autorizado en régimen de compatibilidad con los demás usos.

- **Industria pequeña:** Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- **Industria media:** Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- Industria grande: Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.
- Las industrias medias grandes y especiales sólo se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial.

3. Los almacenes sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, y en los permitidos o autorizados en régimen de compatibilidad con los demás usos, localizados en planta baja, semisótano o sótano.

- Pequeño almacén: No podrán almacenar productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- Almacenes: Deberán situarse en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo, o en edificio exclusivo, en calles de más de 11 m de ancho, con zona de carga y descarga. No podrán almacenar productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

4. Industria artesanal: Deberán estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB, entendiéndose incluidos en el grupo de producción industrial si superan estos límites, en cuyo caso se considerará como uso prohibido. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no existen viviendas y el uso de la zona lo permite.

5. Los establecimientos industriales de uso característico y permitido y autorizable en régimen de compatibilidad deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

6. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

1.4.3 Condiciones ambientales.

Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa.

1.4.4 Usos y servicios complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. Aparcamientos: en los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento", distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos.
3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia

1.4.5 Régimen de compatibilidad de los usos con el uso industrial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el secundario (Industrial) serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria pequeña**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria media, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria media**:

- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria grande**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en las categorías de industria media, industrias especiales, almacén mediano, almacén grandes y almacenes mayoristas.
- .

- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industrias especiales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante y el uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén, almacén mediano y almacenes grandes.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **pequeño almacén**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacén mediano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, industria media, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacenes grandes**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías, a excepción de industria grande.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacenes mayoristas**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías, a excepción de industria media, industria grande e industrias especiales.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria artesanal**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña y pequeño almacén.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.

- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el secundario (Industrial) serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso industrial en la categoría de **industria pequeña**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial y centro comercial.
 - Hostelería en la categoría de cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria media**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria grande**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y parques de ocio.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industrias especiales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria media, industria grande y almacenes mayoristas.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y parques de ocio.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **pequeño almacén**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (Infraestructuras).

En uso industrial en la categoría de **almacén mediano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de almacenes mayoristas.
- Usos terciarios:
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **almacenes grandes y almacenes mayoristas**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria artesanal**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (Infraestructuras).

1.4.6 Gestión de los residuos generados por el uso industrial

Los residuos generados por la actividad industrial (compatible) deberán ser debidamente gestionados bien directamente o bien mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias ya que, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

1.5 USOS TERCIARIOS.

1.5.1 Definición y Categorías de los usos terciarios

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- ❑ **COMERCIO (C)**: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- ❑ **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN**: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- ❑ **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF)**: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- ❑ **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE)**: Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.

1.5.2 Uso Comercial (C).

1.5.2.1 Definición y Categorías del uso comercial

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con la Ley 10/2003, de 3 de abril, reguladora de la Licencia Comercial Específica (BOC nº 775 de 23/4/2003).

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

Son establecimientos comerciales los siguientes:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

A) Kioscos y Comercios Ocasionales. Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables (pabellones, carpas etc.) y de pequeña superficie (menor de cien (100) metros cuadrados) que se sitúan en espacios abiertos de uso público. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos, ferias y los mercados de ocasión.

B) Locales comerciales.

Categoría B.1: Pequeño Comercio. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida.

Categoría B.2: Local Comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a mil (1.500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.

Se incluyen también en esta categoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie de venta sea menor a mil (1.500) metros cuadrados-

La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

C) Galerías y Centros Comerciales

Está integrado por la agrupación de locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes.

Categoría C.1: Galerías comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios cuyo uso característico no es el residencial.

Categoría C.2: Centros comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios exclusivos.

D) Grandes Superficies

Se consideran Grandes Superficies, en el Municipio de Gáldar al tener una población de hecho con más de 20.000 habitantes y menos de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m².

Las Grandes Superficies se clasifican en polivalentes y especializadas:

Categoría D.1: Grandes Superficies Polivalentes:

- Hipermercados: Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con una superficie mínima de venta de 2.500 m².

- Grandes Almacenes: Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m², ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

- Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m².

Categoría D.2: Grandes Superficies Especializadas:

Son establecimientos especializados en un sector determinado.

Se distinguen entre:

- Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m². En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).

- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.

- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.

- Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.

- Establecimientos especializados en bricolaje.

- Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

Se tendrá en cuenta para la autorización de apertura, modificación o ampliación de grandes superficies el Decreto de Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

E) Otros Usos Comerciales. Viveros de plantas y viveros de animales.

1.5.2.2 *Definición de superficies.*

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.

2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.

3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.

En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m² debe dotarse de 1 plaza cada 50 m² de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m² construidos.

1.5.2.3 *Condiciones de implantación del uso comercial.*

1. En cuanto a las condiciones de implantación se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales, así como el Decreto 232/2005, de 27 de diciembre, por el que se Regula el Procedimiento de Concesión de la Licencia Comercial Específica y se Establecen los Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

El municipio de Gáldar se encuentra, de conformidad con el Artículo 18 del citado Decreto, en la *Zona de Atracción Comercial de Grado II*.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- El uso comercial en la categoría kioscos está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno, no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido de los espacios abiertos de uso público y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios.

Como norma general, la instalación de kioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.

- La categoría de local comercial es en general uso compatible de otros usos y en algunos casos complementario. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
- La categoría de centro comercial se asignará como uso predominante, mientras que la galería comercial será uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de zonas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

Las galerías y centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que las de los locales comerciales, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

- La categoría de grandes superficies será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos un Estudio de Incidencia Ambiental, donde se determinen los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

3. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

1.5.2.4 Condiciones de circulación interior.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de

venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesitare por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este apartado, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

En el caso de Centros Comerciales o Grandes Superficie Comerciales no estarán obligados a la dotación de escaleras, ascensores o medios mecánicos que se desprende de la aplicación de los dos párrafos anteriores. Contarán con el número suficiente de escaleras, ascensores y medios mecánicos para garantizar la accesibilidad adecuada a los distintos espacios.

1.5.2.5 *Altura libre de pisos.*

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

1.5.2.6 *Almacenaje de productos alimentarios.*

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

1.5.2.7 *Usos y servicios complementarios al uso comercial.*

1. Servicios higiénicos: Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

En el caso de centros comerciales y grandes superficies comerciales se pondrán en número suficiente sin tener que cumplir con el número resultante del párrafo anterior.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".
3. Zona de carga y descarga: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

1.5.2.8 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **kioscos y comercios ocasionales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario comercial en la categoría de **galerías comerciales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **centros comerciales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, local comercial, galerías comerciales y centros comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.

