

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



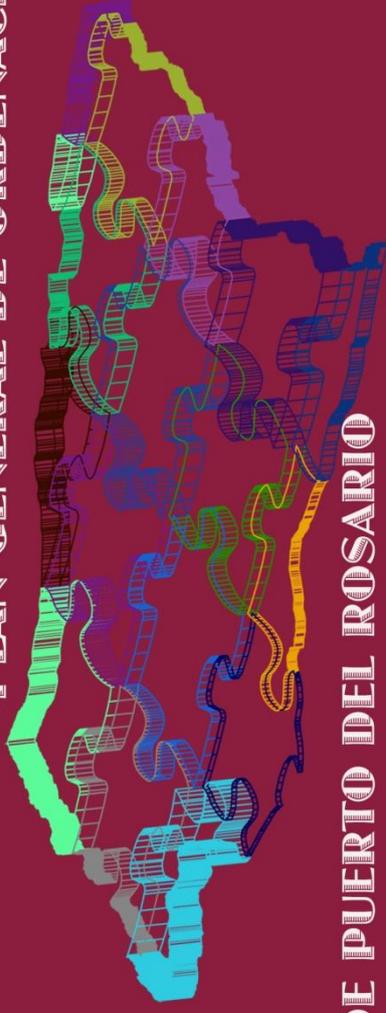
Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN



DE PUERTO DEL ROSARIO

NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

TOMO II. ORDENACION ESTRUCTURAL

Libro 2. Normas de la ordenación estructural.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



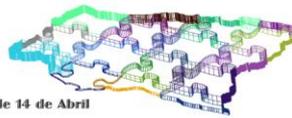
Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
Maria Mercedes Contreras Fernández.





NORMAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ÍNDICE

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	5
Artículo 1. <i>Naturaleza y ámbito.....</i>	<i>5</i>
Artículo 2. <i>Objeto</i>	<i>5</i>
Artículo 3. <i>Vigencia y efectos</i>	<i>6</i>
Artículo 4. <i>Revisión</i>	<i>7</i>
Artículo 5. <i>Modificación.....</i>	<i>8</i>
Artículo 6. <i>Documentación del Plan General.....</i>	<i>11</i>
Artículo 7. <i>Interpretación y aplicación.....</i>	<i>12</i>
TITULO II DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN DEL SUELO.....	13
Artículo 8. <i>Áreas Territoriales.....</i>	<i>13</i>
Artículo 9. <i>Clases de suelo.</i>	<i>15</i>
Artículo 10. <i>Suelo urbano.</i>	<i>15</i>
Artículo 11. <i>Suelo urbanizable.....</i>	<i>16</i>
Artículo 12. <i>Suelo rústico</i>	<i>16</i>
Artículo 13. <i>Categorías del suelo urbano</i>	<i>16</i>
Artículo 14. <i>Categorías del suelo urbanizable.....</i>	<i>18</i>
Artículo 15. <i>Categorías del suelo rústico.-</i>	<i>19</i>
Artículo 16. <i>Elementos de la Estructura general.</i>	<i>19</i>
Artículo 17. <i>Asignación de usos.....</i>	<i>20</i>
TITULO III DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	20
Artículo 18. <i>Instrumentos de planeamiento de desarrollo.</i>	<i>20</i>
Artículo 19. <i>Planes Parciales de Ordenación.....</i>	<i>21</i>
Artículo 20. <i>Planes Especiales de Ordenación.</i>	<i>22</i>
Artículo 21. <i>Estudios de Detalle</i>	<i>23</i>
Artículo 22. <i>Instrumentos normativos complementarios.....</i>	<i>23</i>
TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	24
Artículo 23. <i>Régimen general del suelo urbano.....</i>	<i>24</i>
Artículo 24. <i>Régimen del suelo urbano consolidado.....</i>	<i>24</i>
Artículo 25. <i>Régimen del suelo urbano no consolidado.-</i>	<i>24</i>
Artículo 26. <i>Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables.-</i>	<i>25</i>
Artículo 27. <i>Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.-</i>	<i>26</i>
Artículo 28. <i>Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado</i>	<i>27</i>
Artículo 29. <i>Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.</i>	<i>27</i>
Artículo 30. <i>Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.....</i>	<i>27</i>
Artículo 31. <i>Aprovechamiento urbanístico.</i>	<i>28</i>
Artículo 32. <i>Aprovechamiento medio.....</i>	<i>29</i>
Artículo 33. <i>Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).</i>	<i>30</i>
Artículo 34. <i>Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.....</i>	<i>31</i>
Artículo 35. <i>Régimen de las Viviendas Protegidas.</i>	<i>32</i>
TITULO V REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	32
Artículo 36. <i>Determinaciones Generales.</i>	<i>33</i>
Artículo 37. <i>Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.</i>	<i>34</i>
Artículo 38. <i>Segregaciones en suelo rústico.</i>	<i>36</i>
Artículo 39. <i>Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico.</i>	<i>36</i>
Artículo 40. <i>Condiciones generales de los usos en suelo rústico.</i>	<i>38</i>
Artículo 41. <i>Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.</i>	<i>39</i>
Artículo 42. <i>Unidad de explotación o de producción agropecuaria.</i>	<i>42</i>
Artículo 43. <i>Régimen del suelo rústico de protección natural.</i>	<i>42</i>
Artículo 44. <i>Régimen del suelo rústico de Protección paisajística.</i>	<i>43</i>



Artículo 45.	Régimen del suelo rústico de Protección Costera.....	43
Artículo 46.	Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria.....	44
Artículo 47.	Régimen del suelo rústico de Protección Minera.....	44
Artículo 48.	Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.....	44
Artículo 49.	Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica.....	45
Artículo 50.	Régimen del suelo rústico de Asentamientos Rurales.....	45
Artículo 51.	Régimen del suelo rústico de asentamiento agrícola.....	45
Artículo 52.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Territorial.....	45
Artículo 53.	Actuaciones de interés general en suelo rústico.....	46

TITULO VI NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

47

Artículo 54.	Instrumentos de protección del patrimonio.....	47
Artículo 55.	De los Planes Especiales de Protección.....	48
Artículo 56.	De los Catálogos de Protección.....	49
Artículo 57.	Del Catálogo de Protección Municipal de Puerto del Rosario.....	50
Artículo 58.	Alcance de la catalogación.....	51
Artículo 59.	Grado de Protección para el patrimonio arquitectónico.....	52
Artículo 60.	Definición de las intervenciones en edificios catalogados.....	52
Artículo 61.	Norma transitoria sobre obras generales admitidas en edificios catalogados.....	54
Artículo 62.	El patrimonio arqueológico y el patrimonio etnográfico.....	55
Artículo 63.	Definición de las actuaciones sobre el patrimonio arqueológico y etnográfico.....	56
Artículo 64.	Régimen especial de los elementos de valor patrimonial declarados BIC y las intervenciones en yacimientos arqueológicos, competencia del Gobierno de Canarias.....	58

TITULO VII MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y LAS SERVIDUMBRES SECTORIALES.....58

Artículo 65.	Objetivos ambientales del Plan General.....	58
Artículo 66.	Tipos de medidas ambientales.....	61
Artículo 67.	Protección de los enclaves y entornos medioambientales de especial interés.....	63
Artículo 68.	Condiciones de las medidas de regeneración-rehabilitación ambiental y las medidas de corrección	63
Artículo 69.	Medidas generales para el suelo urbano.....	63
Artículo 70.	Medidas generales para el suelo urbanizable.....	65
Artículo 71.	Medidas generales para el suelo rústico.....	68
Artículo 72.	Medidas generales sobre el patrimonio cultural.....	72
Artículo 73.	Otras Medidas ambientales.....	73
Artículo 74.	Condiciones específicas de protección del dominio público costero.....	74
Artículo 75.	Condiciones específicas de protección del dominio público en materia de carreteras.....	77
Artículo 76.	Condiciones específicas de protección del dominio público hidráulico.....	82
Artículo 77.	Condiciones específicas de protección del dominio público en materia de telecomunicaciones.....	83
Artículo 78.	Condiciones específicas relativas a la defensa nacional.....	85
Artículo 79.	Condiciones específicas relativas a las zonas incluidas en la RED NATURA 2000.....	88
Artículo 80.	Condiciones específicas para la protección del ruido.....	88
Artículo 81.	Normativa sectorial de aplicación en materia de servidumbres aeronáuticas.....	89
Artículo 82.	Sistema General Aeroportuario.....	91
Artículo 83.	Afecciones acústicas:.....	91
Artículo 84.	Servidumbres Aeronáuticas.....	93

DISPOSICIONES ADICIONALES.....98

DISPOSICIÓN FINAL.....99

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

1.- El Plan General de Ordenación de Puerto de Rosario es el instrumento de ordenación de carácter integral del Municipio que define el modelo de su estructura general, de su organización funcional y de la ocupación y utilización del suelo, y establece la ordenación urbanística en el territorio del término municipal, conteniendo las determinaciones para su desarrollo y para su gestión y ejecución; todo ello en el marco definido por la legislación vigente y los instrumentos de rango superior.

2. En el Parque Rural de Betancuria y en el Paisaje Protegido de Vallebrón, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, prevalece la ordenación que contengan sus instrumentos de ordenación específicos, es decir, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria y el Plan Especial del paisaje Protegido, por lo que las determinaciones del presente Plan General para dichos espacios naturales tienen el carácter de propuestas indicativas y, en su caso, el alcance normativo de Recomendaciones.

Artículo 2. Objeto

1.- En el marco de la legislación aplicable, de los reglamentos que la desarrollan y de los instrumentos de ordenación general, territorial y de los recursos naturales de rango superior, el Plan General de Ordenación tiene como objeto:

a) La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo de su organización y su desarrollo futuro, determinando los elementos de la estructura general y la clase y categoría de suelo, su uso global característico, la calificación urbanística estructural, así como los restantes contenidos expresados en la legislación aplicable como integrantes de la ordenación estructural.

b) La ordenación pormenorizada del suelo urbano, del suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, del suelo rústico. Esta ordenación pormenorizada no se determina de forma completa para todos los ámbitos, estableciéndose en parte con carácter indicativo, en aquellos ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo para completar de forma detallada dicha ordenación, estableciendo en este caso las determinaciones y condiciones para la formulación de los correspondientes instrumentos



de desarrollo.

c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento, estableciendo las condiciones para el desarrollo completo de la ordenación y definiendo lo relativo a las actuaciones públicas previstas.

d) La protección del patrimonio histórico a través de las determinaciones, medidas y restantes contenidos del Catálogo de Protección, cuya tramitación se realiza de forma independiente al presente instrumento de planeamiento general.

2.- Estas Normas de ordenación estructural contienen la regulación de las determinaciones de alcance y carácter estructural, así como el régimen urbanístico y las condiciones generales para aplicar o desarrollar, en su caso, la ordenación pormenorizada completa, incluyendo la regulación de los contenidos que por Ley forman parte de la ordenación estructural del planeamiento general.

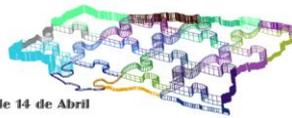
El Plan General, de acuerdo a los respectivos contenidos de su objeto relacionados en el número anterior, se compone de las siguientes partes:

- Ordenación Estructural
- Plan Operativo

Artículo 3. Vigencia y efectos

1.- El Plan General entrará en vigor previa publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo al artículo 51.2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2005, de 9 de mayo, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; teniendo vigencia indefinida sin perjuicio de las revisiones, modificaciones o suspensiones que puedan producirse con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, en sus reglamentos y en el presente Título de estas Normas.

