

## **Artículo 127.- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales.**

1. El Suelo Rústico de Asentamiento Rural es el integrado por aquellas entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. La ordenación establecida por el Plan para aquellos espacios que se localicen dentro del Espacio Natural Protegido – Paisaje Protegido de La Geria, se consideran con carácter transitorio hasta la entrada en vigor del Plan Especial correspondiente. En esta circunstancia se encuentran, la delimitación total de Masdache y parcial de Conil, Vega Tegoyo y La Asomada.

3. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con apertura de nueva vías carácter privado para el acceso a las diferentes viviendas. La apertura de nueva vías de carácter público se limitarán a aquellas que tengan por objeto facilitar la colmatación interior del asentamiento.

4. Se prohíben los procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano.

5. A efectos de regular las condiciones de aprovechamiento edificatorio y régimen de usos se establecen dos ordenanzas residenciales, referenciadas como SRAR-I y SRAR- II, así como las destinadas a espacios libres y dotaciones.

## **Sección 3.- Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales.**

### **Artículo 0.1.- Ordenanza pormenorizada SRAR I y SRAR II.**

1. Condiciones de los usos.

d) El uso característico: Residencial. Se permite exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada.

e) Usos tolerados.

1) Uso Terciario, admitiéndose en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales adjuntos a la vivienda. Se limita su superficie a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio.
- Oficinas en edificio de uso compartido. Se limita la implantación del uso a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio y 100 m<sup>2</sup> de local.
- Comercial. Se limita el uso a actividades de comercio de carácter cotidiano o al servicio de la agricultura. La superficie de los locales será, como máximo de 100 m<sup>2</sup>, excepto preexistentes que se podrán mantener en las condiciones y dimensiones actuales.

2) Uso Industrial y almacenes, admitiéndose en las siguientes condiciones:

- Serán admisibles los vinculados a la actividades agrarias y de carácter artesanal compatibles con la vivienda, con una superficie máxima de local de 250 m<sup>2</sup>c. El número máximo de establecimientos industriales por núcleo de asentamiento rural, no podrá superar un estándar de densidad de un (1) establecimiento por hectárea.
- Las instalaciones industriales preexistentes incluidas en el censo anexo al presente Plan General, siempre que dispongan de las medidas correctoras correspondientes.

3) Uso Dotaciones y Equipamientos.

4) Uso Turístico: Limitado a los establecimientos de Turismo Rural, regulados por el Decreto 18/1998, quedando condicionada su implantación a su compatibilidad con el Plan Insular.

5) Infraestructuras y servicios públicos.

## 2. Condiciones de edificación:

1) Tipología de la edificación. Edificación aislada, permitiéndose una única vivienda por unidad apta para la edificación.

Cuando en la unidad apta para la edificación colindante la edificación este adosada a un lindero, se permitirá que la nueva edificación se adose a la edificación preexistente, estando obligada integrarse compositivamente ambas construcciones, esta excepción no supondrá en ningún caso dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

2) Edificabilidad máxima:

- SRAR- I: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- SRAR- II: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) Número de plantas/ altura máxima: dos plantas/siete (7) metros, con las siguientes condiciones:

c) La medición de la altura máxima se hará sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.

d) La altura de la planta baja será como máximo de cuatro (4) metros, medidos sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela a cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.

e) En planta alta se podrá construir como máximo un 50% de la superficie construida en planta baja.

f) Solo se permitirá una única planta bajo rasante (sótano ó semisótano), computándose su superficie a los efectos de ocupación.

g) Cuando se dispongan aparcamientos en planta bajo rasantes se permitirá disponer de acceso para vehículos desde el exterior del edificio, no perdiendo por ello la condición de planta bajo rasantes o incumplimiento de altura máxima cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- La diferencia de cota entre la rasante de la rampa y el forjado de techo de la planta baja será como máximo de 2,50 metros, medidos éstos en la línea intersección del plano de fachada del edificio y la rasante de la rampa.
- El ancho, recorrido y pendiente de la calle de accesos serán las estrictamente necesarias para cumplir su función.
- Los tramos de rampas que se sitúen por debajo de la cota del terreno resultante deberán ejecutarse en trinchera, de forma tal que del exterior no se perciba una mayor altura del edificio. Los muros de contención y planos de fachadas situados por debajo de la cota de rasante del terreno acondicionado, deberán acabarse exteriormente en piedra natural de la zona.
- El frente de fachada de las plantas bajo rasante por la que se accede al interior del edificio no podrá exceder tres (3) metros de ancho.
- En los frentes de fachadas situados por debajo de la planta baja donde se dispongan el acceso rodado no se podrán abrir otros huecos que los estrictamente necesarios para facilitar el acceso de vehículos al interior del edificio.
- Las rampas de El acceso deberá exterior a la planta bajo rasante deberán situarse fuera de las zonas de retranqueos laterales y trasero de la parcela.