- Recreativo en todas las categorías.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **kioscos y comercios ocasionales**:

- Usos terciarios: de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas.

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de parques de ocio.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso comercial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.3 Uso de Hostelería y Restauración (R).

1.5.3.1 *Definición y Categorías del uso de hostelería y restauración.*

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría A: Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Categoría B: Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Categoría C: Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Categoría D: Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

- Categoría E: Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

1.5.3.2 *Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.*

La situación del uso de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Si perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en esta Normativa o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de hostelería se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

Las categorías de bar, cafeterías y pequeño restaurante como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.

En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en esta Normativa Urbanística, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

El uso de hostelería tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

1.5.3.3 *Usos y servicios complementarios al uso de hostelería y restauración.*

Los usos de hostelería y restauración tendrán los mismos usos y servicios complementarios del uso comercial, regulados en el apartado 1.5.2.7 de este Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.5.3.4 *Régimen de compatibilidad con el uso de hostelería y restauración.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico de hostelería y restauración serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **kioscos y terrazas**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **bares**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **cafeterías y pequeños restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas y bares.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **grandes restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén y almacén mediano.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico de hostelería y restauración serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **kioscos y terrazas**:

- Usos terciarios: comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **cafeterías y pequeños restaurantes**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **restaurantes**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **grandes restaurantes**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en todas las categorías a excepción de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso de hostelería y restauración siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.4 Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).

1.5.4.1 Definición y Categorías del uso de oficinas.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- Oficinas privadas: cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

1.5.4.2 Condiciones de implantación de los despachos profesionales.

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario se considerará como uso de oficinas.

1.5.4.3 Condiciones de los accesos.

Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

1.5.4.4 *Altura libre de pisos.*

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

1.5.4.5 *Usos y servicios complementarios al uso de oficinas.*

1. Servicios higiénicos: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".

1.5.4.6 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso de oficinas.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de oficinas serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario de oficinas en la categoría de **oficinas**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Oficinas en la categoría de despacho profesional.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y espectáculos.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso terciario de oficinas en la categoría de **despachos profesionales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar y colectiva.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Oficinas.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de oficinas serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario de oficinas en la categoría de **oficinas**:

- Uso Turístico: en la categoría de pensión y hotel urbano.

En uso terciario de oficinas en la categoría de **despachos profesionales**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en las categorías de locales de reunión, de juegos y espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso de oficinas siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.5 Uso recreativo, de ocio y espectáculos (RE).

1.5.5.1 *Definición y Categorías del uso recreativo.*

Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

Los usos recreativos se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas:

- Locales de reunión, tales como discotecas, salas de fiestas y bailes, clubs nocturnos, bar de copas, terrazas de verano, etc.
- Locales de juegos: casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos.
- Locales de espectáculos, tales como cines, multicines, auditorios, teatros y salas de concierto, etc.
- Parques de ocio: Parques de atracciones, zoológicos y botánicos, acuáticos, etc.
- Espectáculos ocasionales: Circos, ferias, conciertos al aire libre, etc.
- Cualesquiera otras iniciativas de análogas características.

1.5.5.2 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el recreativo serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de reunión**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de juegos y espectáculos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de juegos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de espectáculos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén y almacén mediano.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y juegos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **parques de ocio**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar, hotel escuela y apartamentos turísticos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, servicios públicos en la categoría de aparcamiento e infraestructuras (*).

En uso terciario recreativo en la categoría de **espectáculos ocasionales**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas.
 - Recreativo en la categoría de parques de ocio.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar, hotel escuela y apartamentos turísticos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos y deportivo, y servicios públicos en la categoría de infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el recreativo serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de reunión, de juegos y espectáculos**:

- Usos terciarios: oficinas en todas las categorías.

En uso terciario recreativo en la categoría de **espectáculos ocasionales**:

- Usos dotacionales: Servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso recreativo siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.6 USO TURÍSTICO (TU).

1.6.1 Definición y Categorías del uso turístico

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente. Todos los establecimientos y actividades determinados en el artículo 2 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, se engloban, en este PGO, en otros usos debido a la naturaleza de su actividad y servicios que prestan.

2. El uso turístico en el Término Municipal de Gáldar, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente PGO y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, se puede desarrollar en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:

- a) Establecimientos Hoteleros.
- b) Apartamentos Turísticos.
- c) Campamentos de Turismo.
- d) Ciudades de Vacaciones.
- e) Establecimientos de Turismo Rural.
- f) Establecimientos Turísticos ligados a la naturaleza.
- g) Establecimientos Turísticos Recreativos.
- h) Establecimientos Turísticos con equipamiento complementario.

▣ ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Son aquellos establecimientos alojativos de la modalidad hotelera, de conformidad con el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.

Pensión: El establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificado dentro del grupo de hoteles y apartamentos.

Hotel de Congresos: Regulado por el artículo 37 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Hotel Familiar: Regulado por el artículo 38 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Hotel Escuela: Previsto en el artículo 68 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Hotel Urbano: Establecimiento alojativo que se proyecta en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico, a tenor de lo previsto en la Ley 2/2000 de 17 de julio.

❑ APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Son aquellos establecimientos alojativos de la modalidad de apartamentos, de conformidad con el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, de Ordenación de Apartamentos Turísticos.

❑ CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Es el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables, de conformidad con el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings).

❑ CIUDADES DE VACACIONES.

Reguladas por Orden de 28 de octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones. (BOE de 11 de noviembre). Son Ciudades de Vacaciones aquellos establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios, permite el disfrute de sus vacaciones en contacto con la naturaleza, con hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

❑ ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

Regulado por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, en Casas Rurales y Hoteles Rurales:

Casas Rurales: Tendrán la consideración de casas rurales, aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, 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 de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio Histórico siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso turístico o con uso característicamente turístico.

Se incluyen como casas rurales, las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares 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 del Decreto regulador antes citado.

Hotel Rural: Tendrán la consideración de hoteles rurales 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 artículo 3.1 del Decreto 18/1985, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el anexo I del Decreto anteriormente citado.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA.

Se califican como Establecimientos Turísticos ligados a la naturaleza, todo inmueble en el que se presten servicios en régimen de explotación y se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS RECREATIVOS.

