



TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

I. 1. NATURALEZA, OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL.

Este **Plan General** define " dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución", según se establece en el **Artículo 32** del 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 (TR de la LOTC y LENAC), ya que es el instrumento de planeamiento capaz de establecer dicha ordenación, dentro del ámbito municipal de Ingenio, como establece el **Artículo 31.1** del TR de la LOTC y LENAC:

"Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

a) Planes Generales de Ordenación.

b) Planes de desarrollo:

1) Planes Parciales de Ordenación.

2) Planes Especiales de Ordenación.

3) Estudios de Detalle.

(...)"

A tal efecto, de conformidad con la legislación urbanística vigente, el Plan General tiene como objeto específico la definición de (**Artículo 32.2**, TR de la LOTC y LENAC) la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada del Municipio, así como el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría de suelo y la organización de la gestión y programación pública del Plan, tal y como se indica en el **Artículo 15** de la Sección Primera, Capítulo IV, Título 1º del Reglamento de Planeamiento, respecto a la clasificación del suelo y la aplicación del régimen jurídico correspondiente; en el **Artículo 16** del mismo, respecto al suelo urbano; en el **Artículo 17** en relación al suelo urbanizable y en el **Artículo 18** para el suelo rústico, ambos artículos incluidos también en el Reglamento.

Este Plan ha sido redactado de conformidad con las prescripciones contenidas en 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; en la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones; en los articulados de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Estatales vigentes; en la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas y su Reglamento; en la Ley 8 de Mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento, y demás normativa aplicable.



I. 2. EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Los efectos del Plan General, en el momento de la aprobación definitiva de sus instrumentos de ordenación, producirán, de acuerdo a su contenido y según el **Artículo 44** del TR de la LOTC y de la LENAC):

“(…)

a) *La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*

b) *La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.*

c) *La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.*

d) *La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en la sección 2ª del capítulo VI del Título III.*

e) *La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.*

(…)”

I. 3. DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido propio de las palabras y los grafismos en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan.

El Plan se compone de los siguientes documentos, según el **Artículo 37** de la Sección Séptima, Capítulo IV, Título 1º del Reglamento de Planeamiento, que cita:

Artículo 37.- *Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:*

1. *Memoria y estudios complementarios.*
2. *Planos de información y de ordenación urbanística del territorio*
3. *Normas urbanísticas*
4. *Programa de actuación*
5. *Estudio económico y financiero*



- **La memoria** que define los objetivos generales y según el **Artículo 38** del Reglamento, *“establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo (...)”*. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre distintos documentos si resultaren insuficientes las presentes Normas. La documentación englobada dentro de **los estudios complementarios** (planos de información, análisis-diagnóstico,...) tienen un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos que han servido para fundamentar las propuestas.

- **Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio** se redactarán, según el **Artículo 39** del Reglamento, *“a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieren en orden a sus características naturales y usos del suelo (...), infraestructuras y servicios existentes (...) y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo deberán formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes. (...)”*, es decir, grafían a diversas escalas la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del Plan.

- **Las normas urbanísticas** constituyen el texto regulador específico de la ordenación urbanística del Municipio de Ingenio, diferenciando el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

- **El programa de actuación** determina el orden normal de desarrollo y ejecución pública del Plan General, estableciendo las prioridades y el escalonamiento progresivo de la realización de los objetivos, en cuanto a valoración, financiación y plazo, tal y como establece el **Artículo 41** del Reglamento: *“El programa de actuación del Plan General establecerá:*
 1. *Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
 2. *Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
 3. *Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo”*.

- **El estudio económico-financiero** contiene según el **Artículo 42** del Reglamento *“la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio (...) y a la implantación de los servicios”* asignado a los suelos urbanizable, así como a los suelos urbanos, y *“determinar del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General (...) con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público*



y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión”.

I. 4. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La interpretación del Plan General compete al Ayuntamiento de Ingenio, sin perjuicio de la facultad revisora propia de la jurisdicción contencioso administrativa.

En caso de duda o insuficiencia prevalecerán como criterios generales en la interpretación del Plan aquellos que sean más favorables:

- al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos
- a los mayores espacios libres
- a la mejor conservación del patrimonio protegido
- al menor deterioro del ambiente natural, de las condiciones estéticas del paisaje y la imagen urbana
- a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.

Así mismo, en caso de discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, tendrá primacía el texto sobre el dibujo. Si entre estos documentos gráficos hubiera también discrepancias, prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor, salvo que del texto se pudiera desprender una interpretación contraria.

I. 5. RELACIÓN DEL PLAN GENERAL CON EL PIOGC

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria determina una serie de normas de aplicación directa (NAD) y Normas Directivas (ND) que le son de aplicación al planeamiento urbanístico con carácter general. Las primeras de dichas normas NAD son inmediatamente ejecutivas para la totalidad del territorio insular, mientras que las segundas serían de aplicación para aquellos Planes Generales que vengán obligados a la adaptación al Plan Insular.

El Plan General de Ingenio está aprobado con carácter provisional, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación y, por ello, únicamente viene obligado al cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera 1, por lo que hace referencia a la Adaptación Plena al PIO en el plazo de dos años a partir de la publicación del mismo. No obstante, las NAD son inmediatamente aplicables desde el día de entrada en vigor y, por tanto, **se consideran nulas la totalidad de las determinaciones de este Plan General que contravengan o se opongan a las Normas de Aplicación Directa del PIO.**

El Plan General se adelanta a la propuesta del Plan Insular de Ordenación y cumple las determinaciones e instrucciones que el PIO impone a aquél. En particular las Normas:

2D25. Dotaciones de espacio libre nucleados por el eje urbano de relación entre el Carrizal e Ingenio. En este caso el Plan General introduce dos Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos en la localización central.



2D26. Contención de crecimientos del núcleo del Burrero para protección paisajística de las terrazas finales del Barranco de Guayadeque. En este lugar se plantea una actuación espacial mediante la localización de un Equipamiento Estructurante, cuyas determinaciones obligan a reservar como Espacio Libre las citadas terrazas.

2D27. Protección como área libre de la Península de Gando (Corresponde al Municipio de Telde)

2D28. Protección como área libre de la desembocadura del Barranco de Guayadeque.



TITULO II. VIGENCIA, REVISION, MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE INGENIO Y ACTUALIZACION DEL PLAN OPERATIVO.

II. 1. VIGENCIA.

El PGOU de Ingenio entrará en vigor indefinidamente al día siguiente de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias de acuerdo con el **Artículo 44.2- 44.3** del TR de la LOTC y de la LENAC que textualmente cita:

Artículo 44.- *“Efectos de la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento.*

(...)

2. (...) *Los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.*

3. *Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida.*

(...)”

II. 2. REVISION.

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. Con independencia de la vigencia indefinida del Plan General, éste deberá ser revisado a los ocho años de su aprobación definitiva y cuando concurren las circunstancias expresadas en el **Artículo 46** del TR de la LOTC y de la LENAC :

Artículo 46.- Revisión de los instrumentos de ordenación: concepto y procedencia.

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

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.



c) *La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*

d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

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

II. 3. MODIFICACION.

Se entiende por modificación del Plan General toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio. De esta manera, el Plan General de Ingenio podrá modificarse cuando en él concurren algunas de las circunstancias expresadas en el **Artículo 47** del TR de la LOTC y de la LENAC que a continuación se cita textualmente:

Artículo 47.- *Modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.*

1. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el artículo anterior supone y requiere su modificación.*

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

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

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

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

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

b) *Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.*



II. 4. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL DE INGENIO.

De acuerdo con el **Artículo 33** del TR de la LOTC y de la LENAC, este Plan General desglosa la ordenación pormenorizada en él contenida en un Plan Operativo que deberá actualizarse por imperativo legal a los cuatro años de la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 33.- *“Plan Operativo del Plan General de Ordenación.*

(...)

2. Los Ayuntamientos que formulen su Plan Operativo deberán actualizarlo al menos cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

3. *Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por los Ayuntamientos por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.”*

TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

III. CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

III. I.1. COMPETENCIA.

El desarrollo de este Plan General de Ordenación le corresponde al Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, en los términos establecidos por las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones, al Cabildo Insular, Comunidad Autónoma y demás Administraciones Públicas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

III.I.2 PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones públicas del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación por causa imputables al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Ingenio para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.



III. CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

III.II.1. CONCEPTO.

Los instrumentos de desarrollo del planeamiento tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de :

1. Instrumentos de ordenación o de planeamiento e instrumentos complementarios
2. Instrumentos de gestión
3. Instrumentos de ejecución

III.II. 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION O DE PLANEAMIENTO URBANISTICO: PLANES DE DESARROLLO.

El desarrollo del Plan General Ingenio se efectuará mediante los instrumentos de ordenación contenidos en el **Artículo 31.1.b** del TR de la LOTC y de la LENAC que son: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de ordenación y Estudios de Detalle, según se cita.

a) Los **Planes Parciales de Ordenación (P.P.)** desarrollan y concretan de forma integral la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, según lo estipulado en el **Artículo 35** del TR de la LOTC y de la LENAC:

Artículo 35.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.
2. La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.
3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

*Así mismo, los Planes Parciales están sujetos al **Artículo 36** del TR de la LOTC y de la LENAC que establece los límites de potestad, y a los **Artículos 43 a 64** del Capítulo V. "De los Planes Parciales" del Reglamento de Planeamiento.*



b) Los **Planes Especiales de Ordenación (P.E.)** ordenan elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado, que, según lo estipulado en el **Artículo 37** del TR de la LOTC y de la LENAC, tienen como objeto lo siguiente:

Artículo 37.- Planes Especiales de Ordenación.

1. *Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.*

2. *Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:*

a) *Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*

b) *Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.*

c) *Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.*

d) *Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.*

e) *Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.*

f) *Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.*

g) *Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.*

h) *Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.*

3. *Los Planes Especiales que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un Conjunto Histórico según las previsiones de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.*

4. *Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.*

5. *Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos se formularán por el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud.*

c) Los **Estudios de Detalle (E.D.)** que, según lo estipulado en el **Artículo 38** del TR de la LOTC y de la LENAC, tienen como objeto lo siguiente:

Artículo 38.- Estudios de Detalle.



1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

f) Establecer nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

Así mismo, mediante los **Instrumentos Complementarios** se culminan las determinaciones del Plan General en cuanto a la regulación urbanística del suelo, englobándose en ellos:

d) Los **Catálogos**, que se regulan en la Sección 4ª, **Artículo 39** del TR de la LOTENC. Por acuerdo de la COTMAC, el Catálogo de Bienes Inmuebles del municipio de Ingenio tramitado como documento independiente, pasa a formar parte a todos los efectos del cuerpo normativo del presente Plan General.

e) Las **Ordenanzas Municipales**, reguladas en la Sección 5ª, **Artículo 40** de LOTENC

III.II.2.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION EN EL PLAN SEGUN CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.

Según el **Artículo 49** del TR de la LOTC y de la LENAC, las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico, desglosándose las diferentes categorías que a continuación se citan y que se condicionan por este Plan:

- **Suelo Urbano Consolidado**, la ordenación y determinaciones prevista serán de aplicación directa en terrenos que, aún no teniendo la condición de solar, cumplan los requisitos que cita el **Artículo 73.5**

Artículo 73.- "Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.



(...)

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 de la Ley, 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.

Las áreas de Suelo Urbano consolidado delimitadas como áreas de interés cultural constituidas por el Casco Antiguo de Carrizal y el Casco Antiguo de Ingenio, no podrán desarrollarse mientras no se elaboren los Planes Especiales de las mismas.

En los casos previstos en estas Normas y siempre que las circunstancias lo demanden, podrán delimitarse áreas sujetas a Planes Parciales en Suelo Urbano, Planes Especiales o Estudios de Detalle, independientemente de los ya definidos en este Plan, para resolver problemas específicos, justificándose su necesidad, conveniencia y coherencia con el Plan General.

- El **Suelo Urbano No Consolidado** del Plan General se encuentra o bien ordenado directamente por el Plan e incluido en Unidades de Actuación, o bien sujeto a Planes Parciales de acuerdo con lo definido en el **Artículo 35** del TR de la LOTC y de la LENAC:

“Artículo 35.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, **en ámbitos de suelo urbano no consolidado** y sectores de suelo urbanizable.

(...)”

- En el **Suelo Urbanizable Sectorizado**, el Plan General se desarrollará integralmente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores delimitados por este Plan, sin perjuicio de la propuesta de Unidades de Actuación que establezca el propio Plan General.

Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del mismo.



El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones establecidas en el TR de la LOTC y de la LENAC y de los Reglamentos vigentes.

Los Planes Parciales respetarán las determinaciones gráficas y normativas contenidas en este Plan General. En todo caso será vinculante en la ordenación del Plan Parcial la posición y forma de los sistemas viarios, de espacios libres y de equipamientos prefijados en el Plan General.

- En cuanto al **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, este Plan General delimita un sector con la categoría de Estratégico.

- En el **Suelo Rústico**, las determinaciones de este Plan General se aplicarán directamente, sin perjuicio de los Planes y Normas Especiales de Protección que se contemplan en estas Normas, y siempre teniendo en cuenta la subordinación a las NAD del Plan Insular y de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

III.II. 2. 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN LOS SISTEMAS GENERALES.

Las previsiones del Plan General en relación a los **Sistemas Generales**, se llevarán a cabo directamente a través del correspondiente Proyecto de Urbanización o de obra, excepto cuando sea necesaria la redacción previa de un Plan Especial que será formulado por el Ayuntamiento u Organismo Público competente.

III.II. 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

La competencia para ejecutar este Plan y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen corresponde al Ayuntamiento de Ingenio, sin perjuicio de la participación de los particulares y demás órganos públicos conforme a lo estipulado en el **Artículo 88** del TR de la LOTC y de la LENAC:

Artículo 88.- *Ámbitos de actuación pública y privada.*

- 1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con intervención, en los términos de esta Ley, de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios de suelo.*
- 2. En los sistemas de ejecución privada y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento incumbe a los particulares, sean propietarios o no del suelo.*
- 3. En los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas.*
- 4. El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada*



que corresponda así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

III.II. 3.1. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

Las Administraciones Públicas ejecutarán el Plan General de Ingenio en los términos contenidos en el **Artículo 89** del TR de la LOTC que textualmente cita:

Artículo 89.- *Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.*

1. *Las Administraciones Públicas, en sus respectivos ámbitos de competencia, ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en esta Ley y su desarrollo reglamentario.*

2. *La actuación de las Administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:*

a) *La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.*

b) *La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.*

c) *La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.*

d) *La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido, en otro caso.*

e) *La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.*

III.II.3.2. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Según lo estipulado en el **Artículo 90** del TR de la LOTC y de la LENAC, el Plan General de Ingenio establece en su programa las determinaciones que a continuación se citan:

Artículo 90.- *“Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. *Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:*

a) *Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:*

1) *Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento. (Dos años para la aprobación*



definitiva de la ordenación pormenorizada de los sectores y 18 meses para los ámbitos sujetos a ordenación, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General).

2) *Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.* (12 meses, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General).

3) *Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.* (12 meses, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General), Éste hace referencia para el caso de los documentos de equidistribución a la elevación a escritura pública de los acuerdos.

b) *Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.* (máximo 24 meses a partir de la aprobación del proyecto que autoriza la ejecución de las obras).

c) *Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.* (máximo 24 meses a partir de la consecución del carácter de solar de los predios).

III.II.3. 3. TRANSCURSO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.

De acuerdo con el **Artículo 91** del TR de la LOTC y de la LENAC, el transcurso de los plazos máximos establecidos en el artículo determina :

Artículo 91.- *Transcurso de los plazos máximos.*

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior legitima el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 y 148 de esta Ley.

III.II.3. 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan se podrán realizar a través de :

a) La previa delimitación de **unidades de actuación**, que deberán cumplir las disposiciones reguladoras del sistema de actuación por el que se rigen, determinándose sus características y requisitos reglamentariamente en cuanto al cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación. La alteración del límite de las unidades de actuación, se regirán de acuerdo con el **Artículo 95** del TR de la LOTC que textualmente cita:

Artículo 95.- *Delimitación de las unidades de actuación.*

La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido.



- b) **Actuaciones aisladas** para la obtención de terrenos dotacionales, de carácter general o local, por expropiación forzosa.
- c) En los ámbitos de **planeamiento incorporado**, la gestión se desarrollará de acuerdo con la previsiones contenidas en los mismos.

III.II.3. 5. TIPOS DE SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

Para desarrollar la actividad de ejecución, el planeamiento debe optar por los sistemas de ejecución privada o los de ejecución pública previstos en el **Artículo 96** del TR de la LOTC y de la LENAC:

Artículo 96.- *Sistemas de ejecución.*

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) Sistemas de ejecución privada:

- 1. Concierto.*
- 2. Compensación.*
- 3. Ejecución empresarial.*

b) Sistemas de ejecución pública:

- 1. Cooperación.*
- 2. Expropiación.*
- 3. Ejecución forzosa.*

El Plan General de Ingenio establece ,en su caso, para prácticamente la totalidad de las unidades de ejecución contenidas en él, el sistema de ejecución privada cuyo desarrollo se atenderá a lo estipulado en el **Capítulo III del Título III, Artículos 100 a 119**, ambos incluidos, del TR de la LOTC y de la LENAC.

Aquellas unidades de ejecución contenidas en este Plan General cuyo sistema está definido como público serán desarrolladas prioritariamente por el sistema de cooperación según la **Sección 1 del Capítulo IV del Título III , Artículos 120 al 122** , ambos incluidos, del TR de la LOTC y de la LENAC.



III.II.3. 6. RESTANTES FORMAS DE EJECUCIÓN.

Las otras formas de ejecución quedan englobadas en:

- a) Áreas de gestión integrada, reguladas en la **Sección 1ª del Capítulo VI del Título III, Artículos 140 a 144** del TR de la LOTC y de la LENAC.
- b) Obras públicas ordinarias, según el **Artículo 145** de la **Sección 2ª del Capítulo VI del Título III 144** del TR de la LOTC y de la LENAC.

III.II. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

La competencia para ejecutar este Plan y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen corresponde al Ayuntamiento de Ingenio, sin perjuicio de la participación de los particulares y demás órganos públicos conforme a lo estipulado en el **Artículo 88** del TR de la LOTC y de la LENAC:

III. CAPITULO III. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EN EL USO DEL SUELO.

III.III. 1. DISPOSICIONES GENERALES.

La intervención municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por finalidad comprobar la conformidad de las actuaciones proyectadas según la legislación y el planeamiento aplicable y, en su caso, restablecer el ordenamiento vulnerado. Los principios generales para esta intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación está regida por lo establecido en el **Artículo 164** del TR de la LOTC y de la LENAC, en cuanto a la legitimidad en la ejecución de los diferentes actos de transformación y, en el **Artículo 165**, en cuanto a la colaboración de los diferentes agentes en el ejercicio de las funciones urbanísticas:

Artículo 164.- *Principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación.*

1. *La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso objetivo del suelo y subsuelo presupone dos requisitos esenciales:*

- a) *La vigencia de la ordenación idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.*
- b) *La cobertura en proyecto técnico aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.*



2. La intervención administrativa del uso del suelo y de la construcción y edificación, así como las potestades de protección de la ordenación y de sanción de las infracciones a la misma, serán de ejercicio inexcusable.

3. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de estos deberes podrán dar lugar a responsabilidad.

Artículo 165.- Colaboración en el ejercicio de las funciones urbanísticas.

1. Los Ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere el artículo anterior, podrán recabar en forma individual o mancomunada la asistencia del correspondiente Cabildo Insular para el ejercicio de sus competencias. La asistencia se formalizará mediante convenios de colaboración entre las Administraciones implicadas.

2. Los Ayuntamientos podrán también recabar, para acciones concretas, el auxilio del Cabildo Insular, que deberá prestarlo en el plazo de un mes o, en su defecto, de la Administración de la Comunidad, previa solicitud al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en la legislación básica de régimen local.

3. Las entidades y los particulares tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control que esta Ley atribuye a las administraciones con competencias en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

III.III. 2. LICENCIAS URBANISTICAS.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa todas las actuaciones contenidas en el **Artículo 166** del TR de la LOTC y la LENAC y que textualmente son:

Artículo 166.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase.



- e) *Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.*
- f) *Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.*
- g) *La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.*
- h) *La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general.*
- i) *La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.*
- j) *Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.*
- k) *La extracción de áridos y la explotación de canteras.*
- l) *La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.*
- m) *Los cerramientos de fincas, muros y vallados.*
- n) *La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.*
- ñ) *La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.*
- o) *La instalación de invernaderos y de cortavientos.*
- p) *La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.*
- q) *La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.*
- r) *Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.*
- s) *La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.*
- t) *La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.*



u) Los actos de construcción y edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:

a) Los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

b) El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

c) Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

7. Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular correspondiente, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al patrimonio o dominio público, sin perjuicio de lo que dispone el **Artículo 167** del TR de la LOTC y de la LENAC que textualmente cita:

Artículo 167.- *Actos promovidos por las Administraciones Públicas.*



1. Los actos relacionados en el **Artículo 166** de este Texto Refundido, promovidos por órganos de las Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia urbanística previa, salvo en los casos expresamente exceptuados en el número siguiente o por la legislación sectorial aplicable.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma y los Cabildos Insulares previstos en el número 1 del **Artículo 11**.

3. La resolución del procedimiento de cooperación interadministrativa previsto en el **Artículo 11** legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos a que se refiere la letra b) del número 1 del **Artículo 11**.

4. Los proyectos de construcción, edificación y uso del suelo contemplados en la letra c) del número 1 del **Artículo 11** serán sometidos a consulta del Ayuntamiento correspondiente por plazo adecuado en función de las características del proyecto de que se trate y nunca inferior a un mes; además y simultáneamente, se recabará informe del referido Ayuntamiento acerca de la conformidad o disconformidad de tales proyectos con el planeamiento en vigor. En caso de extraordinaria urgencia, debidamente motivada, el plazo mínimo podrá reducirse a la mitad. La intervención municipal dará lugar en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

5. Intentado sin efecto el procedimiento de cooperación y cuando los proyectos discrepen de la ordenación en vigor, su aprobación definitiva requerirá en todo caso acuerdo favorable del Gobierno de Canarias, que precisará los términos de la ejecución y determinará, en su caso, la procedencia de la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación.

Así mismo, compete al órgano municipal determinado por el Reglamento Orgánico Municipal el otorgamiento de dichas licencias, y en su defecto, al Alcalde.

Las condiciones que se impongan al otorgarse una determinada licencia forman parte integrante de su contenido y su incumplimiento podrá dar lugar a la paralización de las obras y revocación, en su caso, del otorgamiento.

En ningún caso se concederán licencias para obras en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización. Y en cuanto a las licencias sujetas a informe previo o autorización por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, no se otorgarán hasta que el promotor acredite su obtención.

La eficacia temporal y la caducidad de la licencia urbanística viene reglada por el **Artículo 169**; en el **Artículo 170** en cuanto a las otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma; en el **Artículo 171** para sus efectos y el **Artículo 172** para las licencias otorgadas a servicios de empresas suministradoras, artículos todos del TR de la LOTC y de la LENAC.



III.III. 2. 1.LICENCIAS EN EL SUELO URBANO.

En el suelo urbano se solicitará y obtendrá la correspondiente licencia municipal, en su caso, con carácter previo a cualquier transformación o uso del suelo, natural o construido. Según el vigente Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en su **Artículo 9** se establece la resolución de las licencias y su proceso según el acto que vaya a realizarse en el suelo.