4) Ocupación máxima:

- SRAR- I: En planta baja, 20 % de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de a superficie ocupada por la planta baja.
- SRAR- II: En planta baja, 10 % de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de a superficie ocupada por la planta baja.

5) Retranqueos mínimos:

- Lindero a vial: La edificación deberá situarse una distancia no inferior a diez (10) metros del eje del camino, salvo mayores exigencias derivada de la categoría de la vía a que de frente. Los muros de cerramientos se deberán situar como máximo a cinco (5) metros del eje de la vía.
- Otros linderos: Cinco (5) metros.

6) Condiciones de la Unidad mínima edificable:

Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	Frente a vial (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
SRAR -I	1.000	10	20
SRAR - II	2.000	10	20

7) Condiciones para las edificaciones y parcelas preexistentes que resulten disconformes con la ordenación como consecuencia de superficies de parcelas inferiores a la mínima según ordenanza:

Será edificable toda parcela que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las que tengan carácter de parcela residual, siempre que permitan la construcción de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>c como mínimo, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.
- b) Aquellas cuyas dimensiones se correspondan con las de la parcela catastral, o bien, sean resultado de parcelación aprobada con anterioridad a la aprobación del presente PGO. A efecto de su edificación tendrán la consideración de parcela residual, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto anterior.
- c) Aquellas cuyos incumplimientos dimensionales estén motivados por afecciones de viales públicos, permitiéndose su edificación previa cesión al Ayuntamiento del suelo afectado por la vía, siempre que en el suelo edificable sea posible la construcción de una vivienda de 120 m<sup>2</sup>c. Asimismo, se podrá materializar en la parcela el aprovechamiento que corresponde al suelo cedido, sin que en ningún caso suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

8). Aparcamientos: Deberán disponer obligatoriamente en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional cuando la superficie de ésta supere los 150 m<sup>2</sup>c.

3. Condiciones de los cerramientos de parcela.

- a) Las parcelas podrán disponer de muro de cerramiento a vial, dicho muro deberá:
  - Situarse como mínimo a cinco metros del eje de la vía a que de frente. Camino.
  - No sobrepasar un (1) metro de altura, medidos éstos sobre la rasante de la vía, cuando la cota del terreno acondicionado sea inferior a de dicha rasante, o bien, sobre la coronación del muro de contención de tierras,

cuando la cota del terreno acondicionado esté por encima de la rasante de la vía. La diferencia de cota entre ambas rasantes no podrá superar los tres (3) metros.

- b) En todo caso, los muros de contención que resulten visibles desde el exterior, deberán acabarse en piedra natural con el mismo tipo de textura y color que las utilizada tradicionalmente en el lugar.

#### 4. Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

- a) El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma mas precisa posible a la rasante natural del terreno, a tal fin, la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,50 metros, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno la justifiquen una tolerancia de cincuenta centímetros, debiendo si ello fuera necesario proceder al abancalamiento del terreno.
- b) Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si son excavación o relleno, no podrán superar 2,50 metros de altura vista, dicha altura se medirá sobre la rasante del terreno natural. No obstante, cuando las características y circunstancial del terreno lo justifique, se podrá superar dicha altura mediante muros escalonados de altura máxima dos (2) metros, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

#### 5. Nivel de Urbanización.

- a) La parcela deberá contar con acceso rodado a través de vías públicas o caminos contemplados por el Plan General. La apertura nuevas vías, no contempladas en el planeamiento requerirá la modificación de éste.
- b) Deberán disponer de abastecimiento de agua y electricidad a través de red general.
- c) Deberá disponer de aljibe con dotación de reserva de diez (10) días, salvo justificación de la garantía de suministro mediante certificación al respecto de la compañía suministradora.
- d) El saneamiento, en tanto no se disponga de red colectiva, se hará por el sistema tradicional de fosa séptica.