Se califican como establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla, y quedan englobados dentro de los usos terciarios recreativos.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CON EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO.

Se incluyen los establecimientos turísticos con equipamiento complementario, regulado por el artículo 67.4 del TRLOTENC'00, que requieran su emplazamiento en suelo rústico y sólo en suelo rústico de protección territorial.

3. Por otro lado se consideran como ACTIVIDADES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS del uso hotelero, a tenor de lo previsto en la Ley 6/2001 de 23 de julio:

- Campos de golf de 18 hoyos, par 70, como mínimo;
- Puertos deportivos;

- Parques temáticos cuya actividad sea calificada como turística por el Gobierno de Canarias conforme establece el artículo 2 h) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias;
- Actividades e instalaciones deportivas y de salud, tales como medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación y balnearios, una vez que el Gobierno determine reglamentariamente el tipo de establecimientos que deben entenderse comprendidos dentro de esta modalidad.

Así como los equipamientos turísticos (ET), que corresponden a los usos dotacionales ligados a las actividades turísticas.

1.6.2 Condiciones de implantación del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.

- Establecimientos de Turismo Rural: La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.

Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.

Los establecimientos de turismo rural se admiten en el casco urbano de Gáldar de valor histórico-artístico, en los asentamientos rurales, en el suelo rústico agrícola, y en los ámbitos de suelo rústico de protección ambiental, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en esta Normativa.

Se estará a las condiciones establecidas para el Turismo Rural en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural con la excepción de que pueden ser de obra de nueva planta.

1.6.3 Régimen de compatibilidad de usos con el uso turístico.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el turístico serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso Turístico en la categoría de **hotel**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías.

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **hotel de congresos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.
- Uso Turístico en la categoría de hotel y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **hotel familiar**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de uso deportivo y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **hotel escuela**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel familiar y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **apartamentos turísticos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.

- Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos y deportivo, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **pensión**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de restaurantes y grandes restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **hotel urbano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el turístico serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso Turístico en la categoría de **hotel de congresos**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel escuela.

En uso Turístico en la categoría de **hotel familiar**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos, hotel escuela y pensión.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico y social.

En uso Turístico en la categoría de **hotel escuela**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos.

En uso Turístico en la categoría de **apartamentos turísticos**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico y social.

En uso Turístico en la categoría de **pensión**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso Turístico en la categoría de **hotel urbano**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos y apartamentos turísticos.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso turístico siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.7 USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

1.7.1 Definición y clasificación.

Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso público o de titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

1.7.2 Usos Dotacionales Comunitarios.

1.7.2.1 *Categorías de los usos dotacionales comunitarios*

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:

- ❑ **ESPARCIMIENTO Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:** Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc.
- ❑ **EDUCATIVO Y CIENTÍFICO (E):** Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas y no regladas, como guarderías, centros de idiomas, academias, además de las actividades de investigación.
- ❑ **DEPORTIVO (D):** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

- SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia sanitaria, el uso cultural o divulgativo, de bienestar social, administrativo, de protección ciudadana, etc.
 - Cultural y divulgativo (SC): Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, centros de interpretación de espacios naturales protegidos, etc.).
 - Asistencial sanitario (SS): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - Bienestar social (SB): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes de colectivos y ONGs, sociales, locales de asociación de vecinos, locales de culto religioso, centros ocupacionales y servicios sociales, etc.).
 - Administración pública (SA): espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.
 - Protección ciudadana (SP): dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.
 - Otros usos dotacionales: las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:
 - Funerarios (SF): Cementerios, espacios destinados a enterramiento de restos humanos, tanatorios y crematorios.
 - Mercados y centros de comercio básico: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.

1.7.2.1.1 *Uso de esparcimiento y espacios libres.*

1. El uso de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- Parque Urbano (SG-EL): corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.

Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de

kioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.

Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

- Espacios Libres, en la categoría de: plazas, jardines y áreas de juego (EL): corresponden a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas y provistas de juegos infantiles, de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.

Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a Kioscos y servicios complementarios, del uso principal.

- Zona Ajardinada (ZA): corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

- Áreas libres de edificación: Son ámbitos o áreas, tanto grafiados como no, tales como barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptibles de ser considerados como Espacios Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello, así como ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, y transición con el suelo rústico.

2. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

1.7.2.1.2 *Uso dotacional educativo y científico (E).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 34 "Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.

Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privada cumplirá las mismas condiciones que el público.

1.7.2.1.3 *Uso dotacional deportivo (D).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso deportivo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 35 "Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el **Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados** en el TRLOTENC'00, de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, cubiertas o mixtas.

1.7.2.1.4 *Uso dotacional social (S).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso social, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 36 "Condiciones de las Subzonas de uso Social S" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

- ❑ Uso dotacional cultural y divulgativo (SC).

Cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará, en cuanto a sus intervenciones, a lo dispuesto en el Título II REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

- ❑ Uso dotacional de bienestar social (SB).

En las parcelas que se destinen al uso religioso, la superficie destinada a actividades compatibles, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

- ❑ Uso dotacional administrativo o de la administración pública (SA).

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de *Oficinas*, cumplirán las condiciones que el PGO establece para éstas.

- ❑ Uso dotacional de protección ciudadana (SP).

Cumplirán, según la naturaleza del establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

- Otros usos dotacionales.

Mercados y centros de comercio básico: Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al *Uso Comercial* contenidas en este Anexo de las Normas de Ordenación Estructural.

1.7.2.2 Condiciones de implantación de los usos dotacionales comunitarios.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de PGO, debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial.

1.7.2.3 Condiciones del cambio de uso dotacional.

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, salvo que haya modificación del PGO, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o certificación expresa de que las necesidades quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el apartado 1.7.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios":

1.7.2.4 Usos y servicios complementarios a los usos dotacionales.

1. Servicios higiénicos: Dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo y la legislación sectorial aplicable, en función del uso establecido.
2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento", ubicadas en una zona que se sitúe a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio de 250 metros.
3. Zona de carga y descarga: En los usos dotacionales educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera de la parcela, en espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

1.7.2.5 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el dotacional comunitario serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso dotacional comunitario en la categoría de **esparcimiento en espacios libres públicos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso educativo y científico**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de uso deportivo y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso deportivo**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso social**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
- Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **otros usos dotacionales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el dotacional comunitario serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso educativo y científico**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, deportivo y social.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso deportivo**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico y social.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso social**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico y deportivo.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **otros usos dotacionales**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de infraestructuras.