2.- La aprobación definitiva y la entrada en vigor del Plan General produce, de conformidad con su contenido, los efectos legalmente establecidos y, en concreto, los



siguientes:

a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y examinar su documentación y a obtener información de la misma en la forma que se determine legal y reglamentariamente, y según lo establecido por las ordenanzas municipales correspondientes que resulten de aplicación.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones para el Ayuntamiento, las Administraciones y entidades públicas y los particulares.

c) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y, en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen, así como la aplicación por la Administración pública de los procedimientos y resoluciones previstos en la Ley.

d) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificios afectados por incluirse en ámbitos o unidades de actuación a ejecutar por expropiación, o cuando se precise para la realización de obras públicas y esté establecida la habilitación legal para ello, así como en cualquier otro supuesto legalmente establecido.

e) Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan o pretendan transformar el estado o utilización del suelo y de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

Artículo 4. Revisión

1.- Se entiende por Revisión del Plan General la reconsideración o alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a determinaciones o elementos de la ordenación estructural o del modelo territorial establecido.

2.- El Plan General deberá ser revisado a los doce años de su entrada en vigor, o en su caso, en el plazo que se haya establecido para ello en la última actualización del Plan Operativo.

3.- Al finalizar dicho plazo, dada la vigencia indefinida del planeamiento reconocida legalmente, el Pleno de la Corporación podrá retrasar el inicio de los trabajos

de revisión si considera que ésta resulta innecesaria o inoportuna, y siempre que con ello no se impida cumplimentar en plazo la adaptación imperativa del Plan General a una nueva Ley o a un nuevo plan de rango superior, todo ello sin perjuicio de la actualización cada cuatro años de su Plan Operativo.

4.- También podrá revisarse el Plan General, total o parcialmente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La necesidad de su adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se exija de forma imperativa.

b) Cuando por la evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias sociales o económicas del municipio, se desprende la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la ordenación estructural que contiene el planeamiento general.

c) Si por circunstancias sobrevenidas se justifica por afectar de forma significativa a los objetivos y criterios determinantes del modelo de ordenación estructural o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

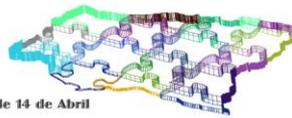
d) Si se da el supuesto legal de revisión para sectorizar terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado diferido, al no estar aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo de los sectores destinados para los usos previstos en el suelo a sectorizar.

e) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable o cuando se produzca o se prevea el agotamiento de los aprovechamientos asignados al suelo urbanizable diferido.

5.- La Revisión del Plan General puede comprender o incluir la reconsideración o alteración de los contenidos correspondientes de la ordenación pormenorizada, sin que se deba en tal caso tramitar separadamente una modificación puntual del planeamiento.

Artículo 5. Modificación

1.- Se entiende por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que no afectan sustancialmente al modelo de ordenación del territorio ni



a elementos de la ordenación estructural y que por tanto no se consideran revisión, según lo dispuesto legal y reglamentariamente y de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior.

2.- No se considerarán modificaciones del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable y en su desarrollo reglamentario, los siguientes supuestos:

a) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se aprueben conforme al procedimiento establecido para ello.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada detallada del planeamiento de desarrollo, aun cuando la ordenación se haya incorporado, incluso con matizaciones o alteraciones, en el documento de planeamiento general. En su caso, tales cambios de la ordenación pormenorizada se tramitarán como modificaciones del planeamiento de desarrollo.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General, según lo establecido legal y reglamentariamente.

d) Los reajustes no sustanciales del ámbito de unidades de actuación o de sectores que realicen los instrumentos de gestión correspondientes, siempre que se justifiquen motivadamente de acuerdo a los criterios y requisitos establecidos reglamentariamente, y no supongan una variación mayor del 5 % de la superficie total delimitada por el planeamiento.

e) Los cambios del uso de una edificación, instalación o parcela que puedan producirse por efecto de un acuerdo municipal sobre inmuebles de su titularidad, adoptado en expediente incoado al efecto, o como consecuencia de una licencia urbanística de modificación de uso, según lo estipulado respectivamente en los apartados 4 y 1 del artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTG), siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

f) La adaptación de aspectos de la ordenación pormenorizada que puedan derivarse de la aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como las instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de

aspectos determinados de la ordenación pormenorizada del Plan General.

3.- Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural.

4.- Las modificaciones del Plan General no requieren la elaboración y tramitación previa de documento de Avance de planeamiento sin perjuicio en su caso del cumplimiento de los trámites de cooperación interadministrativa establecidos legalmente.

5.- Toda modificación del Plan General que incida en los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de la superficie total de los mismos prevista anteriormente, en similares condiciones topográficas y de accesibilidad, además de cumplir en su caso con lo establecido en el número siguiente.

6.- Cuando una modificación del Plan General, incluso en suelo urbano consolidado, incremente el volumen edificable de un ámbito o sector, deberá a su vez incrementar la superficie del Sistema de Espacios Libres Públicos, en la proporción de cinco(5) m² como mínimo por cada habitante o plaza alojativa que aumente como resultado de la modificación, o bien en la proporción de veinte (20) m² de suelo como mínimo por cada cien (100) m² construidos que se incrementen.

7.- Cuando la modificación que incremente la superficie edificable actúe sobre suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá también aumentar la superficie destinada en conjunto a equipamientos y Dotaciones Locales, en la proporción de veinte (20) m² de suelo como mínimo por cada cien (100) m² construidos que se aumenten de uso residencial.

8.- El aumento proporcional en el sistema de espacios libres requerido en el apartado 6 anterior podrá cumplimentarse en el conjunto del suelo urbano y urbanizable del área territorial que incida la modificación. La mayor superficie de equipamientos o de dotaciones locales derivada de la aplicación del apartado 7 anterior se deberá ubicar preferentemente en el área de ordenación urbanística o en el sector de que se trate o, en su caso, en áreas o sectores colindantes de la misma área territorial, siempre que se justifique por proximidad o por adecuación al criterio de dar continuidad al sistema local de espacios



libres públicos.

9.- Si el procedimiento para aprobar una modificación del Plan General se inicia antes de haber transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva o desde la entrada en vigor de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida al sistema de dotaciones y espacios libres públicos.

10.- Transcurrido el plazo de doce años desde la entrada en vigor del Plan General no podrá tramitarse modificación alguna, salvo que al actualizar el Plan Operativo tras el tercer cuatrienio, se hubiera ampliado el plazo previsto para culminar su desarrollo y proceder a la revisión, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo anterior, en cuyo caso se aplicará tal limitación una vez finalice el nuevo plazo fijado.

Artículo 6. Documentación del Plan General.

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:

- **TOMO I INFORMACION Y DIAGNOSTICO**
 - o Memoria y Anexos Informativos
 - o Planos de Información y Diagnóstico
- **TOMO II ORDENACION ESTRUCTURAL**
 - o Memoria de Ordenación estructural
 - o Normas de Ordenación estructural
 - o Planos de Ordenación estructural
- **TOMO III PLAN OPERATIVO**
 - o Memoria de ordenación pormenorizada
 - o Normas de Ordenación Promenorizada.
 - o Fichero de Areas de ordenación urbaística
 - o Planos de ordenación Pormenorizada.
 - o Ordenación Pormenorizada SUSO TE-Parque Empresarial.
- **TOMO IV DOCUMENTACION ECONOMICA**
 - o Libro 1 Programa de Actuación
 - o Libro 2 Estudio Económico Financiero

- TOMO V ANEXOS

- Convenios urbanísticos.

Los documentos que se incorporen como anexos a la documentación del PGO no resultarán afectados por el régimen de modificación o revisión de las determinaciones de éste, debiendo someterse no obstante cualquier alteración de su contenido a conocimiento o aprobación, en su caso, del Pleno de la Corporación y a la publicidad correspondiente si procediere en virtud de la legislación sectorial.

Artículo 7. Interpretación y aplicación.

1. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

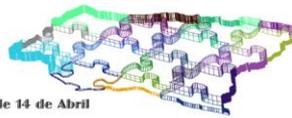
2. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

3. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

- 1º Normas de ordenación estructural
- 2º Normas de Ordenación Pormenorizada
- 3º Ficheros de ordenación Urbanística
- 4º Planos de Ordenación Pormenorizada
- 5º Planos de Ordenación Estructural
- 6º Memoria de Ordenación
- 7º Resto de documentos

4. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los





intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales y a la menor edificabilidad.

5. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores, mediante los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General, y cuando se considere necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa o se incorporará la misma a la Ordenanza Municipal correspondiente, en caso de que la interpretación sea sobre determinaciones que puedan o deban incluirse en tales instrumentos.

6. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

TITULO II DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO I DIVISION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Artículo 8. Áreas Territoriales

1.- El Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, divide el término municipal en tres áreas territoriales, que constituyen las partes del territorio municipal diferenciadas por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico.

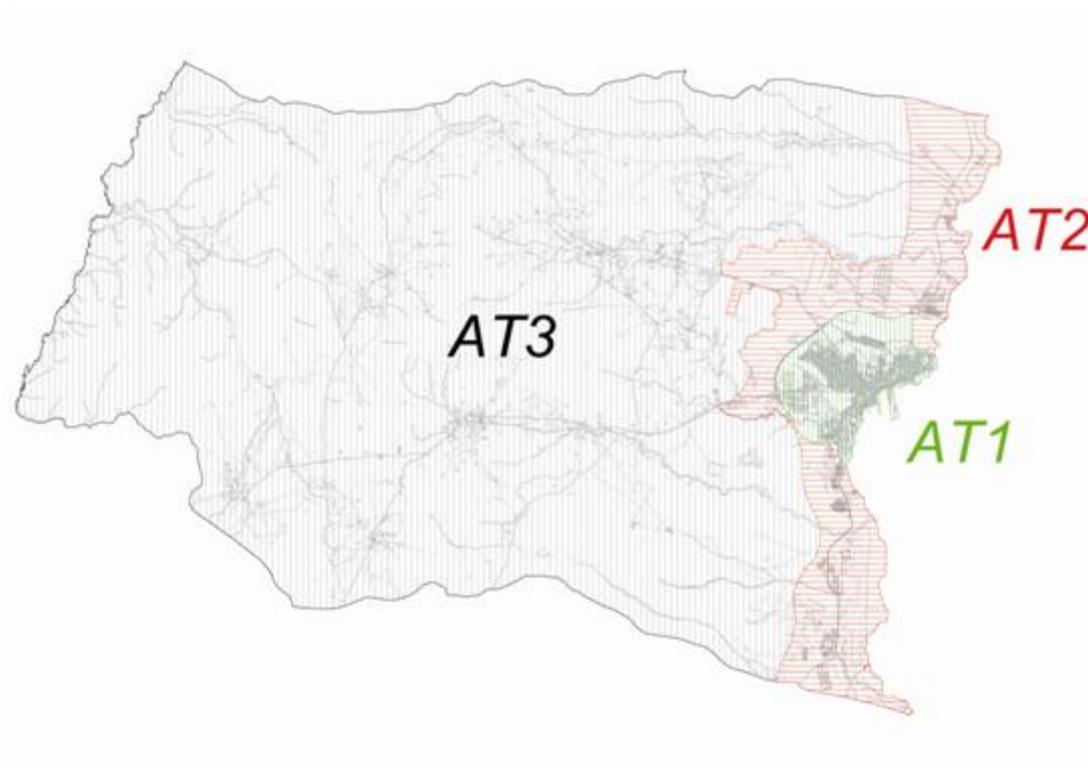
2.- Para delimitar las tres áreas territoriales se han seguido criterios de accesibilidad y centralidad, en función de su mayor proximidad al centro urbano neurálgico del municipio, entendiéndose por éste el área más consolidada.

3.- Las áreas territoriales, que pueden incluir suelo de cualquier clase y categoría, tienen por finalidad establecer unidades geográficas que permitan definir elementos

estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento entre sectores de suelo urbanizable. No obstante, este Plan General utiliza como criterio general la aplicación del citado límite a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, salvo excepciones justificadas por su pequeña dimensión o tener por objeto la renovación urbana.