III.III. 2.2. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

No podrán otorgarse licencias en suelo urbanizable hasta que se haya realizado la urbanización y el Ayuntamiento haya recibido los terrenos de cesión gratuita y obligatoria y las obras de urbanización se encuentren finalizadas en el caso de que el Plan Parcial se ejecute por los sistemas de ejecución privadas previstos en el TR de la LOTC y de la LENAC.

Cuando el sistema de ejecución sea público, no podrán otorgarse licencias en este tipo de suelo hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, de expropiación o ejecución forzosa.

III.III.2.3. LICENCIAS EN SUELO RUSTICO.

Como trámite previo a la obtención de la Licencia municipal en suelo rústico, deberá complementarse la categorización urbanística establecida en el Plan General con la correspondiente calificación territorial según estipula el **Artículo 27.1** del TR de la LOTC y de la LENAC , que se desarrolla a continuación:

ºArtículo 27.- Calificación Territorial.

1. *La calificación territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo por éste establecida.*

2. *El otorgamiento de la calificación territorial requiere solicitud de interesado, formalizada mediante documentación bastante, acreditativa de la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y, en su caso, de su impacto en el entorno, así como de la evaluación ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.*

El procedimiento para su otorgamiento, que deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoriales, incluida la medioambiental, habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:



a) *Fase inicial municipal, para informe por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, sin efecto, podrá reproducirse la solicitud directamente ante el Cabildo Insular, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.*

b) *Fase de resolución por el Cabildo Insular, comprensiva simultáneamente de los actos de instrucción, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en su caso, de información pública por plazo de un mes.*

c) *El plazo máximo para resolver será de seis meses, si el expediente requiere información pública y en otro caso cuatro meses a partir de la entrada de la documentación en el registro del Cabildo Insular correspondiente, o desde la subsanación de las deficiencias de la aportada, si la Administración hubiera practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a su presentación. El transcurso del citado plazo máximo sin comunicación de resolución expresa alguna habilitará para entender desestimada la solicitud.*

3. *Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, el contenido de la previa Declaración de Impacto se integrará en la Calificación Territorial.*

4. *Son de aplicación a la calificación territorial las disposiciones contenidas en las letras c), d) y, en su caso, e) del número 4 del artículo 25.*

5. *La eficacia de la Calificación Territorial y el aprovechamiento por ella otorgado caducarán:*

a) *Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal.*

b) *Por el solo hecho del no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.*

c) *Por el transcurso del plazo señalado y, en su caso, de la prórroga que se haya concedido.*

III.III.2.4. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.

Cuando concurren razones de justificado interés general se podrán tramitar Proyectos de Actuación Territorial en cualquier categoría de Suelo Rústico del Municipio de Ingenio, menos en el calificado de Protección Ambiental, según lo estipulado en el **Artículo 25.1** del TR de la LOTC y de la LENAC que cita:

Artículo 25.- *“Proyectos de Actuación Territorial: objeto y requisitos.*

1. *Son Proyectos de Actuación Territorial los instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitimen las obras,*



*construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.
(...)”.*

Este Plan General no prohíbe y no limita en ningún aspecto, la implantación de dichos proyectos en el Municipio de Ingenio.

III.III.2.5. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la tramitación de las solicitudes de licencia, en toda clase de suelos, se atenderá a lo establecido por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y las determinaciones contenidas en el TR de la LOTC y la LENAC.

III.III.2.6. DOCUMENTACIÓN, PLAZO DE EJECUCIÓN, CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS, CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

La documentación necesaria para la tramitación de los proyectos de edificación y de las obras de urbanización, su plazo de ejecución y caducidad, se atenderán en todo momento a las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales vigentes a los efectos señalados y, en su defecto, en el **Artículo 169** del TR de la LOTC y de la LENAC, que a continuación se cita:

Artículo 169.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

- 1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.*
- 2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*
- 3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.*



La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

4. Sustituyendo al órgano municipal competente, la declaración de la caducidad podrá ser efectuada por el Cabildo Insular si, requerido aquél al efecto, no iniciara el procedimiento pertinente dentro de los diez días siguientes a la recepción del requerimiento o habiendo sido iniciado, no se resolviera en el plazo de tres meses, siempre que concurran los requisitos previstos para ello en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

5. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. Reglamentariamente se determinarán dichos plazos, para el caso que no los expresaran las referidas licencias.

III.III.3. ORDENES DE EJECUCION, SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión de obras, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden al cumplimiento de la normativa urbanística, el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad y ornato de edificios e instalaciones y asegura, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión de obras, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El Ayuntamiento adoptará además las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.

III.III.4. INFORMACION URBANISTICA.

III.III.4.1. INFORMACION A LOS ADMINISTRADOS.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes canales de información:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.



III.III.4.2. CONSULTA DIRECTA.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los servicios municipales. Se facilitará al público el auxilio preciso para la localización de los particulares documentales de su interés y, si lo solicita, la obtención de copias de los documentos, en los plazos y con el costo que se establezca al efecto.

III.III.4.3. CONSULTAS PREVIAS.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las condiciones y características a que deba ajustarse una obra determinada.

III.III.4.4. INFORMES URBANISTICOS.

Toda persona puede solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal correspondiente. La solicitud deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos escala 1:5.000, como mínimo del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta, sin perjuicio de cuántos otros datos sean recabados por el Ayuntamiento.

III.III.4.5. CEDULAS URBANISTICAS.

La cédula urbanística constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Deberán solicitarse con los requisitos del artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá exigir la correspondiente Cédula Urbanística para otorgar licencia de parcelación, edificación y uso de los predios.

TÍTULO IV. REGIMEN GENERAL Y CLASIFICACION DEL SUELO.



IV. CAPITULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo se regula en este Plan General de Ordenación a través de:

- a) La atribución del aprovechamiento urbanístico que realiza el Plan, en consonancia con el principio de justa y equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- b) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, con sus respectivas categorizaciones, atribuyendo a cada una de ellas el régimen jurídico correspondiente.
- c) La ordenación concreta de la edificación contenida en el título V de estas Normas.
- d) Las condiciones, parámetros y definición de conceptos de las ordenanzas municipales de la edificación y de la urbanización del Municipio de Ingenio.
- e) La determinación de los sistemas generales, equipamientos y su régimen urbanístico.

IV. I.1. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los derechos y deberes establecidos por los **Artículos 58 y 59** del TR de la LOTC y la LENAC y en su virtud por el propio planeamiento.

Artículo 58. - *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.*

1. El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los espacios naturales protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.
2. *Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.*
3. *Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.*

Artículo 59. - *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.*

Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:



- a) *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultades y derechos previstos en esta Ley.*
- b) *Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.*
- c) *Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.*
- d) *Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión.*
- e) *Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.*
- f) *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, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.*

IV. I.2. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Toda parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, de las figuras de planeamiento que su desarrollo demande con arreglo a lo dispuesto en el **Artículo 60** del TR de la LOTC y la LENAC.

Artículo 60.- Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos 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 Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.*



El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

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, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

4. 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.

5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

IV. CAPITULO II. REGIMEN DE USOS DEL SUELO.

IV. II.1. CALIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO.

El Plan General, mediante la calificación asigna unos usos urbanísticos concretos a toda clase de suelo (usos globales) y específicamente al suelo urbano (usos pormenorizados).

El Plan General utiliza la técnica de la calificación del suelo para la asignación de usos urbanísticos pormenorizados de dos formas bien diferenciadas:

- a) La zonal, o generalista, que vincula el régimen de los usos a las diversas áreas de ordenanza en suelo urbano Título VII, y a las categorías en suelo rústico, Título V.
- b) La exclusiva, o puntual, que mediante la significación de determinadas parcelas y edificaciones señaladas en los Planos de ordenación pormenorizada con los códigos relacionados en el siguiente apartado, conforman los sistemas de dotaciones y servicios que el Plan General considera imprescindibles para cubrir las necesidades de la población y servir al funcionamiento de la ciudad.

Los códigos que identifican a cada elemento de los sistemas de dotaciones y servicios son los siguientes:

- **ED** Educativo
- **AS** Asistencial
- **DP** Deportivo



- **CU** Cultural
- **EL** Espacio Libre
- **AP** Aparcamiento
- **RG** Religioso
- **SC** Social
- **CO** Comercial
- **CE** Cementerio
- **AD** Administrativo

IV. II.2. CLASES DE USOS.

Se entiende por **uso global asignado** aquel cuya implantación es establecida por el Plan. Los espacios adscritos a un uso asignado pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

Uso complementario es aquel que necesariamente ha de incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.

Son **usos compatibles** aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso asignado por el Plan. En los suelos urbanizables corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, si es el caso, de medidas y limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos asignados y complementarios.

Se entiende por **uso prohibido** aquel cuya implantación no es permitida por el Plan.

IV. II.3. USOS FUERA DE ORDENACION.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes en el mismo se considerarán como fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

IV. II.4. DESARROLLO DE LA REGULACION DE USOS.

En el suelo urbano, el Plan General establece los usos asignados con diferente grado de especificación sin perjuicio de que mediante una ordenanza especial se pueden hacer más específicas las determinaciones relativas a la localización y características de los usos asignados.

En el suelo urbanizable, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos asignados.

Así mismo, mediante Planes Especiales, el Ayuntamiento puede restringir las localizaciones y características de los usos, prohibir usos admitidos por el Plan o admitir usos no contemplados, siempre que sean compatibles con los establecidos por éste.



En el suelo rústico, los Planes Especiales, los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales regularán detalladamente los usos admitidos y propondrán las limitaciones que procedan para el cumplimiento de sus objetivos.

IV. CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

IV. III.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

El territorio ordenado por este Plan General se clasifica, a efectos del régimen jurídico aplicable en: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

La delimitación de las clases de suelo se representa en los planos de Ordenación Estructural del Municipio de Ingenio a escala 1/5.000.

IV. III.2. CLASES.

Según el **Artículo 49** del TR de la LOTC y de la LENAC, el suelo del término Municipal de Ingenio, se clasifica de acuerdo con la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas en:

a) **SUELO URBANO**, comprendido por los terrenos que cumplen con el **Artículo 50** del TR de la LOTC y de la LENAC:

Art. 50.- Suelo urbano: definición.

Integrarán el suelo urbano:

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:*

1) 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.

2) 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.*

El Plan General categoriza el suelo urbano, de acuerdo con el **Artículo 51** del TR de la LOTC en consolidado y no consolidado:

Art. 51.- "Suelo Urbano: categorías.



1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1) del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

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

(...)"

b) **SUELO URBANIZABLE.** Todos aquellos terrenos que cumplan lo articulado en el **Artículo 52** del TR de la LOTC y de la LENAC:

Art. 52- Suelo urbanizable: definición.

1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:

a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

El Plan General categoriza el suelo urbanizable, de acuerdo con el **Artículo 53** del TR de la LOTC y la LENAC en sectorizado y no sectorizado:

Art. 53.- Suelo urbanizable: categorías.

1. El suelo urbanizable se dividirá en **sectorizado** y **no sectorizado**, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

2. El suelo sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.

3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:



- a) *Suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso.*
- b) *Suelo urbanizable estratégico, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.*
- c) *Suelo urbanizable diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.*

En el Plan General de Ingenio encontramos la siguiente categorización:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (**SUSO**), para aquellos sectores cuya ordenación pormenorizada completa incorpora el presente Plan General y (**SUSED**) compuesto por aquellos sectores comprendidos en las Normas Subsidiarias, que tienen el plan parcial aprobado definitivamente pero no han completado su urbanización como son los casos de la Montañeta o La Capellanía.
- b) Suelo Urbanizable No Sectorizado, (**SUNS**) en sus categorías de Estratégico, que abarca el suelo de reserva para el Parque Aeroportuario de Actividades Económicas (SUNS-E).
- c) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, (**SUSNO**) compuesto por el resto de los sectores definidos por este Plan General.
- c) **SUELO RÚSTICO.** Aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando sus valores naturales y ambientales según la definición contenida en los **Artículos 54 y 55** del TR. de la LOTC y la LENAC.

Art. 54.- Suelo rústico: definición.

Integrarán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:

- 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, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, 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.

Art. 55.- Suelo rústico: categorías.

Dentro del suelo que se clasifique como rústico el planeamiento, de conformidad y en aplicación de los criterios que se fijen reglamentariamente, establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:

a) Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.

2) Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

4) Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios.

5) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

b) Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:



1) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.

2) Suelo rústico de protección forestal, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.

3) Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

4) Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

5) Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

1) Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

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

d) Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

TITULO V. SUELO RUSTICO

CAPITULO I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

V. I.1. IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Se identifica como Suelo Rústico todo aquel territorio dentro del municipio de Ingenio que reúne unas condiciones naturales y paisajísticas con una peculiaridad ecológica,



relevancia medioambiental y científica y un interés para su conservación que justifican su protección frente a los desarrollos urbanos, así como unas actividades productivas, un patrimonio histórico y etnográfico que requieren la preservación de sus estructuras y entorno, por constituir un elemento fundamental en el funcionamiento del municipio.

Asimismo, se considera Suelo Rústico aquella superficie que incluya alguno o varios de los siguientes aspectos o circunstancias:

- a) Que esté sometida a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el *Avance de Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (adaptado al TR LOTENCA)*, aquellas áreas incluidas en el vigente *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 – Monumento Natural de Guayadeque y Reserva Natural Especial de Los Marteles*, o bien el ámbito incluido dentro del Monumento Natural Barranco del Draguillo.
- b) Que esté afectada por cualquier otro régimen normativo sectorial y vinculante para el planeamiento municipal, en materia de flora y fauna, aguas, minas, agricultura, patrimonio histórico, caza, etc., y en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, científicos, naturales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público deba ser delimitada como Suelo Rústico.
- c) Que el presente Plan General de Ordenación considere inadecuada para el desarrollo urbano, por los desproporcionados costes ambientales, patrimoniales y económicos que requeriría su transformación, o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- d) Que necesite del mantenimiento de sus características naturales, paisajísticas y patrimoniales, sobre las que se apoya la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones de interés público, asociadas al ocio y esparcimiento, a actividades deportivas, a actividades productivas, etc.
- e) Que resulte necesario su mantenimiento como reserva de suelo para la implantación futura de sistemas generales o actividades que por su naturaleza, por su configuración y por sus fines no puedan o deban ubicarse en suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando no afecten a los valores naturales, paisajísticos o patrimoniales.

V. I.2. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 55 del vigente 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, el Suelo Rústico del municipio de Ingenio queda subdividido en las siguientes categorías:

- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)



- Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
- Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)
- Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCu)
- Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC)
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)
- Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)
- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)
- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)

- **El Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)** engloba aquella superficie constituido por aquellas áreas de alta calidad para su conservación por su destacado valor natural e interés paisajístico, cuya conservación se estima compatible únicamente con un limitado tipo de actividades de carácter educativo-ambiental y recreativo. Afecta a suelos protegidos por el vigente 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

- **El Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)** incluye aquella superficie definida por presentar un conjunto territorial de destacado valor paisajístico, patrimonial y/o geomorfológico, cuya capacidad de carga sólo admite usos agropecuarios e infraestructuras preexistentes y actividades o instalaciones de interés general destinada a la preservación, investigación o didáctica del paisaje y sus valores.

- **El Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)** delimita aquellas áreas donde se conserva un paisaje rural, que sirve de soporte a usos agropecuarios, se encuentren o no en uso actualmente, así como a los conjuntos de edificaciones tradicionales, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la producción económica.

- **El Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCu)** recoge aquellas áreas o puntos concretos del suelo rústico municipal que testimonian el desarrollo tradicional del poblamiento, la producción rural y sus manifestaciones arquitectónicas resultantes, siempre que estuvieren recogidas en los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico y Patrimonio Arqueológico. En el caso de Yacimientos localizados en ENP se da la doble categoría de SRPN y SRPCu.

- **El Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC)** incluye la franja de terreno inmediata a la línea litoral de Ingenio que presenta condiciones paisajísticos específicos, así como un potencial para el esparcimiento y disfrute de la costa, acorde con la preservación de las características medioambientales que lo definen. Su ordenación y régimen de usos estarán condicionados a que no existan incompatibilidades con lo regulado en la vigente Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas.

- **El Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)** está constituido por aquellos ámbitos del territorio municipal en los que se desarrollan cauces y cuencas de barrancos que deban ser salvaguardados de nuevos usos que afecten a su integridad y protegidos frente a procesos erosivos, así como para incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.



- **El Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)** incluye aquellas superficies susceptibles de aprovechamiento minero, previa concesión autorizada por la legislación vigente y de conformidad con lo dispuesto en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria en lo referente a Áreas Extractivas Delimitadas.
- **El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)** incluye aquellos ámbitos en los que se ubican o se ubicarán infraestructuras viarias o grandes instalaciones de rango insular y sus respectivos entornos, las cuales deben ser preservados de usos incompatibles por criterios funcionales o por el interés de sus frentes.
- **El Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** es aquel constituido por aquellas superficies donde se localicen conjuntos edificatorios, cuyo origen puede ser reciente y desvinculado de los usos del suelo de su entorno o estar vinculado históricamente a actividades agrarias y al paisaje rural tradicional, pero que han derivado tipológica y funcionalmente hacia núcleos de exclusivo carácter residencial y cuya capacidad de carga no justifique su clasificación como Suelo Urbano.
- **El Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)** se refiere a aquellas áreas necesarias para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico. y dotaciones de ocio al aire libre que redunden en beneficio de la comunidad.

V. I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.

El suelo rústico carece de aprovechamiento urbano. Las limitaciones al uso, a la edificación y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas o de la legislación sectorial vigente, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posea por el rendimiento ambiental y productivo que le es propio, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El suelo rústico debe utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún caso, cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.

Si un suceso natural o provocado causara degradación de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Cuando como consecuencia de remociones de tierra, obras o del azar se produjeran descubrimientos naturales, biológicos, arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos, se deberán suspender inmediatamente los trabajos que se estuvieran realizando y se dará cuenta inmediata a la autoridad competente. El órgano competente de la Administración Pública que hubiera tomado conocimiento del hecho,



tomará de inmediato las medidas cautelares oportunas que garanticen la preservación de lo hallado, pudiendo ordenar, incluso, la suspensión de las obras o actividades que originaron el hallazgo. Esta suspensión podrá prolongarse el tiempo necesario para el total reconocimiento y estudio de lo hallado y, en caso de que dichos descubrimientos precisaran una estricta protección incompatible con la categoría de suelo rústico en que se ubica, ésta podrá modificarse, mediante Modificación Puntual, pasando el ámbito afectado a otra categoría más acorde a tal fin o modificar el régimen de uso de la preexistente.

Los ámbitos delimitados por la Ley 12/1994 y por Decreto Legislativo 1/2000 como Monumento Natural de Guayadeque, como Monumento Natural del Barranco del Draguillo y como Reserva Natural Especial de Los Marteles quedan automáticamente regulados como Suelo Rústico de Protección Natural en virtud de la Disposición Transitoria Quinta del referido Decreto Legislativo, a expensas de la ordenación que establezcan las Normas de Conservación de los dos primeros espacios y el Plan Director del tercero de ellos.

V. I.4. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO RÚSTICO

En suelo rústico y atendiendo a las ordenanzas específicas de cada una de sus categorías, el contenido del derecho de propiedad comprenderá, en general, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad y salud pública.

El propietario del suelo clasificado como rústico tendrá, cuando la regulación de la categoría permita vincular al uso del suelo a edificaciones de naturaleza industrial, turística, residencial, dotacional o de servicios, el derecho a materializar éstas en las condiciones establecidas para cada uso en estas Normas. Para que puedan autorizarse las citadas edificaciones y usos con carácter permanente, deberá justificarse, mediante el correspondiente proyecto y, en su caso, su evaluación de impacto ambiental, que la parcela dispondrá de la superficie, características y los servicios e infraestructuras compatibles que aseguran su correcta implantación o funcionamiento, con especial atención a su integración ambiental y paisajística y a su salubridad. También, en aquellos casos especificados con posterioridad deberán tramitarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o mediante Calificación Territorial en las dependencias del Cabildo Insular de Gran Canaria o de la institución que éste delegue.

Sin perjuicio de cualesquiera otros que resulten de aplicación, por establecerlo así la legislación vigente, 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 pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el



agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de dominio público o de terceros.

Cuando el aprovechamiento sea edificatorio y se establezca para un período de tiempo determinado, éste en ningún caso será más bajo que el necesario para permitir la amortización de la inversión realizada y tendrá carácter prorrogable, siempre y cuando no concurren circunstancias que afecten a la conservación de los valores naturales, paisajísticos, culturales y productivos que aconsejen lo contrario.

Aquellos propietarios de terrenos sobre los cuales se hubiesen construido una vivienda u otro tipo de instalación que, en el plazo correspondiente, se inscribió en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia podrán regularizar la situación de ésta llevando a cabo de modo estricto los actos o determinaciones que fijare el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia anexo al presente Plan General, mediante el trámite regulado en la Disposición Adicional Primera del TR de la LOT y la LENAC.

No podrán realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de Suelo Rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

V. CAPITULO II. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO RÚSTICO

V. II.1. DEFINICIÓN DE USOS SEGÚN SU PERMISIVIDAD

Sin perjuicio de que sean compatibles con las ordenanzas de cada categoría, se consideran usos permitidos y autorizables en Suelo Rústico aquellos que no siendo característicos de la categoría que les afecta se localizan o pueden localizarse atendiendo a la capacidad de carga de cada espacio y a la posibilidad que le brinda la ordenanza de dicha categoría, previo cumplimiento de toda normativa vigente externa al Plan General.

Se sobreentienden como usos prohibidos o no permitidos en Suelo Rústico, tanto en este artículo como en el régimen de usos de cada categoría, aquellos que no se incluyan en la relación de los tipos anteriores, siéndole, de aplicación, en caso de producirse, la normativa vigente en materia de Disciplina Urbanística.

V. II.2. USOS PERMITIDOS O PERMISIBLES EN SUELO RÚSTICO

Son usos permitidos en suelo rústico los siguientes:

- a) La defensa, mantenimiento y mejora del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos y sus ecosistemas.
- b) La conservación, mantenimiento y mejora o rehabilitación del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico.



- c) Los usos que engloben actividades de producción agrícola y sus edificaciones asociadas, comprendiendo la agricultura de secano, de regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floristería, bien al aire libre o bajo invernaderos.
- d) Los usos ganaderos, cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo, y sus edificaciones asociadas, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- e) La producción y repoblación o regeneración vegetal.
- f) La extracción de material geológico y su explotación minera.
- g) Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, las de temática cultural y el alojamiento temporal vinculado al turismo rural.
- h) Los movimientos de tierra.
- i) Los cierres de finca.
- j) Los viarios, pistas y accesos agrícolas.
- k) Las edificaciones residenciales unifamiliares, las vinculadas al agropecuario, al uso comercial de ámbito local y al industrial.
- l) Las edificaciones residenciales unifamiliares destinadas al turismo rural según las condiciones específicas.
- m) Las infraestructuras vinculadas a los servicios y a la red viaria y su mantenimiento.
- n) Los usos forestales.
- o) El aprovechamiento de los recursos hídricos del suelo y subsuelo.
- p) Las estaciones de servicio ligadas a la red viaria.
- q) Las dotaciones y equipamientos públicos.
- r) La implantación de actividades calificadas de nocivas, insalubres y peligrosas.