1.7.3 Usos de Servicios Públicos (Infraestructuras).

1.7.3.1 *Categorías de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.*

Las infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de servicios públicos se distinguen según los siguientes tipos:

- MOVILIDAD Y TRANSPORTE (INFRAESTRUCTURAS VIARIAS, APARCAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE).

□ Infraestructuras Viarias (V):

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –entre otras- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos.
- Calles: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

□ Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

En el uso pormenorizado de espacios de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- Garaje: Espacio techado o no inferior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este apartado se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
- Edificio de aparcamientos: Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.
- Aparcamiento al aire libre: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

□ Infraestructuras de Transporte (IT):

- Estación de Transporte:

- Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.
- En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

- Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir

conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

- Helipuerto:

Espacio construido para el aterrizaje y despegue de helicópteros.

□ **Abastecimiento. Infraestructuras Hidráulicas (IH):**

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

□ **Saneamiento y Drenaje. Infraestructuras de Saneamiento (IS):**

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

□ **Suministro de Energía. Infraestructuras de Energía (IE):**

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transporte y transformación de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas

subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

□ Telecomunicación. Infraestructuras de Telecomunicaciones (IC):

Instalaciones y elementos destinados 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..

□ Gestión de Residuos. Infraestructuras para la Gestión de Residuos (IR):

Uso de infraestructura de Gestión de Residuos, consiste, de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero de Residuos de Canarias, en Puntos Limpios, Plantas de Transferencia, Plantas de Valorización Energética y Complejos Ambientales. Además, este uso comprenderá la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) en Áreas aptas para la realización de Vertidos, así como en Áreas Degradadas del territorio sometidas a restauración, todo ello mediante un Proyecto de Eliminación o Restauración en su caso, de conformidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

□ Infraestructuras Portuarias (IP):

Las infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a estas.

El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:

- Puerto pesquero.
- Puerto deportivo.
- Varaderos y similares.

1.7.3.2 Condiciones de implantación de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin

ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

1.7.3.3 Condiciones de los aparcamientos.

1.7.3.3.1 Condiciones de implantación de los aparcamientos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

1.7.3.3.2 Condiciones de los accesos.

1. No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del lado de manzana, evitando la inutilización de la acera por exceso de vados.
2. Todo aparcamiento público dispondrá de un área de acceso con piso horizontal y ancho y fondo mínimo de tres (3) y cinco (5) metros respectivamente, donde no se desarrollará ninguna actividad. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre de un radio de giro que evite maniobras. Los aparcamientos mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados deberán diferenciar entre salida y entrada de vehículos; en los mayores de quinientos (500) metros cuadrados habrá un acceso de peatones separado del vehicular, aún cuando sea mediante acera de un distinto nivel.
3. Los garajes de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados y sin servicio al público (sólo para ocupantes del edificio) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
4. Las rampas tendrán una pendiente máxima de un veinte por ciento (20%) en tramos rectos, o del dieciséis por ciento (16%) en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros por cada sentido.

1.7.3.3.3 *Altura libre de pisos.*

1. La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.) siempre que no infieran con los pasillos de circulación.
2. En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto.

1.7.3.3.4 *Condiciones ambientales.*

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro de altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el punto más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.
3. La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una iluminación mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.
4. Los recintos de aparcamientos públicos deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

1.7.3.3.5 *Usos y servicios complementarios al uso de aparcamientos.*

Servicios higiénicos: En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

1.7.3.4 *Condiciones de las infraestructuras de transporte (IT).*

1. Las estaciones de servicio así como los servicios de reparaciones elementales de los vehículos cumplirán las condiciones normativas del uso industrial. En el caso de las estaciones de servicio cumplirán todas las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento.

2. Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a la general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situados en ámbito de ordenación con uso predominante industrial.

3. Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.

1.7.3.5 Condiciones de las infraestructuras de telecomunicaciones (IC).

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen esta Normativa.

En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

1.7.3.6 Condiciones de las infraestructuras para la gestión de residuos (IR).

Estas áreas deberán localizarse preferentemente en las cabeceras de los barrancos o barranquillos, en cuanto posibilitan evitar problemas futuros de escorrentía, y cuya localización topografía y otros aspectos, lo hagan apto para dicha finalidad.

Estas áreas podrán estar localizadas en aquellos suelos en los que se permita en uso de infraestructura en materia de residuos y justificarse la ausencia de otros lugares adecuados para los que se aportarán otras localizaciones estudiadas mediante un análisis comparativo de las mismas y las razones que motivan la elección del seleccionado, y otra, que el proyecto sea compatible con la fragilidad paisajística y con los valores naturales, paisajísticos y culturales, pudiéndose lograr además una adecuada integración ambiental del mismo cuando se agote su capacidad y se apliquen las medidas de restauración.

Los Proyectos de Restauración o Eliminación, para la creación de un vertedero de inertes, cuando, cuando esté comprendida en el artículo 11 del TRLOTENC'00, deberá someterse al Procedimiento de Cooperación Interadministrativa.

La Administración competente vigilará el cumplimiento de las condiciones del proyecto y certificará, una vez finalizada la ejecución del mismo, el cumplimiento de las mismas, con especial atención a la calidad ambiental del proyecto.

1.7.3.7 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos de servicios públicos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de servicios públicos (infraestructuras) serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En el uso de servicios públicos en la categoría de **aparcamientos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
- Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos en la categoría de infraestructuras.

En el uso de servicios públicos en la categoría de **infraestructuras**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de servicios públicos (infraestructuras) serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En el uso de servicios públicos en la categoría de **aparcamientos**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías.

En el uso de servicios públicos en la categoría de **infraestructuras**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías.

2. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.