### **Artículo 0.2.-Ordenanza pormenorizada Espacios Libres.**

1. Esta ordenanza corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL en los planos de ordenación de los Asentamientos Rurales.

2. Condiciones de uso:

- a) Las áreas ajardinadas serán como mínimo del 30%.
- b) Cuando dispongan de áreas de juegos, éstas deberán estar separadas de las zonas de estancia.
- c) Se permitirán: quioscos, aseos. e instalaciones destinadas a dotaciones e infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...), pudiendo ocupar estas instalaciones un máximo del 30% de la superficie de la parcela, de los cuales, el 10% podrá estar cubierto. Se permitirán los aparcamientos públicos en plantas bajo rasante pudiendo ocupar el 100% de éstas.
- d) Tipología edificación. Aislada. Deberán respetar una separación a lindero de cuatro (4) metros.
- e) Altura máxima de la edificación: unas (1) planta/ cuatro (4) metros.
- f) Serán admisibles los usos dotaciones preexistentes, incluso su ampliación siempre que en su conjunto no superen el 40% de ocupación de la parcela.

### 3. Condiciones de ajardinamiento y el mobiliario urbano.

- a) Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbanizado.
- b) Las plantaciones tendrán mas un carácter masivo que lineal, salvo cuando interese destacar algún itinerario o contorno.
- c) Para el ajardinamiento se utilizará preferentemente especies autóctonas o de uso tradicional en la Isla para tal fin, recomendándose el rofe como soporte de plantaciones.
- d) Se evitará la plantación de especies que requieran gran demanda de riego.
- e) Los elementos que conforman el mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales en consonancia con el carácter del diseño tradicional. Su ubicación se realizará siguiendo un criterio ordenado y global.
- f) Las condiciones para el acondicionamientos interior de las parcelas serán las establecidas para las parcelas de uso residencial, recogidas en punto 4 del artículo anterior.

### **Artículo 0.3.-Ordenanza pormenorizada Dotaciones.**

1. Esta ordenanza corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas D.D, E.D y SC.D en los planos de ordenación de los Asentamientos Rurales.

#### 2. Condiciones de los usos:

## 2.1. Parcelas Uso Dotación Deportiva (clave DD):

- a) Uso característico: Dotación Deportiva.
- b) Usos asociados los aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 20 personas de aforo y no inferior a cinco (5) plazas.
- c) Usos Tolerados compatibles: Espacios libres, dotaciones y servicios públicos.
- d) Usos Prohibidos: los restantes.

## 2.2. Parcelas de dotación educativa (clave ED):

- a) Uso característico: Educativo.
- b) Usos asociados los aparcamientos. Deberán disponer de al menos en una (1) plaza cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
- c) Usos Tolerados compatibles: Espacios libres, otras dotaciones y servicios públicos.
- d) Usos Prohibidos: los restantes.

## 2.3. Parcelas de dotación socio cultural (clave SC):

- a) Uso característico: Socio cultural.
- b) Usos asociados los aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- c) Usos Tolerados compatibles: Espacios libres, otras dotaciones y servicios públicos.
- d) Usos Prohibidos: los restantes.

## 3. Condiciones de edificación:

- 1) Tipología de la edificación. Edificación aislada.
- 2) Edificabilidad máxima:
  - Parcelas uso deportivo (clave D.D): 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Parcelas usos educativo y sociocultural (claves E.D y SC): La que resulte de aplicar las restantes condiciones de edificación.
- 3) Número de plantas/ altura máxima: dos plantas/ocho (8) metros.
- 4) Ocupación máxima:
  - Parcelas uso deportivo (clave D.D): 20%.
  - Parcelas usos educativo y sociocultural (claves E.D y SC): 60%
- 5) Retranqueos mínimos:

- Lindero a vial: La edificación deberá situarse una distancia no inferior a diez (10) metros del eje del camino, salvo mayores exigencias derivada de la categoría de la vía a que de frente. Los muros de cerramientos se deberán situar como máximo a cinco (5) metros del eje de la vía.
- Otros linderos: Cinco (5) metros.

6) Las condiciones de los cerramientos de parcelas, acondicionamiento interior de estas y nivel de urbanización serán las establecidas para las parcelas de uso residencial (SRAR)