V. II.3. AUTORIZACIÓN DE USOS PERMITIDOS O PERMISIBLES

Sin perjuicio de las condiciones específicas para cada tipo de uso y de la normativa sectorial vigente de ámbito supramunicipal, así como del cumplimiento de las condiciones particulares de cada categoría de suelo rústico, la solicitud de licencia municipal para los diferentes usos que así lo requiriesen deberá venir acompañada de:

- a) Informe de incidencia medioambiental o cualquiera de los tipos de Estudio de Impacto exigidos en la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico, si le fuera de aplicación.
- b) Informe detallado de la justificación de que la actividad, aun no siendo propia del suelo rústico, tiene que desarrollarse fuera de las áreas urbanas, incluyendo, al menos, la situación actual del uso en el municipio, la garantía justificada del cumplimiento de sus objetivos y las consecuencias socioeconómicas de su puesta en marcha, con indicación de personal empleado, producción prevista, mercado potencial, volumen de personas susceptibles de verse afectadas, y cualquier otra información que se estime importante para la observación y análisis previo a la correspondiente autorización.
- c) Calificación Territorial del Cabildo Insular de Gran Canaria o Proyecto de Actuación Territorial aprobado por el Gobierno de Canarias.



V. II.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA DEFENSA, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL

Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades científicas que tengan como temática principal la obtención de una mayor información sobre las características geomorfológicas y ecológicas del territorio municipal y su aptitud paisajística, así como las asociadas a la mejora de los métodos de análisis y diagnóstico y, en su caso, de su regeneración.

Toda actividad que suponga alteración de las condiciones naturales actuales deberá ser autorizada por parte de la Administración competente, previa Declaración de Impacto Ecológico en los casos que proceda, insistiéndose en la previsión del resultado final y en el estudio y valoración de las alternativas posibles.

En las actividades y proyectos dirigidos a la fauna y flora, se insistirá en el mejor conocimiento de las especies y comunidades autóctonas, en lo que se refiere a la abundancia, diversidad, dominancia, fragilidad, rareza, capacidad de carga y limitación de uso, en especial, la fauna invertebrada y la avifauna, por un lado, y el cardonal-tabaibal, las especies halófilas y psammófilas, comunidades de cauce de barranco, el palmeral y las comunidades termófilas, por el otro.

Se informará, en todo caso, al Ayuntamiento de Ingenio de todas aquellas actividades científicas que afecte a las características medioambientales, aportándose una copia del proyecto o documento resultante.

V. II.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL

1. Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades científicas y didácticas que tengan como temática principal la obtención de una mayor información sobre el origen, características y desarrollo de las diferentes áreas, estructuras y edificaciones que constituyan el patrimonio cultural del suelo rústico y que sirven para un mejor conocimiento de las diversas formas de vida, poblamiento y actividades económicas de períodos precedentes al actual.

2. Las diferentes áreas, estructuras y edificaciones a las que se refiere el punto anterior se identifican en los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico y del Patrimonio Arqueológico del Municipio.

3. Sin perjuicio de la legislación sectorial vigente, no podrán realizarse actuaciones o actividades en dichas áreas sin previa autorización de la Administración competente, debiéndose, en todo caso, informar al Ayuntamiento de Ingenio.

4. La demolición total o parcial de una estructura o edificio catalogado en estado de ruina no supondrá la posibilidad inmediata de transformar el uso de la parcela afectada, requiriéndose para dicho fin la autorización del Ayuntamiento de Ingenio, previo estudio de la imposibilidad o ineficacia de la reconstrucción del bien derruido.



5. Sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente sobre Bienes de Interés Cultural no se permitirán actuaciones distintas de las permitidas en los Catálogos del punto 2.

6. En aquellas zonas o bienes catalogados que desarrollasen actividades o usos distintos a los que definen el interés arqueológico o etnográfico, o en los que existiesen edificaciones no inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, bajo los auspicios del Decreto 11/1997, u otros usos regularizados por la legislación vigente, se procederá a su paralización, traslado a otras zonas o instalaciones adecuadas y adecuación del área a las condiciones de limpieza y ornato, sin que ello afecte a las estructuras protegidas.

7. El régimen de usos asociado a estos bienes atiende a su grado de protección, diferenciándose del siguiente modo: Se define el grado de **“protección integral”** como aquel que persigue una preservación incondicional del conjunto de la edificación, estructura o bien patrimonial que por sus características tipológicas y de entorno, por su asociación a otros bienes, por el interés del entorno o por el riesgo evidente de afecciones derivadas de crecimientos urbanos o actividades económicas incorporen una muy baja capacidad de carga y requieran, por tanto, su protección. Podrán realizarse en las zonas incluidas como tal, las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento periódicas que dejen el área, estructura o edificio en adecuado estado de conservación, sin alteración de las características que definen su interés cultural.

b) La regeneración o restauración de las edificaciones o bienes protegidos, así como sus respectivos entornos, mediante obras que intenten consolidar las actuales estructuras o devolverlos a su estado original. Los materiales, técnicas constructivas, etc., coincidirán con los existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

c) Las actividades científicas vinculadas al bien protegido, sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.

d) Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos que no supongan la presencia de un número de personas, la realización de tareas de adecuación o cualquier otra actividad que suponga un deterioro de las estructuras de interés.

8. Se define como un grado de **“protección ambiental”**, aquel que afecta a los yacimientos arqueológicos y edificaciones o estructuras de interés etnográficos, que presentan valores edificatorios, estructurales y/o funcionales que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva o actuación urbanística. Podrán realizarse en las zonas incluidas como tal las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento periódicas que dejen el área, estructura o edificio en adecuado estado de conservación, sin alteración de las características que definen su interés cultural.

b) La regeneración o restauración de las edificaciones o bienes protegidos, así como sus respectivos entornos, mediante obras que intenten consolidar las actuales estructuras o devolverlos a su estado original. Los materiales, técnicas constructivas, etc., coincidirán con los existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.



c) Las actividades científicas vinculadas al bien protegido, sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.

d) Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos que no supongan la presencia de un número de personas, la realización de tareas de adecuación o cualquier otra actividad que suponga un deterioro de las estructuras de interés.

e) Las actividades o usos que no estando estrictamente vinculadas a la que define el interés patrimonial, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el alojamiento de turismo rural, las dotaciones divulgativas adecuadas al entorno del bien protegido y las actividades públicas de interés medioambiental, que no afecten al estado original y función principal de la estructura o edificación.

9. Se define como un grado de **“protección parcial”**, aquel que afecta a los yacimientos arqueológicos y edificaciones o estructuras de interés etnográficos, que incluyan algún elemento o entorno que por sus características e importancia funcional en el pasado merezca su conservación. Podrán realizarse en las zonas incluidas como tal las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento periódicas que dejen el área, estructura o edificio en adecuado estado de conservación, sin alteración de las características que definen su interés cultural.

b) La restauración o remodelación de las edificaciones o bienes protegidos, así como sus respectivos entornos, mediante obras que intenten consolidar las actuales estructuras o devolverlos a su estado original. Los materiales, técnicas constructivas, etc., coincidirán con los existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

c) Las actividades científicas vinculadas al bien protegido, sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.

d) Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos que no supongan la presencia de un número de personas, la realización de tareas de adecuación o cualquier otra actividad que suponga un deterioro de las estructuras de interés.

e) Las actividades o usos que no estando estrictamente vinculadas a la que define el interés patrimonial, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el alojamiento de turismo rural, las dotaciones divulgativas adecuadas al entorno del bien protegido y las actividades públicas de interés medioambiental, que no afecten al estado original y función principal de la estructura o edificación.

f) Las actividades no vinculadas a la que define el interés patrimonial, que en su desarrollo o características sean compatibles con la preservación del elemento o entorno protegido.

V. II.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS AGRÍCOLAS



1. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se permiten los cultivos agrícolas de diversos tipos y especies en los Suelos Rústicos de Protección Agraria, y de modo más limitado en el resto de las categorías, excepto el de Protección Cultural.
2. Se considera prioritaria la preservación de las actuales superficies de cultivo activas, de modo que toda transformación del uso en estas áreas estará prohibida sin que esté legitimada mediante la correspondiente Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial.
3. Los cambios de cultivos tradicionales a cultivos de exportación, de especies tropicales, de tipo agroecológico o de uso intensivo deberán contar con la autorización de la Administración competente.
4. Las segregaciones de fincas rústicas no darán lugar a parcelas con superficie inferior a una hectárea, con las excepciones del artículo 3 del Decreto 58/1994, de 22 de Abril, por el que se establece la Normativa que regula en Canarias la Unidad Mínima de Cultivo, debiéndose contar con un informe previo de la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias y del Ayuntamiento de Ingenio sobre su aptitud territorial.
5. Los nuevos proyectos de puesta en uso agrícola de terrenos naturales con una superficie superior a las 5 hectáreas, o a 2,5 hectáreas cuando se sitúen en laderas con pendientes superiores al 15%, así como los planes de regadío, deberán contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
6. Las nuevas roturaciones de suelo para cultivos preverán la utilización de especies adecuadas al grado de conservación de las condiciones edafológicas, prohibiéndose aquellos casos asociados a un desequilibrio entre ambos aspectos, y, en laderas, el uso de cultivos susceptible de generar procesos erosivos si no vienen acompañados de abancalamiento u otros sistemas de protección.
7. Las nuevas roturaciones para cultivos intensivos en invernaderos o bajo cubierta sólo podrán ser posibles en las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria.
8. Las nuevas roturaciones o plantaciones de cultivos en terrenos naturales deberán ser tramitadas mediante la correspondiente Calificación Territorial por parte del Cabildo Insular de Gran Canaria, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Legislativo 1/2000. Si los terrenos estaban en abandono, no precisarán de la Calificación Territorial, excepto si se solicitaran nuevas instalaciones o edificaciones asociadas.
9. Se incluyen como usos agrícolas los siguientes:
 - a) Plantaciones o usos agrícolas de terrenos naturales.
 - b) Reutilización de parcelas de cultivo abandonadas para fines agrícolas
 - c) Eliminación de la vegetación no autóctona para el cultivo
 - d) Implantación de colmenas
 - e) Aterrazamientos o abancalamientos de terrenos de cultivos con o sin muros de contención
 - f) Las sorribas



- g) Los estanques, maretas y otros depósitos de almacenamientos de agua
- h) Las redes de riego y de canales en interior de parcelas
- i) Los caminos agrícolas o de acceso a cultivos
- j) Los invernaderos
- k) Los cortavientos
- l) Los emparrados, espalderas y similares
- m) Los cuartos de aperos, depósitos de combustible e instalaciones de calefacción vinculados a la actividad agrícola.
- n) El acondicionamiento de cuevas para usos asociados a la actividad agrícola.
- o) Las bodegas, lagares, envasadoras de vino.
- p) Las zonas de compostaje o de manejo de residuos agrícolas
- q) El almacenamiento y empaquetado de productos agrícolas
- r) Las granjas-escuelas o similares

10. Todos los usos descritos están sujetos a la previa obtención de la Calificación Territorial correspondiente o Proyecto de Actuación Territorial, excepto los de los apartados b), c) d) y h).

11. Se permitirá el mantenimiento de los usos agrícolas preexistentes y regularizados por la legislación sectorial vigente, compatibles con los correspondientes regímenes de uso.

12. Sin perjuicio de las condiciones de uso reguladas en la legislación sectorial vigente para el conjunto de los usos anteriores se establecen condiciones específicas para los usos agrícolas siguientes:

A. El aterrazamiento, cadenas o abancalamiento de terrenos para el cultivo deberá cumplir, en todo caso, con las siguientes condiciones:

- a) En ningún caso, se realizarán nuevos aterrazamientos en laderas con pendientes superiores al 20 %. Las explotaciones agrícolas ya existentes con anterioridad a las presentes normas en laderas de mayor pendiente, quedan exentas de este precepto
- b) En ningún caso, la altura de los muros de los bancales será superior a los 2,5 mts.
- c) Su revestimiento exterior deberá ser con piedra natural, propia de las condiciones geológicas de su entorno, aunque podrán contenerse con hormigón o piedra seca.
- d) El entorno inmediato a los muros, siempre que no se utilice para otros cultivos, deberá revegetarse con especies botánicas propias del área, especialmente en lo que se refiere a las de porte arbustivo y arbóreo.
- e) No podrán reutilizarse cadenas o bancales que habiendo sido abandonados hace más de 25 años hubieran sido ocupadas en al menos un 50% por vegetación autóctona y, en ningún caso, cuando ésta incluya especies amenazadas según las clasificaciones oficiales al efecto.



B. Los estanques, maretas y otros depósitos de almacenamientos de agua se regularán, a su vez, por las siguientes condiciones específicas:

- a) Las nuevas obras de este tipo se deberán separar un mínimo de 4 mts. de los linderos de la parcela, sin perjuicio de que su ejecución se realice sobre o bajo rasante.
- b) En caso de tener que realizar muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará los 2 mts. medidos desde cualquier punto del terreno y se revestirán de piedra del lugar.
- c) Sus dimensiones y capacidad deberán estar justificadas en función de la superficie de la finca o fincas a las que abastezcan o de otras necesidades de almacenamiento.
- d) En todo caso se restaurarán los impactos que cause su construcción
- e) No se permiten los nuevos estanques o maretas que supongan la modificación del terreno, aunque sí la rehabilitación de aquellos preexistentes que han sido abandonados.

C. Los viarios, pistas y accesos agrícolas deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) El sistema general básico de carreteras que en su recorrido afecte al Suelo Rústico recogerán las determinaciones que al respecto se hayan diseñado en la ordenación del sistema viario del Plan General de Ordenación.
- b) No se permite la apertura de nuevas carreteras o el asfaltado de pistas y caminos agrícolas preexistentes sin la correspondiente Calificación Territorial.
- c) El viario deberá estar en adecuado estado de conservación, permitiéndose la señalización con arreglo a la normativa de aplicación, siempre que ésta no suponga una incidencia paisajística importante ni afecten al desarrollo de las características medioambientales de la zona.
- d) No se permitirá la apertura de nuevas pistas y accesos a cultivos, viviendas y otras instalaciones agropecuarias, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural y Suelo Rústico de Protección Agraria o de aquellos que se asocien a edificaciones, instalaciones y áreas de interés general, que por sus características y localización deban afectar en su recorrido al Suelo Rústico.
- e) Se autorizará las nuevas pistas y accesos a cultivos en suelos de Protección Natural siempre que así lo recoja la normativa de sus planes de desarrollo.
- f) A excepción de disposición contraria en el planeamiento territorial de espacios protegidos según la Ley 12/1994 y el Decreto 1/2000, se podrán acondicionar accesos en Suelo Rústico para actividades científicas, senderismo y otras actividades afines autorizadas, estrictamente compatibles con la conservación de los valores naturales.
- g) Preferiblemente, en la apertura de nuevas pistas se acondicionarán caminos, pasos o serventías preexistentes.

D. Los invernaderos:



- a) Sólo se permitirán los invernaderos, en cualquiera de sus tipologías y materiales en el Suelo Rústico de Protección Agraria y en fincas de 2.000 m² de superficie mínima.
- b) El propietario o persona que hiciera uso de los invernaderos estará obligado estrictamente al mantenimiento de las estructuras y materiales en óptimo estado de conservación, debiendo derribarlo cuando se prevea la caducidad y/o el abandono de la actividad o del invernadero.
- c) No se permitirá la construcción de cualquier tipo de edificaciones en el interior, a excepción de los cuartos de aperos y maquinaria.
- d) Las condiciones higiénico-sanitarias, salubridad y respiración del interior e inmediaciones deberán estar en óptimo nivel, no permitiéndose ningún tipo de residuos.
- e) Se separarán un mínimo de 1,5 ms. respecto a los linderos de la finca.
- f) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- g) Será necesaria la concesión de la correspondiente licencia municipal, previa obtención de la Calificación Territorial, para su ejecución, a la vista del proyecto y estudios de viabilidad correspondientes.
- h) El propietario deberá comprometerse por escrito a retirar toda la estructura tras su deterioro o abandono del uso agrícola.

E. Otras estructuras de protección de cultivos, como cortavientos, vallados, cercados, etc., se regirán por los siguientes puntos.

- a) Se admitirán los cerramientos a efectos de seguridad y protección de cultivos, especies y ganado, así como de instalaciones o edificaciones existentes o que se vayan a ejecutar, quedando prohibida su ejecución a los simples efectos de delimitación de propiedad.
- b) No obstante, no se permitirá el cierre de fincas de superficie inferior a 500 m².
- c) Los cortavientos se podrán realizar con especies vegetales o materiales fácilmente desmontables (mallas, cañizos, etc.) y su altura no sobrepasará los 2,50 metros.
- d) Los vallados de fincas se harán con paneles de mallazo metálico o plastificado, con soportes de hierro o acero galvanizado, cañizo, vallas de madera u otros materiales fácilmente desmontables, con una altura no superior a los 2,50 metros.
- e) Los cercados de cultivos para su protección frente a alimañas, se realizarán con malla metálica y soportes de hierro o acero galvanizado, sin superar la altura de 1,00 metro.

F. Condiciones para las casetas de almacenamiento de aperos de labranza y maquinaria agrícola.

- a) No podrán instalarse en parcelas inferiores a los 2.000 m².
- b) Su superficie construida no superará:
 - Los 6,00 m² en parcelas de 2.000 m².
 - Los 15,00 m² en parcelas de 5.000 m².
 - Los 20,00 m² en parcelas de 10.000 m².



- c) Se separarán 4 m. de los linderos, no pudiendo haber más de una edificación de este tipo por parcela.
- d) La altura máxima al alero de sus cerramientos con planos verticales será de 2,60 m. y la máxima total de 3,15 m.
- e) Será necesaria la concesión de la correspondiente Calificación Territorial y licencia municipal para su ejecución, a la vista del proyecto y estudios de viabilidad correspondientes.
- f) La tipología arquitectónica deberá adaptarse al modelo tradicional de edificación rural canaria, o bien utilizar el muro de piedra seca, no pudiendo, en ningún caso, usarse revestimiento y cubierta con materiales metálicos, de aluminio ni otros reflectantes, así como tonalidades llamativas.

G. Las bodegas, lagares y envasadoras de vino y aguas de consumo público deberán cumplir las siguientes ordenanzas específicas:

- a) Las edificaciones de nueva construcción o regularización de las existentes deberán estar ubicadas en una parcela mínima de 2.000 m², estando separadas un mínimo de 4,00 metros de sus linderos, y pudiendo sólo ubicarse una edificación por parcela.
- b) Si la explotación fuese individual o unifamiliar su edificabilidad no podrá superar la edificabilidad de 0,02 m²/m², pudiendo ampliarse ésta cuando en el caso de asociación entre propietarios o cooperativas debidamente registradas se participase proporcionalmente entre la superficie de las parcelas de los propietarios integrantes, sin que en ningún caso la edificación resultante supere los 2.000 m².
- c) A excepción de las de consumo unifamiliar, de limitado tamaño y complementarias al uso residencial, no podrá construirse ninguna edificación de este tipo a menos de 2 km. de una ya existente.
- d) En cualquiera de los casos, no se podrá superar la altura de 5,00 m. en cualquier punto de la edificación, excepto que por razones justificadas las necesidades de producción se pudiera superar esta altura hasta un máximo de 12 m.
- e) Su tipología arquitectónica deberá presentar una estricta integración en el entorno, asemejándose a las construcciones tradicionales del medio rural de Ingenio, debiéndose, en el caso de cubiertas inclinadas, acabarlas con tejas.
- f) Los proyectos para su edificación garantizarán una correcta solución para el saneamiento y la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- g) Las nuevas explotaciones sólo podrán ubicarse en Suelo Rústico de Protección Agraria o en Suelo Rústico de Asentamiento Rural. Las de carácter familiar o de autoconsumo, en cualquiera de las categorías de protección en que exista tradicionalmente el uso agrícola.

H. El almacenamiento y/o empaquetado de productos agrícolas deberán regularse del siguiente modo:

- a) Las edificaciones de nueva construcción o regularización de las existentes deberán estar ubicadas en una parcela mínima de 2.000 m².
- b) Se separarán un mínimo de 4,00 metros de sus linderos.



- c) Si la explotación fuese individual o unifamiliar su edificabilidad no podrá superar el 0,01 m²/m², pudiendo ampliarse ésta hasta 0,015 m²/m² cuando, en el caso de asociación entre propietarios o cooperativas debidamente registradas, se participase proporcionalmente entre la superficie de las parcelas de los propietarios integrantes, sin que en ningún caso la edificación resultante supere los 2.000 m².
- d) Sólo podrá ubicarse una edificación por parcela.
- e) En cualquiera de los casos, no se podrá superar la altura de 5 m. en cualquier punto de la edificación.
- f) Su tipología arquitectónica deberá presentar una estricta integración en el entorno, asemejándose a las construcciones tradicionales del medio rural de Ingenio, debiéndose, en el caso de cubiertas inclinadas, ser acabadas con tejas.
- g) Sólo podrán ubicarse en Suelo Rústico de Protección Agraria.
- h) Los proyectos para su edificación garantizarán una correcta solución para el saneamiento y la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidos a cauces ni caminos

13.- Todas aquellas campañas de tratamientos fitosanitarios a partir de 50 ha., cuando se lleven a cabo con productos con toxicidad de tipo C para fauna terrestre o acuícola, según la legislación vigente, o muy tóxicos según su peligrosidad para las personas, deberán contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.

14.- En caso de aprobación y vigencia del Plan Territorial Agropecuario este artículo se someterá a las directrices y normas previstas por dicho documento, prevaleciendo el mismo en caso de conflictividad normativa.

V.II.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS GANADEROS, LA CAZA Y LA PESCA

1. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se permiten las nuevas explotaciones ganaderas en los Suelos Rústicos de Protección Agraria.
2. Pueden incluirse en las explotaciones ganaderas aquellas especies consideradas como clásicas, tales como vacuno, porcino, caprino, bovino, ovino, conejos, caballos y aves. No se pueden entender como actividades ganaderas: los recintos para la cría o guarda de perros, reptiles y otras especies animales ajenas a la fauna propia de la Comunidad Canaria.
3. Las nuevas instalaciones para usos de este artículo deberán ser tramitadas mediante la correspondiente Calificación Territorial por parte del Cabildo Insular de Gran, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 25 y 27 del Decreto Legislativo 1/2000 previo informe del Ayuntamiento de Ingenio.



4. Las explotaciones ganaderas existentes con anterioridad a la aprobación provisional del Plan General de ordenación en suelos con categoría de protección distinta a la Agraria, incluidos el SRPP y SRPN, podrán realizar, en las mismas condiciones que las nuevas explotaciones, aquellas obras necesarias para adecuarse a las exigencias sanitarias que puedan establecerse por nueva legislación sectorial que le afecte o para mejorar su actividad (nuevas salas de ordeño, miniqueserías, salas de control de calidad, ...) o instalaciones. En todo caso, se exigirá proporcionalidad en las actuaciones y se extremarán las medidas estéticas que permitan la integración en el entorno de las mismas.

5. Se entienden como actos de ejecución asociados al uso ganadero los siguientes:

- a) Plantaciones de forrajeras
- b) Abrevaderos, estanques, depósitos, aljibes y similares
- c) Zonas de resguardo de ganado
- d) Corrales y rediles
- e) Adecuación de cuevas para guarda de ganado
- f) Cuarto o instalaciones de parto, cría y pernocta
- g) Cuartos de ordeño, sala de frío y de almacenamiento
- h) Queserías
- i) Cámaras de maduración
- j) Alpendres, establos, cochineras, gallineros y similares
- k) Granjas, criaderos de animales y afines
- l) Saneamiento y gestión de residuos y áreas de tratamiento de los mismos
- m) Naves de producción ganadera

6. En ningún caso se abrirán nuevas vías de pastoreo en el territorio municipal distintas a las tradicionales, pudiendo la Administración competente en materia medioambiental interrumpir temporal o indefinidamente el pastoreo en las zonas autorizadas, si así lo requiriese la conservación y/o regeneración de los ecosistemas afectados.