2.1 DETERMINACIONES GENERALES.

2.1.1 Definición y capacidad de edificar.

1. El objeto de este apartado es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.
2. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.2 DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

2.2.1 Las unidades urbanísticas de referencia.

1. La unidad urbanística de referencia es el área de suelo sobre cuya superficie se aplican los parámetros establecidos en este PGO. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o genéricamente un área de ordenación de conjunto respecto a la cual, y en cada ámbito normativo, se señalen las diversas condiciones de regulación de la edificación y de los usos.
2. La definición de las unidades urbanísticas de referencia debe ser precisa y sin ambigüedades en todo ámbito de ordenación de este PGO, ya que es este el objeto sobre el que se establecen todos los parámetros normativos.
3. La manzana es la porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable que queda delimitada en todo su perímetro por viario público, peatonal o rodado, o espacios libres públicos. Los espacios públicos (vianos rodados y los espacios libres) para ser considerados como elementos divisorios de la trama urbana en manzanas deben ser continuos y tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir en los mismos un círculo con diámetro de ocho (8) metros. La manzana se subdivide en parcelas, de modo que la suma de las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes en la manzana ha de coincidir con la de ésta. En coherencia con esta definición, toda subdivisión de la manzana que pueda, a efectos de este PGO y por la calificación del planeamiento, tener la consideración de unidad de referencia será denominada parcela, independientemente del carácter público o privado de la misma.
4. La parcela es, específicamente, la porción de terreno deslindada como unidad física y predial. En función del destino urbanístico del suelo las parcelas pueden ser rústicas o urbanas. Las primeras son las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o a cualquier otro uso admisible en suelo rústico, y las segundas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y construcción. En general, y mientras no se indique expresamente lo contrario, las condiciones normativas de parcela se entenderán referidas exclusivamente a las parcelas urbanas. La parcela resultante del planeamiento puede no ser coincidente con la unidad de propiedad.

2.2.2 Ordenación de las unidades urbanísticas de referencia.

1. La delimitación de manzanas en suelo urbanizable es competencia obligada en el Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente. Las manzanas deberán delimitarse atendiendo a la topografía de los terrenos y a la estructura viaria y de espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano que se pretenda y del sistema de ordenación y distribución de usos que se prevea. En principio se debe procurar que la delimitación de manzanas responda a criterios de regulación en cuanto a trazados y dimensiones, debiendo justificarse en el Plan Parcial de Ordenación las razones por las que se adopta determinado modelo urbano. La alteración de cualquier manzana delimitada por un Plan Parcial de Ordenación se entenderá siempre como modificación del mismo y, en consecuencia, para su tramitación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el apartado "*Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento*", de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

2. La manzana es, en principio, una unidad homogénea en cuanto a su ordenación física. Quiere esto decir que, salvo justificación razonada por motivos de mejora general del entorno y con autorización municipal, todas las parcelas edificables de una manzana deben ser reguladas mediante un mismo sistema de ordenación a nivel de manzana es competencia, en los sectores de suelo apto para urbanizar, del Plan Parcial de Ordenación correspondiente. Su modificación, siempre que la misma no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o de la calificación del suelo (régimen de usos), no supondrá modificación de Plan Parcial de Ordenación y podrá realizarse mediante estudio de detalle del conjunto de la manzana, con la tramitación y determinaciones que para esta figura se establecen en la legislación urbanística y en el apartado *“Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento”*, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
3. La delimitación de parcelas en suelo urbanizable es competencia del proyecto de parcelación que necesariamente debe tramitarse conjuntamente al Plan Parcial de Ordenación, si es que no quedan definidas en la documentación de este. La delimitación de parcelas se hará de modo que cumplan las condiciones establecidas para las mismas con carácter general en este apartado, den frente a vía o espacio público y, según sea el sistema de ordenación que tengan asignados, sean (dentro de una misma manzana) homogéneas en cuanto a su forma y dimensiones. La modificación de cualquier parcela atenderá a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.2.3 Modificación, segregación y agregación de parcelas.

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas vigentes por el planeamiento aprobado en cualquiera de sus niveles, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo. La adecuación de cualquier parcela a las condiciones del planeamiento vigente será razón suficiente para autorizar su modificación.
2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

2.2.4 Linderos de la parcela.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.
2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que de frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.
3. Cuando ello sea necesario por motivos urbanísticos, el Ayuntamiento exigirá al propietario la delimitación física de los lindes de su parcela.

2.2.5 Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

2.2.6 Alineaciones y rasantes oficiales.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO, o en las figuras de ordenación que las desarrollan. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de esta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas alineaciones se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación o bien en su ordenanza específica.
2. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables y que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO o en las figuras de ordenación que las desarrollan.

2.2.7 Fondo y ancho de la parcela.

1. El fondo de la parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.
2. El ancho de la parcela es una dimensión variable definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Por ancho medio de la parcela se entenderá la longitud resultante de dividir la superficie de la parcela entre el fondo de la misma; anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

2.2.8 Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas.

Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de este PGO deberá quedar identificada mediante sus linderos y un código urbanístico que será establecido por el Ayuntamiento, además de la dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

1. Todas la parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo,

2.2.9 Parcela urbanizada.

1. La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el, o los niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre sí y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas a que dé frente se referirán a las

cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada medidas respecto a la rasante oficial.

2. Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de ciento ochenta centímetros (180 cm), a no ser que se justifique debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar esta, hasta un máximo de 2 metros.
3. Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas. El Ayuntamiento podrá exigir, en función de las dimensiones de los espacios libres y las características de la actuación, la plantación de determinadas especies vegetales, con objeto de asegurar una mejora estética y ambiental, controlando el impacto visual de los continuos edificados, y también para delimitar, mediante áreas de sombra, el excesivo soleamiento.
4. Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre una parcela cuya superficie supere los 500 m² deberá incluir entre sus determinaciones técnicas los siguiente planos y documentación:
 - a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos. Si este plano no coincidiera con el correspondiente al proyecto de urbanización o, en su caso, planeamiento que ordene la parcela habrán de justificarse las diferencias, siendo competencia municipal autorizar o no como plano oficial del terreno el del levantamiento topográfico real.
 - b) Planta de la parcela urbanizada con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos o superficies que la conforman así como sus materiales y soluciones constructivas de los mismos.
 - c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este apartado.

2.2.10 Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGO o su planeamiento de desarrollo señalen para el desarrollo del ámbito y estar calificada, de conformidad el uso que se pretenda implantar, como edificable.
 - b) Condiciones de urbanización: Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentación completa y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, salvo en los agrícolas y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización incluidos el alumbrado público exterior y telefonía.
 - c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.