4.- Se establecen las siguientes:

- Área Territorial central – AT 1- (que agrupa todas las zonas del interior de la circunvalación.
- Área Territorial periférica-AT 2- (integra las zonas situadas en el exterior de la Circunvalación, así como los barrios de Playa Blanca y El Matorral al Sur, y Puerto Lajas, La Hondura , Rosa de la Arena y el Parque Tecnológico al Norte).
- Área 3 Interior- AT 3- (integra los ámbitos del Tetir y su zona de influencia, y Casillas del Ángel y su zona de influencia).



Plano de las Áreas Territoriales del Plan General de Puerto del Rosario



CAPITULO II CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 9. Clases de suelo.

1.- El Plan General, atendiendo a la legislación urbanística aplicable, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación de rango superior y a los criterios y objetivos que establece, clasifica los terrenos del término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable o rústico, de acuerdo a las respectivas definiciones legales.

2.- A su vez y de acuerdo a la legislación aplicable, cada clase de suelo se divide en las categorías que se determinan en estas Normas, entre las definidas legalmente.

3.-La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (ENP), que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación, será la que establezcan los mismos.

Artículo 10. Suelo urbano.

El suelo urbano comprende los terrenos así clasificados por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana conforme al modelo de ordenación, siempre que concurra alguno de los requisitos siguientes:

a) La existencia de viario e Infraestructuras de servicios en las condiciones establecidas legalmente. Estos requisitos se consideran cumplimentados cuando los terrenos cuenten al menos con los siguientes elementos de la urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, todos ellos en condiciones adecuadas de servicio, tanto a las edificaciones existentes como a las que se pretendan construir en ejecución de la ordenación.

b) La consolidación de la edificación. Para que se considere aplicable este criterio, será necesario que los terrenos estén consolidados por la edificación por ocupar ésta al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella en el área de ordenación de que se trate.

c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido



efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 11. Suelo urbanizable.

1.- El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio, según los criterios expresados en la legislación urbanística y sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación y en el planeamiento insular.

2.- Los terrenos con clasificación de suelo urbanizable pasarán a tener el régimen del suelo urbano cuando, aun sin cambio en el planeamiento ni en ninguna de sus determinaciones de ordenación, se haya ejecutado la urbanización en los términos previstos en dicho planeamiento y en la ley.

Artículo 12. Suelo rústico

El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase de suelo al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística de ordenación del territorio, ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, de acuerdo a los criterios contenidos en dicha legislación, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

Artículo 13. Categorías del suelo urbano

1.- De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU). Cuando cuente con los siguientes servicios urbanos: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, todos ellos en condiciones adecuadas de servicio tanto a las



edificaciones existentes como a las que se pretendan construir en ejecución de la ordenación y en los términos que resulten de aplicación.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU). Integrado por el restante suelo urbano que no posee los requisitos señalados en la letra anterior.

2.- El suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, puede incluirse en alguno de los supuestos siguientes en cuanto a su ordenación pormenorizada, no constitutivos en ningún caso de categorías ni subcategorías:

a) Suelo urbano con ordenación pormenorizada completa y detallada. Se determinan como tales los ámbitos de suelo urbano para los que el presente Plan General incorpora la ordenación pormenorizada completa con la suficiente concreción para legitimar la actividad de ejecución, y los ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo en curso de ejecución y que el Plan General mantiene vigente remitiendo la ordenación pormenorizada detallada, con o sin modificaciones, al contenido del instrumento preexistente. En esta categoría de suelo la ordenación pormenorizada podrá concretarse mediante Planes Especiales de mejora o de ordenación de contenidos específicos.

b) Suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo. Se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no cuentan con ordenación pormenorizada completa, y los ámbitos de suelo urbano consolidado para los que este Plan General determina la necesidad de formular un instrumento de planeamiento para desarrollar o completar las determinaciones de ordenación pormenorizada o alguno de sus aspectos o elementos. En este último caso el desarrollo se realizará a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

3.- En el suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, se podrán delimitar suelos de renovación urbana (SUCRE/ SUNCRE), integrados por suelos cuya urbanización o edificación presenten tal grado de insuficiencia, infrautilización o inadecuación sobrevenidas que demanden la implantación total o parcial de un nuevo esquema urbano, con sustitución mayoritaria de la trama urbana y de los elementos de urbanización y, en su caso de la edificación. Igualmente se podrán delimitar áreas de rehabilitación integral (SU-ARI), integradas por el suelo urbano cuya deficiente o

insuficiente urbanización o edificación pueda ser corregida o superada mediante operaciones limitadas o parciales de mejora, modificación o sustitución de elementos de la urbanización o, en su caso, de la edificación.

4. Igualmente, en suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, se podrán delimitar ámbitos de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados de interés cultural.

Artículo 14. Categorías del suelo urbanizable

1.- De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo urbanizable, según se haya o no producido la delimitación de sectores: Suelo urbanizable sectorizado y Suelo urbanizable no sectorizado.

2.- El suelo urbanizable sectorizado puede incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO), cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos, bien directamente por el planeamiento general, bien a través del correspondiente instrumento de desarrollo debidamente aprobado, que este Plan General mantiene, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida, con o sin modificaciones, a las determinaciones de dicho instrumento “SUSO(P)”. En estos sectores se puede completar o reajustar la ordenación pormenorizada mediante Estudios de Detalle.

b) Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada completa, bien por ser de nueva clasificación o por no tener plan parcial considerado vigente, o bien el Plan General determina la necesidad de redactar un nuevo instrumento de planeamiento para su desarrollo, derogando el anterior.

3.- El suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), que incluirá las siguientes



categorías:

a) suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento disponga dicho uso (SUNS-T)

b) suelo urbanizable estratégico, reservado para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico. (SUNS-E)

c) suelo urbanizable diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado. (SUNS-D). Esta categoría por sí sola no habilita la transformación de la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal, siendo precisa su recategorización a suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 15. Categorías del suelo rústico.-

De conformidad con las disposiciones de la normativa territorial y urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías:

1. Suelo rústico de protección natural (SRPN)
2. Suelo rústico de protección paisajística (SRPP)
3. Suelo rústico de protección costera (SRPC)
4. Suelo rústico de protección agraria (SRPA)
5. Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH)
6. Suelo rústico de protección minera (SRPM)
7. Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE)
8. Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)
9. Suelo rústico de protección territorial (SRPT)

Artículo 16. Elementos de la Estructura general.

1.- Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurantes son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de la estructura general del municipio definida por el

Plan General.

2.- En los Planos de Ordenación Estructural correspondientes se definen y delimitan los elementos de los distintos sistemas generales y equipamientos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprenda suficientemente sus límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique expresamente lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Sistemas Generales y Equipamientos estructurantes.

3.- La ordenación y la regulación específica de cada uno de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución y las condiciones particulares de los usos pormenorizados a que se vinculan, son las establecidas en estas Normas y, en su caso, en las respectivas fichas del Fichero de Actuaciones de ejecución de Sistemas Generales. Dichas condiciones deberán respetarse por los Planes Parciales o Especiales que incluyan tales elementos y por los proyectos que se formulen para su ejecución.

Artículo 17. Asignación de usos.

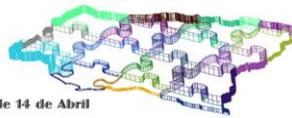
El régimen general de usos en las diferentes clases y categorías de suelo será el establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada, incorporándose a la presente ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el 32.2.A)3 TRLOTIC la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría de suelo rústico.

TITULO III DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Artículo 18. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1.- La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo señalado en el Título anterior de esta Normas.

2.- Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de



contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, o por el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores o ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

3.- Los ámbitos de suelo urbano consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Especial de Ordenación o a través de la revisión del planeamiento de desarrollo anterior, en su caso.

4.- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones de este Plan General.

Artículo 19. Planes Parciales de Ordenación

1.- El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana, salvo que a su vez se haya determinado la redacción en este caso de Estudios de Detalle que la complementen.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y de ejecución que procedan. No obstante lo anterior, el Plan Parcial, al desarrollar pormenorizadamente el ámbito de referencia podrá reajustar superficies, completar determinaciones y corregir defectos advertidos en el planeamiento



general siempre que los mismos justifiquen motivadamente la naturaleza aclaratoria o en beneficio de la seguridad jurídica, no tengan carácter sustancial, y en todo caso, no superen el 5% de la superficie total ordenada por el instrumento.

Artículo 20. Planes Especiales de Ordenación.

1.- El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o completa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o que delimita el propio instrumento. Podrán tener por objeto cualesquiera de las finalidades previstas en el 37 TRLOTC, estableciéndose los objetivos concretos y las instrucciones para su formulación, en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

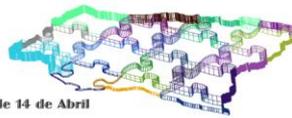
2.- Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.

3.- El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano consolidado o Asentamientos Rurales deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

4.- También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

5. Sin perjuicio de acudir al presente instrumento en los términos indicados anteriormente para el desarrollo de las determinaciones del Plan General, se contempla la redacción de los siguientes:





1. Plan Especial del Catálogo de Edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero y censo de edificaciones sujetas al 44 bis TRLOTC.

2. Plan Especial de la zona de servicio del Puerto de Puerto del Rosario.

Artículo 21. Estudios de Detalle

1.- Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.

2.- Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o parcelas, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.

Artículo 22. Instrumentos normativos complementarios

1.- La normativa urbanística y las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan General se complementarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- a) Ordenanzas de Edificación.
- b) Ordenanzas de Urbanización.
- c) Ordenanzas Ambientales.
- d) Ordenanzas de Actividades Clasificadas.
- e) Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y etnográfico.

2.- Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se definen en los artículos 39 y 40 del TRLOTENC, así como en el resto de la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, prestando especial atención al contenido expresado en el apartado 3 de la Directriz 116, sobre Paisaje urbano, de la normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003.

TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

Artículo 23. Régimen general del suelo urbano.

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Normas y en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Artículo 24. Régimen del suelo urbano consolidado.

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de resultar afectados por la inclusión de sus terrenos en una Actuación de Dotación, tendrán los derechos y deberes indicados en la correspondiente ficha del fichero de ordenación urbanística, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

2.- Los propietarios de terrenos clasificados por el presente PGO como suelo urbano consolidado que no hubieran materializado o , en su caso, formalizado las cesiones obligatorias correspondientes derivadas del régimen jurídico establecido por planeamientos anteriores, quedarán sujetas a las determinaciones de los arts. 30 y 31 del RD 1093/1997 por el que se establecen las normas hipotecarias aplicables a los actos de naturaleza urbanística, procediéndose a la correspondiente inscripción registral de dichos cesiones a favor de este Ayuntamiento mediante certificación administrativa.

Artículo 25. Régimen del suelo urbano no consolidado-.

1.- El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado por la urbanización e incluido en ámbitos, será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades y ámbitos, siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.

2.- Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido



en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, se considera de régimen transitorio cuando así se determine expresamente, en cuyo caso se registrá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado. Tal determinación se contiene en la ficha correspondiente del Fichero de ordenación urbanística, y deberá aplicarse de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.

3.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

4.- Las facultades de edificación en suelo urbano no consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.

5.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a los sistemas generales, dotaciones públicas, infraestructuras y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización de la unidad de actuación y de conexión a las redes generales.

6. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado sin la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística correspondiente a la unidad de actuación donde se encuentren los terrenos.

CAPITULO II RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 26. Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables.-

1.- Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.

2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales de usos dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la

urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación, segregación o división de terrenos en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los mismos.

