

DILIGENCIA de la Gerencia de Asesoría Jurídica, en
para hacer constar que el presente do-
cumento se otorgó en la ciudad de
sesión de fecha 07 FEB 1991 en
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario



1.8.1. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

1.8.1.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en éste último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, y su altura será igual o mayor a 2,10 metros.

1.8.1.2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 metro, y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 80 centímetros. Cada tramo de esca-

...era entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 centímetros y una huela igual o mayor a 28 centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

1.8.1.3. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.

1.8.1.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios se aplicará el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

DIBUJOS: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario,

1.9.1. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

El diseño de los edificios, será libre, conforme a los criterios del Proyectista, sin embargo, deberá atenderse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

- 1.9.1.1. No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio. Pueden permitirse colores siempre que sean aplicaciones de pintura
 - a) en tonos suaves.
 - b) aprobados previamente por los servicios municipales correspondientes.
- 1.9.1.2. No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos que desvirtuen el carácter estético arquitectónico del edificio. Pueden permitirse mediante autorización expresa siempre y cuando vayan debidamente ocultos o armónicamente integrados en la edificación.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991 en el 120
La Clave de 07 FEB 1991 de 1:9

1.9.1.3. Los tendedores y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

1.9.1.4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 20 centímetros del plano de fachada exterior.

1.9.1.5. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.

1.9.1.6. Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y su saliente será inferior al 90 % de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros.

1.9.1.7. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.

1.9.1.8. Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

1.9.1.9. Los materiales a emplear en fachadas podrán ser:

- a) enfoscados, pintados posteriormente.
- b) revocos pétreos.
- c) revestimientos de piedra natural del país.
- d) Mampostería o sillería del mismo tipo de piedra del país.

No se permitirán en ningún caso muros de fachadas de fábrica de ladrillo visto cerámico o hidráulico, ni molduras o recercados de este material. Tampoco se permitirán fábricas de bloques de hormigón sin revestir.

Las medianerías deberán revestirse al menos con enfoscados ligeros pintados en el mismo color que las fachadas en el caso en que no queden permanentemente vistas. Cuando se dé esta circunstancia, deberán tratarse con la misma calidad y materiales que la fachada principal.

1.9.1.10. Se prohibirán los techos de fibrocemento ondulado visto o material similar.

1.9.1.11. En patios o jardines que contengan corrales, palomeras, gallineros, etc., estos quedarán perfectamente cerrados mediante paredes o petos que los oculten de las vistas exteriores.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



0.1. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso de las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991 de la Oliva, a las 10 de la mañana.
El Secretario



07 FEB 1991
07 FEB 1991 de 10
El Secretario

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ORDENANZAS

TITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS

ZONAS EN EL SUELO URBANO



DIRECCIÓN: La Oliva, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento suscribe en la presente sesión de fecha 07 FEB 1991 en

124

La Oliva

07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

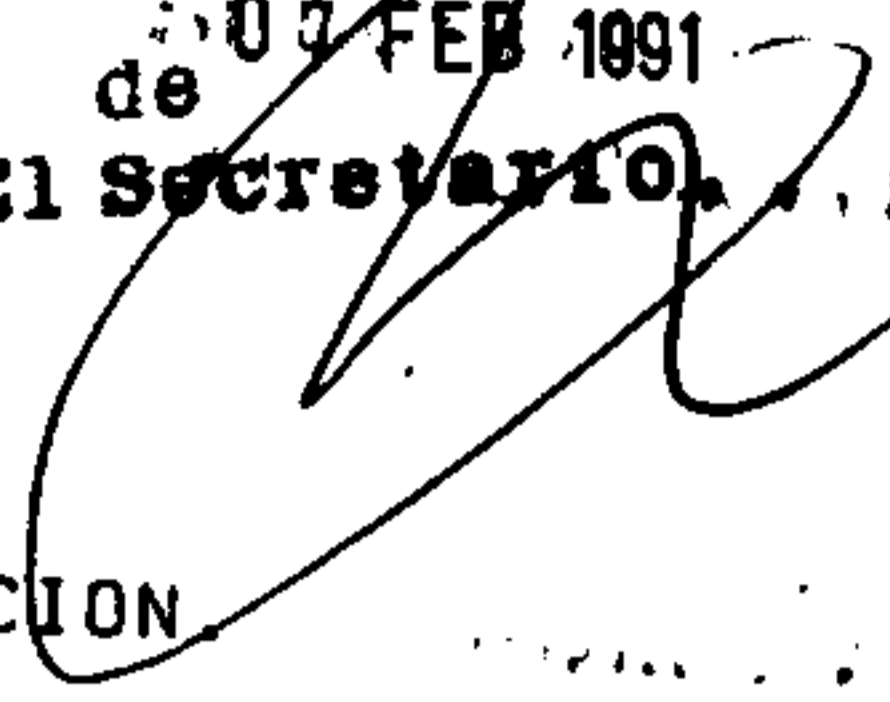
1.1. DEFINICION.

Las condiciones particulares, junto con las generales expresadas en el título sexto del presente documento, constituyen el paquete normativo a que deben sujetarse cualquier edificación en función de su localización.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

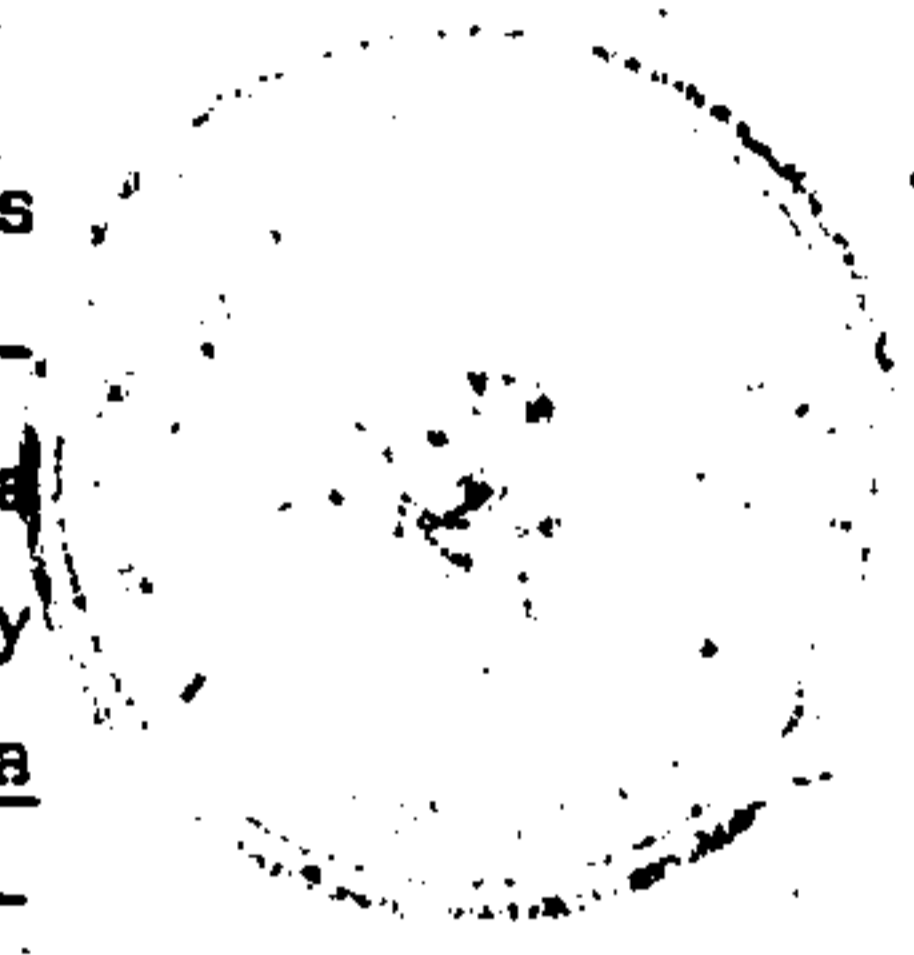
125

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



1.2. APLICACION

Las condiciones particulares
serán de aplicación directa a
las zonas incluidas dentro de la
delimitación de suelo urbano y
subsidiariamente serán de aplica-
ción a los sectores de suelo ap-
to para la urbanización si los
Planes Parciales que los desarro-
llan no dispusieren otra cosa.



DILIGENCIA: La Pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario.

1.3. CLASIFICACION.

Tal y como se recoge en el epí-
grafe 1.2. del Título Segundo de
las presentes normas, los usos por-
menorizados de las distintas zonas
en que se ha dividido el suelo cla-
sificado como urbano son:

A) Residencial, dividido a su vez -
en:

- Intensiva
- Semi-intensiva grado I
- Semi-intensiva grado II
- Semi-intensiva grado III
- Extensiva grado I
- Extensiva grado II
- Extensiva grado III

B) Industrial, dividido en:

- Industrial de fabricación y pro-
ducción
- Industrial de almacenaje y dis-
tribución
- Industrial artesanal.

C) Terciario, dividido en:

- Comercial independiente
- Agrupación comercial
- Gran agrupación comercial

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado

sesión de fecha 07 FEB 1991

127A

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario

D) Dotacional, dividido en:

- Transportes y comunicaciones
- Parques y jardines públicos
- Equipamiento
- Servicios e infraestructuras



1.4. CONDICIONES PARTICULARES EN TERRENOS DE USO RESIDENCIAL

1.4.1. Intensiva

La edificación en esta zona se regirá por las siguientes condiciones:

1.4.1.1. Superficie edificable

La edificabilidad en esta zona se fija en $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales.

1.4.1.2. Altura de la edificación

Se fija una altura máxima de 2,5 plantas y 9,20 metros de altura, medidas según los criterios establecidos en las condiciones generales. Se admiten 3 plantas en el uso hotelero.

1.4.1.3. Patios y separación de cuerpos edificados.

Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales. La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que existan separaciones entre superiores a la altura del cuerpo más alto.

1.4.1.4. Parcela mínima,

Se admite una parcela mínima de 100 m². Sin embargo, la parcela debe presentar un frente recto a un espacio público superior a 8 metros.

1.4.1.5. Ocupación de la parcela.

La parcela se puede ocupar hasta el 100 por 100 de su superficie en planta baja.

En plantas superiores el fondo de la edificación será como máximo de 12 metros a partir de la línea de fachada.

1.4.1.6. Salientes y vuelos.

Se permiten cuerpos volados y balcones o terrazas con un saliente igual a 1/10 del ancho de calle y un máximo de 1,15 metros. Los cuerpos volados no excederán del 50 % de la longitud de la línea de fachada.

1.4.1.7. Retranqueos.

La edificación se podrá adosar a cualquier lindero de la parcela.



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 1.0 de 07 FEB 1991. La Oliva, a El Secretario.

1.4.1.8. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.9. Cerramiento de parcela.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.10. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirá el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar agrupada o aislada y comercial en planta baja. Se exigirá un garage de una plaza (25 m²) - por vivienda.

1.4.1.11. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.12. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.13. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales.