7. La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación del propietario o arrendatario de un óptimo estado de conservación de los animales e instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, con especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.

8. Todo proyecto de introducción o liberación de especies animales no autóctonas, así como de construcción o habilitación de centros faunísticos, deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.

9. Sin perjuicio de las condiciones de uso reguladas en la legislación sectorial vigente para el conjunto de los usos anteriores, se establecen condiciones específicas para los actos de ejecución asociados a los usos ganaderos siguientes:



a) Las zonas de resguardo de ganado, así como los corrales y rediles deberán garantizar el mantenimiento de las condiciones sanitarias adecuadas y la calidad medioambiental del entorno, no permitiéndose la acumulación de residuos ni la emisión de olores molestos que afecten a núcleos de población cercanos. Asimismo, en caso de vallado o cierre, éste deberá cumplir con las condiciones específicas para este tipo de uso previsto en estas Normas.

b) No se permitirá la adecuación de cuevas para guarda de ganados en aquellas zonas que se catalogasen como de interés arqueológico. En ningún caso se modificará la estructura rocosa de la oquedad para dicho fin ni se realizará sobre sus paredes tratamiento alguno. En caso de cierre, éste deberá realizarse con madera noble y se garantizará su adecuado mantenimiento, no permitiéndose la utilización de aluminio, acero o hierro, ni su pintado con colores distintos al del roquedo.

c) Los cuartos o instalaciones de parto, cría y pernocta, así como los cuartos de ordeño, salas de cría y almacenamiento ganadero de nuevas explotaciones, deberán ser autorizados según la legislación sectorial vigente y ubicarse en Suelo Rústico de Protección Agraria.

La parcela mínima se establece en 2.000 m². Sólo podrá ubicarse una explotación por parcela y la tipología arquitectónica se aproximará lo más posible a la propia de las edificaciones agrarias tradicionales del municipio.

La superficie construida total de las instalaciones no sobrepasarán las siguientes edificabilidades:

1.- 0,04 m²/m² y superficie máxima de 200 m² en parcelas hasta 5.000 m² de superficie.

2.- 0,06 m²/m² y superficie máxima de 600 m² en parcelas superiores a 5.000 m² de superficie.

No sobrepasarán una altura máxima de 5,00 mts. en una sólo planta.

d) Los alpendres, cochineros, gallineros y demás granjas de carácter familiar, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima de parcela para alpendres, cochineros, gallineros y semejantes, y de carácter familiar, no será inferior a 1.000 m².
- Deberán en todo caso tener una separación mínima a cualquier lindero de la parcela de 5,00 metros.
- La superficie construida no excederá los 50 m², incluyéndose en ella cobertizos, establos, zona de cría, almacén, etc.
- La tipología arquitectónica será la propia de las edificaciones agrarias tradicionales del municipio, no permitiéndose los materiales o colores reflectantes o llamativos.
- Las zonas de sombra y cobijo del ganado se realizarán con estructura ligera de madera o metal, abiertas por todos sus lados y con cubierta de cañizo, paja, malla de cáñamo, o cualquier otro material de origen vegetal, prohibiéndose expresamente las planchas de zinc, fibrocemento o placas de hormigón aligerado.



- Deberán estar retirados un mínimo de 300 metros de los núcleos urbanos y sectores de suelo urbanizable.

e) Las granjas avícolas, explotaciones ganaderas, criaderos y afines deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- La superficie de parcela mínima para la ubicación de nuevas granjas y afines nunca será inferior a los 5.000 m².
- A excepción de los cobertizos que estén abiertos en todos sus lados, el conjunto construido en cada parcela para este fin no deberá superar los 1.000 m².
- Deberán en todo caso tener una separación mínima a cualquier lindero de la parcela de 5,00 metros.
- La tipología arquitectónica será se adaptará en lo posible a la propia de las edificaciones agrarias y ganaderas tradicionales del municipio, no permitiéndose los materiales o colores reflectantes o llamativos, debiendo en cualquier caso derribarse la edificación y reponerse las condiciones paisajísticas preexistentes con el cese de la actividad o uso ganadero.
- Las zonas de sombra y cobijo del ganado se realizarán con estructura ligera de madera o metal, abiertas por todos sus lados y con cubierta de cañizo, paja, malla de cáñamo, o cualquier otro material de origen vegetal, prohibiéndose expresamente las planchas de zinc, fibrocemento o placas de hormigón aligerado.
- Las explotaciones ganaderas deberán estar retiradas un mínimo de 1.000 metros de los núcleos urbanos, entendiéndose por tal el que cuente con más de diez viviendas, y de los límites de los sectores de suelo urbanizable.

f) Las queserías deberán cumplir los siguientes requisitos:

Las queserías de carácter artesanal, deberán estar ligadas a una explotación ganadera, con dimensiones acordes a dicha explotación. Deberán cumplir con la normativa vigente en materia de salubridad e higiene.

Las queserías de carácter industrial deberán localizarse en suelo urbano de uso industrial.

g) Cierres de explotaciones ganaderas:

Los cierres de explotaciones ganaderas podrán realizarse con muro de bloque o piedra, de 1,50 metros de altura máxima, y vallado superior de malla metálica con huecos de 5,00 x 5,00 centímetros. La altura total del cerramiento no superará una altura máxima de 2,50 metros.

10. La caza podrá llevarse a cabo en las áreas que se encuentren incluidas en alguno de los tipos permisibles incluidos en la legislación sectorial vigente.

11. La pesca podrá realizarse en todo el suelo rústico al borde del litoral con las artes, especies y métodos que establezca la legislación vigente, siempre y cuando no suponga peligro alguno para la integridad de las personas.

12. En caso de aprobación y vigencia del Plan Territorial Agropecuario este artículo se someterá a las directrices y normas previstas por dicho documento, prevaleciendo el mismo en caso de conflictividad normativa.



V.II.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PRODUCCIÓN Y REPOBLACIÓN O REGENERACIÓN VEGETAL

1. Se considera como producción vegetal toda aquella superficie, tipo vivero, destinada al cultivo, reproducción y comercialización de especies vegetales de tipo forestal u ornamental, excluida la actividad agrícola.
2. Sin perjuicio de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos.
3. Estas actuaciones deberán hacerse incluyendo especies recogidas en los anexos I, II y III de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, adecuándose a las condiciones ecológicas o medioambientales que a cada una se les asocia, y sin perjuicio de la legislación vigente.
4. Todo proyecto de repoblación forestal que afecte a una superficie superior a una hectárea deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
5. En ningún caso, se llevará a cabo sustitución de especies o comunidades distintas a las autóctonas, especialmente cuando éstas estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea autorizada y justificada por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

V.II.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA EXTRACCIÓN DE MATERIAL GEOLÓGICO Y EXPLOTACIÓN MINERA

1. Se incluyen en este apartado aquellos usos extractivos derivados de la explotación minera, la extracción de tierras o áridos y la prospección de aguas.
2. Para las explotaciones de árido será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización de la/s Consejería/s competente/s del Gobierno Autónomo de Canarias, del Cabildo Insular de Gran Canaria y del Ayuntamiento de Ingenio, siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y sus correspondientes planeamientos de protección. Asimismo, sólo se permitirá en el Suelo Rústico de Protección Minera. En cualquier caso, se recogerán, sin perjuicio de los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial afectada, los siguientes capítulos:
 - a) Definición de los límites de la actividad, como mínimo a escala 1:1.000.
 - b) Definición de los plazos concretos e improrrogables de la actividad.
 - c) Definición de los materiales a extraer y los volúmenes máximos de extracción.



a) Definición de los métodos de explotación, así como de las infraestructuras, instalaciones, accesos, servicios, cartografiándose como mínimo a escala 1:1.000.

3. Para la concesión municipal de la autorización, será necesario la presentación del documento que acredite la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, cuando se trate de canteras de extracción de tierras y áridos, las extracciones mineras a cielo abierto de materiales volcánicos con una producción prevista de entre 4.000 y 100.000 toneladas al año, así como las plantas de tratamiento de áridos, y de una Evaluación de Impacto Ambiental, cuando dichas extracciones mineras de materiales volcánicos prevean una producción de más de 100.000 toneladas anuales, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.

4. Asimismo, se aportará para dicha autorización una copia del correspondiente proyecto de impacto ambiental, el cual contendrá un plan de etapas incluyendo información planimétrica o de fotomontajes del estado previo y final del área, así como aquellas fases intermedias que se juzgasen oportunas.

5. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza, de restitución de la superficie afectada a un estado lo más parecido posible a sus características originales. Esta restauración del medio se producirá a medida que avance la explotación y se liberen terrenos, pudiendo en estos trabajos llevarse a cabo la habilitación de miradores o áreas de esparcimiento y observación de la naturaleza de superficie limitada, así como la regeneración y/o repoblación vegetal según las condiciones referidas en el apartado correspondiente. Los gastos ocasionados por dichos trabajos correrán a cargo del titular de la autorización.

6. En cualquier caso se habrá de cumplir lo que disponga el Plan de Restauración que se haya aprobado conforme a lo exigido por el Real Decreto 2994/1982, de 15 de Octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

7. Todos aquellos residuos o vertidos mineros autorizados, se localizarán de modo que no se afecte negativamente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

8. Una vez terminado el período de autorización de la explotación, siempre que no sea preceptiva su renovación, y las tareas de restitución paisajística, se sustituirá la categoría de suelo Rústico de Protección Minera por la de Suelo Rústico de Protección Paisajística.

9. La extracción de tierra en áreas no podrá realizarse en Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística o Hidrológica, debiendo presentar en todo caso una finalidad vinculada al mantenimiento o nuevas explotaciones agrícolas o las tareas de regeneración natural o repoblación en áreas deficitarias, debiendo presentarse un proyecto extracción y regeneración ambiental posterior con la documentación mencionada en el punto 2) de este artículo, y autorizada por el Ayuntamiento de Ingenio o, en su caso, la Administración competente.

10. Se prohíbe la extracción de tierra vegetal en todo el territorio municipal.

11. La captación de aguas superficiales o el alumbramiento de aguas subterráneas se regulará según la normativa sectorial específica, debiendo ser autorizada por el Ayuntamiento de Ingenio u otra administración competente, garantizándose en todo caso el adecuado mantenimiento y salubridad de los acuíferos o depósitos de agua origen de la extracción.



V.II.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE

1. Se incluyen como actividades ligadas al ocio y esparcimiento libre, todas aquellas de índole deportivo-natural, siempre y cuando se realicen en áreas y dotaciones habilitadas para el correspondiente fin, vinculadas a la educación ambiental, la observación paisajística y el descanso con posibilidad de realizar comidas en zonas habilitadas, y otras actividades afines.
2. Atendiendo a las ordenanzas específicas de cada categoría, se podrán realizar las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento al aire libre de índole deportivo natural en todo el Suelo Rústico, a excepción del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), donde sólo se permitirá el senderismo, siempre y cuando se lleven a cabo con un número de personas que no comprometa la capacidad de carga de cada zona, atendida. Todo ello siempre y cuando el planeamiento territorial no haya declarado zonas de exclusión o acceso prohibido en caso de tratarse de Espacio Natural Protegido.
3. El uso de transporte motorizado se realizará exclusivamente en las carreteras asfaltadas y pistas ya existentes, no autorizándose la apertura de nuevas vías ni el uso de vehículos que causen una elevada contaminación acústica (más de 65 dB) o atmosférica.
4. Podrán ser autorizadas en áreas de escasa pendiente instalaciones o estructuras de apoyo a las distintas actividades por el período que duren éstas y que sean fácilmente desmontables, sin que, en ningún caso, supere su presencia las 24 horas ni causen impacto paisajístico.
5. La generación de residuos supondrá su deposición en recipientes adecuados para su posterior inclusión en contenedores habilitados en las vías existentes, no autorizándose ningún tipo de vertidos, bien líquidos o sólidos.

V.II.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1. A efectos de regulación, los vertidos de residuos sólidos se dividen en vertidos de tierras y escombros, en vertidos de chatarras, cementerios de coches y materiales de similar naturaleza, en vertidos orgánicos o en vertidos industriales, hospitalarios y de cadáveres de animales.
2. Los vertidos de tierra y escombros comprenden aquellos materiales procedentes de desmontes, vaciados, extracción de áridos y todos aquellos residuos de la construcción y edificación.
3. Para su autorización deberá recogerse las siguientes condiciones:
 - a) Corresponderán al Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de Ingenio determinar las áreas en que esta clase de residuos puedan verterse, atendiendo al Plan Territorial de Residuos Sólidos de Gran Canaria, y procurando la localización de



estos vertidos en zonas con suelos ya deteriorados por antiguas canteras, graveras o similares.

- b) Será preceptiva la presentación de los siguientes documentos:
- La aprobación de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, con los contenidos y trámites previstos por la Ley 11/1990, de Prevención de impacto Ecológico, incluyendo, como mínimo, un diseño de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas y otros modos de representación al uso.
 - Un estudio de escorrentías y vaguadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento del arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
- c) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no tendrán en ningún caso una pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, los cuales tendrán una altura máxima de 2 metros.
- d) No se autorizarán vertidos en laderas y fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces, o bien afectar a las escorrentías naturales. Tampoco se autorizarán en embalses ni otras infraestructuras hidráulicas, así como en aquellas zonas de interés agrícola, ganadero o para actividades de ocio y esparcimiento, incluida toda la franja costera.
- b) El Ayuntamiento de Ingenio podrá exigir fianzas o cualquier tipo de garantías para asegurar la restitución del área, una vez abandonado o completado el vertido.
- c) Asimismo será necesaria la solicitud de la Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial según convenga.

4. Independientemente de lo dispuesto por la normativa vigente, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las superficies máximas de vertido no podrán, en ningún caso, superar los 7.000 m².
- b) Los vertidos no podrán tener carácter de permanente, siendo preceptivo su desguace y reciclaje continuado.
- c) Se procederá a un cerramiento vegetal del área para ocultación de vistas, mediante un seto perimetral con especies que por su altura y grado de cubierta cumplan con el objetivo propuesto.
- d) Previo al inicio de la actividad, se realizará un estudio de cuencas visuales de tal manera que se logre ubicar el vertido allí donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible.

5. Quedan excluidos de este apartado los vertidos de residuos incluidos en el artículo 26.5 de la Ley 1/1.9999, de 29 de Enero, de Residuos de Canarias, que en general, son: los orgánicos, los líquidos incompatibles en determinados vertederos, los vertidos industriales, hospitalarios y de cadáveres de animales. Éstos sólo podrán ser llevados a cabo en los vertederos insulares actualmente en uso, y en los que en su sustitución se delimite, prohibiéndose en cualquiera de las categorías del suelo rústico municipal.

V. II.12. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA



1. Se definen los movimientos de tierra como toda remoción, recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil, debiendo ser autorizado por la Calificación Territorial correspondiente y por licencia del Ayuntamiento de Ingenio en cualquiera de sus tipologías, materiales, superficie, cantidad y fines.
2. En ningún caso podrán afectar a comunidades y especies vegetales, faunísticas y hábitats incluidos en los diferentes listados de protección y grado de amenaza calificado como “raro” o “en peligro de extinción” de la normativa sectorial vigente, así como cualesquiera otros recursos naturales y culturales protegidos por los diferentes instrumentos reconocidos en derecho al efecto o para los que se constate una necesidad de justificación por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico o socioeconómico u otros que justifique el equipo técnico del mencionado Ayuntamiento.
3. Se permiten los movimientos de tierra en suelo rústico, sin perjuicio del régimen de usos de cada categoría, con destino a las siguientes actividades.
 - a) Aquellos movimientos motivados por la realización de canteras o minería, los cuales se sujetarán a las condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera. Sólo se permitirán en las zonas incluidas en Suelo Rústico de Protección Minera.
 - b) Aquellos movimientos destinados a acondicionar el terreno por razón de su utilización agrícola; soslayado, arado, aportes de suelo para mejorar la capa edáfica, sorribas, etc. Se autorizarán en todas las categorías del suelo rústico donde exista uso agrario.
 - c) Aquellos movimientos destinados a habilitar el terreno para la construcción de edificaciones o infraestructuras, quedando sujetos, en su caso, a las condiciones indicadas en el artículo correspondiente.
4. En cualquier caso, se programará la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierra altera el régimen de escorrentía preexistente, de modo que no se ocasionen procesos erosivos no controlados.
5. En ningún caso, los movimientos de tierra nunca darán lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

V. II.13. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL CIERRE DE FINCAS

1. Sólo se permitirán los cierres de fincas o propiedades en aquellas parcelas en Suelo Rústico, excepto Asentamiento Rural, que estén destinadas a usos agropecuarios y que por su actividad así lo justifiquen y que se encuentren permitidos por la legislación sectorial vigente. Asimismo se permite en las zonas de Espacio Natural Protegido, en aquellos que el instrumento de ordenación del espacio lo prevea.
2. Las condiciones de los mismos, y los materiales a utilizar están especificados en los artículos que regulan el uso agrícola y ganadero de las presentes Normas.
3. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural y, dentro de él en parcelas edificadas se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas, el cual no tiene necesariamente que ser coincidente con la parcela completa, del modo siguiente:



a) No se situarán a más de 15 m. de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.

b) Tendrán una altura máxima de 1,5 m. sobre el terreno o cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir si ha de quedar visto por su cara exterior. Por encima de esa altura puede disponerse de verja metálica, y, en todos los casos, seto vivo. No se autoriza el uso de celosías de hormigón o cerámica.

c) Podrán realizarse con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente con seto vivo, por lo que es preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar dicho seto dentro de ella y no transgredir otras parcelas o servidumbres, y sin que su revestimiento no cause impacto paisajístico en la elección de colores y materiales.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retiros que determina la legislación sectorial vigente de carreteras, así como:

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

b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m. de radio.

5. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, podrá autorizarse igualmente en tramos de cierre general de una finca, que se realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

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

7. Junto a los fondos de barranco deberán retirarse los cierres al menos tres metros de distancia al borde del cauce; en vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimientos de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas. Todo ello sin menoscabo de solicitar la correspondiente autorización al Consejo Insular de Aguas.

V.II.14. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS VIARIOS, PISTAS Y ACCESOS AGRÍCOLAS

1. El sistema general básico de carreteras que en su recorrido afecte al Suelo Rústico recogerán las determinaciones que al respecto se hayan diseñado en la ordenación del Plan General de Ordenación.

2. Sin menoscabo de las competencias administrativas en esta materia y de la legislación vigente, no se permite la apertura de nuevas carreteras o el asfaltado de pistas y caminos agrícolas preexistentes sin la autorización del Ayuntamiento de Ingenio, previa CT o PAT y la presentación de una evaluación de impacto ambiental con los contenidos mínimos



establecidos para los Estudios de Impacto Ambiental de la Ley 11/1990, en los supuestos que les sea exigible.

3. El viario deberá estar en adecuado estado de conservación, permitiéndose la señalización con arreglo a la normativa de aplicación, siempre que ésta no suponga una incidencia paisajística importante ni afecten al desarrollo de las características medioambientales de la zona.

4. No se permitirá la apertura de nuevas pistas y accesos a viviendas, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural y de aquellos que se asocien a usos agropecuarios, y a edificaciones, instalaciones y áreas de interés general, que por sus características y localización deban afectar en su recorrido al Suelo Rústico. Esta posibilidad se limitará en el Suelo Rústico de Protección Natural a aquellos accesos acondicionados para actividades científicas, senderismo y otras actividades afines, estrictamente compatibles con la conservación de los valores naturales.

V. II.15. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO TURÍSTICO

1. El Plan General no plantea la introducción del uso turístico como uso específico a realizar en su territorio. No obstante, la inclusión de Ingenio 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. 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 aeroportuario y su entorno, según la posibilidad que otorga la Ley 1/91 de Carreteras de Canarias.
3. Por lo que hace referencia al turismo rural, el Plan General contempla la posibilidad de incluir el mismo en Asentamientos Rurales, en edificaciones existentes que posean valor etnográfico para la recuperación de las mismas, con las condiciones dimensionales siguientes:
 - a) 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 en el asentamiento rural. La edificación se realizará en armonía con las edificaciones existentes permitidas en estos asentamientos.
 - b) En edificaciones existentes en suelo rústico: pueden contener un máximo de 20 plazas alojativas.
 - c) 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.



4. Por lo que hace referencia a la posibilidad de incorporar el uso hotelero a las áreas de servicio o a los parques temáticos, es precisa la elaboración de un Plan Especial que determine las condiciones y características de integración de los usos en el interior del sector que ordena de forma global, tanto del equipamiento de ocio como de la infraestructura alojativa.

V. CAPITULO III. RÉGIMEN DE EDIFICACIONES NO AGROPECUARIAS EN SUELO RÚSTICO

V. III.1. CONDICIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES NO AGROPECUARIAS EN SUELO RÚSTICO

En el Suelo Rústico, y especialmente en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o costero o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos arquitectónicos de interés histórico, etnográfico o arqueológico no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones u otros elementos afines, a excepción de las autorizadas en las correspondientes condiciones específicas para cada actividad.

1. Las construcciones o edificaciones de nueva creación, en aquellos categorías donde sea posible, deberán situarse en el lugar menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
2. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles informativos o indicativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.
3. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.
4. Todas las construcciones deberán estar en armonía con las edificaciones tradicionales en medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

V. III.2. CONDICIONES PARA LAS CONSTRUCCIONES INSCRITAS EN EL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

1. La inscripción de las edificaciones en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, llevado a cabo bajo los auspicios del Decreto 11/1997, de 31 de enero y su inclusión en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Planeamiento anexo a este Plan, no supone la regularización inmediata de su legalidad.
2. En todos los casos deberán regularizar su situación jurídica mediante la correspondiente autorización de uso para las incluídas en el Catálogo o licencia para las legalizables siempre que se lleven a cabo las actuaciones correspondientes para adecuar



la tipología arquitectónica a las condiciones paisajísticas del entorno y a las condiciones específicas para cada tipo de edificaciones en Suelo Rústico y, en todo caso, las determinaciones derivadas del referido Catálogo, que deberá ser informado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

3. Se considera una edificación susceptible de regularizarse, toda aquella que se localice en suelo rústico de asentamiento rural y en suelo urbano. Como paso previo a la obtención de la correspondiente licencia deberá estar acabada y revestida, cumplir con los requisitos establecidos en las ordenanzas de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima construida, etc, y haber obtenido la correspondiente C.T. las ubicadas en asentamientos rurales.

4. Será prioritaria la adaptación de las edificaciones a dichas condiciones en aquellos casos indicados en el mencionado Catálogo con un "Sí" en el campo "Remisión a Disciplina".

5. Aquellos casos de edificaciones del Catálogo que se localicen fuera de Asentamiento Rural o Suelo Urbano, y/o de incumplimiento de la ordenanza de edificación que le afecten, motivará la situación de "fuera de ordenación" de la edificación, quedando reguladas por las determinaciones de la Disposición Adicional Primera del TR de la LOT y la LENAC, que las habilitan para solicitar autorización del uso a que se destinen, previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

6. El coste de la adaptación de la edificación a las condiciones exigidas será en todo caso a cargo del propietario.

7. La edificación estará destinada en todo caso al uso para la que fue inscrita, debiendo en cualquier caso ser para uso residencial, agrícola o ganadero.

8. Deberá estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en 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 al D.L. 1/2000.

9. La solicitud de autorización, una vez resuelta, será remitida al Registro de la Propiedad, en cumplimiento de las determinaciones del apartado 6 de la Disposición Adicional Primera del TR de LOT y LENAC.