4.- Entre tanto, al suelo urbanizable se le aplicará el régimen jurídico del suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística aplicable o por las normas urbanísticas de este Plan General, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera, se deberá demoler o dismantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización.

Artículo 27. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.-

1.- El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado (SUSO) es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado y en curso de ejecución, a los cuales se remite (SUSO-P) o bien con las modificaciones de sus determinaciones establecidas por este Plan General. Asimismo el presente plan general incorpora el régimen jurídico pormenorizado de sectores de suelo urbanizable sectorizado en las correspondientes fichas del fichero de ordenación urbanística.

2.- Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones que establezcan las fichas correspondientes.

3.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión de cada uno de



ellos y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

Artículo 28. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado

1.- El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

2.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores.

3.- El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados y en los cuadros correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

Artículo 29. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado será el establecido por la legislación urbanística para esta clase y categoría. Su clasificación, por si sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso, debiendo además proceder a la sectorización y ordenación pormenorizada del sector.

Artículo 30. Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.

1.- Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.



2.- Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.

c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.

d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

3.- Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

4.- Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

Artículo 31. Aprovechamiento urbanístico.

1.- El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y de zonas de edificación que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.



2. El aprovechamiento urbanístico de cada uno de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidas en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos privados. Las construcciones de las dotaciones públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.

4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado de la correspondiente ordenación, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

Artículo 32. Aprovechamiento medio.

1.- El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la Dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total del ámbito o del sector, excluidos, en su caso, los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2.- Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo de los diferentes ámbitos en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable aplican los coeficientes de ponderación por zonas, tipos de edificación y



usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.

Artículo 33. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).

1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento, salvo en el supuesto expresado en el número siguiente. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- realizar las actuaciones urbanísticas previstas en el capítulo I del Título VI del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación.

2.- En el caso de que se trate de de Actuaciones urbanísticas de Dotación en suelo urbano consolidado, donde el planeamiento establezca un incremento del aprovechamiento urbanístico o de la superficie edificable ponderada, con respecto al establecido en el instrumento de ordenación anterior, de tal incremento se deberá ceder al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) que le corresponde por aplicación de lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificada por la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en los términos en los que se recoja en el desarrollo legislativo autonómico.

3.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el noventa (90) por ciento del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

4.- En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o, en su caso, ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el





planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad, ámbito o sector deba producirse por el sistema de ejecución pública por cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

5.- En las unidades de actuación preexistentes y consideradas de Régimen Transitorio y en los sectores de suelo urbanizable ordenado y en ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso de acuerdo a los instrumentos de gestión.

Artículo 34. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1.- El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos en suelo urbano no consolidado, es el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. En el caso de que se trate de Actuaciones de Dotación (AD) donde el planeamiento establezca un incremento del aprovechamiento urbanístico o de la edificabilidad media ponderada, el diez (10) por ciento se aplicará sólo sobre dicho incremento. El aprovechamiento se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios y mediante los procedimientos establecidos legalmente.

2.- En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y /o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.

3.- Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del ámbito o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que



exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico en relación a otros ámbitos o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia, o bien cuando en el sistema de ejecución pública por cooperación el Ayuntamiento deba compensar los gastos de gestión que superen el 10% de los costos de la urbanización, por aplicación de lo establecido en el artículo 107 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

CAPITULO III CONDICIONES GENERALES PARA LA ADSCRIPCIÓN DEL PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 35. Régimen de las Viviendas Protegidas.

Conforme al 32.2.A)8. TRLOTIC, forma parte de la ordenación estructural la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Excepcionalmente, se podrá fijar una reserva inferior o eximir determinadas actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

TITULO V REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO I REGIMEN GENERAL DEL SUELO RUSTICO.





Artículo 36. Determinaciones Generales.

1.- El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.

2.- En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su categoría, calificación y valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General, en los instrumentos de ordenación de rango superior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

3.- Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas o autorizables y que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan.

En cualquier caso, también deberán cumplirse las determinaciones contenidas en este Plan General, en la normativa sectorial vigente o en las Ordenanzas Ambientales.

4.- Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:

a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.

b) Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando -en su caso- las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

5.- Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del suelo rústico se contienen en el plano de ordenación de la Clasificación y Categorización del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en los planos de ordenación correspondientes.

6.- El régimen general del suelo rústico podrá concretarse respecto a un ámbito determinado a través -en su caso- de los instrumentos de desarrollo de la ordenación



previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en este Plan General y en función de la categoría de suelo de que se trate. En tal sentido, toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.

7.- En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a estas Normas y obtengan la pertinente licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.

8.- En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las calificaciones territoriales y proyectos de actuación territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes.

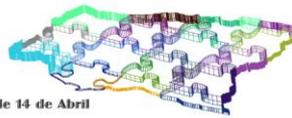
b) Se dispondrá de dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.

c) Queda prohibida cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

d) Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular y del planeamiento territorial que resulte de aplicación.

Artículo 37. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.

1.- Respecto a cada categoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades



permitidos en cada caso, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones normativas y de ordenación de este Plan General, por lo contenido en los instrumentos de desarrollo en aquellos ámbitos que lo precisen y -en su caso- por lo que expresen los Proyectos de Actuación Territorial, las Calificaciones Territoriales, las autorizaciones administrativas y las licencias que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes.

2.- En cualquier caso, para autorizar la materialización de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) El proyecto deberá justificar suficientemente que la actuación proyectada no posibilita la creación de asentamientos poblacionales no previstos en el planeamiento y que se adoptan las medidas precisas para la óptima protección del medio ambiente, en los términos que resulten -en su caso- de los estudios de impacto ambiental.

b) El promotor de la actuación deberá garantizar suficientemente la ejecución de las obras proyectadas, el mantenimiento de la actividad que justifica la calificación territorial de los terrenos y el aprovechamiento urbanístico de los mismos, la restauración del entorno que pueda verse afectado por la ejecución de las obras, y la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen.

c) El cumplimiento de las cesiones o compensaciones señaladas en estas Normas Urbanísticas, y en la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario.

d) El pago de un canon por cuantía de un cinco (5) por ciento del coste de las obras a ejecutar, cuando se trate de edificaciones de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento. Dicha cuantía podrá ser elevada hasta un diez (10) por ciento mediante acuerdo específico del Ayuntamiento, al amparo de lo establecido en el artículo 62.3 del TRLOTENC. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en los que así se convenga entre promotor y Ayuntamiento. Quedan exceptuadas del canon las edificaciones que, en su caso, se ejecuten mediante unidades de actuación delimitadas en asentamientos rurales .



Artículo 38. Segregaciones en suelo rústico.

1.- Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.

2.- Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formando una superficie superior a la mínima.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.

d) Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.

e) A los efectos precedentes, se establece como superficie mínima una hectárea, salvo que se establezca otra mayor por la normativa sectorial que determine la unidad mínima de cultivo. Se exceptúan de este régimen los asentamientos rurales, en donde la superficie mínima vendrá determinada por lo que establezca su ordenación pormenorizada, o en su caso la vinculada a la edificación preexistente, en caso de ser la citada parcela inferior a la mínima que resulte de aplicación.

Artículo 39. Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico.

1.- Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiendo por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas



inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.

2.- Se presumirá la existencia de una parcelación en suelo rústico cuando en una finca matriz se realicen obras o marcas de subdivisión de la misma, o se sitúen elementos que hagan previsible su función en tal sentido, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la parcela mínima que se establece en cada caso.

3.- Igualmente, se considerará que existe una parcelación con carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones: a) Edificaciones con paredes ciegas.

b) Tener una distribución o forma parcelaria impropia para fines rústicos o distinta a las formas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su existencia, localización o características, o anunciarlo mediante cualquier medio.

d) La consideración de la existencia de una parcelación en suelo clasificado como rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que se hubieran solicitado, incluso aunque cuenten con previa autorización de la Administración competente, así como la suspensión de cualquier otra licencia que se solicite y la paralización inmediata de las obras y de cuantas otras intervenciones se hubieran iniciado. Todo ello sin perjuicio de la incoación de los pertinentes expedientes de disciplina urbanística y los de carácter sancionador, previstos por la legislación urbanística.

e) El acto administrativo de incoación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal en suelo rústico deberá incluir necesariamente la solicitud al Registrador de la Propiedad de anotación preventiva de la existencia de tal expediente, requiriéndole que tal anotación surta efectos de prohibición absoluta de disponer, tal y como permite la legislación hipotecaria y en los términos establecidos de la misma.

f) El/la Secretario/a del Ayuntamiento, a la entrada en vigor del Plan General, remitirá escrito al Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondientes,

notificando la regulación contenida en el instrumento de planeamiento sobre las condiciones de parcela mínima en las categorías de suelo rústico en las que se establece tal determinación y las zonas del municipio calificadas con tales categorías, acompañando copia diligenciada del Plano de Clasificación de Suelo.

Artículo 40. Condiciones generales de los usos en suelo rústico.

1.- En el presente artículo se establecen las condiciones generales de uso en el suelo rústico del municipio, debiendo cumplirse al propio tiempo las determinaciones aplicables específicamente a la categoría de suelo rústico de que se trate y el resto de las disposiciones contenidas en las presentes Normas de ordenación estructural así como en las Normas de ordenación pormenorizada, las determinaciones de los instrumentos de ordenación de rango superior y las establecidas legal o reglamentariamente que sean de aplicación.

2.- En el capítulo siguiente se determina el objetivo de ordenación y el uso global, principal o característico, de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos complementarios así como los prohibidos en cada una de ellas, en las condiciones reguladas en las normas ambientales y en las del Plan Operativo.

3.- En cualquier caso, están prohibidos los usos en suelo rústico que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de los espacios calificados por este Plan General como de Protección Ambiental. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos o cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.

4.- Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos o pistas, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria, los vinculados a usos autorizados o los expresamente previstos en este Plan General, en Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales.

5.- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m³, los





proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo.

6.- Quedan exceptuados de las condiciones precedentes los usos que se desarrollen en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, cuyo régimen viene determinado por su instrumento específico de ordenación.

Artículo 41. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.

1.- La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, adoptando cuantas medidas sean precisas para minimizar los impactos negativos en el medio en el que se inserta.

2.- Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las inmediaciones de las carreteras y en los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual, no podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual o desfiguren sensiblemente la perspectiva. La altura máxima será de una planta y cuatro (4) metros, salvo en los asentamientos rurales y en los casos en que se determine expresamente una altura mayor o bien se justifique una altura mayor de la planta por necesitarlo el uso de que se trate.

b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales en los que expresamente se admita alguna de tales soluciones tipológicas.

c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso

por la Ordenanza Municipal correspondiente y lo establecido al respecto en las Normas Ambientales del presente Plan General.

d) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno inmediato, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen, de acuerdo a lo que establezca la correspondiente Ordenanza Municipal.

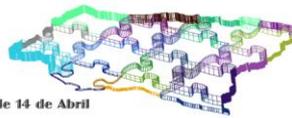
e) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo, ambiental o paisajístico. A tal efecto las gavias se consideran terrenos no aptos para la edificación. Tampoco podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%. A tal efecto el Proyecto de edificación, en su caso, deberá acreditar tales extremos de forma explícita.

f) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar.

g) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos. Fuera de los asentamientos, estarán prohibidas las nuevas construcciones destinadas a viviendas o habitación o a la implantación del uso residencial, conforme al 63.2.c) TRLOTIC.

h) Salvo en los asentamientos rurales, toda construcción deberá separarse, al menos, 6,00 metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la normativa o legislación pertinente, o por estas Normas para supuestos específicos. De las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones, se separarán al menos 5,00 metros o una distancia equivalente a su altura. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

i) Los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales, no



podrán ser ciegos por encima de un (1) metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros, con materiales tipo verja, malla, seto o similares cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales y las Normas Ambientales del presente Plan General.

j) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra tradicional del entorno y tendrán una altura máxima de dos (2) metros, salvo que se justifique la necesidad de una altura mayor de acuerdo a lo establecido en las normas ambientales de este Plan General.

k) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular. Similar criterio se seguirá con respecto a las obras y movimientos de tierra que puedan afectar a otros recursos superficiales y subterráneos.

l) Serán autorizables todas las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que el Plan General señala para su protección o que se incluyan en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se determinan en el mismo o en las que se contienen en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

m) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

n) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso por la ordenanza municipal correspondiente.