Cuando por diferencias de altura al aplicar la condición 1.4.1.2. queden paramentos perpendiculares

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado en sesión de La Cliva, a

de 07 FEB 1991

El Secretario,

de 1.0

a línea de fachada o medianeros se tratarán igual que la fachada principal.

131

1.4.2. Semi-intensiva.-

Comprende las zonas de carácter residencial de admisibilidad media de edificación, según sus grados.

1.4.2.1. Se regirán por las condiciones generales, estableciéndose concretamente para estas zonas, las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima, según grados:

Semi-intensiva grado I: 100 m².
Semi-intensiva grado II: 200 m².
Semi-intensiva grado III: 300 m².

Se considera por tanto indivisible, toda parcela inferior a 200, 400 o 600 metros cuadrados, respectivamente.

b) Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Se regirán por las condiciones generales establecidas.

c) Ocupación de la parcela. La edificación podría ocupar, en grado I, el 100 por 100 de la parcela, en grado II, el 80% de la parcela y en grado III el

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a

de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario.

60% de la parcela, de acuerdo
con las condiciones generales.

d) Retranqueos.

Las edificaciones en gra-
do I se podrán adosar a cual-
quier lindero de la parcela. -
En grado II las edificaciones
se retranquearán, con respecto
a la vía pública, un mínimo de
2 metros y en grado III, se re-
tranqueará a cualquier lindero,
un mínimo de 3 metros.

e) Tratamiento del suelo de la
parcela libre de edificación.
Se aplicarán las condiciones -
generales.

f) Cerramiento de parcela. Se
aplicarán las condiciones gene-
rales.

g) Patios y separación de cuer-
pos edificados. Se permitirán
patios interiores siempre que
se cumplan las condiciones ge-
nerales. Las edificaciones han
de desarrollarse en un solo -
cuerpo.

DILIGENCIA: La presente diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario.

133

b) Superficie edificable. En grado I, la superficie edificable será de 1,15 m²/m², en grado II será de 0,80 m²/m² y en grado III será de 0,60 m²/m².

i) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación se fija en 2,5 plantas para el grado I, 2,5 plantas para el grado II y 2 plantas para el grado III.

j) Condiciones de uso. Se registrarán por las condiciones generales, concertándose para esta zona según sus grados, las siguientes determinaciones:

- Grado I: Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o adosada y la vivienda colectiva. En planta baja, sótano o semisótano se permitirá el uso comercial compatible con el residencial.
- Grado II: Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada y vivienda colectiva.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario.

134

El uso comercial, integrado
en el mismo edificio o (en un edificio)
edificio aislado es un uso
compatible en un máximo del
20% de la edificabilidad to-
tal de la parcela, y siem-
pre que no se instalen acti-
vidades calificadas como mo-
lestas, insalubres, nocivas
o peligrosas.

- Grado III: Se permitirá el
uso de vivienda unifamiliar
aislada o agrupada. El uso
comercial será compatible -
en el mismo edificio y has-
ta un máximo del 15% de la
edificabilidad total de la
parcela, y siempre que no -
se instalen actividades ca-
lificadas como molestas, in-
salubres, nocivas o peligro-
sas.

k) Condiciones higiénicas. Se
aplicarán las condiciones gene-
rales.

l) Condiciones de seguridad. Se
aplicarán las condiciones gene-
rales.

m) Condiciones estéticas. Se
aplicarán las condiciones gene-
rales.

Secretario,
para el presente do-
en
07 FEB 1991
de 1.9



1.4.3. Extensiva

Corresponde a las zonas de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Se distinguen tres grados: EXTENSIVA I, EXTENSIVA II y EXTENSIVA III.

1.4.3.1. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela mínima para los distintos grados son los siguientes:

EXTENSIVA I.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

EXTENSIVA II.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a 07 FEB 1991 de 19 136
El Secretario,

EXTENSIVA 1111. Mil metros cuadrados (1.000 m²). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

1.4.3.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

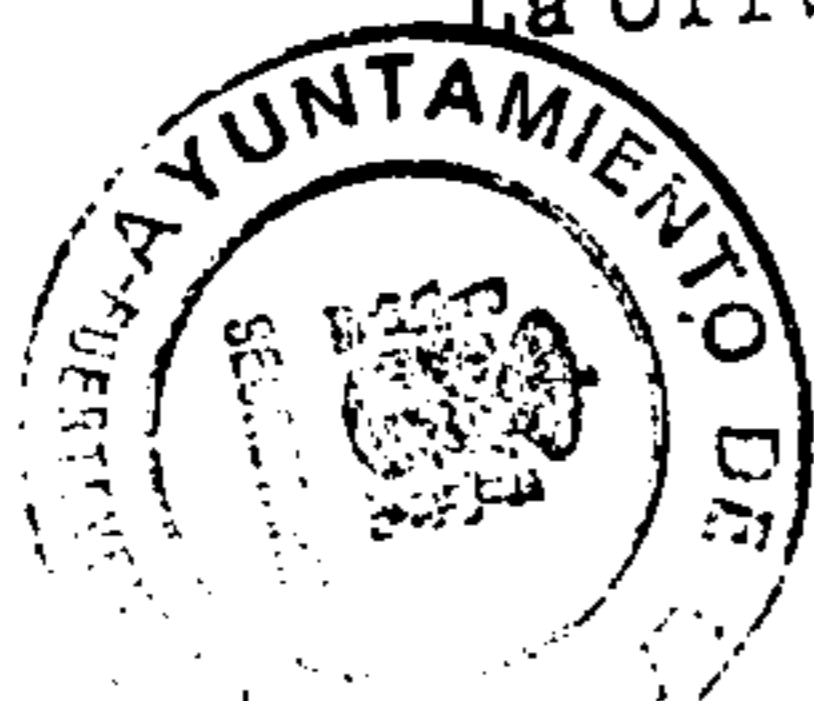
a) Separación a linderos.

La separación a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de cuatro metros.

b) Patios separados entre cuerpos de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cua -

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, 07 FEB 1991

El Secretario

de 1.9
lesquiera sea como mínimo la
altura total del mayor.

Esta separación será siem-
pre superior a cinco metros
(5 m).

1.4.3.3. Condiciones de ocupación de -
la parcela.

Se regirá por las condicio-
nes generales establecidas,
concretándose para esta zona,
las siguientes determinacio-
nes:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficien-
te de ocupación para los dis-
tintos grados, los siguientes:

EXTENSIVA I.- Cincuenta por -
ciento (50%).

EXTENSIVA II.- Treinta por cien-
to (30%).

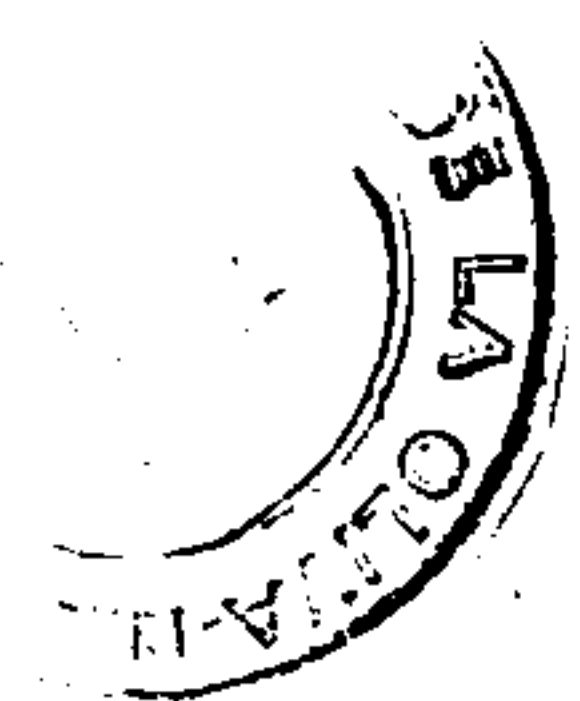
EXTENSIVA III.- Treinta por -
ciento (30%).

Quedando el resto de la par-
cela como zona libre de edifica-
ción privada o comunal.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

138

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



1.4.3.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, según los tres grados son:

EXTENSIVA I.- 0,50 m²/m².

EXTENSIVA II.- 0,30 m²/m².

EXTENSIVA III.- 0,20 m²/m².

1.4.3.5. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

139

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.9

El Secretario;



b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:

EXTENSIVA I.- 2 plantas (7,50 m)

EXTENSIVA II.- 2 plantas (7,50 m)

EXTENSIVA III.- 1 planta (3 m)

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

1.4.3.6. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, se

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de regaña. 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º



El Secretario,
gún lo establecido en las con-
diciones generales, excluyendo
se las modalidades, dentro de
la vivienda colectiva, de Hoteles
les y Aparthoteles.

El uso comercial , para los
distintos grados, es el si -
guiente:

EXTENSIVA I.- Diez por ciento
(10%) de la edi-
ficabilidad to-
tal de la parce-
la.

EXTENSIVA II.- Diez por ciento
(10%) de la edi-
ficabilidad to-
tal de la parce-
la.

EXTENSIVA III.- No se permitirá,
como uso compa-
tible el comercial.

No se permitirá el sótano o
semisótano en el uso residencial.

1.4.3.7. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones
generales establecidas.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

1.4.3.8. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán los condicio-
nes generales establecidas.

1.4.3.9. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condicio-
nes generales establecidas.

1.5. INDUSTRIAL

1.5.1. Industrial de fabricación y producción.

1.5.1.1. Parcela mínima

Mil metros cuadrados - (1.000 m²), de tal forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 10 - metros.

1.5.1.2. Separación a linderos

No podrá ser inferior a tres metros.

1.5.1.3. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

1.5.1.4. Altura.

La altura máxima será de dos plantas. Se permitirá sótano y semisótano.

1.5.1.5. Ocupación

Máxima del 80%.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en

143

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
El Secretario.



1.5.1.6. Cerramiento de parcela.

Se aplicarán las condi-
ciones generales:

1.5.1.7. Condiciones higiénicas, de
seguridad y estéticas.

Se aplicarán las gene-
rales, teniendo en cuenta
la legislación específica
que le sea de aplicación
por razón de la materia.

1.5.2. Industrial de almacenaje y dis-
tribución.

1.5.2.1. Parcela mínima.
300 m²

1.5.2.2. Ocupación.
80% parcela

1.5.2.3. Separación a linderos.

La edificación puede
adosarse a cualquier lin-
dero.

1.5.2.4. Edificabilidad.
0,80

1.5.2.5. Número de plantas
Una (altura 4,5 m)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado.

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario

144



1.6. Terciario

1.6.1. Comercial independiente, agrupación comercial y gran agrupación comercial.

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

1.6.1.1. Condiciones de parcela.

Se registrará por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Comercial General.

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m²). La parcela deberá tener como mínimo tres metros (3 m) de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

1.6.1.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- a) Separación a linderos Comercial General.

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto con un mínimo de 4 metros.

1.6.1.3. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- a) Coeficiente de ocupación.

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

1.6.1.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, será:

Comercial General $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

No computarán como superficie edificable aquellas ubicadas en sótano y computándose el 100% las ubicadas en semisótano.

1.6.1.5. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

Comercial General: Altura máxima 2 plantas (7,50 m).