V. III.3. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS

1. Sin perjuicio de las posibilidades admitidas en las ordenanzas de cada categoría, se incluyen los siguientes tipos de edificaciones permitidas o autorizables en Suelo Rústico, al margen de las recogidas en artículos anteriores, atendiendo a su uso o función:

- a) Edificaciones residenciales unifamiliares o colectivas
- b) Instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad minera.
- c) Edificaciones vinculadas al interés general.
- d) Edificaciones vinculadas al uso industrial o comercial.

2. Atendiendo a su grado de consolidación se distinguen los siguientes tipos:

- a) Se considera una edificación preexistente y permitida toda aquella que, encontrándose regularizada por la correspondiente licencia se encuentre totalmente



acabada y revestida y cumpla con los requisitos establecidos en las ordenanzas de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima construida y otros aspectos.

b) Se considera una edificación autorizable toda aquella que pueda construirse previa calificación territorial o licencia municipal, atendiendo a las ordenanzas de la categoría de suelo afectada, o bien no se encuentre totalmente acabada y revestida, y que habiendo estado ya parcialmente construida se encuentre pendiente de obtención de licencia, incluyendo aquellas edificaciones que son construidas tras la demolición de una preexistente.

c) Se considera una edificación fuera de ordenación, en sus diferentes grados, toda aquella que estando parcial o totalmente construida no adecue su localización, disposición y aspectos formales a las ordenanzas que se establecen para la categoría afectada, aplicándose para cada grado disposiciones diferentes.

V. III.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ELEMENTOS Y ASPECTOS TÉCNICOS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

1. La altura de las edificaciones en suelo rústico se entenderá como la distancia que hay desde su punto más bajo o rasante del terreno por cualquiera de sus lados hasta el punto más alto, representándose en metros y plantas.

2. La altura máxima de las edificaciones e instalaciones no industriales en suelo rústico será de una planta o 4,50 m. en cualquiera de sus lados, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

3. La cubierta de las edificaciones en Suelo Rústico se entiende como la parte de la estructura edificada que le sirve de límite superior.

a) Serán planas o inclinadas en una o varias aguas y con una pendiente máxima de 30°.

b) La línea del alero se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente.

c) En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

d) La disposición de las aguadas de cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto el caso en que esta fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

4. Las tipologías edificatorias en suelo rústico, independientemente de su uso y función, se dividen en las siguientes:

a) Se entiende como edificación común aquella que acoge la función principal del conjunto construido, presentando, en su interior, locales o piezas independientes que dibujan la distribución de los huecos de fachada y la escala de los paños de fachada y los faldones de la cubierta. Preferentemente tendrán un uso residencial, aunque también podrán acoger usos dotacionales, comercio local, ocio y esparcimiento, turístico y talleres e industrias artesanales.



b) Se entiende como edificación industrial aquella constituida básicamente por un local único, sin compartimentación interior permanente, lo cual influye en los huecos y cubiertas, que presentan una distribución repetitiva de los huecos o iluminaciones cenitales, y cubiertas de faldones simples y extensos. Será preferentemente utilizada en las actividades agropecuarias e industriales permitidas, pudiendo albergar, también, dotaciones, comercios y servicios de nivel municipal y supramunicipal.

c) Se considera una edificación tradicional, a efectos de realización de nuevas construcciones con formas arquitectónicas semejantes, aquella de carácter rural, tanto de uso residencial como edificaciones auxiliares o al servicio de las explotaciones agropecuarias, que han sido realizadas totalmente con anterioridad a 1950, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales del medio rural del municipio. Sin perjuicio de las determinaciones específicas para aquellas que estén incluidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico del Suelo Rústico, anexo a este Plan General, su remodelación, rehabilitación o ampliación estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.
- Utilizar análogos acabados de fachada, guardando una textura y color armónicos con el edificio principal.
- La cubierta mantendrá en trazado, pendientes y material, los criterios de dicho edificio principal.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas y otros elementos, deberán guardar una adecuada integración con los anteriores.
- En caso de ampliación, se deberá dejar una clara diferenciación entre la edificación anterior y la parte ampliada.

d) Se considera una edificación auxiliar, aquella construcción localizada en la misma parcela a la edificación común o principal, destinadas a complementar los usos preferentemente residenciales, mediante el almacenamiento de pertrechos, herramientas y mercancías relacionadas con las explotaciones (cuartos de aperos), garajes, cobertizos y similares, estando sujetas a las mismas condiciones formales y arquitectónicas de la principal. En ningún caso, podrá transformarse el uso de la edificación auxiliar para el que se tenga licencia, por otros, en cuyo caso, deberá solicitarse otra autorización adecuada al nuevo uso.

5. Atendiendo a la posibilidad de edificar en un terreno, se considera que la superficie de la parcela mínima edificable en suelo rústico es el tamaño menor que puede alcanzar dicha parcela para que pueda construirse cualquier tipo de edificación, independientemente de su emplazamiento u otras condiciones derivadas del terreno, y afectando tanto a las edificaciones ya finalizadas como a las de nueva creación. La parcela mínima edificable será la que se indique en las ordenanzas específicas de cada categoría de Suelo Rústico en la que se permiten nuevas edificaciones.

6. Atendiendo al terreno dentro de una parcela que puede ser utilizado para fines constructivos, se define la superficie máxima edificable como la extensión superficial, o la proporción de la parcela, que puede ser objeto de construcción en el Suelo Rústico, y dependiendo de la categoría en la que se ubique el terreno afectado.



7. Atendiendo a la pendiente del terreno en el que podrá autorizarse la edificación, ésta no podrá ser superior al 30%, tanto en las de carácter natural como en las pendientes resultantes de la adecuación del suelo para la edificación, en cuyo caso se respetará el perfil de las propiedades anexas, salvo mutuo acuerdo.
8. Atendiendo a los movimientos de tierra para adecuar el terreno a sus posibilidades edificatorias, se podrán autorizar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) En ningún caso, un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a los 3 ms.
 - b) En el caso de justificarse la necesidad de llevarse a cabo dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a los 2 m.
 - c) Toda edificación deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén con una distancia mínima de 3 m.
 - d) En todos los casos, los movimientos de tierra asociados a una nueva edificación o la legalización de una existente, deberá describirse, analizarse y preverse sus consecuencias y estado final del terreno, representándose mediante planos, fotomontajes y otros sistemas de representación, en el correspondiente proyecto.

V. III.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Sólo se permitirán nuevas edificaciones residenciales en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, atendiendo a las ordenanzas específicas.

1. Les serán de aplicación todas aquellas condiciones mínimas de habitabilidad que les sean de aplicación por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, o aquel que lo sustituya.
2. En el resto de las categorías de suelo rústico se permite el uso residencial exclusivamente en las viviendas legalmente existentes o inscritas en el censo de edificaciones sin licencia que cumplan las condiciones que en el censo y este Plan General se determine para ellas.
3. La superficie máxima edificable para las nuevas edificaciones o ampliaciones autorizables de las existentes será de 150 m², a excepción de las incluidas en áreas naturales con planeamiento desarrollado, que se regirán por lo que en ellos se disponga.
4. La separación a linderos o frontal será conforme a las normas dictadas para cada categoría.
5. A excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la altura máxima permitida será de una planta y de 3,5 m.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones específicas para los elementos y aspectos técnicos de las edificaciones e instalaciones, las cubiertas y tratamientos de fachadas y paredes exteriores en las edificaciones a regularizar o de nueva planta, deberán adaptarse a alguno de los modelos arquitectónicos de la vivienda tradicional isleña, especialmente en lo que se refiere a la cubierta, tejada en toda o en parte importante de su estructura, y el uso de colores y materiales no reflectantes e impactantes, sobre todo metales y aluminios. En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural, le serán de aplicación las condiciones específicas de cada ordenanza, en este sentido.



7. En ningún caso, se permitirá la tipología de viviendas colectivas, a excepción de las de uso turístico limitado, en aquellas edificaciones tradicionales que cumplan la normativa sectorial de aplicación.
8. En todos los casos, deberán tener fachadas vistas en todos los lados visibles de la edificación, adecuándose su estilo decorativo y arquitectónico a los de las viviendas tradicionales grancanarias.
9. Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las tipologías arquitectónicas tradicionales, tanto en su planta, como en las estructuras, paramentos y materiales utilizados, evitando en todo caso la tipología de salón-vivienda.

V. III.6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA ACTIVIDAD MINERA

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado correspondiente a las condiciones para las edificaciones vinculadas a la producción industrial.
2. Sin perjuicio de las condiciones generales para las edificaciones en suelo rústico, no podrán construirse sin la autorización del preceptivo proyecto de explotación, en el que deberán estar recogidas.
3. Siendo obligatorio el revestimiento total de la edificación, no se permitirá el uso de colores y decoraciones que causen un impacto paisajístico y ecológico innecesario.
4. Sólo se permiten en las zonas reguladas como Suelo Rústico de Protección Minera.

V. III.7. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL INTERÉS GENERAL

Las edificaciones vinculadas al interés general pueden corresponder a los siguientes tipos:

- a) Edificaciones vinculadas al ocio y esparcimiento.
- b) Edificaciones dotacionales y de equipamiento.
- c) Edificaciones vinculadas al alojamiento de turismo rural

1. Se entiende por **edificaciones vinculadas al ocio y al esparcimiento**, aquellas que recojan actividades destinadas al disfrute de las condiciones paisajísticas y naturales del territorio, bien de modo estacional o mediante construcciones fijas, incluidas las instalaciones de acampada y las destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales, tales como centros de gestión de espacios protegidos, áreas de la naturaleza y centros de interpretación ambiental y arqueológico-etnográfico.

- Las edificaciones de acampada se acogerán a los siguientes puntos:
 - No se podrá levantar ninguna construcción o edificación, salvo que sean fácilmente desmontables, de materiales ligeros y de pequeñas dimensiones, así como aquellas otras destinadas a aseos y vestuarios.
 - Su altura máxima será de una planta o 4,5 m.



- El proyecto correspondiente para su autorización contendrá la solución adoptada para el tratamiento de residuos sólidos y de las aguas residuales, que, en ningún caso, podrán ser vertidos a cauces ni caminos.
- El Ayuntamiento de Ingenio o, en su caso, la Administración competente determinará si la zona elegida reúne las condiciones de superficie, de características topográficas y medioambientales para dicha actividad o edificación, pudiendo no autorizar el proyecto o exigir la modificación de todos o determinados aspectos de éste para su adecuación.
- Los proyectos correspondientes se tramitarán como “actuaciones de interés general” mediante los Proyectos de Actuación Territorial, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Decreto 1/2000 y en la normativa específica de este Plan General para el desarrollo de los PAT.
- A excepción de la reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes, las nuevas edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales sólo podrán realizarse en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o en aquellas zonas que el planeamiento insular o de espacio protegidos vigentes cataloguen como de interés social para la difusión de los valores naturales y culturales.
- Se entiende como edificaciones o instalaciones incluidas en este apartado las siguientes:
 - Los centros de investigación, interpretación o visitantes relacionados con la naturaleza, espacios naturales o actividades compatibles con el medio ambiente.
 - Las aulas de la naturaleza
 - Los refugios de montaña
 - Los albergues rurales
 - Los parques arqueológicos o etnográficos, centros de interpretación, de divulgación y similares.
 - Los miradores, observatorios naturales, señalizaciones, instalaciones de recuperación de especies u otras instalaciones científicas similares.
- En ningún caso, podrán superar la altura de una planta, una superficie de 250 m² y no ocasionar impacto paisajístico ni sobre los valores naturales vinculados, previendo en todo caso el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.
- La parcela mínima edificable será de 5.000 m², no permitiéndose en caso de existencia de instalaciones semejantes a menos de 500 m. o la residencia principal de una población inferior a 150 habitantes en una distancia de 200 m.
- La superficie máxima edificada será de 350 m² en cada planta, pudiendo incorporar instalaciones o áreas anexas al funcionamiento de la actividad, sin que la suma de éstas y la edificación principal supere los 500 m².
- Asimismo, su aforo e intensidad de uso no deberá afectar a la capacidad de carga del entorno en que se ubica, pudiendo asociarse a servicios de restauración y



comercio de productos de promoción y divulgación de los referidos valores, dentro de las propias instalaciones, así como pequeñas zonas de aparcamiento.

- Los proyectos correspondientes se tramitarán como “actuaciones de interés general” mediante los Proyectos de Actuación Territorial, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Decreto 1/2000.

2. Se entiende por **edificaciones dotacionales y de equipamiento**, aquellas vinculadas a la prestación de servicios de interés social, tales como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales-sociales, docentes, sanitarias, religiosas, deportivas, recreativas y vinculadas al transporte público.

- A excepción de las ya existentes o con licencia de obras, las nuevas edificaciones dotacionales deberán localizarse en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

- Excepcionalmente y mediante Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, previo análisis y justificación del interés general, y sin perjuicio de la legislación sectorial vigente para cada zona, podrán autorizarse edificaciones dotacionales de uso educativo, sanitario, deportivo, de seguridad pública u otro uso, que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sea incompatible con el suelo urbano y urbanizable. Se podrán implantar en cualquiera de las categorías del suelo rústico excepto en el clasificado de Protección Ambiental, que comprende las categorías de protección natural, paisajística, cultural, de entornos y costera, y siempre que no existieran elementos protegidos o amenazados y/o los histórico-patrimoniales susceptibles de ser afectados. La ubicación de la dotación será posible si no estuviera específicamente prohibida en el planeamiento.

- Entre los de uso deportivo o de ocio y esparcimiento, en ningún caso se permiten expresamente los polideportivos cubiertos, instalaciones de carreras, cross, ciclocross o semejantes, las piscinas no vinculadas a viviendas unifamiliares ni campamentos de caravanas.

- Los campos de fútbol, canchas descubiertas, instalaciones de deporte náutico, parques temáticos, campos de tiro podrán acompañarse de una edificación de apoyo en aquellos casos en que la legislación sectorial vigente lo permita, siendo en todo caso de una planta, 150 m² de superficie edificada máxima, parcela mínima de 10.000 m² y tipología arquitectónica semejante a los modelos tradicionales de las edificaciones rurales del municipio. En ningún caso estas edificaciones tendrá temporal o continuadamente un uso residencial.

- Las edificaciones vinculadas al transporte público se limitarán a las marquesinas a borde de carretera que sirven de paradas, debiendo realizarse con empedrado en tonos ocres, una altura máxima de 2,5 m. y una superficie máxima de 15 m², debiendo retranquearse un mínimo de 5 mts. del borde de la carretera. Se permitirán nuevas estaciones de servicio en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, a excepción del suelo rústico de protección ambiental.

- Las instalaciones de interés general vinculadas al servicio eléctrico o hidráulico se regularán según lo previsto en la legislación sectorial vigente, siempre y cuando no existiese disposición prohibitiva o limitativa en el planeamiento territorial de espacios protegidos o en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.



- Los proyectos correspondientes se tramitarán como “actuaciones de interés general” mediante Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Decreto 1/2000, según el tipo de actuación.
- La parcela mínima edificable será de 10.000 m², no permitiéndose en caso de existencia de instalaciones semejantes a menos de 500 m. o la residencia principal de una población inferior a 150 habitantes en una distancia de 200 m.
- La altura máxima será de dos plantas y 8 mts.
- La superficie máxima edificada será de 750 m² en cada planta, pudiendo incorporar instalaciones recreativas y deportivas anexas al funcionamiento de la actividad, sin que la suma de éstas y la edificación principal supere los 1.000 m².
- Deberá tener un retranqueo mínimo de 10 mts. a los linderos laterales y trasero y de 7 mts. al lindero frontal.
- Deberán integrarse paisajísticamente en el entorno mediante el uso de vegetación autóctona del área y la utilización de materiales y revestimiento que no incluyan los productos metálicos, aluminicos, cerámicos y otros reflectantes, ni tonalidades llamativas, siendo preferentemente la utilización de la madera para puertas, ventanas y elementos decorativos, tonos ocres, cubiertas tejadas, etc.
- El Ayuntamiento de Ingenio u otro organismo competente podrá denegar su autorización, en base a la existencia de una oferta suficiente en la zona, la inexistencia de una demanda compatible con el tipo o volumen del proyecto y, muy especialmente, la incidencia directa sobre valores geomorfológicos, ecológicos, productivos o culturales.
- El proyecto deberá resolver el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, tendidos subterráneos, plazas de aparcamiento y acceso, pudiendo ser objeto de denegación de licencia si alguno de estos aspectos afectan de modo destacado a las condiciones medioambientales y culturales, bien locales o de las áreas de recorrido e influencia, debiendo, por ello, incorporar una evaluación de impacto ambiental con los contenidos mínimos incluidos en el Decreto 35/1995, sobre Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

3. 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.

- Sólo podrán autorizarse aquellas que utilicen edificaciones tradicionales.
- 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.

V.III.8. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Se definen edificaciones de uso industrial en suelo rústico, aquellas que recojan actividades no calificadas como “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, incluyendo la industria manufacturera. Las de nueva creación sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. La superficie edificada para las nuevas edificaciones nunca será superior a los 250 m².
2. La altura máxima será de una planta y 5,50 m., a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 7,00 m., pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
3. En aquellos casos en los que la legislación sectorial vigente lo permita, podrán coexistir con usos residenciales en edificaciones de dos plantas.
4. En los casos en que se ubiquen en edificios en coexistencia con usos residenciales, en todo caso deberán hacerlo en la planta baja.
5. Aquellas que por su actividad, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.
6. Requerirá, en cualquier caso, la tramitación de una Calificación Territorial, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.
7. En todos los casos, se deberán cumplir las condiciones vigentes por la legislación sectorial de nivel municipal o supramunicipal en materia de residuos sólidos y líquidos, así como de emisión de ruidos y productos gaseosos, manteniéndose en óptimas condiciones de ornato y adecuación paisajística en toda la superficie de la parcela o parcelas afectadas.

V. CAPITULO IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

V.IV.1.CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).

V.IV.1.1. USOS PERMITIDOS EN SRPN.

Los usos permitidos en los instrumentos de planeamiento de Espacios Naturales Protegidos.



Además, se permitirán los usos agrarios preexistentes en aquellos ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural que están fuera de los Espacios Naturales Protegidos reconocidos en el Texto Refundido LOTENC'00, en lo que no contravenga las determinaciones del Plan Insular.

V.IV.1.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPN.

Los usos prohibidos en el planeamiento territorial de espacios naturales protegidos.

En tanto no entre en vigor dicho planeamiento, se prohíbe cualquier licencia o autorización de uso o edificación y específicamente los siguientes:

- a) Toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del territorio, movimientos de tierras o vertidos y que lesione los valores específicos en él recogidos.
- b) El aprovechamiento de los recursos naturales.
- c) Las actividades agropecuarias de nueva creación.
- d) Las actividades cinegéticas.
- e) Las actividades de ocio tales como la acampada, la escalada, las actividades deportivas y los paseos a caballo.
- f) La apertura de nuevos caminos u otro tipo de vías.
- g) La construcción de infraestructuras, instalación de artefactos, como antenas y repetidores, y tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
- h) Cualquier tipo de nueva construcción o edificación.

V.IV.1.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPN.

1.- Los usos autorizables en el planeamiento territorial de espacios protegidos.

2.- Las instalaciones y edificaciones con destino al uso ganadero en explotaciones ya existentes (cerramientos, establos, cobertizos, graneros), en aquellos ámbitos de SRPN que estén fuera de los Espacios Naturales Protegidos por la Ley y siempre que no contravenga las determinaciones del PLOGC.

En tanto no entre en vigor dicho planeamiento, se prohíbe cualquier licencia o autorización de uso o edificación.

V.IV.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SRPP).

V.IV.2.1. USOS PERMITIDOS EN SRPP.

Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos agrarios existentes siempre que no contravengan las determinaciones del Plan Insular para el tipo de suelos que corresponda en la zonificación del mismo.



Podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y de ocio pasivo, tales como el senderismo, las actividades didácticas, etc., siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización nueva, ni la utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

Se podrá permitir la regeneración vegetal que esté sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o cultural, siempre que esté dirigido y autorizado por un organismo público competente en materia medioambiental.

V.IV.2.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPP

La construcción de nuevas edificaciones, así como la creación de otras nuevas a partir de otros edificios preexistentes.

Los movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de materiales, así como nuevas roturaciones de terrenos para el uso agrícola.

El tránsito con vehículos de motor fuera de las pistas o carreteras autorizadas, en particular por los caminos de a pie.

Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductos o ejemplares aislados de vegetación de porte arbóreo o arbustivo.

Los nuevos tendidos eléctricos y telefónicos, salvo los que sean destinados a uso doméstico, que en todo caso deberán ser enterrados bajo caminos, pistas u otras vías de comunicación existentes, restaurando el entorno.

La apertura de nuevos caminos, pistas u otras vías de comunicación.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos subsidiariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

V.IV.2.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPP

La rehabilitación o adecuación paisajística de bienes arqueológicos y etnográficos y otras edificaciones, así como de infraestructuras existentes, al igual que su mantenimiento y conservación, siendo susceptibles de ampliarse a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad, en las condiciones de superficie y tipología indicadas en las condiciones específicas de edificaciones residenciales en suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico. En cualquier caso, no se permite la realización de nuevos accesos rodados a las edificaciones.

El acondicionamiento de las edificaciones existentes tradicionales para actividades y alojamiento temporal de turismo rural.

Actividades de ocio y disfrute de las condiciones medioambientales y patrimoniales sin menoscabo de sus valores, atendiendo a las normas específicas para este tipo de actividades. En este sentido, se podrán autorizar aquellos equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza, como áreas de acampada, miradores y aulas de la naturaleza o centros de interpretación específicos, debiendo acogerse a las condiciones específicas previstas para cada uso en estas Normas.



Se podrán autorizar pequeñas zonas de aparcamiento, relacionadas con los usos permitidos y permisibles, en cuyo caso deberá justificarse expresamente y sus dimensiones estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos y por su incidencia ambiental, debiendo en todo caso ser autorizado por el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Ingenio, además de por el órgano gestor del espacio protegido si se localizara en ellos.

Las actividades cinegéticas, atendiendo a la normativa sectorial y a las directrices del planeamiento insular en materia de caza.

La regularización mediante autorización de uso de las edificaciones recogidas en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el planeamiento

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, se trazarán buscando los trazos de menor impacto.

La adecuación arquitectónica y paisajística de las construcciones e infraestructuras preexistentes a las condiciones del entorno, siempre que no estén afectadas por expediente de infracción urbanística o medioambiental.

V.IV.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPC).

V.IV.3.1. USOS PERMITIDOS EN SRPC.

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas.

V.IV.3.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPC.

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas.

V.IV.3.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPC.

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas.

V.IV.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPCu).



V.IV.4.1. USOS PERMITIDOS EN SRPCu.

Aquellas actividades incluidas en la preservación de los bienes culturales o patrimoniales protegidos.

Las actividades asociadas a su carácter de estructura, edificación o instalación de interés arqueológico o etnográfico.

Las excavaciones arqueológicas o paleontológicas y los trabajos de recuperación ambiental del entorno de los yacimientos.

V.IV.4.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPCu.

Aquellos no incluidos en los usos permitidos o permisibles y especialmente los vertidos y los usos extractivos.

V.IV.4.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPCu.

Los indicados para cada elementos incluidos en los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Municipio.

La adecuación arquitectónica y paisajística de las construcciones e infraestructuras preexistentes a las condiciones del entorno, siempre que no estén afectadas por expediente de infracción urbanística o medioambiental.

La rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico, incluso para destino residencial, y de turismo rural y sus ampliaciones de carácter excepcional, sujetas a informe y autorización del Servicio de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria.

Las instalaciones y construcciones existentes asociadas al uso ganadero.

V.IV.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE).