- d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por el presente PGO o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

2.2.11 Parcela residual.

Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación ó por la vía pública y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad al 28 de enero de 1997, fecha de aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Gáldar.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

2.2.12 Parcela con fachada inferior a la mínima.

Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a 5 metros de longitud de fachada, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas. Todo ello siempre que el resultado edificado de las mismas cumplan con las Condiciones de Habitabilidad.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

2.3 DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

2.3.1 Definición.

1. Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este apartado y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en si mismo. Así pues, en cualquier parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como

volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

2.3.2 Retranqueos o separación a linderos.

1. Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.
2. Si bien el retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado se permitirá la ocupación del subsuelo de éste mediante sótanos y construcciones totalmente subterráneas, salvo en los sistemas de ordenación de Edificación Unifamiliar Aislada, Edificación de Conjunto y Entremedianeras.
3. A efectos del cumplimiento del presente apartado, tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados de acuerdo con lo especificado por el PGO que sobre los mismos se establecen en los apartados *"Superficie edificada"* y *"Definición y clasificación de los cuerpos volados"*. Tampoco tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles o pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas excepciones sean sobre en retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización, municipal que sólo se concederán si los elementos a incorporar son livianos y se asegura que serán removidos en caso de resultar molestos o peligrosos.

2.3.3 Separación entre edificios.

1. La separación entre dos edificios es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas, tanto si éstos están en la misma parcela como en parcelas colindantes. Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.
2. La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio a otro edificio (con o sin ventanas) será siempre igual a la altura mayor de ambos, medida tal como se establece en el apartado *"Medición de la altura de la edificación en plantas"*.

2.3.4 Fondo edificable.

1. Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y un línea paralela a ésta distante de ella la longitud que se establezca en las normas específicas de cada ámbito de ordenación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puedan ocupar la edificación sobre la parcela urbanizada.
2. De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.

2.3.5 Determinación normativa de la superficie ocupada.

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.
2. El coeficiente de ocupación es el cociente adimensional resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad, o menor o igual que cien (100) si se denomina porcentaje de ocupación. El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta de valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será éste último valor el de aplicación.

2.4 DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

2.4.1 Determinación normativa de la superficie edificable.

1. La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y número de plantas o altura, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad.
2. El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . El producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo).
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, normativamente, en cada ámbito de ordenación y según los criterios urbanísticos de cada caso, bien como un valor de edificabilidad bruta (aplicable sobre la superficie total de una zona incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos libres de aprovechamientos) o bien como edificabilidad neta (sólo sobre superficies de parcelas edificables, una vez descontados los terrenos libres de aprovechamiento).
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

2.4.2 Superficie edificada.

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente:

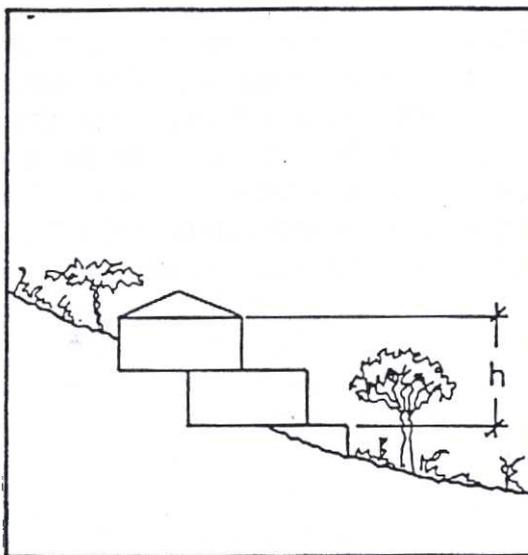
2. La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:
 - a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
 - b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.
 - c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada en el caso de destinarse a usos lucrativos, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.
 - d) Los cuerpos volados (de acuerdo con la clasificación y definiciones del apartado *"Definición y clasificación de los cuerpos volados"*) computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.
 - e) La entreplanta computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tenga una altura libre no menor de 1'50 metros y en un 50% en el resto de la planta.
 - f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.
3. El Ayuntamiento de Gáldar podrá en determinados ámbitos de ordenación o para determinados usos pormenorizados establecer normas específicas en el cómputo de la edificabilidad, al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal.
4. A efectos de la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de aplicación en materia de superficie edificada máxima, los proyectos técnicos de edificación deberán especificar claramente en la Memoria las mediciones de cada uno de los espacios techados existentes, llegando en esta diferenciación al detalle que más convenga y distinguiendo al menos como espacios distintos todos aquellos que correspondan a unidades de uso pormenorizado (por ejemplo, indicar las medidas de cada unidad de vivienda o de local) o que tengan condiciones constructivas o espaciales que les hagan susceptibles de un cómputo específico de sus superficies edificadas (áreas de más o menos 1'50 metros de altura bajo cubierta inclinada etc.).

2.4.3 Alturas de la edificación.

1. La altura de la edificación a parcela urbanizada es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se mide desde la proyección de

la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.
3. La altura aparente (h), en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de cornisa de la edificación y la de encuentro del plano del pavimento de la planta más baja, que denominaremos cota de referencia de la edificación.



4. En el caso de parcelas con uso básico industrial, en pendiente con fachada a dos calles, la rasante de origen de mediciones será en todo caso la de la calle inferior sin que, en ningún caso, la altura aparente de la edificación pueda superar en vez y media ($1,5 h$) la correspondiente a la ordenanza de la zona; en caso de que superara dicha altura deberá procederse a un retranqueo respecto a la rasante inferior igual a la mitad de la altura máxima permitida.

2.4.4 Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada.

1. Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del apartado anterior.

2. Por aplicación de la definición del apartado anterior, en el caso de que, por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del plano de la cota de referencia de la edificación con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior, en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación.
3. En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los parámetros verticales y con referencia a todas las rasantes de parcelas urbanizada con que cada uno interseque (debido al cumplimiento de las condiciones sobre la urbanización interior del apartado "*Parcela urbanizada*") se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior) siempre y cuando se cumpla que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1'50 metros la altura exterior máxima normativa.
4. Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:
 - a) Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública; si la diferencia de ambos niveles no es mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.
 - b) Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm, en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.
 - c) En las parcelas en esquina o chaflán a calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo el mismo método de proyección perpendicular de la planta de la edificación sobre cada una de las alineaciones que forman el ángulo, desarrollando éstas como si fuesen una sola y cumpliendo lo dispuesto en los epígrafes a y b. En el supuesto contemplado en el epígrafe b, la división en tramos será tal que el tramo que comprenda la esquina tenga el punto de cota media coincidente exactamente con el vértice o tramo en chaflán, de estas.
 - d) En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los dos linderos frontales.
 - e) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura será de aplicación aquel resulte una dimensión menor.

5. Solamente se permite una altura menos de la máxima regulada.

2.4.5 Medición de la altura de la edificación en plantas.

1. Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:
 - a) Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.
 - b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de cien (100) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vías pública en el punto donde se establece la medición de la altura de conformidad a lo establecido en el punto 4 del apartado anterior.
 - c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.
 - d) Las entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.
 - e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.
2. La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el apartado anterior para la medición en metros.