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que, al presente do- 147
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



b) Tipología de la edificación.

La edificación en el comer-
cial general se puede admitir, -
tratándose constructivamente en
una unidad de diseño, como manza
na cerrada.

1.6.1.6. Condiciones de uso.

Como uso característico de
la zona, se establece el uso co
mercial y dotacional en sus di-
ferentes clases y según las de-
finiciones y prescripciones es-
tablecidas en las condiciones -
generales.

1.6.1.7. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condicio-
nes generales establecidas.

1.6.1.8. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condicio-
nes establecidas.

1.6.1.9. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condicio-
nes generales establecidas.

1.6.1.10. condiciones de protección.

148

1.7. DOTACIONAL

1.7.1. Transporte y comunicaciones

1.7.1.1. Definición.

Tiene uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como su estacionamiento, constituido en el Municipio de La Oliva por la red viaria.

1.7.1.2. Características de la red viaria.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones, será de 1,50 metros. En las calles en las que se prevea gran concentración de peatones, su anchura mínima no será inferior a 3,50 metros.

Las vías de circulación, sea rodada o peatonal, tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. El ancho mínimo de cualquier vía rodada será de 10 m. incluidas aceras.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue el suscrito en la sesión de fecha

La Oliva, a

El Secretario,

149
07 FEB 1991
07 FEB 1991 De 1.9
A
YCA
Quedan prohibidos, acce-
sos con giro a la izquierda -
de las vías de carácter par-
ticular a las carreteras co-
marcales.

1.7.1.3. Estacionamiento en las vías públicas.

Los estacionamientos que se fijan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional:

- Aparcamiento en línea: 3 m.
- Aparcamiento en batería: 5 m.
- Aparcamiento en espino: 4 m.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea: 4,50 m.
- Aparcamiento en batería: 6,80 m.
- Aparcamiento en espino: 5 m.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



1.7.2. Parques y jardines públicos.

1.7.2.1. Definición y condiciones.

Comprende las zonas ver-
des y demás espacios libres
de carácter público que se
establecen en las condicio-
nes generales de uso de las
presentes ordenanzas, ya
sean parques urbanos, subur-
banos, áreas ajardinadas o
espacios libres.

Esta zona corresponde a
terrenos de uso público, se
prohíbe cualquier tipo de
edificación y de parcelación,
solamente se podrán desarro-
llar las instalaciones que
son necesarias para la ejecu-
ción de los servicios genera-
les y los parques y jardines.

1.7.3. Equipamiento comunitario e institu-
cional.

1.7.3.1. Definición.

Comprende esta zona los
espacios reservados para el
equipamiento comunitario que
requieren las diferentes zo-

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva.

El Secretario de 1.º de 1.º

nas residenciales, según la zonificación, establecida en la ordenación.



A los efectos de su por menorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
- ✓ Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo
- Comercial general de abastecimiento

1.7.3.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

Será el estudio de detalles y el proyecto de parcelación correspondiente de los polígonos, las que determinen su distribución espacial de los distintos usos. En otro caso, la parcela mínima será de 200 metros cuadrados.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en el número 152

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario



1.7.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones.

a) Separación a linderos.

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

1.7.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las parcelas el sesenta por ciento (60%).

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesion de fecha 07 FEB 1991 en el
La Oliva, a las 10 de la mañana de 1991
El Secretario

1.7.3.5. Condiciones de edificabilidad y su
aprovechamiento.

Se regirá por las condicio-
nes generales establecidas, con-
cretándose para esta zona las -
siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabili-
dad neta de las parcelas, se es-
tablece en $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

1.7.3.6. Condiciones de volúmen y forma
de la edificación.

Se regirá por las condiciones
generales establecidas, concre-
tándose para esta zona las si -
guientes determinaciones:

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edifi-
cación, medida a partir de la -
cota de origen y referencia, se
rá de tres plantas (12 m). Se -
exceptúan los edificios deporti-
vos (pistas cubiertas, etc.) -
que tendrán la altura que requie-
ra la instalación, sin pasar de
18 m.

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier -
parcela resultante, será aisla-
da en el interior de la misma,

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesion de fecha

La Oliva, a

de

El Secretario,

de 1.º



07 FEB 1991
07 FEB 1991
según la definición estable-
cida en las condiciones gene-
rales de las presentes orde-
nanzas.

1.7.3.7. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional de equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

1.7.3.8. Resumen.

Se aplicarán en esta Ordenanza los artículos del 1 al 12 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con la variante establecida en estas Normas según 3.1.2.4.1. c) de la Memoria.

1.8. INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

Con objeto de dotar a las pro
mociones turísticas de una mayor -
infraestructura dotacional (recrea
tiva y de ocio, comercial, etc.) -
se ha previsto un incremento de
edificabilidad en la forma siguien
te:

- 1.8.1. Con carácter general para todos los sectores podrá incrementarse la edificabilidad en un 20%, para destinar dicho incremento a uso complementario (dotacional) no pudiendo suponer en ningún caso aumento poblacional.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumen- en
sesión de 07 FEB 1991

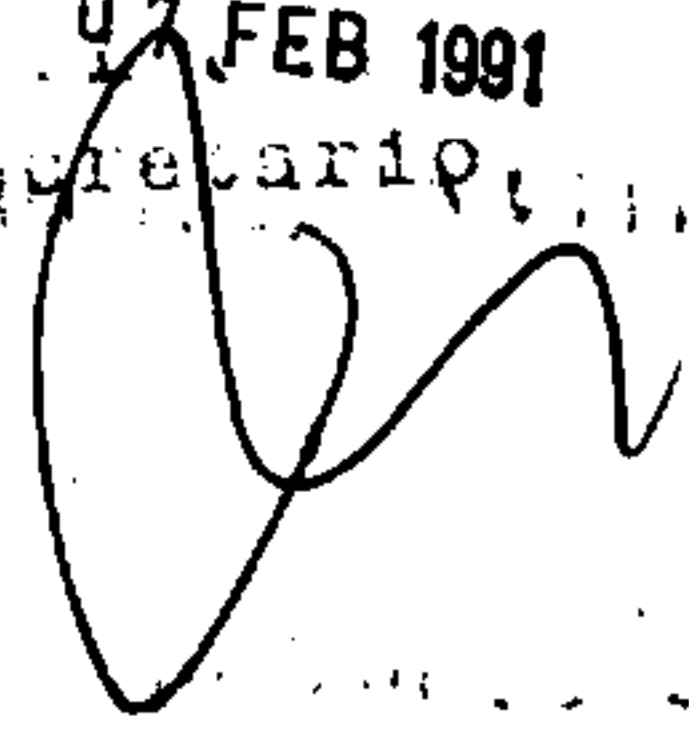
La Oliva

07 FEB 1991

07 FEB 1991

de 1.9

El Secretario,



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA**

ORDENANZAS

TITULO VIII

**NORMATIVA DE PROTECCION DEL
PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO
Y PAISAJISTICO**

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario,

156



1. NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ARTISTICO Y PAISAJISTICO

De acuerdo con el criterio ya ex-
puesto en el preambulo y en otros capi-
tulos de la Memoria, tanto por razones
meramente culturales como por el inte-
rés que tiene para el turismo, especial-
mente para aquel turismo que no sólo se
interesa por el clima y el mar, conside-
remos que es necesario recuperar el ya
escaso patrimonio histórico-cultural y
mantenerlo vivo.

En el Municipio de La Oliva exis-
ten una serie de estimables edificios y
conjuntos arquitectónicos que no sólo -
deben ser conservados, sino que se de-
ben reconstruir (muchos de ellos están
en ruina) y rehabilitar asignándoles -
bien los usos para que fueron concebi-
dos, como para otros que permitan mante-
nerlos dignamente a lo largo de los -
años como representantes de otras épo-
cas de la historia majorera.

Varios de ellos (no muchos, des-
graciadamente) son edificios de cierta
importancia. Otros son humildes casas -
rurales sin pretensiones, pero represen-
tantes de la arquitectura popular, como
también lo son los molinos, las ermitas,
los pozos, etc.

Con estos criterios, en estas Nor-
mas se propone una actuación:

- 1º) Realizar un inventario provisional (no exhaustivo y que se ampliará con la colaboración de personas y entidades interesadas en el tema) de todos los edificios dignos de conservar y recuperar, así como de los parajes paisajísticos que hay que respetar a toda costa.
- 2º) Proponer la realización de un Plan Especial de Urgente Rehabilitación de aquellos inmuebles y conjuntos de mayor importancia y que más peligro corren por su deterioro creciente. En dicho Plan se elaborará un Catálogo detallado de edificios y paisajes de protección completando el presente inventario.
- 3º) Establecer la normativa de conservación y proponer las oportunas fuentes de financiación para la rehabilitación y reconstrucción de todos los edificios que las necesiten, así como dar normas para rectificar errores ya cometidos en casos puntuales.
En el plano 14 I de proyecto se especifican los lugares reseñados.

1.1. INVENTARIO PROVISIONAL DE EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS DE CONSERVACION OBLIGATORIA:

1.1.1. La Casa de Los Coroneles, en La Oliva.

1.1.2. La Casa del Inglés, en La Oliva ruinas.

AGENCIA: La Pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1981

158

La Oliva, a de 07 FEB 1981 de 1.9
El Secretario

- 1.1.3. La Casa Alta, en Tindaya (ruinas).
- 1.1.4. Casa de La Costilla, en Lajares.
- 1.1.5. Iglesia Parroquial, en La Oliva.
- 1.1.6. Ermita, en El Cotillo.
- 1.1.7. Ermita, en Lajares.
- 1.1.8. Ermita, en Vallebrón.
- 1.1.9. Ermita, en La Caldereta.
- 1.1.10. Ermita, en Tindaya.
- 1.1.11. Antigua Ermita de Puerto Rico, en
La Oliva (ruina).
- 1.1.12. Barrio de Pescadores, en Corralejo
(restos).
- 1.1.13. Barrio de Pescadores, en El Cotillo.
- 1.1.14. Molinos, en Corralejo (ruinas).
- 1.1.15. Molinos, en Villaverde (ruinas).
- 1.1.16. Molinos, en Lajares.
- 1.1.17. Molino, en El Roque-Cotillo (ruina)
- 1.1.18. Puente roto, en el Barranco de las
Pilas.

1.1.19. Pozos, en Villaverde.

1.1.20. Diversas casas particulares, en La Caldereta, La Oliva, Villa verde, etc., que se reseñarán en catálogo ulterior. En todas ellas aparecen rasgos característicos de la arquitectura rural majorera.

1.1.21. Castillo de Rico Roque, en El Cotillo.

1.1.22. Faro antiguo y edificio anejo, en El Tostón.

1.1.23. Monumento a Unamuno, en Montaña Quemada.

1.1.24. Hornos de Cal, en El Cotillo y Barrancos del Cavadero, de las Pilas y otros.

160
1.2. INVENTARIO PROVISIONAL DE PARAJES DE PROTECCION PAISAJISTICA ESTRICTA.