ñ) Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores apartados y en las restantes disposiciones de estas Normas, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrán definir y concretar la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas y ambientales. Además serán de aplicación, en su caso, las condiciones y limitaciones que se contengan en el Proyecto de Actuación Territorial o en la Calificación territorial que habilite la actuación, de acuerdo a lo expresado en estas Normas.

Artículo 42. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella finca, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca a la instalación o construcción autorizada. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales.

CAPITULO II RÉGIMEN DE USOS DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

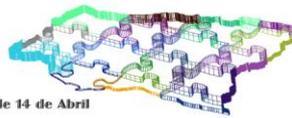
Artículo 43. Régimen del suelo rústico de protección natural.

1. El objetivo general de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ella vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:

- a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
- b) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos.

2. En los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que





desarrolle la ordenación y regulación de los mismos, quedando prohibidos los usos y actividades señalados expresamente en la legislación urbanística y ambiental y los que señale el instrumento de ordenación correspondiente.

2. En cualquier caso, el régimen del suelo rústico en Espacios Naturales Protegidos será el que disponga el instrumento correspondiente que regule su ordenación y gestión específica, que prevalece sobre las determinaciones del presente Plan General.

3. El uso global es el ambiental, conforme a la definición prevista en las Normas de ordenación pormenorizada, orientado preferentemente hacia la conservación y preservación natural y, en los ámbitos de los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, la preservación de los valores objeto de declaración.

Artículo 44. Régimen del suelo rústico de Protección paisajística.

1.- El objetivo general en la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística es garantizar la mejora y recuperación del paisaje, ya sea natural o antropizado.

2.- El uso global característico es el ambiental, cuya definición se establece en las Normas de ordenación pormenorizada, orientado preferentemente hacia la preservación y recuperación del paisaje, tanto natural como antropizado.

Artículo 45. Régimen del suelo rústico de Protección Costera.

1.- El objetivo general en la categoría de Suelo Rústico de Protección Costera es la ordenación racional del litoral no urbanizado del municipio en términos acordes con su naturaleza y el marco de lo establecido en su normativa de protección constituida por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en cuanto a su Disposición Transitoria Tercera y su Reglamento para Desarrollo y Ejecución. Este objetivo general se concreta en:

a) Asegurar la integridad del dominio público marítimo-terrestre, garantizando el uso y disfrute público del mar, de su ribera y del ámbito costero.

b) Garantizar la preservación de las zonas de servidumbre de tránsito, protección, acceso al mar y de aportación de áridos del dominio público marítimo-terrestre, así como la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones en dichas zonas, en los términos establecidos en la Ley de Costas.

2.- El uso global característico es el ambiental, cuya definición se establece en las Normas de ordenación pormenorizada.

Artículo 46. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria.

1.- El uso global característico del Suelo Rústico de Protección Agraria es el que comprende las actividades propias de la actividad primaria, es decir, la agricultura, la ganadería, el aprovechamiento forestal, el uso extractivo, la pesca y la caza, y cuya definición se establece en las Normas de Ordenación estructural con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con la actividad principal.

Artículo 47. Régimen del suelo rústico de Protección Minera

1.- El uso global característico es el primario, cuya definición se establece en las presentes Normas de Ordenación estructural, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con la actividad principal. Comprende las actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, así como las instalaciones y edificaciones destinadas a la investigación, desarrollo y mejora de los citados recursos.

Artículo 48. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

1.- En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras de servicios y de comunicaciones y a los dotacionales y de equipamiento de que se trate, definidas y delimitadas por este Plan General, o por el planeamiento especial que se redacte para la ejecución de las mismas, en su caso. Dicho planeamiento especial podrá proponer la afección de los terrenos del entorno inmediato de dichas infraestructuras, dotaciones y equipamientos, para lograr la protección y el correcto funcionamiento de las mismas. Tales Planes Especiales de Infraestructuras o Sistemas Generales podrán tener carácter urbanístico o territorial en función de su objeto o ámbito territorial.

2.- El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras de servicio y de comunicaciones, y a dotaciones y equipamientos, será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule y del carácter público





o privado de su titularidad.

3.- El uso global característico es el de equipamientos e infraestructuras comunitarias, cuya definición se establecen en las Normas de Ordenación estructural.

Artículo 49. Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica

1.- El uso característico de esta categoría de suelo rústico es el de infraestructuras y equipamientos comunitarios, para garantizar en los barrancos el drenaje superficial de las aguas a través del cauce natural de los mismos, de acuerdo a lo que establezca al respecto el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

2.- El régimen urbanístico del suelo rústico de protección Hidrológica será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que regula el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbres y el que establezca, en su caso, el planeamiento territorial de aplicación.

Artículo 50. Régimen del suelo rústico de Asentamientos Rurales.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos y edificaciones para todo el suelo rústico municipal, así como en el régimen específico para cada tipo de usos y edificaciones, además de lo establecido en el artículo 65.1.b del TRLOT, el uso global asignado es el residencial.

Artículo 51. Régimen del suelo rústico de asentamiento agrícola.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos y edificaciones para todo el suelo rústico municipal, así como en el régimen específico para cada tipo de usos y edificaciones, además de lo establecido en el artículo 65.1.b del TRLOT, el uso global asignado es el residencial.

Artículo 52. Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Territorial.

1.- El objetivo general en la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial es la preservación del suelo no ocupado como recurso natural en sí mismo, por lo que el uso asignado es el ambiental, ello sin perjuicio de la posibilidad de albergar en supuestos excepcionales y debidamente localizados actuaciones de interés general y carácter

territorial que requieran su emplazamiento en suelo rústico, para la implantación de usos dotacionales, de equipamiento o de infraestructuras de servicio de acuerdo a lo establecido en las determinaciones específicas recogidas en las presentes Normas y en la normativa urbanística aplicable, a cuyo efecto deberán categorizarse dichas áreas además como suelo rústico de protección de infraestructura y equipamientos, con el régimen de usos previsto en éste.

CAPITULO III CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 53. Actuaciones de interés general en suelo rústico.

1.- En el suelo rústico podrán autorizarse Actuaciones de interés general y de relevancia territorial, conforme a lo dispuesto en el 67 TRLOTIC para usos recreativos, turísticos, industriales, dotacionales y de equipamientos, ya sea por habilitación expresa en aplicación de estas Normas o mediante Proyectos de Actuación Territorial, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas normas, en las contenidas en el Plan Operativo en el planeamiento territorial, en las Directrices de Ordenación general y sectorial y en la legislación aplicable.

2.- El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo rústico destinado a tales Actuaciones será, por tanto, el que resulte de la legislación urbanística, de la sectorial que sea de aplicación, del planeamiento insular -en su caso- y de las determinaciones que contienen estas Normas y las del Plan Operativo, en relación a cada uno de los usos autorizables y a las condiciones en que éstos se permitan.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.

4. Las edificaciones de equipamientos y dotaciones que se construyan en suelo rústico, deberán cumplir las condiciones de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo para el uso específico dotacional o de equipamiento al que se destinen las instalaciones, además de las de carácter general.





5.- Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las edificaciones de Infraestructuras de servicios en suelo rústico serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo.

6.- Las edificaciones de depuración de agua y las análogas que pudieran implantarse en el suelo rústico deberán tener una franja de protección en todo su perímetro del ancho que se determine en la normativa sectorial o en el planeamiento territorial aplicable.

7.- Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán, en su caso, aprovechando y mejorando vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensión posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse siguiendo el trazado de la vía de acceso.

8. Será obligatorio el soterramiento de los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento insular. Respecto a los ya existentes, se deberá valorar su soterramiento en el instrumento de ordenación o regulación correspondiente.

9. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicio para suministro de combustible se podrán situar en los bordes de las carreteras de carácter insular en los suelos categorizados como protección de infraestructuras y equipamientos.

TITULO VI NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPITULO I INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Artículo 54. Instrumentos de protección del patrimonio

1. El Plan General de Ordenación garantiza la protección del patrimonio a través de los siguientes instrumentos urbanísticos de carácter autónomo:



- El Plan Especial de Protección, instrumento para la conservación del patrimonio histórico que abarca zonas con características homogéneas en cuanto a los problemas comunes de protección y donde el interés fundamental radica en su conservación y protección. El objetivo puede ser la protección de un edificio o conjunto, o la conservación del paisaje, determinados lugares o perspectivas, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General o del Catálogo de Protección Municipal para cada caso concreto.

- El Catálogo de Protección Municipal, como instrumento para la conservación del patrimonio general de la ciudad, en áreas donde no exista un específico Plan Especial de Protección, en el que se recoge la relación ordenada de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que por sus características singulares deban ser objeto de preservación. Dichos bienes se describen y regulan de forma individual o formando conjuntos.

- Ordenanzas Complementarias de Protección, que constituyen disposiciones instrumentales encaminadas a compatibilizar la protección de un entorno, bien, inmueble o elemento catalogado, con su conservación, puesta en uso, o cumplimiento de normas sectoriales o urbanísticas.

-El Consejo Municipal de Patrimonio Histórico previsto en el artículo 13 de la Ley 4/1999, de 15 de junio, del Patrimonio Histórico de Canarias, cuyas funciones vienen establecidas en su vigente Reglamento de Organización y Funcionamiento, sin perjuicio de las que puedan serle atribuidas en el futuro.

Artículo 55. De los Planes Especiales de Protección

1. Son los que estudian, de forma pormenorizada, zonas con una alta concentración de elementos de alto valor patrimonial con el fin de proteger y conservar sus valores más significativos, potenciar su carácter residencial, revitalizar las actividades urbanas actuales y posibilitar nuevos usos que contribuyan a estos fines.

2. El presente PGO contempla el Plan Especial de Protección de Guisgüey, a cuya ordenación pormenorizada se remite. Sin perjuicio de lo anterior, podrá acudir a la figura



de los Planes Especiales de Protección a los efectos de cumplir los objetivos marcados por las presentes Normas.

3. En la ficha del Área diferenciada correspondiente, incluida en el Plan Operativo, se establecerán las condiciones y determinaciones ambientales que deberá recoger el citado instrumento cuando se proceda a su adaptación al TRLOTIC y Directrices.

Artículo 56. De los Catálogos de Protección

1. Los Catálogos de Protección contienen la relación ordenada de aquellos bienes o grupos de bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que por sus características singulares deban ser objeto de preservación.

3. Objetivos Generales de los Catálogos:

- a) Proteger el patrimonio de interés que da valor histórico-artístico a la ciudad.
- b) Conservar dicho patrimonio en correcto estado de utilización.
- c) Defender aquellos usos existentes e incentivar nuevos usos que configuren, justifiquen y legitimen la conservación del patrimonio inmobiliario que lo sustentan.
- d) Contribuir a la creación de incentivos a la rehabilitación de edificios existentes fomentando al máximo el mantenimiento de los elementos característicos de la arquitectura de los edificios.
- e) Establecer el marco jurídico a partir de las posibilidades que la legislación vigente ofrece para potenciar y facilitar los objetivos anteriores.
- f) Proponer asimismo todas aquellas medidas conducentes a garantizar el conocimiento, la tutela, conservación, restauración, acrecentamiento, investigación, difusión, fomento y puesta en uso y disfrute del patrimonio cultural tanto para los ciudadanos y visitantes actuales como para las futuras generaciones de la ciudad.