V.IV.5.1. USOS PERMITIDOS EN SRPE.

Aquellas actividades incluidas en la preservación del medio natural.

Los cultivos y otros usos agropecuarios legalmente preexistentes a la aprobación del presente Plan General.

Los invernaderos y demás instalaciones o construcciones agrarias y ganaderas, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Las actividades y edificaciones de carácter didáctico-científicas vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales, con materiales fácilmente desmontables.

Las infraestructuras viarias, pistas y caminos, o redes eléctricas y telefónicas existentes que se adecuen paisajísticamente al entorno, procurándose en las últimas su enterramiento.



V.IV.5.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPE.

Todo tipo de vertidos.

Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductos o ejemplares aislados de vegetación natural de porte arbustivo o arbóreo.

La reocupación de tierras de labor que habiendo sido abandonadas, hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbustivo y/o arbóreo.

La roturación de nuevos terrenos de cultivo y movimientos de tierra.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos complementariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

V.IV.5.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPE.

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, se trazarán buscando los trazos de menor impacto.

La readecuación paisajística y modificación arquitectónica de las edificaciones existentes, para su adaptación a las condiciones específicas de éstas en suelo rústico.

El pastoreo siempre que no exista proyecto alguno de regeneración vegetal o faunística u otros afines, promovidos por algún organismo público, incompatible con dicha actividad, para lo cual se interrumpirá ésta hasta que finalice dicha situación de incompatibilidad, así como siempre que no se violenten los derechos de los propietarios de los terrenos por los que discurra la actividad, salvo autorización de éstos.

Las edificaciones necesarias para adaptar explotaciones agrarias o ganaderas existentes a la legalidad sectorial que le afecte, con materiales fácilmente desmontable y con carácter provisional.

La rehabilitación de los muros de contención de tierra vegetal existentes, con un máximo de 2,00 metros de altura, y los de cerca, con un máximo de 2,50 metros de altura. Serán exclusivamente para la protección de cultivos y se construirán de forma que se eviten impactos sobre el paisaje.

La rehabilitación d edificaciones con valor etnográfico, incluso para destino residencial.

La repoblación forestal y el ajardinamiento.



Todos los usos y actividades autorizadas, así como sus construcciones e instalaciones, tendrán el carácter de provisional. Las licencias municipales quedarán sujetas a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. En todo caso, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 63, punto 1, apartado c) del TRLOTENC.

V.IV.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (SRPA).

V.IV.6.1. USOS PERMITIDOS EN SRPA.

Los usos agrarios regulados en las correspondientes condiciones específicas establecidas en el Plan Insular de Ordenación.

Para el caso del uso agropecuario, cualquier actividad de este tipo viene sujeta a su adaptación al Plan Especial Territorial Agropecuario de desarrollo del Plan Insular.

V.IV.6.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPA

Los cambios de uso del suelo agrícola activo, especialmente los usos agropecuarios tradicionales, salvo cuando se previese habilitar una Actuación de Interés general y se justificase la imposibilidad de localización en otras zonas y dicho cambio haya recibido un informe favorable de la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Los cambios de uso de las edificaciones complementarias a la actividad agrícola, tales como almacenes, cuartos de aperos, alpendres y semejantes, especialmente hacia usos residenciales.

Las nuevas edificaciones residenciales o la ampliación de las existentes.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos complementariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

V.IV.6.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPA

La restauración y plantación de la vegetación presente en la zona, siempre que se adecuen a las condiciones naturales del entorno y no existan riesgos de afección sobre los valores naturales y culturales preexistentes y reciba el informe favorable de la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Las nuevas explotaciones de todos los tipos de cultivo, siempre que no supongan una amplia transformación del terreno y siempre que éste no supere una pendiente del 30%.

El acondicionamiento de las edificaciones existentes para actividades y alojamiento temporal de turismo rural.



Las obras de ampliación y mejora de las edificaciones existentes, así como los cuartos de aperos, almacenes y otras instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, previéndose en todo caso su integración paisajística.

La regularización de las inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.

Los nuevos caminos y pistas asociadas a las actividades agrícolas, así como el acondicionamiento, mejora y ensanche de las existentes, siempre que sean estrictamente necesarias para las explotaciones y no lesionen alguno de los valores faunísticos, botánicos y/o patrimoniales de este espacio.

Las actividades de ocio y disfrute de las condiciones medioambientales y patrimoniales sin menoscabo de sus valores, atendiendo a las normas específicas para este tipo de actividades. En este sentido, se podrán autorizar aquellos equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza, como áreas de acampada, miradores y aulas de la naturaleza o centros de interpretación específicos, debiendo en todo caso procurar su localización en zonas de cultivo no consolidado y acogerse a las condiciones específicas previstas para cada uso en estas Normas.

Se podrán autorizar pequeñas zonas de aparcamiento, relacionadas con los usos permitidos y permisibles, en cuyo caso deberá justificarse expresamente y sus dimensiones estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos y por su incidencia ambiental, debiendo en todo caso ser autorizados por el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Ingenio.

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, no se trazarán en línea recta, sino buscando los trazos de menor sustitución de los tendidos preexistentes.

Las explotaciones de viveros u otras actividades semejantes destinadas a reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales.

V.IV.6.4. USOS AUTORIZABLES EN SRPA-E

La zona especial de Suelo Rústico de Protección Agraria es aquella comprendida en el límite norte del municipio, en la frontera con el parque aeroportuario, según figura en los planos de ordenación; se trata de un espacio destinado a la puesta en uso de la actividad agropecuaria en el sentido de la aplicación de nuevas tecnologías al uso primario. Para ello se hace preciso establecer una delimitación dentro de la cual sea posible introducir aquellos usos que potenciando su carácter primario, promuevan actividades alternativas al mismo.

Por todo ello, y con las condiciones previas de toda actuación en Suelo Rústico, en esta categoría se permiten las autorizaciones que hacen referencia a los usos siguientes:



Implantación de aerogeneradores, helióstatos, colectores solares para la obtención de energía, en las zonas declaradas por la Consejería de Industria y mediante Proyecto de Actuación Teritorial.

Instalaciones de energías alternativas para la desalación y tratamiento de aguas.

Implantación de nuevas tecnologías ligadas al uso agropecuario

Senderos e instalaciones de pequeña escala para el uso de turismo agropecuario

La instalación de aparatos para la obtención de energía, aerogeneradores, helióstatos, colectores solares deberán obtener autorización previa de la DGAC en aquellos sectores afectados por servidumbres aeronáuticas.

V.IV.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH).

V.IV.7.1. USOS PERMITIDOS EN SRPH.

Aquellas infraestructuras e instalaciones, tradicionales o modernas, asociadas a la conservación, almacenamiento y explotación de los recursos hídricos superficiales, tales como presas, estanques, maretas y otros afines, así como las actividades destinadas a su mantenimiento o rehabilitación.

Aquellas actividades incluidas en la preservación del medio natural.

La repoblación vegetal con especies arbóreas y arbustivas propias del área.

Los cultivos y otros usos agrícolas y ganaderos existentes.

Las infraestructuras viarias, pistas y caminos, o redes eléctricas y telefónicas existentes que se adecuen paisajísticamente al entorno, procurándose en las últimas su enterramiento. En este apartado se incluye su acondicionamiento o mantenimiento para un óptimo uso.

La explotación de los recursos hídricos autorizados, incluidas naves de almacenamiento y embotellado de aguas minerales.

V.IV.7.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPH.

Los usos no incluidos como permitidos o autorizables.

V.IV.7.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPH.

Las actividades destinadas al mantenimiento, cuidado o regeneración de especies y comunidades vegetales y faúnicas propias de estos medios acuícolas, siempre que sea autorizado por los organismos competentes en la materia, previa garantía de los derechos de los propietarios de las infraestructuras o terrenos.

La adecuación paisajística y modificación arquitectónica de las edificaciones y usos preexistentes, para su adaptación a las condiciones específicas de éstas en suelo rústico.

La rehabilitación de edificaciones de valor etnográfico, incluso de uso residencial.



Las protecciones y refuerzos de cauces públicos que tengan por objeto la recarga de acuíferos por retención de las escorrentías de barrancos.

Las infraestructuras públicas previstas en el Plan General, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, no se trazarán en línea recta, sino buscando los trazos de menor sustitución de los tendidos preexistentes.

Tanto para los usos permitidos como para los autorizables, será necesaria la autorización del Consejo Insular de Aguas y especialmente en las actuaciones que invadan la zona de policía de los cauces, con 25,00 MS. de ancho a ambas márgenes de aquellos.

En ningún caso podrá ocuparse la zona de servidumbre de cauces, con 5,00 metros de ancho a ambos lados de sus márgenes.

V.IV.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA (SRPM).

V.IV.8.1. USOS PERMITIDOS EN SRPM.

La extracción, producción y procesamiento de materiales geológicos, reguladas por la legislación sectorial vigente y con Plan Especial previo.

La regeneración paisajística y ecológica del área a medida que avanza la explotación y deja liberado suelo, mediante especies y comunidades propias del área, atendiendo a las condiciones específicas de la actividad en suelo rústico, incluyendo los accesos, y al Plan de Restauración aprobado, conforme a lo establecido en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.

Los accesos a la explotación mediante pistas de tierra y caminos agrícolas, así como su rehabilitación para permitir el adecuado tránsito de vehículos, sin que se llegue, en ningún caso, a su asfaltado u hormigonado.

Los agrícolas y ganaderos preexistentes.

V.IV.8.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPM.

Los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los que subsidiariamente permita el planeamiento territorial insular

V.IV.8.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPM.



La continuidad de la explotación mediante renovación de licencia, atendiendo a las condiciones establecidas por la legislación específica y a las directrices incluidas en este sentido por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Con posterioridad al cese de la actividad, la habilitación de instalaciones blandas destinadas al disfrute del paisaje, tales como miradores, zonas de descanso y afines, así como la readecuación de pistas para su acceso a ellas, sin llegar a su asfaltado u hormigonado.

La adecuación arquitectónica y paisajística de las construcciones e infraestructuras preexistentes a las condiciones del entorno, siempre que no estén afectadas por expediente de infracción urbanística o medioambiental.

V.IV.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI).

V.IV.9.1. USOS PERMITIDOS EN SRPI.

Los que existan en la actualidad, de carácter agrícola y ganadero, sin que se permitan actuaciones que incrementen el valor básico de este suelo.

V.IV.9.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPI.

Los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los que subsidiariamente permita el planeamiento territorial insular para los ámbitos afectados por dicha categoría.

V.IV.9.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPI.

Aquellas infraestructuras e instalaciones, tradicionales o modernas, asociadas a la prestación de servicios públicos de tipo viario, aeronáutico, eléctrico, hidráulico y semejantes, así como las actividades destinadas a su mantenimiento o rehabilitación.

Los permitidos en la legislación sectorial vigente en materia de infraestructura.

Los usos previstos en este Plan General de Ordenación, con arreglo a lo regulado en la legislación sectorial vigente en materia de infraestructuras.

V.IV.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).

V.IV.10.1. USOS PERMITIDOS EN SRAR.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos y edificaciones para todo el Suelo Rústico municipal, así como en el régimen específico para cada tipo de usos y edificaciones, se permiten con carácter general en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes usos del suelo y edificaciones:



- a) Viviendas unifamiliares de residencia principal existentes y de nueva creación
- b) El acondicionamiento de edificaciones tradicionales para alojamiento turístico, que cumplan con la legislación sectorial que le afecta.
- c) Edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, servicios, dotaciones públicas y privadas, comercio, artesanía y restauración de ámbito local.
- d) Viario asfaltado y caminos preexistentes.
- e) Pequeña industria existente con anterioridad a la presente normativa.

V.IV.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).

El Plan General de Ingenio, en cumplimiento del artículo 55.d) del TRLOTENC'00, de resultas del trámite de colaboración interadministrativa con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de los criterios emanados de los sucesivos trámites de este documento ante la Ponencia Técnica, ha reservado con la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial, aquellas piezas de suelo que era necesario para la preservación del modelo territorial propuesto, específicamente para las actuaciones futuras de ocupación de suelo, que en este momento no son posibles de contemplar por la fase de tramitación en que se encuentra este documento.

No obstante, se han limitado dichas piezas a aquellos lugares cuyas peculiaridades esenciales, y la no afección de valores esenciales, permiten su reserva para futuros desarrollos urbanísticos.

V.IV.11.1. USOS PERMITIDOS EN SRPT.

Aquellas actividades incluidas en la preservación del medio natural.

La repoblación vegetal con especies arbóreas y arbustivas propias del área.

Los cultivos y otros usos agropecuarios de limitado tamaño y densidad.

Las actividades y edificaciones de carácter didáctico-científicas vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales.

Las infraestructuras viarias, pistas y caminos, o redes eléctricas y telefónicas existentes que se adecuen paisajísticamente al entorno, procurándose en las últimas su enterramiento.

V.IV.11.2. USOS PROHIBIDOS EN SRPT.

Todo tipo de vertidos

Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductos o ejemplares aislados de vegetación natural de porte arbustivo o arbóreo.

La reocupación de tierras de labor que habiendo sido abandonadas, hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbustivo y/o arbóreo.



Las nuevas construcciones y edificaciones así como la ampliación de las legalmente existentes.

La instalación de invernaderos.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos complementariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

V.IV.11.3. USOS AUTORIZABLES EN SRPT.

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, no se trazarán en línea recta, sino buscando los trazos de menor sustitución de los tendidos preexistentes.

El pastoreo siempre que no exista proyecto alguno de regeneración vegetal o faunística u otros afines, promovidos por algún organismo público, incompatible con dicha actividad, para lo cual se interrumpirá ésta hasta que finalice dicha situación de incompatibilidad, así como siempre que no se violenten los derechos de los propietarios de los terrenos por los que discurra la actividad, salvo autorización de éstos.

TITULO VI. SUELO URBANIZABLE

VI. I. DEFINICIÓN.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable aquellas áreas contiguas al suelo urbano aptas para ser urbanizadas.

El suelo urbanizable establecido por este Plan, se divide en: Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El suelo Urbanizable Sectorizado, se categoriza en No Ordenado (SUSNO) y en Ordenado (SUSO), dentro del cual se establece la distinción de sector en Desarrollo (SUSED), por tener planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado definitivamente. El suelo urbanizable No Sectorizado de este Plan se categoriza en Estratégico (SUNS-E) (Parque Aeroportuario).

VI. II. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.



Los planes parciales que se redacten para desarrollar este Plan General en suelo urbanizable sectorizado no ordenado, cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y las que de forma específica se fijan para los sectores de cada zona en este Plan General.

Los planes parciales respetarán las calificaciones del suelo ya incluidas en el Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a dotaciones y las determinaciones numéricas contenidas en este documento.

VI. II.1. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO), aquellos terrenos aptos para la urbanización necesarios para el desarrollo del Municipio.

Su delimitación aparece grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada a escala 1/2.000 y en los planos a escala 1/5000 de Ordenación Estructural como SUS.

VI. II.2. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

El Plan General clasifica el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO R-1 Bajada del Santísimo y SUSO R-2 Barrio del Cristo) y "En Desarrollo", sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente (La Montañeta y La Capellanía).

VI. III. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.

Con respecto al Aprovechamiento urbanístico, el Artículo 60 del TR-LOTENC establece lo siguiente:

Art 60.1.- *En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos 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.*

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito del Plan General de Ordenación, deberán establecerse los coeficientes de uso, y tipología, intensidad, coeficientes de localización dentro del término municipal y los de circunstancias urbanísticas. Mediante la ponderación de estos coeficientes se obtiene el coeficiente de homogenización de cada área geográfica y funcional diferenciada, el cual podrá ajustarse, si fuera preciso, con el fin de conseguir una más adecuada valoración relativa. Con los coeficientes de homogenización de los distintos sectores se calcula el respectivo aprovechamiento urbanístico medio.

Toda vez que el TR-LOTENC en su artículo 60 hace referencia al cálculo del aprovechamiento urbanístico medio para los sectores de suelo urbanizable y los ámbitos de suelo urbano, el artículo 32 que define el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación, en su apartado B.2 establece que el Plan General calculará el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado sin hacer referencia a la necesidad de realizar dicho cálculo en los ámbitos de suelo urbano.



Art.32.B.2.- La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15%.

Basándose en esto, el Plan General de Ordenación de Ingenio ha realizado en la Memoria de Ordenación Pormenorizada, el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se enumeran a continuación.

Suelos urbanizables sectorizados no ordenados propuestos por el PGO de Ingenio		
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)
SUSNO-R1	La Longuera	82.120 m ²
SUSNO-R2	Lomo Cardón	109.283 m ²
SUSNO-R3	El Santísimo	54.910 m ²
SUSNO-R4A	Cuesta Caballero A	65.630 m ²
SUSNO-R4B	Cuesta Caballero B	117.981 m ²
SUSNO-R6	La Tarifa	46.400 m ²
SUSNO-T1	El Paso 2000	44.210 m ²
SUSNO-T2	La Jurada	52.592 m ²
SUSNO-I1	Majoreras Industrial/Lomo Cardón	179.356 m ²
SUSNO-I2	Lomo Cementerio	63.620 m ²
SUSNO-I3	Lomo Cardón	116.970 m ²
TOTAL		933.072 m²

VI. IV. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

S.G.	SUP. TOTAL	ADSCRIPCIÓN (Sector m ² adscritos)				
		R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL Hoya Carrizal	36.110	R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL El Ejido	19.502	R1 / 19.502				
SGEL Lomo Cementerio	12.217	I-2 / 12.217				
SGEL Cuesta Caballero	36.371	R4B / 36.371				
SGEL Lomo Cardón	14.240	I-1/14.240				
SGEL Majoreras	47.267	I-3 / 30.000	I-1 / 17.267			
SGEL El Santísimo	7.229	SUSO R-1 / 7.229				
SGEQ Cementerio Carrizal	9.125	I-2 / 9.125				
SGEQ Deportivo	30.510	R3 / 17.510	R6 / 12.000	R1/1.000		
SGEQ Artesanos	32.068	R4A / 22.307	R4B / 5.000	R-1 / 4.761		
SGEQ Cementerio Ingenio	3.635	T-2 / 3.200	I-2 / 435			



SGEQ El Santísimo	1.007	SUSO R-1 / 1.007			
-------------------	-------	------------------	--	--	--

En las respectivas fichas de los suelos urbanizables sectorizados del Plan General se reseñan los Sistemas Generales adscritos a cada uno de ellos.

VI. IV.1. RESERVA DE SUELOS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Los planes parciales respetarán los estándares mínimos para dotaciones y equipamientos establecidos en el TR de la LOTC y de la LENAC y los establecidos en los Reglamentos vigentes.

VI. IV. 2 ESPECIFICACIONES PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

En cumplimiento del precepto legal del artículo 32.2.B.2) respecto del equilibrio entre los sectores, se ha comprobado que el aprovechamiento entre sectores de una misma área homogénea no difiera en más del 15% respecto al aprovechamiento medio de dicha área.

Igualmente, la totalidad de los sectores antes mencionados que tengan destino preferentemente residencial vienen obligados, de acuerdo con el artículo 32.2.A 8) a adscribir un mínimo del 20% de su aprovechamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El Plan General de Ingenio divide la totalidad de su territorio sujeto a transformación urbanística, a los efectos de aplicación del aprovechamiento medio y para el cumplimiento de equilibrio entre sectores y ámbitos, en tres Áreas Homogéneas:

- Área Homogénea 1. Sectores y ámbitos de uso básico residencial
- Área Homogénea 2. Sectores de uso Industrial
- Área Homogénea 3. Sectores de uso Terciario



TITULO VII. SUELO URBANO

VII.I. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

El Plan General clasifica como suelo urbano aquellas superficies del territorio municipal que, ubicadas tanto en el casco de los dos núcleos mayoritarios del Municipio, Carrizal e Ingenio, como en las entidades de menor entidad, que cumplan con lo estipulado en el **Artículo 50** del TR de la LOTC y de la LENAC.

Dentro del suelo urbano se distinguen los suelos destinados a usos privados, en los que los particulares pueden ejercitar sus derechos de edificación, y los suelos destinados a ser soporte de las dotaciones de espacios libres, equipamiento o red viaria.

Los planos de ordenación definen las alineaciones de viales configurando las distintas manzanas, espacios libres y demás superficies afectas a los usos ordenados.

VII.II. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y BIENES PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR PLANEAMIENTO.

El Ayuntamiento de Ingenio ha tramitado paralelamente a este Plan General su Catálogo para la protección de los bienes y edificaciones de interés arquitectónico, histórico o etnográfico. El mismo pasa a formar parte, a todos los efectos, del cuerpo normativo del presente Plan General. En caso de discrepancia entre ambos documentos prevalecerá el Catálogo en todos los casos.

Igualmente, el Ayuntamiento ha elaborado un Catálogo de viviendas no amparadas por el planeamiento derivado del Censo ENAL, el cual pasa a formar parte íntegra de la documentación de este Plan.

VII.III. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERES CULTURAL.

Las áreas delimitadas en los planos de regulación de suelo urbano bajo las denominaciones “Suelo de Interés Cultural – Casco Antiguo de Carrizal” y “Suelo de Interés Cultural – Casco Antiguo de Ingenio”, se desarrollarán mediante sendos Planes Especiales de Protección y de Reforma Urbana”

VII.IV. CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A los efectos de este Plan General, consideramos como suelo urbano no consolidado aquel que reúne las condiciones fijadas en el **Artículo 51.1.b** del TR de la LOTC y la LENAC. Se distinguen dos categorías:



- a) **Suelo Urbano no consolidado ordenado** desde este Plan General.
- b) **Suelo urbano no consolidado no ordenado** cuya ordenación se realizará sobre la base de lo estipulado para los instrumentos de desarrollo en el TR de la LOCT y de la LENAC.

VII.IV.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO.

El Plan General ha delimitado ámbitos de suelo urbano no consolidado procediendo a su ordenación detallada. La gestión de estos ámbitos se remite a Unidades de Actuación por los sistemas de ejecución que establece el TR de la LOCT y la LENAC en su **Artículos 97**.

Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

- a) *En suelo urbano y urbanizable:*
 - 1) *Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*
 - 2) *Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*
- b) *En asentamientos en suelo rústico:*
 - 1) *Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.*
 - 2) *Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.*
- c) *En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.*

VII.IV.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO URBANIZACIÓN VISTA ALEGRE.

La Urbanización Vista Alegre incluye su ordenación pormenorizada en el presente Plan General, el cual ha procedido a la reordenación de los volúmenes edificatorios y establece las dotaciones necesarias en coordinación con las instituciones relacionadas con esta urbanización: Costas, Aviación Civil, Ayuntamiento de Ingenio y Consejería de Política Territorial.



VII.V. DETERMINACIONES RELATIVAS AL LITORAL EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE VISTA ALEGRE Y EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRERO.

Los planos de regulación de suelo recogen el deslinde marítimo terrestre. Las construcciones existentes que queden dentro de la servidumbre se atenderán a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. Los solares que invadan la zona de servidumbre regularizarán sus alineaciones, sin ocupar en ningún caso dicha zona. Asimismo, no se tolerarán construcciones ni viales que invadan el dominio público marítimo-terrestre.

Los cerramientos de parcela o de solares en Suelo Urbano respetarán íntegramente los 20 mts. de la zona de servidumbre de protección.

El uso de los terrenos que formen parte del dominio público por las sucesivas ampliaciones de suelo sobre la costa, se realizarán por medio de concesiones, otorgadas por la Administración del Estado.

VII.VI. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO INCLUIDO EN ÁREAS DELIMITADAS COMO ZONA DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO (ZYA).