1.2.1. Dunas de Corralejo.

1.2.2. Cuevas Naturales en Villaverde y en Tindaya con reales o posibles yacimientos arqueológicos.

1.2.3. Conos Volcánicos y Malpais del Norte:

- Bayuyo
- Montaña Colorada
- Calderón Hondo
- Caldera Encantada
- Montaña San Rafael
- Montaña La Mancha
- Montaña La Raya
- Otros conos volcánicos menores

1.2.4. Cono Volcánico y Malpais de Montaña Arena.

1.2.5. Conos Volcánicos del Este:

- Montaña Negra
- Montaña de Mal Nombre
- Calderas Blancas
- Montaña Pajarita
- Montañeta de los Apartaderos
- Otros conos menores.

- 1.2.6. El Antiguo Volcán Montaña Roja.
- 1.2.7. Cono Volcánico Montaña Quemada.
- 1.2.8. Montaña Tindaya.
- 1.2.9. Montaña Escanfraga.
- 1.2.10. Montaña Cayma.
- 1.2.11. Barranco de Esquinzo.
- 1.2.12. Barranco de Tebeto.
- 1.2.13. En La Isla de Lobos, El Faro y Las Lagunillas.
- 1.2.14. Roca la Mar, en El Cotillo.

1.3. DIRECTRICES A SEGUIR EL PLAN ESPECIAL DE URGENTE REHABILITACION

Al revés de lo que sucede en otras islas del archipiélago donde existen puntos o enclaves de interés turístico, histórico o ambiental, que han sido abundantemente descritos y ganado fama y prestigio por ello, en Fuerteventura lo poco que se tiene se ha descuidado hasta el punto de que casi nadie conoce la existencia de algún elemento histórico-artístico digno de mención.

En Las Palmas, Sta. Cruz, Arrecife, San Sebastian de La Gomera y La Palma, por poner algunos ejemplos, hay edificios, monumentos, barrios, ciudades y parques naturales que tienen justo renombre y que se mencionan minuciosamente en las guías de Turismo. En Fuerteventura, en cambio, solamente se habla un poco de Betancuria y La Casa de Los Coroneles en La Oliva. Y ambos lugares están poco cuidados, por no decir abandonados, tanto por los poderes públicos como por los propios Majorereros.

Betancuria, en los últimos años, ha empezado a cuidar su patrimonio Cultural y a resolver su propia problemática. Además, no es éste el tema del presente informe. En cualquier caso, en el desastroso abandono de la Isla, la peor parte corresponde al Municipio de La Oliva y a la Casa de Los Coroneles.

Vamos, pues, a ocuparnos de ella y de otros edificios representativos existentes en el término Municipal, estudiando lo que se puede hacer en La Oliva para crear un verdadero centro de arte e historia, mediante un Plan Especial de Urgente Rehabilitación, cuyas directrices serían las siguientes:

1.3.1. Reconstrucción Arquitectónica.

1.3.1.1. La Casa de Los Coroneles y su entorno.

Es necesario revisar cuidadosamente la arquitectura del edificio principal deficientemente restaurado hace pocos años, a fin de eliminar los defectos que pudiera tener (que los tiene) en cuanto a cubiertas, acabados de muros, obras interiores, revestimiento y pinturas exteriores, carpintería de madera en huecos, y barandillas de balcones (actualmente sin protección de ninguna clase), servicios e instalaciones complementarias, etc. Los edificios que rodean la casa deben reconstruirse completamente con un criterio similar, para adaptar-



DIBIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

164

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
El Secretario,

se a los usos que se dirá más -
adelante. Lo mismo debe hacerse
con el patio abierto, pavimenta
do de piedra volcánica, que pue
de completarse con un tratamien
to distinto pero armónico, to
do ello completado con un efi
caz sistema de infraestructura.

Deben asimismo restaurarse
y unirse al conjunto de la casa
los dos pequeños edificios de
La Ermita de Puerto Rico, humil
de pero inapreciable reliquia -
histórica, hoy completamente -
abandonada.

1.3.1.2. La Casa del Inglés.

Aquí si es imprescindible -
actuar con la máxima rapidez a
causa de la avanzada ruina del -
edificio. Es necesaria la recons
trucción de muros, cubiertas, -
forjados, etc., adaptándose lo -
más fielmente posible a su esta
do primitivo. Para ello habrá -
que buscar fotografías que nos -
muestren la admirable balconada
que tenía en su fachada hasta ha
ce poco tiempo y otros detalles
que se hayan perdidos. También -
debe realizarse la ordenación -



DILIGENCIA de don [] el Secretario,
para [] presente do-
cumento [] en

165

La Oliva, a los 07 FEB 1991 de 1.9

El Secretario []
del terreno cercado que rodea
la casa (y que debería ampliar
se), con las obras de fábrica,
ajardinamiento y pavimentación
necesaria.

1.3.1.3. La Casa Alta de Tindaya.

Las mismas consideraciones
que se hacen en la Casa del In-
glés caben aplicarse a esta Ca-
sa Alta, que, por cierto, toda-
vía está en mayor y avanzado
estado de ruina. Aquí también
sería necesario ampliar el
exiguo terreno que la rodea.

1.3.1.4. El Castillo del Roque, en El Co-
tillo.

Debido a la buena conserva-
ción de este edificio, restau-
rado no hace mucho, las obras
ha realizar deben limitarse a
reparo de forjados y cubiertas,
tabiquería, etc., además de
crear un entorno ajardinado.

DILIGENCIA que pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que en presente, de
cumentado por el Sr. [?], en
sesión de fecha [?]

166

07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991, de 1.9
El Secretario.



1.3.2. Reconstrucción interior y usos aconsejables.

1.3.2.1. La Casa de Los Coroneles, Habilitada y mantenida por sus dueños no hace más de 50 años, ha sido devastada por el abandono y hoy es un cascarón vacío a pesar de calificarse de Monumento Nacional.

Para restituirle su dignidad lo mejor sería dedicarla a Museo, mostrando a sus visitantes lo que era el principal edificio de la nobleza Majorera. - Para ello habría que indagar el paradero actual de muebles, cuadros, y enseres domésticos, buscando las personas que aún los recuerdan, adquirir todos aquellos que puedan encontrarse y sustituir los que faltan por elementos similares, así como completar la decoración (pintura, tapicería, cortinajes, etc.) mediante una cuidadosa y fiel adaptación al estado original de la Mansión.

Esto mismo a escala menor, pero más imaginativa, se repetiría en La Ermita de Pto. Rico, que podría ser un pequeño Museo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de la Comisión de la Oliva, a las 10:00 horas, el día 07 FEB 1991. No. 167

La Oliva, a las 10:00 horas, el día 07 FEB 1991. de L.O.

de La Primitiva Ingeniería religiosa Mayorera.

En los edificios que rodean la Casa, una vez reconstruidos, se podrían instalar talleres artesanales, locales para venta de productos populares y recuerdos turísticos, Museo donde se exhiban tanto piezas arqueológicas como antiguos utensilios rurales (siguiendo el ejemplo de Betancuria).

Con todo este conjunto de edificios rehabilitados sería factible conseguir un enclave representativo de la historia y el Folklore Mayorero de la Mayor importancia en la isla.

- 1.3.2.2. La Casa del Inglés, reconstruida, constituirá un adecuado complemento del conjunto de La Casa de los Coroneles. En ella se dedicaría una parte a salón de conferencias, reuniones o asambleas. Con algunas oficinas anexas, biblioteca, archivo, etc., y otra a restaurante y bar para uso de los Congresistas. Este restaurante, que al igual que el resto del edificio se decoraría de manera semejante a La Casa de los Coroneles, po -

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º



El Secretario,
dría también ser de utilización
pública, constituyendo de esta
forma un magnífico elemento de
atracción para los turistas vi-
sitantes.

1.3.2.3. La Casa Alta de Tindaya, sería una prolongación de los usos asignados a La Casa del Inglés, en menor escala y en la forma que se estudiase en su momento.

1.3.2.4. En cuanto al Castillo del Roque en El Cotillo, su fin más lógico es instalar un MUSEO DEL MAR en el que se recojan recuerdos y datos de todas clases, relacionados con la navegación en estas islas, que tanta importancia han tenido en el pasado como escala en las rutas de Ultramar.

1.3.2.5. Los Molinos que se incluyen en la relación 1.1 deberán ser reconstruidos y, a ser posible puestos en funcionamiento como generadores de energía eólica o utilización similar. También serán objeto de protección la reconstrucción de otros molinos no reseñados.

1.3.2.6. Los yacimientos arqueológicos están muy dispersos por todo el Municipio y, en general son de escasa importancia. No obstante, en estas Normas se incluye un plano orientativo de las áreas donde se han encontrado algunas cuevas con restos, refugios, etc., todos ellos diseminados en extensas zonas, no bien delimitadas.

Por lo tanto no se considera procedente fijar sectores específicos de protección arqueológica, y sí solamente establecer para los yacimientos que se descubran, la Normativa vigente aplicable (Ley del Patrimonio Histórico Español 13-1.985 de junio) y las regulaciones adicionales que establezca la Consejería de Cultura del Gobierno de Canarias.

1.3.2.7. EXTRACCION DE ARIDOS

Dada la importancia frente al paisaje que tiene la extracción de áridos, ésta se prohibirá en todas las zonas no fijadas expresamente (Plano 1P)- y cuya definición queda a expensas del estudio y tratamiento del Plan Insular.

1.3.3. Resumen:

Con independencia de la elaboración del Plan Especial es necesario tener en cuenta que si bien la rehabilitación y puesta en funcionamiento de los edificios citados es importante, lo que es verdaderamente fundamental y urgente es la del conjunto de la Casa de Loa Coroneles, así como las Casas Altas y del Inglés. - Esto daría a La Oliva un puesto importantísimo en la representatividad histórica de Fuerteventura y, lo que es mejor, podría constituir más adelante un núcleo Cultural conectado con la creciente expansión hotelera y residencial del Municipio, de tal manera que a través de sucesivas ampliaciones y mejoras llegase a ser tanto un auténtico Centro de Estudios Majoreros como un punto de atracción del turismo de calidad.

Evidentemente, todo lo que se propone en este Plan Especial de Rehabilitación exige un gran esfuerzo de organización, solución de problemas con la propiedad de las Casas, financiación de las obras, etc.

Sin embargo, creemos que la ejecución del mismo y su proyección sobre el futuro de Fuerteventura en la forma que se ha

descrito, aún en forma somera, constituirán una aportación original y única para conseguir que el turismo (base de la economía Majorera, no lo olvidemos) busque algo más que el mero disfrute del sol y las playas.

El empeño es importante, pues, y posiblemente habría de realizarse mediante convenios entre el Ayuntamiento, Cabildo Insular y Gobierno de Canarias. Pero, sobre todo, ES URGENTE.

En el ámbito de estas Normas, el Ayuntamiento de La Oliva apela a los Altos Organismos antes citados para que busquen soluciones rápidas al problema tras la aprobación de dichas Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

171

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



1.4. NORMATIVA.

1.4.1. Obras permitidas de reforma

En las edificaciones inclui-
das en la relación de edificios y
conjuntos de Conservación Obliga-
toria, sólo se permitirán obras -
de restauración y rehabilitación
al exterior y de remodelación y -
modernización de elementos cons-
tructivos e instalaciones al inte-
rior que no desvirtúen la composi-
ción general.