4. Los elementos relacionados en cualquier Catálogo se regirán, en cuando sus determinaciones normativas:

- a) Por las normas genéricas de protección reguladas en el presente título.

b) Por las determinaciones particulares que disponga su Plan Especial de Protección, o cualquiera de los Planes de Ordenación cuya finalidad sea la protección previstos por este Plan General.

c) Por lo establecido en su respectiva ficha de protección.

5. Todos los edificios catalogados dispondrán de una ficha individualizada donde se reflejarán, al menos, todas aquellas condicionantes urbanísticas que le sean de aplicación en razón de la protección y del planeamiento, así como aquellas que vengan impuestas por la normativa supramunicipal de aplicación. Además, en ella se indicará el grado de protección.

6. A efectos de contribuir a la creación de incentivos a la rehabilitación de edificios existentes, fomentando al máximo el mantenimiento de los elementos que caracterizan un determinado panorama, el Catálogo de Protección Municipal o el Planeamiento Especial de Protección, podrán establecer criterios para inventariar edificios o conjuntos cuyo valor se desprende de su integración en un ambiente y que contribuyen a la comprensión de un entorno urbano por la definición de una determinada imagen. Los efectos de dicho inventario incidirán en beneficios fiscales o permitirá su inclusión en programas de fomento y rehabilitación de entornos y edificios y no implica la obligación de su mantenimiento físico.

7. El Ayuntamiento podrá acordar la edición, a título informativo, de todos los elementos catalogados en un único volumen en orden a su eficacia, indistintamente de su naturaleza y procedencia. Éste, deberá, en cualquier caso, citar y remitirse expresamente el instrumento de ordenación que los haya catalogado.

Artículo 57. Del Catálogo de Protección Municipal de Puerto del Rosario.

1. El Catálogo de Protección Municipal se constituye como instrumento autónomo del presente Plan. Todos los edificios catalogados dispondrán de una ficha individualizada donde además de reflejar todas aquellas condicionantes urbanísticas que le sean de aplicación, deberán contener el marco específico de la intervención, a modo de normas particulares, indicando las intervenciones obligadas y las permitidas. Además, explicitarán las condiciones para la segregación de las parcelas protegidas.



2. El procedimiento para la inclusión o exclusión de los bienes; la reconsideración de su grado de protección o del tipo de intervención, al ser un instrumento autónomo del Plan General, seguirá las reglas establecidas a tal efecto en el presente Plan. Para su tramitación y aprobación se seguirá las reglas de los planes parciales de ordenación, conforme al DL 1/2000 .

Artículo 58. Alcance de la catalogación

1. En el supuesto de un edificio o elemento catalogado afectado por un nuevo trazado o por un cambio de alineación, éstos últimos prevalecerán sobre la catalogación. En dicho supuesto se redactará un estudio de incidencia ambiental con objeto de plantear alternativas, si las hubiere, que pudieran afectar a elementos de menor importancia en la parcela o en el edificio.

2. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícitamente de la declaración y requiere un pronunciamiento expreso. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de solares. En todo caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del TRLOTG.

3. Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado, sustituyendo su fachada y éste se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose gratuitamente al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública. En todo caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del TR-LOTG.

4. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública.

5. La catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordes con el grado de protección del edificio. Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas ocupadas por edificios catalogados, salvo que la ficha de protección exprese lo contrario.

6. En el supuesto de edificios catalogados y a la vez calificados con el uso

Dotacional y Equipamiento será de aplicación lo establecido para cada uno de ellos en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

7. Los usos en los edificios catalogados se regularán por el título 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, de modo que le sean de aplicación los criterios de su Norma buscando su integración, sin perder nunca de vista el objetivo de su mejor conservación.

Artículo 59. Grado de Protección para el patrimonio arquitectónico

1. A los efectos de establecer importancia o calidad de los elementos catalogados se establecen los diferentes grados de protección de acuerdo con lo dispuesto en el 45 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

a) Grado A. Monumental:

Edificios que se consideran hitos de relevancia para la arquitectura y la historia urbana de la ciudad, por su calidad arquitectónica y representativa. Se trata de aquellos edificios declarados "Bien de Interés Cultural" (BIC) o susceptibles de serlo.

b) Grado B. Integral:

Edificios de gran calidad arquitectónica, con importantes valores edificatorios y/o ambientales, que deben ser protegidos en su totalidad.

c) Grado C. Ambiental:

Edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

d) Grado D. Parcial:

Edificios o entornos con algún elemento concreto que merece ser conservado, generalmente la crujía de fachada y la volumetría.

Artículo 60. Definición de las intervenciones en edificios catalogados

1. A fin de conseguir plenamente los objetivos de protección, las intervenciones que afecten a los edificios incluidos en cualquier catálogo estarán sujetos a las siguientes



precisiones:

a) Conservación: Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) Restauración: aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

c) Consolidación: las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

d) Rehabilitación: las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio

e) Remodelación: las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

f) Reconstrucción: Es el tipo de obra excepcional que trata de reproducir fielmente alguna disposición, volumen, forma o decoración concreta. En ningún caso la obra de reconstrucción será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente con el fin de recuperar un elemento original que, por algún motivo justificado, ha desaparecido.

La reconstrucción sólo será posible cuando se realice con los materiales y técnica originales, indicándose en cualquier caso la fecha de dicha reconstrucción sobre el elemento reconstruido.

Cuando las obras permitidas en un edificio con protección parcial no posibiliten el mantenimiento de un elemento catalogado, éste podrá ser desmontado y reconstruido posteriormente, para lo que deberá realizarse la debida justificación.

La posibilidad de llevar a cabo intervenciones de reconstrucción habrá de ser recogida expresamente en la ficha correspondiente del bien catalogado.



2. En las parcelas con edificios catalogados se impondrán condiciones específicas para las intervenciones posibles, recogiendo en el Catálogo de Protección Municipal y otro instrumento de protección, las normas de protección, las condiciones y limitaciones que haya lugar.

3. En general queda prohibida la ejecución de obras para la construcción de plantas inferiores a la baja destinadas a aparcamiento bajo las zonas edificadas o que supongan alteraciones de los elementos estructurales.

Artículo 61. Norma transitoria sobre obras generales admitidas en edificios catalogados

1. Como norma general, mientras no se redacten normas específicas para cada uno de los bienes catalogados, a través del propio Catálogo de Protección Municipal o por el planeamiento correspondiente, se permitirá las siguientes intervenciones:

a) Obras generales admitidas en edificios de Grado A. Monumental: Reconstrucción, conservación y Consolidación.

b) Obras generales admitidas en edificios de Grado B. Integral: Reconstrucción, Conservación, Consolidación y Restauración.

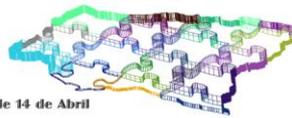
c) Obras generales admitidas en edificios de Grado C. Ambiental: Reconstrucción, Conservación, Consolidación, Restauración y Rehabilitación.

d) Obras generales admitidas en edificios de Grado D. Parcial: Reconstrucción, Conservación, Consolidación y Restauración del elemento protegido. Remodelación, según la normativa general y de zona, del volumen situado tras la primera crujía y/o en torno al elemento protegido.

2. Las parcelas ocupadas por ermitas, iglesias, antiguos conventos y otros inmuebles de usos eclesiásticos anteriores al siglo XIX se consideran áreas de interés arqueológico en su subsuelo. Toda actuación en dichos subsuelos debe estar precedida por sondeos arqueológicos a fin de minimizar la alteración de los posibles restos.

3. En los ámbitos delimitados como Bien de Interés Cultural, toda actuación a autorizarse deberá ser compatible con las determinaciones vinculantes que se regulan en la normativa sectorial de aplicación.





4. En todos los grados de protección se integra como uso permitido “las actuaciones de divulgación y difusión de los valores implícitos en los inmuebles, estructuras y entornos, limitándose las mismas en función de la fragilidad de dichos valores”.

Artículo 62. El patrimonio arqueológico y el patrimonio etnográfico

1. Constituye el patrimonio arqueológico el conjunto de bienes representativos de las etapas prehistóricas y primeros períodos históricos de ocupación del territorio que se encuentran o pudieran descubrirse en este término municipal.

2. Constituye el patrimonio etnográfico el conjunto de bienes representativos de los valores propios de la cultura tradicional y los modos de apropiación del territorio que se encuentran o pudieran descubrirse en este término municipal.

3. Los bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico y al patrimonio etnográfico, en razón de su naturaleza y del valor que el planeamiento les reconoce, se regulan, con carácter general, por lo dispuesto en el presente título y, con carácter especial, por las determinaciones de la legislación sectorial o planeamiento superior que se establezca.

4. Todos los bienes o conjunto de bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico o al patrimonio etnográfico dispondrán de una ficha individualizada que garantice un tratamiento específico diferenciado.

5. Los efectos de establecer importancia o calidad de los elementos catalogados por el presente Plan se establecen los siguientes grados de protección:

a) Protección integral: para las zonas o entornos de gran relevancia y un alto interés en su conservación que requieren la adopción de medidas que eviten afecciones de presión ambiental, urbanizadora o edificatoria sobre los mismos.

b) Protección ambiental: cumple la finalidad de asociar la integridad y, características del conjunto de la edificación, estructura de interés etnográfico o yacimiento arqueológico con actividades destinadas a la preservación y promoción de las condiciones paisajísticas y humanas tradicionales. Persigue ilustrar y servir de referencia del conjunto de la edificación, estructura de interés etnográfico o yacimiento protegido para comprender



su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva o actuación urbanística.

c) Protección parcial: tiene por objeto proteger algún elemento de la edificación, estructura etnográfica o yacimiento, por sus características o importancia funcional. Igualmente, se incluyen aquellas parcelas o ámbitos actualmente urbanizados y edificados para los que se definen un tratamiento de cautela en las obras, en tanto pueden venir acompañadas de la aparición de restos arqueológicos y, con ello, la adopción de estudios y medidas de traslado por parte de la Administración competente.

Artículo 63. Definición de las actuaciones sobre el patrimonio arqueológico y etnográfico

1. Podrán realizarse en las zonas de Protección Integral las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural, que se entiendan como medidas de conservación según la legislación sectorial.

b) La restauración de las edificaciones o bienes protegidos, así como de sus respectivos entornos siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlas a su estado original, mediante obras que intenten consolidar las actuales o devolverlos a su estado original, que se entiendan como medidas de restauración y consolidación según la legislación sectorial.

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

2. Podrán realizarse en las zonas de Protección Ambiental las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural, que se entiendan como medidas de conservación según la legislación sectorial.

b) La restauración de las edificaciones o bienes protegidos, así como de sus respectivos entornos siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlas a su estado original, mediante obras que intenten consolidar las actuales estructuras o





devolverlos a su estado original, que se entiendan como medidas de restauración, consolidación y rehabilitación según la legislación sectorial.

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

d) Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos que no supongan un deterioro de las estructuras de interés.

e) Las actividades o usos que no estando vinculadas a las que definen el interés patrimonial del bien, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el turismo rural, las dotaciones y las actividades públicas de interés.

3. Podrán realizarse en las zonas de Protección Parcial las siguientes actividades:

a) Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural, que se entiendan como medidas de conservación según la legislación sectorial.

b) La restauración de las edificaciones o bienes protegidos, así como de sus respectivos entornos siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlas a su estado original, que se entiendan como medidas de restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación según la legislación sectorial.

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

d) Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos que no supongan un deterioro de las estructuras de interés.

e) Las actividades o usos que no estando vinculadas a las que definen el interés patrimonial del bien, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el turismo rural, las dotaciones y las actividades públicas de interés. Igualmente, pueden autorizarse las obras o usos en parcelas o ámbitos que siendo compatibles con la normativa urbanística de aplicación requieran un tratamiento de cautela a efectos de posible aparición de restos y la adopción de medidas de traslados de éstos.