En aquellas áreas de suelo urbano afectadas por una zona de yacimiento arqueológico, cualquier actuación urbanística y edificatoria precisará de un estudio previo, realizado por técnicos especialistas en la materia, que garantice que no se verán afectados restos o formaciones arqueológicas de interés a juicio de la administración competente.

Cuando como consecuencia de dicho estudio previo se produjera descubrimientos arqueológicos, históricos o culturales se dará cuenta inmediata al órgano competente de la Administración Pública, que adoptará de inmediato las medidas cautelares oportunas que garanticen la preservación de lo hallado.



TITULO VIII. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

VIII. CAPITULO I. DEFINICIONES.

VIII. I.1. SISTEMAS.

Los Sistemas forman parte tanto de la Ordenación Estructural del Plan General de Ingenio como de su Ordenación Pormenorizada, debiendo garantizar el correcto funcionamiento de las actividades económicas y sociales del municipio y permite alcanzar los objetivos del planeamiento, mejorando la calidad de los asentamientos humanos.

VIII. I.2. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

a) Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la ordenación territorial que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Ingenio, extendiéndose su área de influencia al conjunto del suelo ordenado.

b) Los sistemas locales estructuran orgánicamente un sector determinado y proveen las necesidades en equipamientos y servicios.

VIII. I.3. DETERMINACION GRAFICA.

Los Sistemas se grafían en los Planos de Ordenación Estructural a Escala 1/5.000 y en los de Ordenación Pormenorizada a escala 1/ 2.000.

VIII. I.4. OBTENCION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.

El suelo destinado por este Plan General de Ordenación a Sistemas Generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:

a) Con cargo al exceso del aprovechamiento medio.

b) Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los Planes o Proyectos que los desarrollen.

Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales a cargo de las propiedades beneficiadas.



VIII. I.4.1. SISTEMAS LOCALES.

La superficie de los terrenos ordenados por Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle destinada a sistemas locales y sus usos respectivos, vienen determinados por los estándares específicos y condiciones que para cada zona se establecen en este Plan General.

Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares de los sistemas locales, acordada o impuesta durante la vigencia del presente Plan General, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que se hayan alterado los estándares citados.

Cuando el propio Plan General indique expresamente la localización, superficie o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener esta previsión, sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes.

Será en todo caso vinculante la disposición de los viarios locales, aparcamientos, jardines, espacios libres y dotaciones tanto en lo que se refiere a su posición, forma y uso como en la superficie de suelo comprometida.

No obstante, se podrá alterar la disposición parcelaria mediante Estudio de Detalle siempre que se garantice igual o mayor superficie de suelo para cada dotación.

VIII. I.4.2. OBTENCION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS LOCALES.

Los suelos destinados por este Plan General y por los Planes que lo desarrollen a sistemas locales, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de planeamiento o de las Unidades de Actuación según el sistema de actuación correspondiente.

Si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal o expropiados. En este caso el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo así adquirido, del sector de planeamiento o Unidad de Actuación de que se trate.

VIII. I.4.3. VINCULACION DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.

El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectados por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuera atribuída con carácter conjunto al área de



ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.

VIII. CAPITULO II. SISTEMA GENERAL DE ACCESIBILIDAD VIARIA Y DE COMUNICACIONES.

VIII. II.1. DEFINICION.

El sistema general viario y de comunicaciones incluye todos aquellos suelos que el Plan General determina al objeto de proveer los enlaces entre los núcleos de población, sus áreas complementarias de aparcamientos y estaciones terminales del transporte colectivo, así como las superficies destinadas a la localización del aeropuerto y la zona portuaria.

VIII. II.2. RELACIÓN DE VIAS QUE COMPONE EL SISTEMA GENERAL VIARIO DEL PLAN GENERAL

Integran el Sistema General viario del Plan General, las carreteras, vías de enlace y demás superficies que se clasifican en los planos de Ordenación según la relación adjunta:

SG-GC1	Autopista – Autovía Gran Canaria 1
SG-C812	Carretera 812
SG-C816	Carretera 816
SG-A1	Variante a la GC-1
SGV-A1	Vía de circunvalación Carrizal – Ingenio – Agüimes y ramales de entronque con la Montañeta y con el Carrión actualmente en fase de proyecto para su inmediata ejecución por fases.
SGV1	Vía de acceso desde la C-816 al barrio del Sequero.
SGV2	Vía de borde El Carrión – El Lirón.
SGV3	Vía de borde desde el Carrizal hasta Lomo del Cementerio.
SGV4	Vía de enlace del Nudo de Carrizal con el SUS La Jurada.
SGV5	Vía de enlace del Nudo de las Puntillas con el SUS Llanos de la Jurada.
SGV6	Vía de enlace de Llanos de la Jurada con Vista Alegre.



VIII. II.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA DE INTERÉS REGIONAL E INSULAR.

A) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO:

Serán de aplicación los anchos establecidos en el artículo 45.1 del Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias:

- **Autopista** y Carreteras de Interés Regional 8 metros

B) ZONA DE SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN:

Los anchos medidos en metros establecidos en la Disposición Transitoria Segunda establecidos en el artículo 45.1 del Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias:

- Autopista: Servidumbre: 15 metros Afección: 7 metros
- Carretera de Interés Regional: Servidumbre: 15 metros Afección: 7 metros

C) LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

Las distancias indicadas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias medidas desde la Arista Exterior de las Calzadas:

- Autopista: Línea de Edificación: 30 metros
- Carretera de Interés Regional: Línea de Edificación: 25 metros

D) CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS:

Los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas deben quedar a partir de la Línea de Edificación. Entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con su carácter de protección de vías.

E) ACCESO DE LAS PARCELAS COLINDANTES:

Las parcelas colindantes a las Carreteras de Interés Regional no podrán tener acceso a las mismas.

Los accesos que puedan afectar a las Carreteras de Interés Regional deberán ser autorizados por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, en virtud de las delegaciones en materia de carreteras efectuadas por el Gobierno de Canarias a partir del 1 de enero de 1988.



F) ACONDICIONAMIENTO ESPECIAL DE LAS TRAVESIAS.

En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (art. 33 de la Ley 9/1991)

En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o 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 (art. 36.5 de la Ley 9/1991).

Los terrenos en márgenes de carreteras clasificados como urbanizables, deberán contemplar la protección de la calidad de vida de 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 (art. 47.2 de la Ley 9/1991).

VIII. II.4.CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA LOCAL.

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los Planos normativos indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones, el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes, y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones de acuerdo con las Ordenanzas de Urbanización del Municipio de Ingenio. Así mismo, deberá definirse los elementos de arbolado y superficies de jardinería que aseguren la mejora calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

Los Planes Parciales o Especiales deberán respetar los ejes del Sistema Viario definido por el Plan General pudiendo definir, justificadamente, la sección de la vía.

1.- Competencias en materias de carreteras de Interés Regional del Gobierno de Canarias.

La normativa autonómica de aplicación en materia de carreteras, es la que se indica a continuación:

- *Ley 9/1991, de 8 mayo, de Carreteras de*
- *Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.*
- *Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.*

En consecuencia, le corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el informar el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras del



Gobierno de Canarias, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley de Carreteras de Canarias, y en el artículo 3.7 del Decreto 112/2002.

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 Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canaria, 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.

2.- Expropiaciones:

No podrán ocuparse los terrenos que son de Dominio Público que han sido expropiados con motivo de la construcción de la Autopista GC-1 y de la carretera de Circunvalación de Carrizal – Ingenio – Agüimes.

3.- Clasificación de las carreteras:

Deberá figurar un cuadro en el que se detalle la relación de las Carreteras Regionales e Insulares existentes en el municipio, y en el que se indiquen la denominación, su clasificación y la titularidad de la vía.

De acuerdo con lo que se establece en la Ley 9/1991, de 8 de Mayo de Carreteras de Canarias y en el Decreto 131/9115, de 11 de Mayo por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias, a efectos de Zonas de Dominio Público, Servidumbre, Afección, así como Línea Límite de Edificación de las Carreteras de Interés Regional que atraviesan el municipio, tendrán la siguiente clasificación por sus características:

Carretera	Clasificación	Titular
GC-1	Autopista	Gobierno de Canarias
Ramales de enlaces	Resto de Red	Gobierno de Canarias
Circunvalación de Carrizal – Ingenio – Agüimes.	Resto de Red	Gobierno de Canarias
GC-99	Resto de Red	Ayuntamiento
GC-191	Resto de Red	Cabildo Gran Canaria
GC-192	Carretera Convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-195	Resto de Red	Cabildo Gran Canaria
GC-196	Resto de Red	Cabildo Gran Canaria
GC-100	Carretera Convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-120	Carretera Convencional	Cabildo Gran Canaria
GC-121	Resto de Red	Cabildo Gran Canaria
GC-122	Resto de Red	Ayuntamiento
GC-130	Carretera Convencional	Cabildo Gran Canaria

4.- Accesos a la Carreteras de Interés Regional.



Las parcelas colindantes con la Autopista GC-1 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.

Cualquier clase de obras que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de la Autopista GC-1, así como a la carretera de Circunvalación de Carrizal – Ingenio - Agüimes, deberá ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, y deben ser compatibles con la normativa vigente en la materia, tanto la autonómica señalada en el apartado 1, como la estatal referente a la Orden de 27 de Diciembre de 1999 por la que se aprueba la Norma 3.1-IC.Trazado, de la Instrucción de Carreteras; y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

5.- Uso y defensa de la carretera.

Para el Uso y Defensa de la Carreteras - Limitaciones de la Propiedad, se estará a lo que se establece en la Ley 9/1191, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias (artículos 24 al 38), y en el Decreto 131/1995, de 11 de Mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias (artículos 44 al 76), debiendo tenerse en cuenta las siguientes .

Es por tanto que a deberán tenerse en cuenta las siguientes limitaciones de la propiedad:

5.1.- Zona de Dominio Público:

Serán de aplicación los anchos establecidos en el artículo 45.1 del Decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias:

CARRETERA	DOMINIO PUBLICO
Autopista GC-1 y Vía Tangencial.	OCHO (8) Metros.
Circunvalación de Carrizal–Ingenio–Agüimes.	TRES (3) Metros.

5.2.- Zona de Servidumbre y afección:

Los anchos medidos en metros establecidos en la Disposición Transitoria Segunda establecidos en el artículo 45.1 del Decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias:



CARRETERA	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN
Autopista GC-1	DIECISIETE (17) Metros.	CINCO (5) Metros.
Vía tangencial	QUINCE (15) Metros.	SIETE (7) Metros.
Circunvalación Carrizal – Ingenio – Agüimes	CINCO (5) Metros	TRES (3) Metros.

5.3.- Línea de Edificación:

Las distancias mínimas indicadas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, **medidas desde la Arista Exterior de la Calzada (raya blanca):**

CLASE CARRETERA	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
Autopista GC-1	TREINTA Y CINCO (35) Metros.
Vía Tangencial	TREINTA (30) Metros.
Circunvalación Carrizal –Ingenio – Agüimes	DOCE (12) Metros

Debiendo quedar los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas a partir de la Línea de Edificación. Entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con el carácter de protección a las vías.

6.- Límites de los sectores de las figuras de planeamiento urbanísticos.

Las carreteras, sus elementos funcionales y los terrenos de dominio público no podrán ser invadidos por los límites de las figura de planeamiento urbanístico, ni computar como espacios libres.

7.- Calidad de vida.

En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (art. 33 de la Ley 9/1991).

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 antirruído, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (art. 36.5 de la Ley 9/1991).



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 (art. 47.2 de la Ley 9/1991).

En virtud de lo previsto en el Boletín Oficial del Estado, de fecha 18 de noviembre de 2003, en el que se publicó la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, sería conveniente que las viviendas que se construyan a menos de cien metros de la carretera, deberá contar con materiales que aseguren la insonorización interna de las mismas.

VIII. CAPITULO III. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

VIII. III.1. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION DE LA ZONA DEL AEROPUERTO Y DEL PARQUE AEROPORTUARIO

Nota: Las consideraciones contenidas en este apartado provienen de la transcripción del Informe de Aviación Civil emitido con respecto a la documentación que se sometió a Aprobación, denominada Corrección por informes, la cual ha sido modificada por el trámite correspondiente a la Ponencia Técnica de la COTMAC, por lo que aparecen en el texto referencias a suelos y denominaciones que han sido modificados o suprimidos por aquella. Se mantienen únicamente a los efectos de respetar en su integridad el texto del Informe.

Dada la trascendencia que para la isla supone el Sistema General del Aeropuerto existente, de su ampliación y del Parque de Actividades Económicas, su ordenación se difiere a los planes especiales sectoriales específicos para cada una de las áreas señaladas.

La entrada en vigor del Plan Director del Aeropuerto de Gando Gran Canaria del año 2001 que contempla entre otras actuaciones la construcción de una tercera pista de vuelo, deberán actualizarse las servidumbres aeronáuticas, mediante la promulgación de nuevos Decretos, y a su vez se irán confeccionando nuevos planos de servidumbres en los que se delimite el espacio aéreo necesario para garantizar la seguridad de las aeronaves en la configuración planteada del campo de vuelos. Por lo tanto, las superficies fijadas para la tercera pista son una estimación, y previsiblemente variarán en el futuro. Por todo ello se propone como normas en el ámbito del Plan Director las siguientes.

- A. El Plan General de Ingenio recoge, con carácter de determinación el perímetro del Sistema General Aeroportuario contenido en el Plan Director de 20 de septiembre de 2001.
- B. La totalidad de los terrenos incluidos en el perímetro antes mencionado vienen sometidos a las limitaciones de uso y derechos de propiedad señalados en dicho Plan Director.



- C. Se señalan en los planos de ordenación del Plan General las servidumbres derivadas de la operatividad de aeronaves que establece el Plan Director, que pasan a formar parte del cuerpo documental del Plan General a todos los efectos.
- D. Respecto de las afecciones acústicas no se consideran compatibles los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos incluidos dentro de las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A). Así mismo, los costes de insonorización precisa para la consolidación de la edificación, conforme a la norma NBE-CA-88 no serán a cargo del titular del aeropuerto.

En los ámbitos calificados como SUC (Suelo Urbano Consolidado): no se permiten modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas o usos dotacionales educativos o sanitarios.

En los ámbitos calificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbano de Interés Cultural no se permiten modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas o usos dotacionales educativos o sanitarios y se deberá contemplar como condición para su consolidación la insonorización.

Para los ámbitos afectados de Suelo Urbanizable de Uso terciario (La Capellanía, SUSED-T, , La Jurada, SUS-T1, Paso 2000 SUS-T2), de Uso Industrial (Las Majoreras Industrial Norte y Sur, SUSNO-I1 y SUSNO-I3), de Suelo Rústico y de Sistemas Generales (SGEL, Bajada al Burrero Norte y SGEL-EL Paseo marítimo) se especifica en el Plan General, que no están permitidos usos residenciales o dotacional educativo o sanitario.

E. Respecto de las servidumbres aeronáuticas el Plan General establece:

1. Ninguna nueva construcción, uso del suelo, edificación, estructura, plantación. Objeto fijo o modificación de los existentes o del terreno, podrá sobrepasar en altura los límites de las servidumbres aeronáuticas.
2. No obstante, el Ministerio de Defensa o el Ministerio de Fomento, según corresponda, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aun superándose dichos límites, los estudios aeronáuticos requeridos por la autoridad aeronáutica civil o militar competente acrediten que **no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones** de aeronaves. Asimismo, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en **los supuestos de apantallamiento**, tal como se determina en el artículo noveno.». Este punto no será aplicable para las superficies de aproximación, despegue y transición.

F. Respecto de las servidumbres horizontal interna y cónica, el Plan General no compromete la seguridad ni afecta la regularidad de las operaciones.

G. Por lo que hace referencia a las servidumbres de aproximación se establece:

1. Las superficies de aproximación, despegue y transición no podrán ser sobrepasadas en altura por construcción, modificación del terreno, plantación u objeto fijo alguno.



2. En las zonas de suelo Urbano ubicadas dentro de los 1.500 metros desde la cabecera de la futura pista 03L y en su prolongación del eje (como son "Lomo Cardón" y "Las Majoreras"), así como en el ámbito de "Vista Alegre", en donde las construcciones pueden vulnerar las superficies de aproximación, despegue y transición, no deben desarrollarse, dada su proximidad al aeropuerto.
 3. Las zonas de suelo Urbano incluyendo el de interés cultural ubicadas a partir de los 1.500 metros desde la cabecera de la futura pista 03L y en su prolongación del eje (como son entro de "Carrizal", los barrios de La Capellanía, La Jurada, Barrio Nuevo, Buen Suceso y El Toril, además del SUIC de buen Suceso, en donde las construcciones pueden vulnerar las superficies de aproximación, despegue y transición, no se podrán realizar modificaciones de las edificaciones existentes que supongan un incremento de la altura de las mismas, ni se podrán construir nuevas edificaciones que tengan una altura mayor que la menor de los edificios de su entorno.
 4. Antes de su aprobación inicial se remitirá a la Dirección General de Aviación Civil el planeamiento de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable en las que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las Superficies de Aproximación o de Subida en el despegue o la de Transición, (entre los que se encuentran SUNS-E "Parque Aeroportuario de Actividades Económicas", SUSNO I-1 "Majoreras Industrial/Lomo Cardón", SUS-ED "La Capellanía", SUSNO T-1 "El Paso 2000", SUSNO T-2 "La Jurada"), para que emita informe preceptivo y vinculante.
 5. En el Sistema General SGEL Hoya del Carrizal, en la zona afectada por las superficies de aproximación, despegue y transición, no se permitirá ninguna construcción, modificación del terreno, plantación y objeto fijo alguno.
- H. En relación con la Servidumbre radioeléctrica,
1. Las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas no podrán ser sobrepasadas en altura por construcción, modificación del terreno plantación y objeto fijo alguno, salvo que se acredite mediante estudio aeronáutico que no se compromete la seguridad ni de manera significativa la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
 2. En las zonas de suelo urbano ubicadas dentro de los 1.500 metros desde la cabecera de la futura pista 03L y en su prolongación del eje (entre las que se encuentran Las Puntillas, Las Majoreras, Lomo Cardón), así como en el sector Vista Alegre, en donde las construcciones pueden vulnerar las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas, no deben desarrollarse, dada su proximidad al aeropuerto, salvo que se acredite mediante estudio aeronáutico, que deberá aprobar la DGAC, que no se compromete la seguridad ni de manera significativa la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
 3. Las zonas de suelo Urbano incluyendo el de interés cultural ubicadas a partir de los 1.500 metros desde la cabecera de la futura pista 03L y en su prolongación del eje (entre las que se encuentran dentro de "Carrizal", los barrios de La Capellanía, La Jurada, Barrio Nuevo, Buen Suceso y El Toril y Cuatro Palos,



además del SUIC de buen Suceso), en donde las construcciones pueden vulnerar las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas, no se podrán realizar modificaciones en las edificaciones existentes que supongan un incremento de la altura de las mismas, ni se podrán construir nuevas edificaciones que tengan una altura mayor que la menor de los edificios de su entorno, salvo que se acredite mediante estudio aeronáutico, que deberá aprobar la DGAC, que no se compromete la seguridad ni de manera significativa la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

4. Antes de su aprobación inicial se remitirá a la Dirección General de Aviación Civil el planeamiento de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable en las que el terreno vulnere o pueda vulnerar la superficie de limitación de alturas de las Instalaciones radioeléctricas como son SUSNO I-1 "Majoreras Industrial/Lomo Cardón", SUSNO I-2 "Lomo Cementerio", SUSNO R-2 Lomo Cardón, SUSNO R4-B "Cuesta Caballero", SUNS-E "Parque Aeroportuario de Actividades Económicas, SUSNO T-1 "El Paso 2000", SUSNO T-2 "La Jurada", SUNO T-3 " La Capellanía", para que emita informe preceptivo y vinculante.
 5. En los Sistemas Generales SGEL Cementerio, Hoya del Carrizal, Cuesta Caballero, Lomo Cementerio, Lomo Cardón, y EE-1 Los Arenales, en la zona afectada por las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radio eléctricas, no se permitirá ninguna construcción, modificación del terreno, plantación y objeto fijo alguno, salvo que se acredite mediante estudio aeronáutico, que deberá aprobar la DGAC, que no se compromete la seguridad ni de manera significativa la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
- I. Afección Zona de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas.
1. En el caso de construcciones, modificaciones del terreno, plantaciones e instalación de objeto fijo alguno dentro de la Zona de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas deberá solicitarse previo consentimiento de este Centro Directivo, de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
 2. No deben desarrollarse las zonas de Suelo Urbano ubicadas dentro de las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas (como son los SUCO y SUNCO de Lomo Cardón, así como el SUNS-E Parque Aeroportuario de Actividades Económicas), salvo que se acredite mediante estudio aeronáutico, que deberá aprobar la DGAC, que no se compromete la seguridad ni de manera significativa la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
 3. Antes de su aprobación inicial se remitirá a la Dirección General de Aviación Civil el planeamiento de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable que se encuentren dentro de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas, para que emita informe preceptivo y vinculante.
- J. Los derechos y deberes de los propietarios de los sectores por Servidumbres Aeronáuticas, que constituyan limitaciones del derecho de propiedad del suelo de



acuerdo con su función social, serán los establecidos por la legislación aplicable en la materia.

- K. La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc) dentro de las Zonas del término municipal afectadas por Servidumbres Aeronáuticas requerirá inexcusablemente resolución previa favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- L. En todo caso, será de aplicación toda la legislación sectorial vigente, en particular;
1. Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº 173, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).
 2. Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre de 2003 (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
 3. Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre)
 4. Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado el 20 de septiembre de 2001 por Orden del Ministerio de la Presidencia (BOE nº 234, de 29 de septiembre).
 5. Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre).
 6. Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
 7. Las Huellas de ruido que figuran en I Plan Director del Aeropuerto de Ingenio aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº 234, de 29 de septiembre).

Nota final: Con la aceptación por parte del Ayuntamiento de los preceptos contenidos en el Informe de la DGAC del Ministerio de Fomento y su incorporación a la documentación del Plan General se emite por su parte Informe Favorable a la Aprobación Definitiva.

VIII.CAPITULO IV. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Sección 1º: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.



VIII. IV.1º.1. DEFINICIÓN

El Sistema General de Espacios Libres Incluye todos aquellos terrenos destinados a espacios libres que por su situación en el territorio, dimensión o significado son reconocidos por la colectividad como elementos singulares de la ordenación del territorio.

VIII. IV.1º.2. RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DEFINIDOS POR EL PLAN.

La Relación de Espacios Libres con carácter de Sistema General definidos por el Plan son los siguientes:

S.G.	SUP. TOTAL	ADSCRIPCIÓN (Sector m² adscritos)				
		R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL Hoya Carrizal	36.110	R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL El Ejido	19.502	R1 / 19.502				
SGEL Lomo Cementerio	12.217	I-2 / 12.217				
SGEL Cuesta Caballero	36.371	R4B / 36.371				
SGEL Lomo Cardón	14.240	I-3/ 14.240				
SGEL Majoreras	47.267	I-3 / 15.760	I-1 / 31.507			
SGEL El Santísimo	7.229	SUSO R-1 / 7.229				
SGEL Cuesta Caballero R-4A		Inscrito				
SGEL Par. Mar El Burrero		Expropiación				

VIII. IV.1º.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.

Todos los Sistemas Generales de Espacios Libres serán ordenados a través de un Plan Especial que fijará su ordenación detallada.

En tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente, no podrán llevarse a cabo obras de urbanización o edificación en las playas y espacios costeros, ni siquiera de carácter provisional. Tampoco podrán efectuarse desmontes o terraplenes, ni alterar las características naturales de los terrenos.