En la reconstrucción de los
molinos podrán introducirse modi-
ficaciones mecánicas o de materia-
les que, sin cambiar el aspecto -
exterior, permitan su funcionamien-
to y utilización como generadores
de energía eólica.

1.4.2. Demoliciones

No se permitirá la demolición
de muros antiguos de mampostería de
piedra vista ni aquellos revocados
con pintura o esgrafiados tradicio-
nales, tanto en los cascos urbanos
como en los núcleos rurales de edi-
ficación dispersa, salvo casos -
excepcionales de ruina In

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

172

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



...minente, previa autorización,
de la Corporación Municipal.

1.4.3. Obras Nuevas.

En los cascos urbanos de La Oliva, y en los de Corralejo y El Cotillo (en las zonas portuarias indicadas en los planos 11 I y 12 I se podrán autorizar obras nuevas en solares libres de edificación, o ampliación de edificios existentes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.4.3.1. Fachadas.-

Se ajustarán en lo posible al estilo y características de la arquitectura popular y al entorno urbano circundante, tanto en composición, dimensiones de hueco, revocos y pintura, que será blanca o en tonos muy claros. La carpintería deberá ser de madera, en su color o pintada en verde o en azul.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

173

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

1.4.3.2. Cubiertas.-

Se emplearán los procedi-
mientos tradicionales de te-
razas y azoteas o tejados in-
clinados, con o sin cubrición
de teja.

En caso de emplearse es-
te material se exigirá que
sea cerámica de color claro,
no permitiéndose teja hidráu-
lica ni plana mecánica.

Se prohíbe el uso de fi-
brocemento ondulado, aluminio,
plástico u otra clase de mate-
riales similares.

1.4.3.3. Instalaciones.-

En los elementos vistos
de las diversas instalacio-
nes, tanto de distribución
de agua como de alumbrado,
etc., se evitará el empleo
de materiales plástico, ce-
mento, fibrocemento, y acero,
etc., sino van suficientemen-
te revestidos y ocultos.

La farolas y puntos de
luz se ajustarán a modelos

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Cívica de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario,

tradicionales, evitándose en
lo posible el empleo de tu -
bos fluorescentes, neón u -
otros sistemas de ilumina -
ción que choquen violentamen -
te con el entorno histórico.

7.5. FINANCIACION.

El Plan Especial de Urgente Rehabilitación estudiará la financiación de la forma siguiente:

Mediante convenios o conciertos entre el Ayuntamiento y otros organismos insulares y del Gobierno Autónomo con Bancos y Cajas de ahorros, se establecerá una línea de crédito para aquellas personas o entidades que promuevan obras de restauración o remodelación de edificios de su propiedad, mediante préstamos a largo plazo y bajo interés.

Estos préstamos habrán de concederse una vez que los proyectos hayan sido informados y calificados por el Ayuntamiento como obras de utilidad pública, toda vez que contribuyen a mantener el patrimonio histórico-artístico del Municipio. Dicha calificación será remitida por el Ayuntamiento a los citados Organismos Superiores (Cabildo, Junta de Canarias) para su conocimiento y refrendo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA



ORDENANZAS

TITULO IX

ORDENANZAS PARTICULARES EN CASCOS

URBANOS HISTORICOS

1.- ORDENANZAS PARTICULARES EN CASCOS URBANOS HISTÓRICOS

1.1. DEFINICION.

La existencia de tres cascos históricos diferenciados, como son el de La Oliva, antigua sede del Gobernador, y los dos poblados de pescadores, Corralejo y El Cotillo, con edificación representativa en el primero y claramente agrupada en los segundos, hacen necesario diferenciar sus ordenanzas con respecto a las particulares de suelo urbano, debido a sus especiales características.

1.2. APLICACION.

Se aplicarán en los poblados referidos en el capítulo anterior:

- a) La Oliva
- b) Corralejo
- c) El Cotillo

Las características ~~generales~~ se mencionan en la Memoria de estas Normas. Por las condiciones ambientales y, de uso, residencial-administrativo en La Oliva y residencial-turístico en Corralejo y El Cotillo, se establecen condiciones particulares para cada casco histórico.

1.3. CLASIFICACION.

Según la clasificación de suelo urbano que se recoge en el Título VII, Epígrafe 1.3, de estas Normas, en los cascos urbanos referidos en 1.2, serán de aplicación las siguientes zonas:

A) Residencial - Intensiva y semi-intensiva grado I.

B) Industrial - Almacenaje y producción, y artesanal.

C) Terciario - Comercial independiente y agrupación comercial.

D) Dotación en todos sus grupos.

1.4. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE LA OLIVA.

1.4.1. A) Residencial.-

Se admite la edificación semi-intensiva grado 1, rigiéndose por las condiciones particulares para esta categoría en el apartado 1.4.2. de las presentes Ordenanzas para el grado 1, con la única excepción de la altura de la edificación (1.4.2.1.-i, Título VII, fijado en dos plantas y siete metros con cincuenta centímetros (7,5 m.).

1.4.2. B) Industrial.-

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas en las presentes Ordenanzas en el apartado 1.5.2. con las especificaciones adicionales siguientes:

1.4.2.1. Uso compatible.-

Producción artesanal.

1.4.2.2. Altura.-

La altura máxima será de dos plantas (7,50 m.). Se permitirá sótano y semisótano

1.4.2.3. Cerramiento de parcela.-

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.2.4. Condiciones higiénicas, de seguridad y estéticas.

Se aplicarán las generales, teniendo en cuenta la legislación específica que sea de aplicación por la índole de la industria.

1.4.3. C) Terciario.-

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas en el apartado 1.6., Título VII, siempre que se trate de parcelas con uso exclusivo comercial, sin uso industrial ni residencial.

1.4.4. D) Dotacional.-

En esta clasificación se integran - las diversas parcelas destinadas a - equipamiento comunitario, existentes o en realización, ya definidas en el casco de La Oliva.

Por sus especiales características se aplica una normativa distinta a la establecida por las Ordenanzas de las Normas en el apartado 1.7., Título VII, estableciéndose las siguientes condiciones particulares:

1.4.4.1. Equipamiento comunitario e institucional.-

1.4.4.2. Se aplicarán las condiciones en los espacios reservados para el equipamiento comunitario existentes en la actualidad en las zonas que se indican en el plano, o de nueva creación en otras parcelas residenciales, industriales o terciarias. Dichas zonas tendrán los siguientes usos:

- Docente-cultural
- Sanitario-asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo
- Comercial general de abastecimiento

1.4.4.3. Condiciones de parcela.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas con las siguientes determinaciones sustitutorias:

a) Parcela mínima: 200 m²

1.4.4.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.-

Según condiciones generales y las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos.-

Podrá adosarse la edificación a cualquier lindero, siempre que en la parcela contigua se admita la misma condición, En caso contrario, es decir, cuando la parcela colindante esté ordenada con edificación aislada en el interior de la parcela, será necesario retranquear la fachada tres metros (3 m.) como mínimo del citado lindero.

b) Coeficiente de ocupación.-

Se admite el cien por cien (100 %) de ocupación de la parcela.

1.4.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Se regirá por las condiciones generales, con las siguientes determinaciones:

- Coeficiente de edificabilidad:
Un metro con cincuenta centímetros edificadas por metro cuadrado de parcela neta (1,50 m²/m²).

1.4.4.6. Condiciones de volúmen y forma de la edificación.-

Se regirá por las condiciones generales con las siguientes determinaciones:

- Altura de la edificación:
La altura máxima será de 2 plantas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.). Se exceptúan los edificios deportivos (pistas cubiertas, frontones, gradas, etc.), teatros, cines y otros locales públicos análogos, que tendrán la altura que requieran sin pasar de catorce metros (14 m.).

1.4.4.7. Tipología de la edificación.

- Medianerías:

No se admiten muros medianeros cerrados. En los casos en que el dicho muro medianero no coincida con el de la parcela colindante, la edificación habrá de retraerse tres metros, según se establece en 1.4.4.4. a). Cuando por edificarse en menor altura que la permitida o por causa análoga queda una medianería vista, ésta habrá de tratarse como el paramento de fachada del mismo edificio.

1.4.4.8. Condiciones de seguridad, higiene y estéticas.-

Se aplicarán las condiciones generales y las que se deriven de los epígrafes anteriores.



2.2.- REGULACIÓN CORREGIDA.

1.5.- CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO

1.5.1.A) Residencial.-

Se asignan las condiciones establecidas para la edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1 al 1.4.1.13, con la excepción del 1.4.1.1, 1.4.1.2 y 1.4.1.10 (Título VII), que se sustituyen por los siguientes:

1.5.1.1. Edificabilidad y altura de la edificación.

La edificabilidad máxima se fija en 2,8 m²/m², referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales.

Se fija una altura máxima de tres plantas y diez metros (10 m.), medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).

1.5.1.2. Altura de pisos.-

- c) La cara inferior del techo de planta baja quedará con tres metros con cincuenta centímetros de la rasante de la acera (3,50 m.).
- d) La altura mínima entre suelo y techo de las plantas primera y segunda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 JUL 1984
 1.5. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO

1.5.1. A) Residencial

Se asignan las condiciones establecidas para edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1 al 1.4.1.13, con la excepción del 1.4.1.2 y 1.4.1.10. (Título VII), que se sustituyen por los siguientes:

1.5.1.1. Altura de la edificación.-

Se fija una altura máxima de tres plantas, y diez metros (10 m.), - medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).

1.5.1.2. Altura de pisos.-

a) La cara inferior del techo de planta baja quedará a tres metros con cincuenta centímetros de la rasante de la acera (3,50 m.)

La altura mínima entre el suelo y el techo de las plantas primera y segunda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

El Secretario de la Comisión

1.5.1.3. Condiciones de uso.

Se permitirá el uso de vivienda colectiva o unifamiliar agrupada o aislada y comercial en planta baja. Se exigirá una plaza de estacionamiento de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda. También se permitirá el uso de despachos profesionales y oficinas.

1.5.2. B) Industrial.

Sólo se permite industria artesanal y de mantenimiento (talleres de reparación) aplicándose las condiciones que se establecen en el título VII (especificadas en los apartados 1.5.1. y 1.5.2) de las presentes Normas Subsidiarias.

1.5.3. C) Terciario. -

Regula la edificación en zonas destinadas principalmente a uso comercial; en el que se incluyen despachos profesionales, oficinas, etc., y servicios dotacionales complementarios.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Título VII (apartado 1.6.1) de las presentes Normas, con la excepción de 1.6.1.2., 1.6.1.4 y 1.6.1.5, que se sustituyen por:

1.5.3.1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas en estas Normas, con las siguientes determinaciones en esta zona:

a) Separación a linderos:

La edificación podrá adosarse a cualquier lindero, manteniendo las condiciones descritas para la edificación Residencial en el presente Título, 1.5.1.