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

Artículo 64. Régimen especial de los elementos de valor patrimonial declarados BIC y las intervenciones en yacimientos arqueológicos, competencia del Gobierno de Canarias.

Quedan sometidas a régimen especial previsto en el correspondiente Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias mediante Decreto del Consejero de Educación, cultura y deportes número 262/2003, de 23 septiembre, en desarrollo de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, los elementos de valor patrimonial declarados BIC y las intervenciones en yacimientos arqueológicos, competencia del Gobierno de Canarias.

TITULO VII MEDIDAS AMBIENTALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y LAS SERVIDUMBRES SECTORIALES

Artículo 65. Objetivos ambientales del Plan General

1. A los efectos de justificar la ordenación del Plan General y delimitación de los principios de regulación y ordenación, son criterios ambientales de carácter estructural de orden primario, los siguientes:

a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación.

b) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.

c) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

d) La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la





diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

e) El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables. La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.

f) La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.

g) La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.

h) La conservación, restauración y mejora del paisaje.

i) La conservación, restauración y mejora de las explotaciones agrarias de carácter extensivo.

2. A los efectos de justificar la ordenación del Plan General y delimitación de los principios de regulación y ordenación, son criterios ambientales de carácter estructural de orden secundario, los siguientes:

a) La optimización de la calidad de vida en el municipio, mejorando el bienestar de sus habitantes y visitantes, aplicando medidas ambientales, dotacionales y de servicios.

b) El diseño de un instrumento de planeamiento que sirva de base documental para la gestión medioambiental sostenible y la solución de conflictos o desequilibrios entre el uso de los recursos naturales y el suelo, su manifestación física y el desarrollo humano; facilitando la cooperación interadministrativa y con los agentes sociales afectados.

c) La protección y regeneración general de los hábitats, ecosistemas y formas del relieve singulares en el suelo rústico y los espacios litorales, que presentan un altísimo valor para el conocimiento y difusión de los procesos de formación del territorio y sus particularidades ambientales.

d) La protección y regeneración de los ecosistemas termófilos y palmerales, así como de los conjuntos faunísticos propios de las condiciones naturales originarias del municipio.

e) La aportación al espacio rústico de elementos de acogida y formas de ocio y disfrute humano compatibles con las condiciones paisajísticas, permitiendo la adecuada conservación de un ambiente rural que pueda complementar la oferta de ocio de la ciudad, tanto para la población residente en el municipio como para la del resto de la isla y sus visitantes.

f) La conservación y rehabilitación paisajística de los suelos agrícolas y explotaciones agrarias, facilitando la mejora de los escenarios ambientales y culturales con evidente carga en la identidad del municipio, en especial las gavias y nateros que hagan viable su desarrollo económico, su restauración y mejora sostenible.

g) La rehabilitación y/o reutilización del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico del municipio como mecanismo fundamental de pervivencia y didáctica de los aspectos históricos y culturales esenciales en el paisaje rural y urbano de Puerto del Rosario.

h) La rehabilitación de los paisajes rústicos, histórico-monumentales y litorales, promoviendo la educación ambiental en la población local y transeúnte.

i) El establecimiento de mecanismos de integración de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras que estando en suelo rústico o en el espacio litoral, constituyen un apartado fundamental en la configuración del modelo territorial del municipio.

j) El tratamiento del conjunto edificado, tanto en los entornos rústicos como en los espacios urbanizados, tendrá como objetivo básico la rehabilitación de las tipologías arquitectónicas y la integración de las construcciones mediante tipologías cualificadas y uso de medidas ambientales mimetizadoras, evitándose el enquistamiento de las situaciones fuera de ordenación siempre que las condiciones legales y de equidad los permitan.

k) La rehabilitación paisajística de los espacios perimetrales al conjunto urbano consolidado y a los asentamientos, a través de la recuperación del suelo agrícola, las actuaciones de re-vegetación, el desarrollo de entornos ecológicos singulares y la adecuación de instalaciones abiertas destinadas a la recreación y el ocio en contacto pasivo con los valores medioambientales.





l) El incremento de la proporción de zonas verdes y áreas de esparcimiento en la ciudad consolidada y su perímetro, como capítulo importante en la mejora de la calidad ambiental y de vida en el municipio.

m) La rehabilitación paisajística de los asentamientos rurales propicie la readecuación ambiental de los respectivos entornos y su integración en el desarrollo cotidiano de la población afectada en orden a optimizar la calidad ambiental de su área de residencia; mediante la definición de Zonas Libres de edificación, la promoción de aprovechamientos de esparcimiento y de regeneración vegetal de estas zonas.

n) La ordenación ambiental y tipológica de los bordes edificados en los espacios urbanos consolidados y asentamientos rurales que se orienten hacia el litoral, los entornos rústicos, los espacios de alto valor ambiental y los entornos urbanos singulares, regulando densidades y tipologías cualificadas y de óptima integración paisajística, y evitando la formación de efectos “pantalla” y la producción de impactos ambientales asociados a crecimientos inadecuados.

o) La remisión de medidas ambientales con carácter vinculantes al planeamiento de desarrollo, destinadas a la optimización de la integración ambiental y paisajística de los nuevos crecimientos, cualificando su desarrollo en laderas hacia objetivos de adecuación de crecimientos espontáneos o restricción de nuevas construcción y promoviendo el desarrollo de zonas verdes con capacidad de regeneración del entorno.

p) El diseño e integración de una ordenación del municipio y el espacio urbano destinada a equilibrar y, en su caso, resolver las deficiencias en materia de movilidad, de contaminación asociada al tráfico y las industrias, el consumo y la gestión sostenible de los recursos hídricos, las situaciones asociadas al cambio climático y el tratamiento de residuos; como aspectos fundamentales de la calidad de vida en Puerto del Rosario.

q) Diseño de una ordenación del municipio tendente a minimizar los riesgos naturales y territoriales asociados a la interacción de las características medioambientales del espacio y las actividades humanas.

Artículo 66. Tipos de medidas ambientales

1. Son medidas ambientales de conservación del Plan aquellas de tipo normativo,

de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a generar o facilitar el desarrollo de un entorno territorial y de aprovechamiento del suelo en que se garantice en condiciones de estricta viabilidad la conservación de los valores geomorfológicos, de biodiversidad, agrológicos, hidrológicos, de patrimonio cultural y de paisaje en Puerto del Rosario. Las mismas pueden tener carácter preventivo o de protección directa.

2. Son medidas ambientales de regeneración y rehabilitación ambiental del Plan aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a regenerar las condiciones de biodiversidad y relieve, así como a rehabilitar los entornos paisajísticos urbanos, litorales, agrícolas y rurales alterados en tiempo precedente. Las mismas pueden tener carácter de norma inductora para el ejercicio posterior no programado de actuaciones con este objeto por parte de particulares y demás agentes sociales o de ejecución directa de acciones programadas por el Plan y previstas en su Plan Operativo.

3. Son medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las actuaciones previstas por el Plan en materia de desarrollo urbanístico-edificatorio o de ejecución de sistemas generales, equipamientos estructurantes e infraestructuras. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas por el Plan en las correspondientes fichas de ordenación de los instrumentos de desarrollo, integrándose en los mismos la conveniente operatividad y previsión presupuestaria.

4. A fin de dar cumplimiento a los objetivos ambientales, se establecen las siguientes actuaciones ambientales de carácter estructural:

- Proyecto de medidas ambientales para la recuperación del paisaje tradicional.
- Proyecto de Restauración de hábitats y especies de interés municipal.
- Proyecto de recuperación de áreas degradadas.
- Proyecto de limpieza de solares y parcelas inedicadas.
- Proyecto para la integración de la periferia urbana en el medio rural.



- Proyecto de mejora de arcenes y bordes de calzada.

Artículo 67. Protección de los enclaves y entornos medioambientales de especial interés.

1. Con carácter genérico y atendiendo a su condición de enclaves de interés susceptibles de ser protegidos, toda actuación y uso susceptible de autorizarse en el marco de la presente ordenación urbanística y sus instrumentos de desarrollo estará condicionado por su compatibilidad con las determinaciones legales que regulen por los instrumentos jurídicos sectoriales supramunicipales en materia de costas, puertos, aguas y dominio hidráulico, zonas de instalaciones militares, carreteras y otros dominios públicos o servidumbres que resulten vinculantes para la norma municipal.

Artículo 68. Condiciones de las medidas de regeneración-rehabilitación ambiental y las medidas de corrección

1. Las actuaciones de regeneración-rehabilitación ambiental deben venir acompañadas de un proyecto en el que se analice la situación preexistente y el escenario previsto, con indicación de acciones específicas, especies y materiales utilizadas, utilización de accesos y maquinaria; así como una valoración del impacto previsible sobre la biodiversidad autóctona y el relieve natural de la zona.

2. El proyecto al que hace referencia el punto anterior deberá informado por el servicio asignado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, cuyas conclusiones y determinaciones derivadas adquieren carácter vinculante, a excepción de aquellas que entren en incompatibilidad con medidas ambientales determinadas por el planeamiento y la legislación vigente supramunicipal.

Artículo 69. Medidas generales para el suelo urbano

1.- En los actos de nueva edificación que afecten a los bordes de la trama urbana, se suavizarán en la medida de lo posible, los bordes rectilíneos; asimismo, el proyecto que le dé cobertura, deberá contar con una descripción del tratamiento paisajístico realizado en la edificación, a fin de que se disminuya el impacto visual en los suelos rústicos colindantes.

2.- En los entornos rurales se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles

con la vivienda tradicional del medio rural mayorero o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante, incluyendo los suelos urbanos de los asentamientos rurales.

3.- En general, los paramentos de las edificaciones de nueva construcción, deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entre medianeras, enfoscarán y pintarán el muro entre medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

Se procurará el mayor grado posible de homogeneidad y armonía en cuanto a cromatismo de fachadas.

Especialmente en aquellos ámbitos de mayor exposición visual (puntos cercanos que concentran mayor número de observadores: viario, miradores, senderos, etc.), se cuidará el acabado de las cubiertas en la edificación.

4.- Se controlará el vertido a la red de alcantarillados de efluentes procedentes de instalaciones comerciales e industriales que se desarrollen en conjunción con los usos residenciales, mediante certificado acreditativo aportado por el responsable.

En el caso de las industrias, éstas deberán responder que sus vertidos cumplan con la legislación vigente en esta materia, así como de que sus aguas cumplen con una serie de características que le permiten ser asimilables a las urbanas.

5.- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

6.- Se deberá evitar y resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del cableado sistemático de fachadas.

7.- Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico: se adoptarán las necesarias actuaciones de restauración o rehabilitación, y se adoptarán las medidas específicas de protección, según condiciones de los catálogos correspondientes.



8.- Todos los residuos que se generen a propósito a las obras de desarrollo urbanístico serán debidamente trasladados a vertedero autorizado según proyecto de gestión específico elaborado al efecto.

Artículo 70. Medidas generales para el suelo urbanizable

1.- Los desarrollos urbanísticos deberán cuidar al máximo la ordenación al objeto de garantizar la mejor relación posible entre el aprovechamiento del suelo y la adecuación paisajística y ambiental del espacio. Se evitarán concentraciones excesivas y se procurará mantener uniformidad de diseño con el entorno.

2.- Se preverán espacios adecuadamente dimensionadas para la futura introducción de contenedores de recogida selectiva de residuos en la zona. La localización de estos contenedores se dispondrá en zonas de fácil acceso para los usuarios.