El Plan Especial de Ordenación del Sistema General Espacios Libres “COSTA DEL BURRERO” determinará la posición y características de los servicios necesarios (tales como quioscos, vestuarios, casetas de salvamento, etc.), así como la localización de las zonas de aparcamiento y, en su caso, de los viales o paseos de acceso. Las edificaciones serán siempre de una sola planta.



Al diseñar el arbolado se procurará escoger especies botánicas autóctonas canarias, preferentemente las xerófilas.

VIII. IV.1º.4. USOS ADMITIDOS.

Se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios del parque, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros.

Sección 2º. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

VIII. IV.2º.1. DEFINICION.

Forman parte del sistema general de equipamientos comunitarios aquellos terrenos y edificaciones que se destinan a usos públicos colectivos al servicio general de toda la población.

Tienen la consideración de sistemas locales los edificios y superficies destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

VIII.IV.2º.2. RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEFINIDOS POR EL PLAN.

La Relación de Equipamientos con rango de Sistema General definidos por el Plan son los siguientes:

S.G.	SUP. TOTAL	ADSCRIPCIÓN (Sector m ² adscritos)				
SGEQ Cementerio Carrizal	9.125	I-2 / 9.125				
SGEQ Deportivo	30.510	R3 / 17.510	R6 / 12.000	R1/1.000		
SGEQ Artesanos	32.068	R4A / 22.307	R4B / 5.000	R-1 / 4.761		
SGEQ Cementerio Ingenio	3.635	T-2 / 3.200	I-2 / 435			
SGEQ El Santísimo	1.007	SUSO R-1/ 1.007				

VIII. IV.2º.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.

Todos los Sistemas Generales de Equipamientos serán ordenados a través de un Plan Especial que fijará su ordenación detallada.

En tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente, no podrán llevarse a cabo obras de urbanización o edificación en las playas y espacios



costeros, ni siquiera de carácter provisional. Tampoco podrán efectuarse desmontes o terraplenes, ni alterar las características naturales de los terrenos.

VIII.CAPITULO V. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS .

VIII.V.1. DEFINICION.

Constituye el conjunto de instalaciones y redes básicas que proporcionan el suministro de energía eléctrica y agua potable y articulan la infraestructura de saneamiento del territorio.

VIII. V.2. CONTENIDO.

El Sistema de Instalaciones y Servicios Técnicos contemplado comprende:

- a) Sistema básico de las instalaciones de suministros de energía. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica y las redes de transporte y almacenamiento de combustible.
- b) Sistema básico de abastecimiento de agua potable. Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
- c) Sistema básico de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras, los colectores emisarios y las áreas de vertido y tratamiento de residuos sólidos.
- d) Sistema básico de reutilización de agua no potable/red de riego. Comprende las áreas delimitadas para este uso.

VIII. V.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y USO.

Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinada al guarda de la instalación.

Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje o del sector urbano donde se ubiquen.

Las construcciones que desarrollen los sistemas generales de instalaciones y servicios técnicos dentro de la zona de servidumbre de protección del deslinde marítimo-terrestre se atenderán a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Costas. Las instalaciones de bombeo y depuradoras de aguas residuales estarán situadas siempre fuera de la línea de 20 mts. contados a partir del deslinde marítimo-terrestre. En suelos rústicos y urbanizables, si invaden la zona de servidumbre de 100 mts., será precisa la autorización de la Adminis-



tración correspondiente, en cumplimiento del art. 48.1 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

VIII. CAPITULO VI. SISTEMAS LOCALES.

VIII. VI.1. VIAS QUE COMPONEN EL SISTEMA LOCAL VIARIO DEL MUNICIPIO.

Se consideran pertenecientes al sistema local el resto de las vías definidas por este Plan General y todas las que se incorporen como resultado del desarrollo de los Planes Parciales, así como los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

Se incluye en esta categoría de suelo la red de caminos agrícolas del municipio.

VIII. VI.2. ESPACIOS LIBRES.

El Plan General delimita las áreas reservadas a espacios libres. Las plazas y jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el suelo urbano, y parcialmente para el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y lo fijado en estas Normas para cada sector, no computándose los terrenos con pendiente media superior al 10% salvo que se garantice su adecuación al uso a que es destinado mediante proyecto técnico y aval relativo a las necesarias obras de acondicionamiento y urbanización.

VIII. VI.3. EQUIPAMIENTOS.

Comprende el Sistema Local de equipamientos aquellas edificaciones que por sus características sirven a la comunidad prestando servicios tales como docentes, culturales, administrativos, sanitarios, asistenciales y/o deportivos.



TITULO IX. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE COSTAS.

Es de obligado cumplimiento en este Plan General todas las disposiciones contenidas en la Ley de Costas y en su Reglamento y en especial, los siguientes artículos:

Artículo 23:

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

Artículo 24:

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el art. 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior será objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25:

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

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 determine reglamentariamente, 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.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios



necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Artículo 27:

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.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. 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 se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.



Artículo 28:

1. *La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.*

2. *Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.*

3. *Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.*

4. *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 del Estado.*

Artículo 44:

1. *Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.*

2. *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. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirá los colectores paralelo*



TITULO X. DISPOSICIONES ESPECIFICAS EN MATERIA DE DEFENSA.

Es de obligado cumplimiento en este Plan General todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (Orden 45 del 5-3-1982) en especial su **Artículo 12** :

Artículo 12:

- 1. En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.*
- 2. No obstante será facultad de las Autoridades regionales autoizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona .*
- 3. Las obras de mera conservación de las edificaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización.*
- 4. Cuando la zona próxima de seguridad afecte a una zona portuaria no militar, no será necesaria la autorización establecida por el parr. 1 para la realización de las actividades exigidas por su normal explotación. En casos excepcionales, la Autoridad regional competente podrá dejar en suspenso esta norma, por el tiempo indispensable.*
- 5. Cuando las autoridades que prevén este artículo y el 22 sean solicitadas para obras o servicios públicos, se aplicará lo dispuesto en el Art. 6.2.*



TITULO XI. CAPÍTULO 1. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

1. Objeto.

Los Proyectos de Actuación Territorial son los instrumentos de ordenación territorial, de carácter excepcional, que tienen por objeto la legitimación de determinadas obras, construcciones e instalaciones que precisan implantarse en suelo rústico por razones de justificado interés general, al no tratarse de actos necesarios para la utilización del suelo rústico conforme tanto a su naturaleza como a las características específicas de la categoría urbanística que le asigna el planeamiento.

2.- Condiciones de los usos susceptibles de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial.

Los usos susceptibles legalmente de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial deberán:

- A) Emplazarse en categorías de suelo rústico que estas normas declaren compatibles con el objeto propio de estos Proyectos de Actuación Territorial, en superficies para las que no rija prohibición por el Plan General de la aprobación de dichos Proyectos y en lugares no inmediatos a Espacios Naturales Protegidos y, en su caso, sus entornos de protección.
- B) No ser susceptibles de autorización directa con arreglo a la ordenación establecida por este Plan General en desarrollo y concreción del régimen urbanístico de la categoría de suelo rústico correspondiente, ni ser legitimables mediante Calificación Territorial.
- C) No estar expresamente prohibidos por el planeamiento de rango superior a éste.
- D) Tener por objeto el desarrollo de algunas de las actividades siguientes:
 - 1) Actividades dotacionales, de equipamientos y servicios:
 - a) Dotaciones y equipamientos destinados a uso cultural, científico, divulgativo, docente, asistencial, sanitario o religioso, que precisen su instalación en el medio rural o sean incompatibles con el medio urbano.
 - b) Las instalaciones de miradores, restaurantes y centros relacionados con el turismo.
 - c) Centros de jardinería o instalaciones destinadas a la venta de plantas, útiles y complementos de jardinería, anejas a viveros.
 - d) Actividades deportivas y recreativas, instalaciones de acampada y deporte al aire libre, centros de ocio, deporte y recreo, entre otros, que justifiquen la necesidad de su implantación en el medio rural, como núcleos zoológicos, parques temáticos, parques acuáticos, parques y museos etnográficos,



circuitos de trial o karting, Instalaciones para ultraligeros, paracaidismo y alas delta, y otros similares.

- e) Áreas de servicio de carreteras, cuando no estén expresa y pormenorizadamente definidas en la ordenación establecida por el correspondiente Plan Territorial Especial.
- f) Reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

2) Actuaciones de carácter industrial:

- a) La Adaptación del Plan General pretende que las industrias, tanto las denominadas limpias como las sujetas al régimen de molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se instalen en los Polígonos Industriales que se destinan a tal uso, no obstante lo anterior las industrias existentes en la actualidad en el suelo rústico del municipio, y que no cuenten con expediente de infracción por parte del Ayuntamiento, se consideran compatibles con esta clase de suelo. Al objeto de prever posibles ampliaciones de dicho uso existente se admite como obra de ampliación de industria existente en suelo rústico, el aumento de un 20% de la superficie construida actual, con idénticas características de volumen y forma, como máximo, de las que cuente la edificación actual.
- b) Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. Salvo otra determinación del planeamiento, los terrenos dedicados a este uso habrán de tener una superficie suficiente para permitir la forestación perimetral mínima de la mitad de la superficie de la misma, con especies arbóreas de fuste alto, no admitiéndose en ámbitos donde tal forestación no sea posible o idónea, por las características naturales del entorno. En cualquier caso, el planeamiento establecerá las medidas necesarias para minimizar su impacto visual, mediante la fijación de distancias mínimas a carreteras más frecuentadas, topografía del lugar, formación de camellones perimetrales u otras
- c) Instalaciones industriales que con carácter imprescindible requieran emplazarse junto a una explotación minera o agrícola. Las condiciones de parcela y forestación perimetral serán las previstas para los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. En ningún caso las construcciones y las superficies de maniobra ocuparán una superficie superior al 50 por 100 de los terrenos.
- d) Actividades industriales que por su singular peligrosidad o molestia, requieran emplazarse alejadas de núcleos de población y de otros usos y construcciones, como las instalaciones pirotécnicas o las plantas de compostaje, sin que en ningún caso se extienda esta consideración a instalaciones de infraestructura o servicios urbanísticos. Las condiciones de parcela y forestación perimetral serán las previstas para los Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

3) Actividades turísticas

- a) Establecimientos turísticos con equipamiento complementario, centros destinados a actividades de ocio o deportivas orientadas hacia el turismo, como parques temáticos, campos de golf, centros deportivos tales como



equitación, montañismo, alta competición atlética o deportiva y similares, siempre que incluyan la previsión de plazas alojativas.

- b) Campamentos de turismo, que tendrán las dimensiones y determinaciones previstas por la normativa sectorial y el planeamiento territorial.

3.- Dimensiones, características y requisitos de las construcciones e instalaciones objeto de Proyectos de Actuación Territorial.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de Proyectos de Actuación Territorial deberán cumplir, además de los que se impongan por las Directrices de Ordenación y el planeamiento territorial de rango superior al general, los siguientes requisitos:

- a) Las correspondientes a la implantación del uso dotacional: tener las dimensiones y características estrictamente exigidas por la legislación sectorial reguladora del bien demanial y la infraestructura o el servicio públicos correspondientes para la funcionalidad de la utilización o el servicio correspondientes, si bien respetando las normas legales sustantivas de ordenación de directa aplicación, salvo que éstas se opongan a la referida legislación sectorial.
- b) Las correspondientes a la implantación de los usos de equipamiento, industrial y terciario: tener las dimensiones y características estrictamente necesarias para cumplir las exigencias y los requerimientos de la legislación sectorial reguladora de las actividades, los establecimientos o las instalaciones correspondientes, las impuestas por los actos administrativos autorizatorios o concesionales que sean preceptivos y las que demande su funcionalidad, cumpliendo siempre las normas legales sustantivas de ordenación de directa aplicación.

4.- Categorías de suelo rústico incompatibles con los objetos propios de Proyectos de Actuación Territorial.

1. Por razones de protección, no podrán formularse ni aprobarse Proyectos de Actuación Territorial en cualquiera de las siguientes categorías de suelo rústico:
 - a) Las de protección ambiental, entendiéndose por tales las áreas de protección natural p.e. y e.p.e., la de protección paisajística p.p., las de protección hidrológica y costera p.b. y p.n., y las de protección cultural p.c. y e.p.c.
 - b) La de protección de infraestructuras.
 - c) En los suelos de protección por sus valores económicos cuando se trate de suelos rústicos de especial protección agraria e.p.a.
2. Tampoco en los Asentamientos Rurales se podrán formular Proyectos de Actuación Territorial, al admitirse en los mismos, como excepción al régimen general del suelo rústico, los usos y actividades que determine el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada, con las limitaciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento.



CAPÍTULO 2. ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

1.- Areas sometidas al derecho de tanteo y retracto.

1. La Adaptación del Plan General clasifica como áreas de tanteo y retracto a los efectos de garantizar el cumplimiento de la ejecución pública Plan y de los objetivos de éste, las áreas siguientes:
 - a) La totalidad de los elementos que conforman el catálogo de protección de la Adaptación, entendiendo que dicho derecho de tanteo afecta por igual al suelo y a la edificación objeto de dicho catálogo.
 - b) Las áreas reservadas por el Plan General a Patrimonio Municipal de Suelo y de Viviendas.
 - c) Las áreas que vienen protegidas por la Revisión del Plan como Especial Protección Natural (EPE), Especial Protección Cultural (EPC), Protección Cultural (PC) y Protección Natural (PE).
 - d) Los suelos afectos a sistema generales y específicamente a las instalaciones complementarias portuarias y aeroportuarias.
 - e) Las zonas consorciadas con otras administraciones como el parque de actividades aeroportuarias.
2. El Ayuntamiento de Ingenio delimitará, en desarrollo del presente Plan General, los predios concretos que vienen afectos al derecho de tanteo y retracto, mediante el sistema de las Unidades de Actuación.
3. De la documentación del Proyecto de Delimitación de Areas de Tanteo y Retracto del Municipio de Ingenio, se notificará al Registro de la Propiedad correspondiente la relación detallada de sectores comprendidos en áreas de tanteo y retracto al objeto de su inscripción en la documentación registral.
4. Con la relación anterior, el Ayuntamiento notificará con carácter personal a los propietarios de los bienes afectados, con carácter previo a la información pública del Proyecto de delimitación la afectación de sus propiedades.

2.-De Las Areas De Gestión Integradas

En aplicación del artículo 140 y siguientes de la LOTENC00, el Plan General propone como arrea de gestión integrada, aquellos elementos y recintos del municipio para los cuales es preciso realizar una gestión conjunta de las distintas administraciones para la conservación y equilibrio de las mismas dada su importancia a nivel supramunicipal.

Esta delimitación de áreas de gestión integradas implica la decidida voluntad del Ayuntamiento de Ingenio de promover y organizar las formulas que permitan la pervivencia de estos elementos para el equilibrio territorial del municipio; para ello, desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento por si o mediante la figura gerencial que corresponda promoverá la coordinación administrativa para la consecución de los fines propuestos.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Este Plan General sustituye en su totalidad a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Política.



TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES	1
I. 1. NATURALEZA, OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL.....	1
I. 2. EFECTOS DEL PLAN GENERAL.....	2
I. 3. DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL.....	2
I. 4. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	4
I. 5. RELACIÓN DEL PLAN GENERAL CON EL PIOGC.....	4
TITULO II. VIGENCIA, REVISION, MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE INGENIO Y ACTUALIZACION DEL PLAN OPERATIVO.....	6
II. 1. VIGENCIA.....	6
II. 2. REVISION.....	6
II. 3. MODIFICACION.....	7
II. 4. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL DE INGENIO.....	8
TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	8
III. CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	8
III.I.1. COMPETENCIA.....	8
III.I.2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.....	8
III. CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	10
III.II.1. CONCEPTO.....	10
III.II. 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION O DE PLANEAMIENTO URBANISTICO: PLANES DE DESARROLLO.....	10
III.II.2.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION EN EL PLAN SEGUN CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.....	12
III.II. 2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN LOS SISTEMAS GENERALES.....	14
III.II. 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.....	14
III.II. 3.1. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.....	15
III.II.3.2. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	15
III.II.3.3. TRANCURSO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.....	16
III.II.3.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	16
III.II.3.5. TIPOS DE SISTEMAS DE EJECUCIÓN.....	17
III.II.3.6. RESTANTES FORMAS DE EJECUCIÓN.....	18
III.II. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	18
III. CAPITULO III. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EN EL USO DEL SUELO.....	18
III.III. 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	18
III.III. 2. LICENCIAS URBANISTICAS.....	19
III.III. 2. 1.LICENCIAS EN EL SUELO URBANO.....	23
III.III. 2.2. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.....	23
III.III. 2.3. LICENCIAS EN SUELO RUSTICO.....	23
III.III. 2.4. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	24
III.III. 2.5. PROCEDIMIENTO.....	25
III.III. 2.6. DOCUMENTACIÓN, PLAZO DE EJECUCIÓN, CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS, CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	25
III.III.3. ORDENES DE EJECUCION, SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS.....	26
III.III.4. INFORMACION URBANISTICA.....	26
III.III.4.1. INFORMACION A LOS ADMINISTRADOS.....	26
III.III.4.2. CONSULTA DIRECTA.....	27
III.III.4.3. CONSULTAS PREVIAS.....	27
III.III.4.4. INFORMES URBANISTICOS.....	27
III.III.4.5. CEDULAS URBANISTICAS.....	27
TÍTULO IV. REGIMEN GENERAL Y CLASIFICACION DEL SUELO.....	27
IV. CAPITULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	28
IV. I.1. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	28
IV. I.2. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	29



IV. CAPITULO II. REGIMEN DE USOS DEL SUELO.....	30
IV. II.3. USOS FUERA DE ORDENACION.....	31
IV. II.4. DESARROLLO DE LA REGULACION DE USOS.....	31
IV. CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	32
IV. III.1. CLASIFICACION DEL SUELO.....	32
IV. III.2. CLASES.....	32
TITULO V. SUELO RUSTICO.....	36
CAPITULO I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.....	36
V. I.1. IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	36
V. I.2. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	37
V. I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.....	39
V. I.4. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO RÚSTICO.....	40
V. CAPITULO II. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO RÚSTICO.....	41
V.II.1. DEFINICIÓN DE USOS SEGÚN SU PERMISIVIDAD.....	41
V.II.2. USOS PERMITIDOS O PERMISIBLES EN SUELO RÚSTICO.....	41
V.II.3. AUTORIZACIÓN DE USOS PERMITIDOS O PERMISIBLES.....	42
V.II.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA DEFENSA, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL.....	43
V.II.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	43
V.II.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS AGRÍCOLAS.....	45
V.II.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS GANADEROS, LA CAZA Y LA PESCA..	51
V.II.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PRODUCCIÓN Y REPOBLACIÓN O REGENERACIÓN VEGETAL.....	55
V.II.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LEXTRACCIÓN DE MATERIAL GEOLÓGICO Y EXPLOTACIÓN MINERA.....	55
V.II.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE.....	57
V.II.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	57
V.II.12. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	58
V.II.13. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL CIERRE DE FINCAS.....	59
V.II.14. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS VIARIOS, PISTAS Y ACCESOS AGRÍCOLAS.....	60
V.II.15. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO TURÍSTICO.....	61
V. CAPITULO III. RÉGIMEN DE EDIFICACIONES NO AGROPECUARIAS EN SUELO RÚSTICO.....	62
V.III.1. CONDICIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES NO AGROPECUARIAS EN SUELO RÚSTICO.....	62
V.III.2. CONDICIONES PARA LAS CONSTRUCCIONES INSCRITAS EN EL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMAPARADAS POR LICENCIA.....	62
V.III.3. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS.....	63
V.III.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ELEMENTOS Y ASPECTOS TÉCNICOS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	64
V.III.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES.....	66
V.III.6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA ACTIVIDAD MINERA.....	67
V.III.7. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL INTERÉS GENERAL.....	67
V.III.8. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.....	71
V. CAPITULO IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	71
V.IV.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).....	71
V.IV.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SRPP).....	72
V.IV.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPC).....	74



V.IV.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPCu).....	74
V.IV.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE).....	75
V.IV.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (SRPA).....	77
V.IV.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH).....	79
V.IV.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA (SRPM).....	80
V.IV.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI).....	81
V.IV.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).....	81
V.IV.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).....	82
TITULO VI. SUELO URBANIZABLE.....	83
VI. I. DEFINICIÓN.....	83
VI. II. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	83
VI. III. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.....	84
SECTOR.....	85
VI. IV. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	85
TITULO VII. SUELO URBANO.....	87
VII.I. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....	87
VII.II. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y BIENES PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR PLANEAMIENTO.....	87
VII.III. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERES CULTURAL.....	87
VII.IV. CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	87
VII.V. DETERMINACIONES RELATIVAS AL LITORAL EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE VISTA ALEGRE Y EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BURRERO.....	89
VII.VI. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO INCLUIDO EN ÁREAS DELIMITADAS COMO ZONA DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO (ZYA).....	89
TITULO VIII. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.....	90
VIII. CAPITULO I. DEFINICIONES.....	90
VIII. I.1. SISTEMAS.....	90
VIII. I.2. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.....	90
VIII. I.3. DETERMINACION GRAFICA.....	90
VIII. I.4. OBTENCION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.....	90
VIII. CAPITULO II. SISTEMA GENERAL DE ACCESIBILIDAD VIARIA Y DE COMUNICACIONES.....	92
VIII. II.1. DEFINICION.....	92
VIII. II.2. RELACIÓN DE VIAS QUE COMPONE EL SISTEMA GENERAL VIARIO DEL PLAN GENERAL.....	92
VIII. II.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA DE INTERÉS REGIONAL E INSULAR.....	93
VIII. II.4.CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA LOCAL.....	94
CLASE CARRETERA.....	97
VIII. CAPITULO III. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	98
VIII. III.1. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION DE LA ZONA DEL.....	98



VIII.CAPITULO IV. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	102
Sección 1º: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	102
VIII. IV.1º.1. DEFINICIÓN.....	103
VIII. IV.1º.2. RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DEFINIDOS POR EL PLAN.....	103
VIII. IV.1º.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.....	103
VIII. IV.1º.4. USOS ADMITIDOS.....	104
Sección 2º. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	104
VIII. IV.2º.1. DEFINICION.....	104
VIII.IV.2º.2. RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEFINIDOS POR EL PLAN.....	104
VIII. IV.2º.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.....	104
VIII.CAPITULO V. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	105
VIII.V.1. DEFINICION.....	105
VIII. V.2. CONTENIDO.....	105
VIII. V.3. CONDICIONES DE ORDENACION Y USO.....	105
VIII.CAPITULO VI. SISTEMAS LOCALES.....	106
VIII. VI.1. VIAS QUE COMPONEN EL SISTEMA LOCAL VIARIO DEL MUNICIPIO.....	106
VIII. VI.2. ESPACIOS LIBRES.....	106
VIII. VI.3. EQUIPAMIENTOS.....	106
TITULO IX. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE COSTAS.....	107
TITULO X. DISPOSICIONES ESPECIFICAS EN MATERIA DE DEFENSA.....	110
TITULO XI. CAPÍTULO 1. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	111
1.- Objeto.....	111
2.- Condiciones de los usos susceptibles de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial.....	111
3.- Dimensiones, características y requisitos de las construcciones e instalaciones objeto de Proyectos de Actuación Territorial.....	113
4.- Categorías de suelo rústico incompatibles con los objetos propios de Proyectos de Actuación Territorial.....	113
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL.....	116
1.- Areas sometidas al derecho de tanteo y retracto.....	116
2.- De Las Areas De Gestión Integradas	116