1.5.3.2. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Se regirá por las condiciones generales, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- a) Coeficiente de edificabilidad:
El coeficiente de edificabilidad por parcela neta será de dos metros cuadrados (2 m^2) por parcela neta.

1.5.3.3. Condiciones de volumen y forma de la edificación.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- a) Altura de la edificación:
La altura máxima será de dos plantas y siete metros cincuenta cms. (7,50 m.).

1.5.4. D) Dotacional.-

1.5.4.1. Equipamiento comunitario e institucional.-

Se aplicarán las mismas condiciones para la edificación que rigen para el apartado 1.5.3. C) Tercario, de este mismo título.

1.5.5. Tipología de la edificación.-

Se aplicará lo establecido para las medianerías en el Casco de La Oliva (1.4.4.7. de éste título).

1.5.6. Condiciones de seguridad higiene y estéticas.-

Se aplicarán las condiciones generales.

1.6. CONDICIONES PARTICULARES EN EL "CASCO URBANO DE EL COTILLO"

1.6.1. En el proyecto de Delimitación del Casco Urbano, aprobado por el Ayuntamiento se incluían unas ordenanzas de edificación que se integran en las Normas Subsidiarias según se establece a continuación:

1.6.2. Normas de edificación de carácter general.-

Las presentes ordenanzas regulan la edificación y su uso en el CASCO URBANO DEL COTILLO, para lo cual se establecen las siguientes normas de carácter general:

- 1.- TIPO DE OBRAS PERMITIDAS
- 2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
- 3.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELA
CION
- 4.- CONDICIONES GENERALES DE SALUBRIDAD.

1.6.2.1. Tipo de obras permitidas.-

1.6.2.1.a. De mera conservación, adecuación o reparación, sin posibilidad de modificación de alturas, vuelos existentes ni utilización de materiales que no sean acordes con el conjunto de los edificios de la zona.

1.6.2.1.b. Construcciones de nueva planta, siempre que la parcela a edificar - tenga la consideración de solar según lo establecido en el artículo - 82 de la Ley del Suelo y 39 del Reglamento de Gestión Urbanística, y que sus alturas, volúmenes y demás condiciones estén acordes con lo establecido en las presentes normas.

1.6.2.2. Condiciones generales de volumen.

1.6.2.2.a. Superficie construida.-

Se entenderá como superficie construida, la que se construya o se proyecte construir en una parcela determinada.

Se computará a este fin; toda la superficie que bajo techo sea utilizable y esté limitada por los paramentos exteriores de su cerramiento.

En zona A. No computarán, ni sótanos, ni semisótanos ni aquellas plantas en general cuya parte inferior del forjado, que constituye su techo, - tenga una diferencia de cota menor a un metro con respecto al punto medio del largo de acera a que de frente la parcela considerada. Si la calle fuese en pendiente, esta medida se realizará escalonadamente cada - 20 metros.

En el resto de las zonas no computarán tampoco, ni sótanos, ni semisótanos cuando la parte inferior del forjado, que constituye su techo, no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. No computarán, tampoco, como superficie edificada, cuartos trasteros o dependencias de instalaciones propias del edificio, si se sitúan bajo faldones de cubierta, entendiendo dichos espacios por los comprendidos entre la cubierta y el techo de la última planta, sin hecos de luz y que no pueden utilizarse con uso vividero.

La ordenanza particular de cada zona fijará las condiciones de edificabilidad que como máximo pueda construirse.

1.6.2.2.b. Altura de la edificación.

1.6.2.2.b.1. Altura máxima de la edificación.-

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendientes se hará esealonadamente cada 20 metros.

En el resto de las zonas no computarán tampoco, ni sótanos ni semisótanos cuando la parte inferior del forjado, que constituye su techo, no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. No computarán, tampoco, como superficie edificada, cuartos trasteros o dependencias de instalaciones propias del edificio, si se sitúan bajo faldones de cubierta, entendiendo dichos espacios por los comprendidos entre la cubierta y el techo de la última planta, sin hecos de luz y que no pueden utilizarse con uso vividero.

La ordenanza particular de cada zona fijará las condiciones de edificabilidad que como máximo pueda construirse.

1.6.2.2.b. Altura de la edificación.

1.6.2.2.b.1. Altura máxima de la edificación.-

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendientes se hará escalonadamente cada 20 metros.

No se autoriza, ni áticos ni sobreatáticos de ningún tipo. En este sentido se fija la altura máxima en función de la anchura de la calle o espacio libre no edificable a que dé frente y según el uso y tipo de edificación.

1.6.2.2.b.1.a. Edificaciones de promoción y uso públicos.-

ancho de la calle o espacio libre no edificable. ("a")	Altura máxima edificable (en metros)
$\leq a$ 6m.	6,50 m.
$\geq a$ 6m.	9,50 m.

1.6.2.2.b.1.b. Resto edificación.-

ancho de la calle o espacio libre no edificable. ("a")	Altura máxima edificable (en metros)
a 6m.	6,50 m.
a 6m.	7,50 m.

1.6.2.2.b.2. Número máximo de Plantas edificables.-

Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical de cualquier punto del mismo. Se excluyen las cajas de escale

rá, niveles de trasteros, o de instalaciones propias del edificio situados bajo faldones de cubierta, entendiendo bajo faldones de cubierta, el espacio comprendido entre la cubierta y el techo de la última planta, sin huecos de luz y que no pueda utilizarse con uso vividero. Así mismo se podrán excluir los niveles de sótanos, semisótanos u otras plantas en las condiciones ex puestas en el punto 2º.

El número máximo de plantas permiti das vendrá limitado por las siguien tes condiciones:

- a) El número total de plantas no po drá exceder de tres, excluyebdo só tanos o semisótanos, cuando estos últimos no sobresalgan más de un me tro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edi ficación. Esta medida se realizará desde la parte inferior del forjado del techo de la planta considerada hasta la rasante del terreno antedi cha.
- b) La edificación no sobresaldrá más de dos plantas por encima de la rasante de la acera a que dé frente, excluyendo aquellas plantas cuya parte inferior del forjado que cons tituye su techo, tenga una diferen -

cia de cota inferior a un metro con el punto medio del largo de acera a que dé frente la parcela considerada. Si la calle fuese en pendiente, esta medida se realizará escalonada mente cada 20 metros.

1.6.2.2.c. Profundidad máxima edificable - según el uso.- (Sólo aplicable en zona A)

- En viviendas y oficinas doce metros.
- En bajos comerciales veinte metros.
- En edificios públicos o escolares lo más conveniente a su uso.

1.6.2.2.d. Alineaciones y retranqueos.-

1.6.2.2.d.1. Alineaciones.-

Las alineaciones a las que han de sujetarse las construcciones serán las definidas en las Ordenanzas Particulares de la Zona.

A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores y una tercera, no aplicable en zona A, y que llamaremos Separación a Linderos.

- Línea de frente de parcela: Es la que figure en los planos del Proyecto de Delimitación de Casco Urbano, como límite entre Espacios Públicos destinados a red viaria, espacios libres,

aceras, zonas verdes, etc.) y los Espacios privados ya sean éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

- Línea de fachada de edificación: Es la que se fija en las Ordenanzas particulares de cada zona, mediante los retranqueos establecidos, y que señala el límite a partir del cual podrán levantarse las construcciones, que, según los casos, podrá coincidir o no, con la línea de frente de parcela.

- Separación a linderos: Es la distancia que habrá de guardarse entre la edificación y el límite de propiedad de la parcela, colindantes con otras parcelas, o con Espacios que no sean Públicos.

1.6.2.2.d.2. Retranqueos.-

Cuando se fijan retranqueos en las Ordenanzas Particulares de una zona, en caso de que el proyecto de edificación abarque al menos un frente de fachada de manzana completo, se podrá sustituir dicho retranqueo por una zona aperticada bajo soportales con las siguientes características.

- a) .- El paso bajo soportales tendrá un ancho mínimo libre de 4,50 m.
- b) .- Dicho paso deberá estar a la misma altura de la acera a que dé frente, no estar vallado y de libre acceso.
- c) .- La línea de Edificación donde se alinean las caras exteriores de los soportales se retranqueará un mínimo de 1,50 m. respecto a la línea de parcela.
- d) .- Sobre esta línea de edificación sólo se permitirá volar un máximo de 0,45 m. incluyendo molduras y revocos.
- e) .- Si se eligiese esta solución, ésta deberá mantenerse al menos en frentes de fachada de manzana completos.
- f) .- En estos casos para medir los fondos de edificación se tomará:

1.- Para aquellas plantas cuya parte inferior del forjado que constituye su suelo este situado a 3,50 m. o más del nivel de la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela, la línea de edificación definida por las caras exteriores de los soportales.

2.- Para sótanos, semisótanos o plantas bajas, se tomará la línea de fachada interior de la zona aporricada y que según el punto (a) dejará un paso libre mínimo de 4,50 m.

1.6.2.2.d.3. Separación a linderos.-

Excepto en Equipamiento Comunitario y en zona A, que no es aplicable, - la separación a linderos se establece en general igual a la altura de la edificación de forma que ningún punto de la edificación sobresalga de una línea imaginaria trazada a 45° en cualquier punto de los linderos, sobre la rasante definitiva del terreno y con un mínimo de 3,00 m.

1.6.2.2.e. Patios.-

En el interior de las circunferencias inscritas en los patios no se podrá introducir ni fregaderos, ni tendederos, ni terrazas aunque sean abiertas, que disminuyan las dimensiones mínimas que se establecen a continuación.

1.6.2.2.e.1. Patios de manzana (aplicable en zona A).-

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro, retranqueado o nó, en una profundidad igual al fondo máximo edificable. A ellos no podrán abrir huecos de luz de piezas vivideras si no se cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

1.6.2.2.e.2. Patios de Parcela.-

En ellos se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual, que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros.

1.6.2.2.e.3. Patio a fachada y cuerpos separados de edificación.-

Se permitirán siempre que el edificio resultante no aumente la superficie edificable total permitida en las ordenanzas particulares de las diferentes zonas, excepto en la zona A que así mismo se podrá permitir siempre que no aumente la dicha superficie edificable que resultaría al realizar el edificio sin patio a fachada o sin cuerpos separados de edificación.

En ambos casos tampoco se podrán dejar medianeras al descubierto.

No tendrá consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos que cumplan las siguientes condiciones simultáneamente:

a) Su profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 2,50 m.

b) La profundidad del retranqueo no podrá ser mayor al frente abierto a fachada.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a 6 m., y su profundidad, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media la longitud L del frente abierto a fachada.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que exista una separación horizontal entre sus fachadas igual o superior a una vez la altura de la mayor, medida en cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la fachada, y en cualquier caso no inferior a 6 metros.

1.6.2.2.e.4. Patios Mancomunados.-

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiendolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, inscribiendola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

1.6.2.2.f. Cuerpos volados sobre Espacios Públicos.-

1.6.2.2.f.1. Altura sobre rasante.-

No se permitirán cuerpos volados - que no estén a una altura mayor de 3,5 m. medida desde el nivel más - alto de la fachada.