2.4.6 Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación.

1. La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las condiciones de cada ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, bien como dimensión fija o máxima, independientemente de las otras condiciones.
2. La altura exterior de la edificación será siempre establecida en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; de fijarse los dos valores de altura exterior máxima, ambos serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres metros (3), más un (1)metro.
3. La altura de la edificación será como mínimo una planta por debajo del número de plantas asignado.

2.4.7 Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación.

1. SÓTANO es toda una planta que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de treinta (30) centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 cm de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta sótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos

de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como sótano. En estos supuestos será sótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 3 cm; esta distancia se medirá en proyección horizontal.

2. SEMISÓTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante o de la rasante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de cien (100) cm. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 140 cm de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área de la parcela urbanizada circundante a una planta semisótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de semisótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como semisótano.

En este supuesto será semisótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 140 cm, esta distancia se medirá en proyección horizontal.

3. PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.
4. ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tienen el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá como única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil de la planta baja.
5. PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. ÁTICO es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. Los áticos solo se admitirán cuando estén autorizados en la normativa particular del ámbito de ordenación y con las condiciones de separación que en las mismas se establezcan.
7. PLANTA BAJO CUBIERTA es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
8. Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.
9. Según el tipo de planta de que se trate e independientemente de otras restricciones en razón de su caso, la altura libre mínima será la establecida en el apartado anterior, salvo en los

sótanos que será de 225 cm; en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cm al menos en un 50% de su superficie útil, y en le 75% de esa superficie útil deberá una altura mínima no inferior a 210 cm.

10. Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará o no según se determine en la normativa del ámbito de ordenación a través de la cual se autorice; la planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cm por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y además todo el volumen de esta planta bajo cubierta que de incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30° que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cm de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, a no ser que la altura libre medida entre la cara inferior del forjado inclinado y el última forjado techo (horizontal) supere los 2 metros.

2.4.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito de ordenación sólo se permitirá la instalación o construcción de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3'50 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3'50 metros sobre la máxima de la edificación.
- d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.
- g) Los cuartos de piletas, que tendrán una superficie máxima construida de 4 m² por vivienda.

2.4.9 Altura interior.

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en el apartado "*Condiciones Particulares de los Usos*" del anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en función de cada uso pormenorizado, o en el apartado siguiente según el tipo de planta de que se trate.

2.4.10 Regularización de alturas.

Los edificios que se encuentran inmersos en manzanas consolidadas donde la tipología de aplicación es la correspondiente a la edificación en manzana cerrada, podrán regularizar su altura con él o los colindantes que tengan mayor número de plantas, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Podrán aplicar la presente normativa de regularización de alturas los solares que cumplan una de las condiciones siguientes:

- a) Que constituyan cabeza de manzana y colinden a lo largo de todos sus linderos medianeros con edificios cuyas alturas sean superiores a las que indique la tipología edificatoria.
- b) Que se encuentre entre dos edificios cuyas alturas sean superiores a las que indique la tipología edificatoria.

- El incremento de altura será siempre con relación al edificio de menor altura, sin superar en ningún caso las dos plantas de altura sobre la tipología edificatoria aplicable y de cuatro plantas en total.

- La profundidad edificable de la edificación afectada será la menor de las de los dos edificios colindantes.

- En caso de edificios con frente a más de una calles se aplicarán las condiciones anteriores a cada una de las fachadas.

- Las edificabilidad máxima será de 3'20 m²/m² cuando se pretenda regularizar a 4 plantas de altura, de 2'50 m²/m² para 3 plantas y de 1'60 m²/m² en el caso de regularizar a 2 plantas de alturas.

- Se someterán a Estudio de Incidencia Volumétrica.

2.4.11 Estudio de incidencia volumétrica.

El Estudio de Incidencia Volumétrica deberá contener las siguientes determinaciones:

a) Emplazamiento y entorno. Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes, para lo que se acompañará necesariamente:

- Documentación fotográfica del estado actual del edificio o parcela y de los colindantes, así como del tramo de la vía en que se encuentre y de las edificaciones a ambos lados de la misma. Igualmente se incluirán imágenes fotográficas de todas aquellas variables que resulten significativas a los efectos de resolver la diferencia de alturas.

- Documentación gráfica, que incluirá plano de situación y emplazamiento de la parcela y su relación con el entorno, destacando aquellos elementos que puedan resultar de interés dentro del mismo.

- Datos de interés de la edificación existente: Antigüedad aproximada del edificio, estado actual de conservación y mantenimiento, inmuebles catalogados en su entorno próximo, etc.

b) Estudio del tramo o tramos de calle a que dé fachada el edificio, que incluirá:

- Alzado del tramo o tramos correspondientes, indicando huecos, materiales, texturas, colores, líneas de composición, estilo arquitectónico, ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general de la zona.

- Sección de la calle, indicando las alturas de las edificaciones, anchos de calles y aceras, y perfiles de cubierta.

- Incidencia de la renovación del edificio en el tramo de calle y en la manzana, con estudio de los efectos que supondrían tanto la solución propuesta como las diferentes alternativas posibles a la misma.

c) Estudio de volúmenes de la edificación propuesta y de los edificios circundantes, en el que se incluirá:

- Volumetría, con soluciones de enlace que resuelvan las diferencias de altura con los edificios del entorno.

- Medianerías, con inclusión de su tratamiento en caso de que quedaran vistas.

- Posibilidades de renovación de la manzana.

d) Repercusiones en el paisaje urbano. Se prestará especial atención a todos aquellos aspectos relacionados con las posibles repercusiones en la calidad del paisaje urbano, incidiendo en el análisis del impacto de la nueva edificación en el entorno, justificando y garantizando su adecuada integración en éste. A estos efectos, el Estudio de Incidencia Volumétrica se podrá acompañar de cualquier tipo de documento gráfico, representación tridimensional, maqueta, o reproducción a escala tanto de la realidad edificatoria preexistente como del resultado propuesto o de sus diferentes alternativas.

2.5 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

2.5.1 Condiciones de calidad

2.5.1.1 *Calidad de las construcciones.*

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

2. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

2.5.1.2 *Condiciones de aislamiento.*

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación aplicable, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
3. Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.
4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

2.5.2 Condiciones higiénicas de los locales.

2.5.2.1 *Pieza habitable.*

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.
3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.
4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2.6.5 que lo regula.

