

6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

(Suelo rústico de protección territorial)

6.1 Delimitación

1. El suelo rústico de protección territorial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, 10.000 y 1/25.000.

6.2. Ámbito

1. Son áreas en las que se preserva el vacío cautelar para la conservación del modelo territorial o para garantizar la inexistencia de condicionantes limitadores de su desarrollo futuro u otros objetivos previstos por el PIOH. Pueden distinguirse tres categorías o grados, conforme al Plan Insular:
2. Grado 1 (G1): enclaves singulares costeros de destino turístico no alojativo, a desarrollar a través de Proyectos de actuación Territorial o Calificación Territorial para acoger usos de ocio y recreo vinculados a la proximidad del mar.
3. Grado 2 (G2): Los suelos contiguos a los núcleos urbanos y a algunos de los costeros y rurales, para su eventual crecimiento.
4. Grado 3 (G3): Ámbitos reservados exclusivamente para la implantación de complejos turísticos de calidad en torno a asentamientos costeros, a llevar a cabo a través de Planes Territoriales parciales. Su dimensionado y características se fijan en el Plan Insular.

6.3 Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).
2. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

6.4 Condiciones de los usos

1. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, no se permitirán más actividades que las previstas en el art. 61 del D.L. 1/2000.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas u otras actividades permitidas en esta categoría de suelo deberán estar legitimadas por los instrumentos de desarrollo que correspondan, y sujetas a las condiciones establecidas en el artículo 2.14 sobre condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los P.A.T.

3. Se establecen las siguientes condiciones genéricas en cuanto a compatibilidad de usos:

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS PROTEGIDAS POR SUS VALORES EN RELACIÓN A LA PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL		
	Grado 1 G-1	Grado 2 G-2	Grado 3 G-3
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa	□	□	□
Mejora ambiental	□	□	□
Actividades científicas	□	□	□
Actividades educativas	□	□	□
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño	□	□	□
Caza	■	■	■
Pesca	■	■	■
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados.	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	x	x
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	□	□	□
Instalaciones recreativas	□	□	□
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosques producto y aprovechamientos forestales	■	■	■
Agricultura extensiva tradicional de secano	□	□	□
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X	x	x
Ganadería extensiva. Pastos	□	□	□
Ganadería estabulada	X	X	x
Actividades extractivas industriales	X	X	x
Pesca y marisqueo	■	■	■
Acuicultura	≈	≈	≈
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	■	■	■
Infraestructuras viarias y de transporte terrestre (de nueva construcción)	■	■	■
Infraestructuras portuarias	≈	≈	≈

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS PROTEGIDAS POR SUS VALORES EN RELACIÓN A LA PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL		
	Grado 1 G-1	Grado 2 G-2	Grado 3 G-3
TURISTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	x	X	x
Complejos turísticos	x	X	■
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	x	X	x
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	x	■	x
Complejos de ocio y recreo –no alojativo-	■	X	■
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar	x	X	x
Residencia colectiva	x	X	x
Residencia comunitaria	x	X	x
TERCIARIOS			
Comercio	x	X	x
Hostelería	x	X	x
Oficinas	x	X	x
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	x	■	X
Industria ligera	x	■	x
Talleres mecánicos	X	X	x
Artesanía y oficios	X	■	x
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	X	x
DOTACIONALES			
Culturales	X	■	x
Educativos	X	■	x
Sanitarios y asistenciales	X	■	x
Recreativos y deportivos	X	■	x
Administración Pública	X	X	x
Seguridad, Defensa y Protección Civil	■	■	■

USOS PERMITIDOS, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente..... □

USOS AUTORIZABLES, atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico, a lo establecido en la legislación Sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente ■

USOS PROHIBIDOS..... X

NO CORRESPONDE..... »

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

6.5 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.
2. Las construcciones y edificaciones deberán:
 - .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - .- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).
 - .- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de diez metros (10m) a eje de camino.
 - .- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.
 - .- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el veinte por ciento (20%).

6.6 Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:

1. Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales para el suelo rústico del artículo 1.10 y las medidas correctoras de carácter ambiental del artículo 1.17, así como las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente.
2. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL 1/2000, se establecen las limitaciones siguientes:
 - Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.
 - La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).
 - La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).
 - La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m²t/m²s).
 - Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

6.7 Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

- 1 La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.
2. Los servicios necesarios para desarrollar la actividad, serán, al menos los siguientes:
 - ⇒ Las parcelas deberá dar frente a vía pública apta para el tráfico rodado que tendrá cuando menos la categoría de camino.
 - ⇒ Abastecimiento de agua y energía suficiente según las dimensiones de la explotación, lo cual justificará expresamente. Así mismo contará con instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para cinco días en caso de interrupción de suministro.
 - ⇒ Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, en caso de actividades ganaderas, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - ⇒ En las actividades ganaderas, estercolero, o depósito de excrementos con suficiente estanqueidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternatively se admitirá otros sistemas de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
3. El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales y las siguientes:
 - La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
 - Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas 5%
 - Edificabilidad máxima instalaciones vinculadas a los usos agrícolas..... 0,05 m²/m²s
 - Edificabilidad máxima instalaciones vinculadas a los usos ganaderos y forestales..... 0,01 m²/m²s

4. El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.
5. Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

6.8 Condiciones adicionales de los complejos hoteleros y de los campamentos de turismo:

1. Los complejos hoteleros (G3) y los campamentos de turismo (G2) cumplirán con la normativa sectorial aplicable, las condiciones generales para el suelo rústico del artículo 1.10 y las medidas correctoras de carácter ambiental del artículo 1.17, así como las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL 1/2000, se establecen las limitaciones siguientes:
 - Sólo podrán construirse complejos hoteleros y campamentos de turismo en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s).
 - La capacidad alojativa máxima será de una cama por cada doscientos metros cuadrados de suelo bruto (1/200m²s).
 - En los complejos hoteleros, la ocupación máxima será de un quince por cien (15%).
 - En los campamentos de turismo, la superficie construida será inferior al 7% de la superficie del campamento y se desarrollará en planta baja.
 - En los complejos hoteleros, la edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,15 metros cuadrados por metro cuadrado (0,15 m²t/m²s).
 - En los campamentos de turismo, la edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,07 metros cuadrados por metro cuadrado (0,07 m²t/m²s).
 - Los establecimientos de alojamiento turístico cumplirán los estándares de equipamiento complementario del artículo 7 y los de infraestructura y servicios del artículo 8 del decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos, así como el resto de las determinaciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente.
 - El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera podrá urbanizarse (pavimentación y jardinería) como máximo en la mitad de su superficie. En los campamentos de turismo se ajardinará también el espacio libre restante con al menos diez metros cuadrados por plaza y un árbol de porte por plaza; la plantación de tapizantes se limita a un máximo de diez metros cuadrados por plaza.
 - El espacio libre restante se mantendrá en estado natural o acondicionará para cultivos agrícolas.

6.9 Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

2. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.
3. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

4. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.
5. Se prohíben los proyectos de actividades extractivas industriales.
6. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.