1.6.2.2.f.2. Vuelo máximo.-

El vuelo máximo permitido será de un décimo del ancho de calle a que dé frente, con un máximo de 0,45 m.

1.6.2.2.f.3. Separación de las medianerías.-

Una distancia igual al vuelo.

1.6.2.3. Condiciones Generales de parcelación.

1.6.2.3.1. Parcela mínima.

Las ordenanzas particulares de cada zona fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible. La longitud del frente de la parcela a la vía de acceso se fijará así mismo en dichas ordenanzas.

En cualquier caso, y con carácter general, sus dimensiones serán tales que permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiendo por vivienda exterior aquella que tenga al menos un paramento de 3 m. de la sala de estar con hueco que dé frente a una calle o a un patio en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes:

- a) El diámetro sea mayor de 16 m.
- b) Que dicho diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio.

1.6.2.3.2. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.-

1.6.2.3.2.a.- La totalidad del suelo libre se tratará con pavimentos o jardines de forma que resulte adecuada a la disposición general del proyecto de edificación y según se refleje en éste.

Si en la redacción de dicho proyecto se hubiera optado por la solución reflejada en el punto 1.6.2.2.d.2. de las presentes ordenanzas, el paso aporticado, de ancho mínimo 3,50 m., y la franja comprendida entre la acera y la línea de edificación, de un ancho mínimo de 1,50 m., se pavimentaran del mismo material con que se haga la acera.

Si para mejorar la calidad y belleza de la edificación este pavimento se pretendiese que fuera distinto a la baldosa de acera, el material que se pensase utilizar deberá ser presentado al Ayuntamiento para su aceptación.

En cualquier caso deberá atenderse para su aprobación sus cualidades antideslizantes y su calidad y belleza.

1.6.2.3.2.b.- En cada parcela se estudiará un sistema de recogida de aguas superficiales para encauzarlas a los sistemas generales de desagüe.

1.6.2.3.2.c.- En los espacios libres de edificación de cada parcela se prohibirá cualquier instalación diferente a jardines, terrazas, zonas de juego, deportes, pergolas o construcciones ligeras para dependencias anexas a estos usos o aparcamientos particulares descubiertos.

1.6.2.3.2.d.- Se podrán variar las rasantes naturales libres de edificación de las parcelas siempre que se efectúen muros de contención de no más de 1,50 m. de alto, entre niveles definitivos con una separación mínima de 3,00 m. o taludes con pendientes inferiores al 50%.

1.6.2.3.3. Cerramiento de parcela.-

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no mayores de 1,50 m. de alto, en los lindes con los espacios públicos. Se pueden autorizar también cerramientos mediante cercas de rejera o por seto vivo protegido por ma

llas metálicas hasta una altura máxima total de 2,10 m.

En los lados de barlovento de la parcela y cuando no linde con espacio público, se podrá autorizar muros de fábrica de altura no superior a 2,50 m. a modo de cortavientos.

El encuentro con el cerramiento de fachada se realizará de forma que no sobresalga de una línea imaginaria a 45° trazada por la coronación de aquel.

1.6.2.4. Condiciones Generales de Salubridad.-

Las edificaciones e instalaciones que se realicen se ajustarán a las normas particulares específicas o de carácter general que reglamenten las diferentes instalaciones o usos.

... de ...
... A
... 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA



ORDENANZAS

TITULO X

CONDICIONES DE LA LEGISLACION

ESPECIFICA

1.- LEGISLACION ESPECIFICA QUE INCIDE EN EL
TERRITORIO DE LA OLIVA.

1.1. APLICACION DE NORMATIVA

En la Memoria de estas Normas Subsidiarias se reseña esta legislación Específica. No obstante, se incluye también en las Ordenanzas para mayor precisión al exigir su cumplimiento.

1.2. Concepto

Se denomina legislación específica aquel conjunto de normas de carácter sectorial y especial que incide indirectamente en la ordenación del territorio por circunstancias ajenas e inevitables al propio planeamiento que se propugna desde el ámbito municipal, correspondiendo normalmente la ejecución y cumplimiento de este paquete normativo a organismos supra municipales. De ahí que, por la naturaleza de la materia que regula, en los casos en que sea aplicable la legislación específica nos hallaremos en presencia de lo que, en técnica jurídico-administrativa, se conoce con el nombre de "competencias concurrentes".

1.2.1. Clases de legislaciones específicas

Por razón de su objeto, y sin que ello tenga carácter exhaustivo, podemos asegurar que las legislaciones sectoriales que afectan o pudieran afectar en un momento dado a la isla de Fuerteventura en general y al Municipio de La Oliva en particular, son:

A) Carreteras

La legislación fundamental en relación con las carreteras está consti -

tuída hoy por hoy por la Ley 51/74 de 19 de diciembre, sobre carreteras, y por el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Decreto 1073/77 de 8 de febrero, así como la Ley Territorial 9/91.

Esta Ley distingue entre carreteras estatales, cuya titularidad corresponde al estado-aunque en la Comunidad Autónoma de Canarias, al no existir redes viarias de ámbito suprarregional, - se haya traspasado traspasado las competencias al Gobierno de Canarias-; carreteras provinciales, cuya titularidad corresponde a la Provincia (en Canarias - esta función es asumida por los Cabildos Insulares, y locales, cuya titularidad corresponde a los Municipios.

Como es natural, según sea la categoría de la carretera será su titularidad, lo que supone la aplicación de un régimen jurídico distinto. A nivel general podemos afirmar que toda carretera necesariamente ha de contar con:

1) Zona de dominio público, que son los terrenos ocupados por la carretera propiamente dicha y una franja de 3 metros de ancho a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, salvo en las autopistas y autovías, donde esta franja se amplía a 8 metros. También se considera zona de dominio público de las carreteras los elementos funcionales de éstas, como estaciones -

tuída hoy por hoy, por la Ley 51/74 de -
19 de diciembre, sobre carreteras, y -
por el Reglamento General de Carreteras,
aprobado por Decreto 1073/77 de 8 de fe-
brero.

Esta Ley distingue entre carrete-
ras estatales, cuya titularidad corres-
ponde al estado-aunque en la Comunidad
Autónoma de Canarias, al no existir re-
des viarias de ámbito suprarregional;-
se haya traspasado traspasado las compe-
tencias al Gobierno de Canarias-; carre-
teras provinciales, cuya titularidad co-
rresponde a la Provincia (en Canarias -
esta función es asumida por los Cabil-
dos Insulares, y locales, cuya titulari-
dad corresponde a los Municipios.

Como es natural, según sea la ca-
tegoría de la carretera será su titula-
ridad, lo que supone la aplicación de -
un régimen jurídico distinto. A nivel -
general podemos afirmar que toda carre-
tera necesariamente ha de contar con:

1) Zona de dominio público,
que son los terrenos ocupados por la ca-
rretera propiamente dicha y una franja
de 3 metros de ancho a cada lado de la
carretera, medidos en horizontal y per-
pendicularmente al eje de la misma, des-
de la arista exterior de la explanación,
salvo en las autopistas y autovías, don-
de esta franja se amplía a 8 metros. -
También se considera zona de dominio pú-
blico de las carreteras los elementos -
funcionales de éstas, como estaciones -

de servicios, talleres, paradas de autobuses, etc.

II) Zona de servidumbre, que está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Su anchura será de 8 metros, medidos desde las citadas aristas, salvo en las autopistas y autovías, donde dicha anchura será de 25 metros.

III) Zona de afección, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, de 100 metros en autopistas o autovías, 50 metros en las redes nacionales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

Las limitaciones de uso que imponen las carreteras se reflejan en el siguiente cuadro:

CARRETERAS

Concepto	Redes nacionales	Restantes carreteras	Autovías
Dominio público	3 m.	3 m.	8 m.
Servidumbre	8 m.	8 m.	25 m.
Afección	50 m.	30 m.	100 m.
Línea edificación	25 m.	18 m.	50 m.

Las actuaciones que se pueden llevar a cabo por los particulares en cada una de las zonas definidas anteriormente vienen detalladas en los artículos 65 y siguientes del Reglamento de Carreteras. Ello significa que la legislación de carreteras, con independencia de la normativa urbanística que pudiera dimanar de las presentes Normas Subsidiarias, tendría carácter preferente, a menos que la carretera tuviera la condición de travesía, en cuyo caso podría aplicarse un régimen distinto. Toda obra de instalación, ya sea fija, ya eventual, que se pretende realizar en dichas zonas, aunque estén permitidas, requiere la autorización previa del organismo de quién dependa la carretera.

A continuación se recoge un cuadro de las diversas actuaciones y limitaciones aplicables a las carreteras:

ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA

CONCEPTO	ZONA NO EDIFICABLE		ZONA EDIFICABLE	
	Dominio público	Servidumbre	Afección	
Publicidad	- Prohibido -	- Prohibido -	- Prohibido -	- Prohibido
Cultivos y jardines	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido
Plantación de arbo lado.	- Prohibido -	- Puede autori zarse -	- Permitido -	- Permitido
Calificación de suelo	- Reserva de vial o verde	- Reserva de vial o verde	- Verde o re serva d' vial	- Edificable
Obras menores, cerra mientos, etc	- Prohibido -	- Prohibido -	- Pueden auto rizarse	- Permitido
Edificaciones existentes	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido
Nuevos edificios	- Prohibido -	- Prohibido -	- Prohibido -	- Permitido

Por tanto, las Normas Subsidiarias han de tener en cuenta las anteriores limitaciones a efectos de delimitación de suelo y de edificación.

B) Aguas

La legislación, acerca de la utilización de los espacios limítrofes a los cursos de agua es bastante parca, y con aplicación limitada en Fuerteventura, donde no existen cursos continuos de agua. Sin embargo, tanto la nueva Ley de Aguas aplicable al territorio nacional como el proyecto de Ley de Aguas para la Comunidad Autónoma de Canarias, al igual que la anterior legislación (Ley de Aguas de 13 de junio de 1879 y el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de noviembre de 1958) establecen, con carácter general, el carácter público de los cauces de los barrancos que desembocan en el mar, lo que supone la obligatoriedad de la exigencia del deslinde administrativo en cualquier actuación urbanística que se pretenda acometer en terrenos hipotéticamente afectados por un barranco público, que será realizado por el Servicio Hidráulico de la Consejería de Obras Públicas.

C) Costas

La legislación básica en esta materia es la siguiente:

- Ley 7/1980, de 10 de marzo, de protección de las costas españolas

- Ley 22/1988, de 28 de julio,
de Costas.

Sin duda, esta materia es de vital importancia para un Municipio como el de la Oliva, con un litoral muy extenso y donde el turismo, en cuanto principal industria del Municipio, y el cortejo de núcleos de población que se desarrollan en sus inmediaciones, convergen hacia los límites costeros. Por ello, es de todo punto necesario la delimitación de la zona marítimo terrestre y de las zonas de playas en todo el Municipio, a objeto de que no pueda verse colapsado su desarrollo por este tipo de cuestiones, a menudo hasta polémicas y con resoluciones traumáticas de los conflictos.