2.5.2.2 *Ventilación.*

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produce mediante huecos al exterior o artificial cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.
2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el apartado anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. Toda pieza habitable dispondrá de huecos al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/20 la superficie útil de la pieza que ventile. La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0'25 m².
4. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm² dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.
5. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm² en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.
6. Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

2.5.2.3 Iluminación.

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.
2. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm del suelo.
3. Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación la anterior condición.
4. Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

2.5.3 Condiciones de los patios.

2.5.3.1 Patios.

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.
2. Se distinguen dos clases de patios a efectos de estas Normas:
 - a) Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).
 - b) Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

2.5.3.2 Parámetros dimensionales de los patios.

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 2.4.4 donde se regula de la altura máxima y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

2.5.3.3 Área no edificable de parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el apartado 2.3 "Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela".

2.5.3.4 Patios de parcela o de luces.

1. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.
2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos.
3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.
4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.
5. Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

2.5.3.5 Cubrición de patios.

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

2.6 CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.
2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes

cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de Gáldar promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

2.6.1 Dotación de agua

2.6.1.1 Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para una semana (7 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

2.6.1.2 Dotación de agua caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

2.6.2 Dotación de energía.

2.6.2.1 Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.
2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos vigentes que sean de aplicación.
3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
5. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

2.6.2.2 *Energías alternativas.*

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

2.6.3 Servicios de evacuación.

2.6.3.1 *Evacuación de aguas pluviales.*

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2.6.3.2 *Evacuación de aguas residuales.*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

2.6.3.3 *Evacuación de humos.*

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

2.6.3.4 Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

2.6.4 Servicios de comunicaciones.

2.6.4.1 Telecomunicaciones.

1. Para la instalación de los servicios de telecomunicaciones deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.
2. Telefonía. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
3. Radio y televisión. En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.
4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

2.6.4.2 Servicios postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible para los servicios de correos.

2.6.5 Instalación de confort. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o

acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.
3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

2.6.6 Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de estas por veinticinco metros cuadrados (25 m²).
2. El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyecto.

2.6.6.1 Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:
 - Vehículos de dos ruedas: 2'50 m de largo por 1'50 m de ancho.
 - Automóviles: 4'50 m de largo por 2'20 m de ancho.
 - Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'70 m de largo por 2'50 m de ancho.
2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4'50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3'00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.

2.7 CONDICIONES AMBIENTALES.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.
2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento

su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

2.7.1 Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradables, humos o partículas.
 - No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.
 - Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a las determinadas en el apartado 2.7.5.
 - No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los determinados en el apartado 2.7.4.
 - Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego establecida en la normativa de aplicación.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

2.7.2 Lugares de observación de las condiciones.

1. El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por ordenanza específica) en los siguientes lugares:
 - En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.
 - En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

2.7.3 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

2.7.4 Contaminación de ruidos.

- No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente exterior sobrepase los siguientes valores:

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A)	
	DÍA	NOCHE
Zona industrial, industrias y servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia y servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento	45	35

- No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el interior de los establecimientos siguientes, sobrepasen los valores recogidos en la siguiente tabla:

ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA dB(A)	
	DÍA	NOCHE
Locales comerciales y locales de uso administrativo o de oficinas	40	35
Establecimientos de uso docente	40	30
Equipamientos excluidos los docentes	30	25
Locales residenciales y de servicios terciarios no comerciales, (viviendas, pensiones, etc.)	35	30

- En todo caso, en el período nocturno, el nivel sonoro continuo equivalente en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el valor de la contaminación de fondo o ruido ambiental.

2.7.5 Vibraciones.

- Todas las máquinas se instalarán sin anclaje ni apoyos directos al suelo, ni al resto de los elementos estructurales de la edificación, interponiendo los amortiguadores o elementos antivibratorios adecuados. Asimismo las conexiones a conductos y tuberías, se realizará siempre

mediante juntas o dispositivos elásticos. Además las conducciones y tuberías se sujetarán a los paramentos mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

LIMITES DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACIÓN (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

2.7.6 Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el apartado 2.7.2, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

2.7.7 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el apartado 2.7.2.
3. Los gases, humos partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

2.8 CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en estos apartados y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

2.8.1 Condiciones generales de estética.

1. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de Gáldar, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para

cualquier de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El acondicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características compositivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.
4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.
5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

2.8.2 Muros de contención.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3'50). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abanalamiento de pendientes máxima de 30º, que deberán ajardinarse.

2.8.3 Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este apartado se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.
2. En sistemas de ordenación de edificación entremedianeras, se exigirá la adecuación de cada edificio al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.
3. En general no se recomiendan fachadas no planas (especialmente aquellas compuestas sobre la base de una excesiva fragmentación de sus planos que dificulte su percepción unitaria), ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Así mismo, el criterio general de integración compositiva en el entorno debe entenderse no como limitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la

reinterpretación creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la Memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

4. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.
5. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.
6. Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

2.8.4 Definición y clasificación de los cuerpos volados.

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este apartado.
2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos su lados con cerramientos fijos, incluyendo techo. Deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, de un (1) metro.
3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.
4. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

2.8.5 Condiciones generales de los cuerpos volados.

1. En cada ámbito de ordenación el planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.
2. Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas.
3. Sólo se permiten cuerpos volados en las fachadas que den a vías públicas o espacios libres públicos.

2.8.6 Elementos volados.

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
 - Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
 - Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
 - Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
 - Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.
2. Ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250).
3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.
4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.
5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros, ni más del ancho de la acera. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina.
6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
 - En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.

- Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.
 - Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.
7. Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada),

2.8.7 Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.
2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios.
 - Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del apartado anterior.
 - Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.
 - Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - Carteles de señalización oficial de la carretera.
3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.
4. La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan General de Ordenación y disconforme con lo establecido en este apartado disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

2.8.8 Cubiertas.

Tendrán una pendiente máxima igual a treinta grados centígrados (30°). La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico basándose en la adecuación e integración con el entorno consolidado.

2.8.9 Cerramientos.

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre un (1) y uno cincuenta (1'50) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2'20 m mediante materiales permeables a vistas.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas, en suelo urbano o urbanizable, con retranqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a ciento veinte (120) centímetros, pudiendo incrementarse ésta hasta los dos metros veinte (2'20), mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.
3. Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

2.8.10 Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.
2. En los sistemas de ordenación de edificación unifamiliar aislada, edificación abierta y de conjunto, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.