Por lo tanto, en estas Normas Subsidiarias se incluye la solicitud urgente a la Jefatura de Costas para que se determine dicho deslinde marítimo-terrestre en aquellas zonas donde aún no estuviera establecido.

Con la aprobación de la nueva Ley de Costas y una vez fijado el citado deslinde exactamente, a continuación se asumirán las servidumbres legales establecidas en dicha Ley, teniendo en cuenta especialmente los siguientes artículos:

Art. 23. 1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la rivera 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.

Art. 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 artículo 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o material arrojados al mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo serramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación forzosa.

Art. 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, solo 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) del 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 concurren 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.

Art. 26. 1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

Art. 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.

Art. 30. 1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes

y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará la exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de vertido correspondiente.

Art. 44. 1. Los proyectos se formularán conforme al planeamiento que, en su caso, desarrollen, y con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente en función del tipo de obra y de su emplazamiento.

2. Deberán prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta.

3. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

4. Para la creación y regeneración de playas se deberá considerar prioritariamente la actuación sobre los terrenos colindantes, la supresión o atenuación que suponga la menor agresión al entorno natural.

5. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

6. 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 prohibirán los colectores paralelos.

7. Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

DISPOSICION TRANSITORIA 4ª.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costa entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volúmenes de las construcciones existentes y sin que

el incremento de valor que aquéllas com
porten pueda ser tenido en cuenta a
efectos expropiatorios. En caso de domo
lición total o parcial, las nuevas cons
trucciones deberán ajustarse íntegramen
te a las disposiciones de esta Ley.

Así mismo se cumplirá lo que
se establece en el resto del articulado
y Disposiciones Transitorias de la vi -
gente Ley de Costas.

D) Vías pecuarias

Se conocen como vías pecuarias
las vías utilizadas por el ganado trashu
mante. Pese a que en Fuenteventura el fe
nómeno de la trashumancia prácticamente
ha desaparecido (hasta hace unos años -

los ganados del norte de la Isla se desplazaban a la Península de Jandía en verano - en busca de pastos más frescos) lo cierto es que el sector ganadero tiene un relativo peso en la economía insular, sector que, por supuesto, anda muy lejos de la estabulación. Por tanto, todavía es de aplicación la legislación sobre vías pecuarias, constituidas por la Ley 22/74, de 27 de junio y el Real Decreto 2876/78 de 3 de noviembre. Según el artículo 1 de la Ley antes citada, las vías pecuarias son bienes de dominio público, destinadas principalmente al tránsito de ganados y como tales bienes son inalienables, aunque si pueden cederse a las entidades locales, siempre que se destinen a actuaciones que contribuyan a la mejora del sector agropecuario y de las condiciones de vida de la población campesina.

La red de vías pecuarias está constituida principalmente por veredas y caminos de tierra.

E) Parque Natural

En La actualidad existe en el Municipio de La Oliva un Parque Natural declarado así por Real Decreto 3058/1982, de 15 de octubre. Esta gran área, que abarca una superficie de 2.936 hectáreas, afecta a lo que se denomina "Dunas de Corralejo e Isla de Lobos" y se caracteriza porque en su interior se encuentra un sistema dunar de gran valor paisajístico y científico, rodeado por formaciones volcánicas semi-altas, extendiendo de norte a sur en el extremo noreste de la isla en una franja de más de dos kilómetros de ancho. La isla de Lobos constituye una unidad independien

te, prácticamente virgen, en la que se asienta un ecosistema inédito. Igualmente, toda la unidad protegida sustenta una rica avifauna.

Este parque está regentado por una Junta Rectora, dependiente de ICONA, a la que corresponde la administración del mismo. Es cierto que el artículo 3. b) del real Decreto 3058/82 de 15 de octubre, admite cierta compatibilidad entre el otorgamiento del régimen de parque natural y los usos permitidos por la Ley del Suelo en terrenos no urbanizables, pero también lo es que estos usos en suelo no urbanizable son tan restringidos a nivel legal (artículo 85 y 86 de la Ley del Suelo) y los trámites administrativos son tan complejos que resulta preferible catalogar estos bienes en función a la propia naturaleza que le confiere el Real Decreto antes citado, esto es, como suelo no urbanizable de especial protección ecológica, todo ello con independencia de que en su día se redacte por el organismo administrador del parque el Plan especial de Protección, que definirá de una vez por todas los usos permitidos y los usos prohibidos y se determinen las normas reglamentarias que salvaguarden los elementos naturales que justificarán la declaración de parque natural, así como su uso y disfrute por el público.

F) Otros espacios protegidos

En la actualidad, se propugna por el Gobierno de Canarias la aprobación de la Ley de Espacios Naturales a proteger y de su proyecto se deduce que en el Municipio de La Oliva se pretende calificar como Parajes Naturales de Interés Nacional el "Malpaís de la Arena", "Tindaya" y "Vallebrón". Estas áreas ya han sido preseleccionadas en las presentes Normas como suelo de especial protección, tal como se verá más adelante.

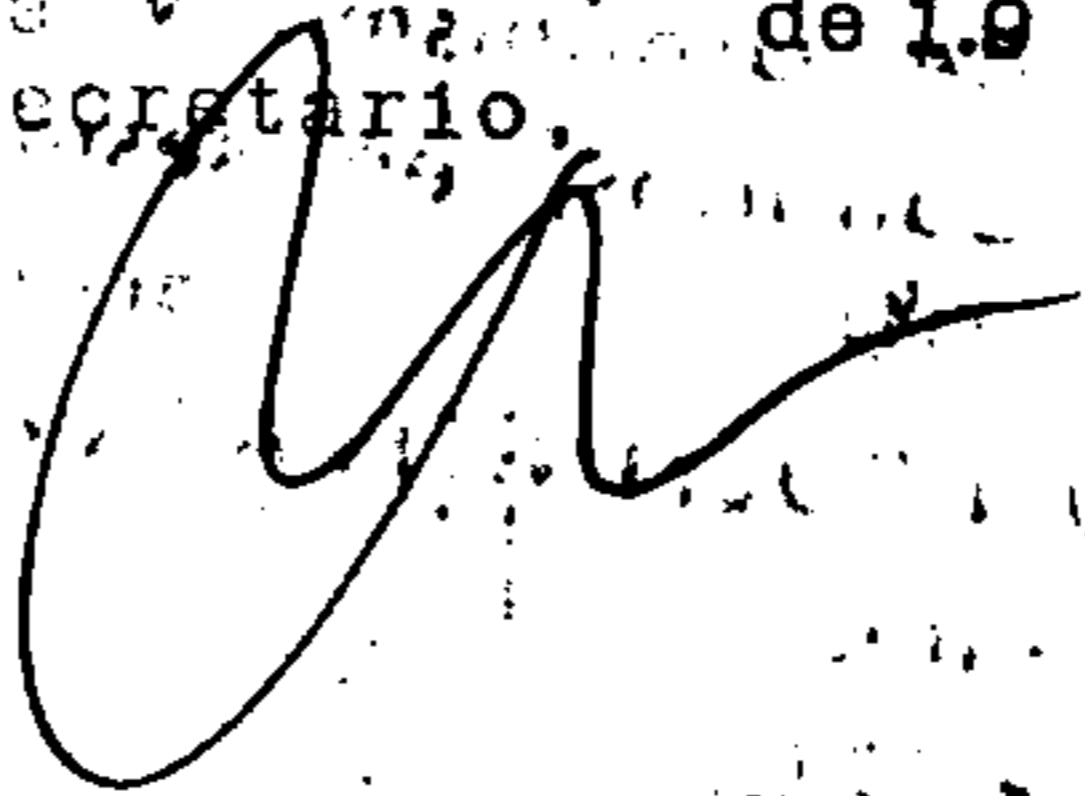
G) Suelo rústico

La Ley 5/87 de 7 de abril de 1987 sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, establece la normativa epigrafiada, aplicándose específicamente por estas Normas lo establecido en el Capítulo III, artículo 8, tanto en lo que se refiere al suelo rústico de protección como al de los asentamientos rurales, que se aplica para determinar la ordenación de los denominados Núcleos Rurales Dispersos.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento ha sido aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.9

El Secretario,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ORDENANZAS

TITULO XI

PLANTACIONES FORESTALES

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

1.- PLANTACIONES FORESTALES

La necesidad de una repoblación forestal en esta isla, tan escasa de árboles, es evidente. La gran dificultad es la falta de lluvias, que hasta ahora han hecho inviables estas iniciativas a gran escala. Incluso las plantaciones de henequén y chumberas, que se hicieron en un pasado reciente, en parte por motivos económicos (crear una producción de fibra de sisal) y en parte ecológicos (cubrir con vegetación suelos desérticos), fracasaron en su mayoría por la razón citada.

Tan sólo en algunos campos y barrancos han resistido la continuada sequía algunas de las especies más resistentes: palmeras, higueras, caurisilva, tarajales, etc.

Sin embargo, desde que ha hecho su aparición el agua procedente de la potabilizadora y su suministro a gran parte de la isla, ha surgido la utilización para riego de las aguas depuradas. Esto, además de las escasas captaciones que se emplean en regar parcelas agrícolas permite enfocar el problema desde una óptica diferente y más optimista.

En el Municipio de La Oliva existen varios de los que sólo citare

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de, 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

mos tres ejemplos:

- 1) El de algunos jardines Municipales, como el de La Oliva, circundando la Iglesia Parroquial.
- 2) El de la más antigua urbanización de Corralejo, el conjunto HOPLACO.
- 3) El de la más reciente realización del Complejo Los Barqueros.

En todos ellos el riego de tales jardines ha hecho crecer de forma inusitada en pocos años, gracias a la generosidad del clima las plantaciones de árboles que se realizaron convirtiendo lo que eran peñales en frondosos jardines.

Así pues, en estas Normas se considera necesario alentar la plantación de especies arbóreas y arbustivas en dos vertientes:

a) Iniciativa Pública.-

Siguiendo la ya iniciada por el Ayuntamiento de La Oliva en diversas zonas próximas a las carreteras, en La Oliva, Villaverde, Lajares, El Roque, El Cotillo, etc., -llevan a cabo plantaciones de palmeras y otras especies autóctonas



en espacios de terreno comunales, barranqueras y otros semejantes, con protección de picón y riego eventual mediante camiones cisterna. Con ello es perfectamente posible que las plantas arraiguen y se desarrollen, pues requieren una humedad relativamente moderada.

b) Iniciativa privada.-

En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se presenten a la aprobación del Ayuntamiento, así como en las licencias de construcción que se soliciten en zonas Extensivas y de Edificación abierta se exigirá la plantación de un mínimo de 30 árboles por hectárea en zonas verdes y ajardinadas. Las especies arbóreas deben ser en lo posible autóctonas (palmeras, ficus, higueras, euforbias, plataneras, pino canario, etc.).

Será necesario señalar su situación en los planos de ajardinamiento y acompañar proyectos de red de riego que será realizada según los mismos, a fin de conservar los jardines, tal como sucede en las actuales realizaciones. Se exigirá una dotación mínima de agua dulce para la red de riego de 8.000 l/día por hectárea.