3.- La urbanización se adaptará lo máximo posible a las particulares condiciones del relieve, limitando al máximo los movimientos de tierras y la generación de taludes de desmonte y terraplén, que deberán ser ocultados preferiblemente mediante revestimiento de piedra y empleo de vegetación.

4.- Se suavizarán los bordes rectilíneos de los suelos urbanizables que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

5.- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía, sin que se perjudique el drenaje de los entornos.

6.- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben articular las medidas correctoras precisas entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

7.- Tanto en la edificación como en el viario, áreas peatonales, mobiliario urbano, zonas verdes, etc., se procurará la uniformidad de diseños, texturas, colores y materiales, manteniéndola en el interior de cada pieza de suelo urbanizable y entre suelos urbanizables

contiguos, y en general se adoptarán las tipologías y materiales constructivos tradicionales de la zona, respetando las tendencias particulares que se observen más apropiadas en cada caso.

8.- Respecto a las características de las edificaciones: los paramentos de las edificaciones deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entremedianeras se enfoscará y pintará el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto. Como norma general, a tenor de las características preexistentes, en cuanto a cromatismo de fachadas, se evitarán los contrastes cromáticos impactantes, tanto en colores de fachadas y cubiertas, como en elementos accesorios de la edificación.

9.- Se cuidará que la infraestructura de servicio que se implante en estas piezas urbanizables se mantenga lo más mimetizada posible. Así, además de la instalación de redes de electricidad, potable, saneamiento, telefonía, etc., subterráneas, se procurará que los depósitos reguladores se desarrollen enterrados o semienterrados bajo rasante, procurándose en este caso la integración mediante el revestimiento de piedra y/o la ocultación con vegetación.

10.- En relación con la red viaria, y en general con la urbanización, se evitarán los taludes de grandes proporciones, siendo más idónea la construcción de muros. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

11.- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse del cultivo y asilvestrarse.

En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

12.- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.



Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

13.- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.

14.- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

15.- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinaria de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

16.- Se adoptarán las medidas necesarias para proteger y conservar posibles valores singulares naturales o culturales. Así, por ejemplo, se procederá al trasplante o conservación en el interior de zonas verdes de especímenes vegetales significativos protegidos por algún instrumento.

17.- Igualmente se actuará recuperando la cubierta edáfica, en caso de presentarse, conservándola para su reutilización en zonas verdes, así como la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes, incluso piedra residual acopiada en la superficie, para su reutilización con fines ornamentales o bien como áridos de construcción.

18.- Cualquier manifestación de interés arquitectónico, histórico – arqueológico, e incluso etnográfico, quedará a lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Cualquier hallazgo o manifestación no evidente en superficie que pudiera descubrirse durante las obras será de inmediato comunicada al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura, quien determinará la importancia de los restos y el modo de actuación oportuno en cada caso.

19.- Todos los residuos que pudieran haberse acumulado en el interior de estas superficies, y todos aquellos que se generen a propósito a las obras de desarrollo urbanístico serán debidamente trasladados a vertedero autorizado según proyecto de gestión específico elaborado al efecto.

20.- Con objeto de evitar perturbaciones a la avifauna, la iluminación a implantar será preferiblemente apantallada y dirigida hacia tierra.

21.- Implantación de colchones de separación entre usos incompatibles, por medio de la introducción de zonas verdes y espacios libres.

22.- Durante las obras de urbanización se velará por la integridad del suelo rústico de contorno, evitando su invasión con maquinaria, el acopio de materiales o residuos, así como la apertura de pistas o zanjas de manera injustificada, y en cualquier caso, se procederá a la restauración del medio hasta su condición natural original en caso de alteración.

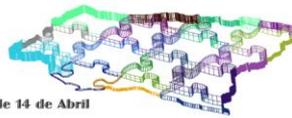
23.- Se procederá a retirar el suelo de las gavias existentes en el ámbito con el fin de poder ser reutilizado.

Artículo 71. Medidas generales para el suelo rústico

Con carácter general para la totalidad del Suelo Rústico municipal, se aplicarán las siguientes medidas para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales, para el desarrollo de infraestructuras y construcciones, así como de núcleos rurales:

1.- Respecto a la geología y geomorfología: evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar taludes tendidos de superficie ondulada, bancales en los desmontes en que se puedan plantear, ocultación con vegetación, muros de piedra, etc.

2.- Respecto al suelo, se procurará la protección y conservación de la cubierta edáfica, adoptando las medidas necesarias para evitar la pérdida de suelo fértil, así como de las formas tradicionales de aprovechamiento de estos suelos: mejora de la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos); aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados; medidas de control de la erosión (restauración y ejecución de muros tradicionales de contención, disminución de cárcavas,



abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...); aumento de la profundidad del suelo (caballones, desfonde, rotura de costras duras...); prácticas de drenaje; enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos).

3.- Adaptación a las formas del medio: las estructuras deberán provocar el mínimo corte visual, estar integradas en la topografía del medio y respetar la tipología constructiva de la zona afectada; las plantaciones o repoblaciones deben evitar las formas geométricas y límites perpendiculares o paralelos a las curvas de nivel; se utilizará la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.

4.- La restauración de espacios afectados por antiguas actividades extractivas es obligatoria, restituyendo en la medida de lo posible el relieve alterado y la cubierta vegetal a su estado natural.

5.- Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares, en particular de elementos no naturales, como edificaciones de tipología tradicional, paredes de piedra en general, infraestructura tradicional vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, artesanales, etc de acuerdo al catálogo de patrimonio correspondiente.

6.- La creación de nuevas pistas solo se realizarán de forma justificada, y estudiando a fondo el impacto paisajístico y ambiental de su trazado.

7.- En cuanto a infraestructuras y redes de servicios, en general se procurará el mayor grado posible de integración paisajística y ambiental de la infraestructura existente y de nueva ejecución, y asimismo se garantizará el mejor grado posible de funcionalidad realizando las oportunas actuaciones de mantenimiento.

En el caso de que estas infraestructuras o redes discurran por suelos de protección ambiental (SRPN o SRPP), los proyectos que den cobertura a su ejecución, deberán contar con un estudio de evaluación ambiental donde se determinen las medidas protectoras a incluir.

8.- Las nuevas redes de abasto, saneamiento, depósitos, etc., deberán ir preferiblemente enterrados o bien quedar ocultas con revestimiento de piedra natural. Cualquier construcción accesoria deberá adoptar en su diseño los tipos, formas, texturas y



colores tradicionales locales o bien aquellos que mejor se adapten al medio de acogida.

9.- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo estrato de vegetación que la vía atraviesa.

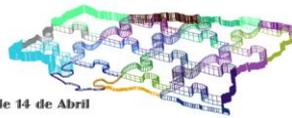
10.- Se evitará la ocupación de los cauces de los barrancos con edificaciones, infraestructura, acopios, vertidos, etc., que pueda obstaculizar la normal dinámica de evacuación de aguas pluviales.

11.- Respecto al patrimonio arqueológico y etnográfico se estará a lo dispuesto, en cuanto a régimen de usos, medidas protectoras, recomendaciones y estrategias de conservación, restauración y/o rehabilitación, etc., en los respectivas Cartas y Catálogos. Se priorizará la aplicación de medidas de protección entre las diferentes manifestaciones, en aquellas en que se encuentren en posibilidad de degradación y a su vez presenten un alto valor histórico-cultural.

Toda manifestación o hallazgo de la que no se tuviera constancia hasta el momento presente quedará bajo la protección de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, debiéndose comunicar de inmediato la aparición de cualquier vestigio hasta ahora oculto al Departamento de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular.

12.- Se procurará la mejor integración y adecuación paisajística de la infraestructura de apoyo de la actividad agroganadera, (naves de almacenamiento, aperos, granjas, etc.)

13.- El ajardinamiento en general se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, (adaptación en cada caso al piso bioclimático correspondiente), debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje circundante, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y



asilvestrarse.

14.- Se vigilará especialmente la no introducción de elementos dotacionales de estética y tipología poco adecuada al entorno en el que se inserten. Deberán ser en todo caso edificios singulares y apropiados a su uso que combinen el uso de tipologías tradicionales en sus fachadas. Cualquier otra solución se estudiará y argumentará adecuadamente, previa a su autorización.

15.- Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir con el artículo 65 del TRLOTENC y demás disposiciones normativas que le son aplicables, con el contenido de este PGO y, en cualquier caso; las siguientes reglas:

- En los lugares de paisaje abierto y natural sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

- No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología y queden perfectamente definidos en el planeamiento.

- Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

- No serán posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

- Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

-Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradiciones en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano. Debe evitarse la formación de nuevos asentamientos, y adoptando cuántas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.

-Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

-Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.

-Toda construcción deberá separarse, al menos, diez metros del eje de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la Normativa Urbanística o legislación pertinente. Respetar un retranqueo máximo de cinco metros de las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones. En todos los casos se deberá solicitar de la oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

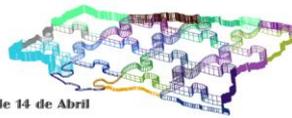
-Empleo de materiales tradicionales y naturales (piedras, maderas).

- Aspecto exterior, color, empleo de cubiertas inclinadas, revestimiento de muros con piedra, prohibición de materiales reflectantes y de colores estridentes.

Artículo 72. Medidas generales sobre el patrimonio cultural

1.- En los elementos arquitectónicos inventariados que se determinen en los planos de ordenación pormenorizada, hasta tanto se concrete y defina su régimen por el Catálogo de Protección, se permiten de manera transitoria la ejecución exclusivamente de obras de conservación, restauración y consolidación. Dichas obras respetarán en todo caso las dimensiones, morfología y ubicación de los elementos constructivos que definen el elemento arquitectónico inventariado.

2.- Previo al comienzo de los trabajos se deberán delimitar los distintos bienes que



puedan verse afectados por las actuaciones previstas, cuyas dimensiones deberán establecerse en base a condiciones de seguridad y conservación. Este perímetro deberá quedar bien señalado en la obra como en los planos del proyecto y de obra.

3.- En cuanto al patrimonio arqueológico, los yacimientos reconocidos y recogidos en algún tipo de documento patrimonial (cartas o inventarios arqueológicos) no podrán ser trasladados de su posición original sin un estudio previo que determine la forma adecuada de realizarlo.

4.- En el caso de hallazgos casuales, estos deberán notificarse inmediatamente a las diferentes administraciones con competencias en materia patrimonial. En este caso, corresponderá al Cabildo Insular la adopción de medidas cautelares en caso de urgencia, a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes (48 de la Ley 4/1999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias), incluso en aquellos casos en que, aun no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de la Ley. Las medidas referidas podrán consistir, entre otras, en la suspensión de obras, actividades, emisiones o vertidos y cualesquiera otras que tiendan al cese de los efectos y riesgos perjudiciales sobre los bienes a proteger.

5.- En base a lo dispuesto en el 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias sobre la protección cautelar de los yacimientos, corresponde a el promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, aportar un estudio de impacto ambiental relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada, y se recabará informe del Cabildo Insular. Sin la declaración de impacto correspondiente no podrá concedérsele licencia ni autorización alguna.

Artículo 73. Otras Medidas ambientales.

1. El Plan Especial de Guisgüey deberá estudiar y prever la ordenación propuesta en relación a la calidad paisajística y del suelo, de manera que se logre una integración de las obras, usos y actividades permitidas en el mismo, así como la conservación y recuperación del suelo fértil.

2. Cuando excepcionalmente el SRPIE se superponga a suelos protegidos por sus valores naturales, así como con carácter general cuando lo haga sobre suelos categorizados como SRPA, deberán incorporarse al proyecto de ejecución de las infraestructuras medidas de integración paisajística en el entorno y de protección de los suelos.

3. Las instalaciones puntuales a implantar en SRPT, deberán contener entre la documentación del proyecto, un estudio del impacto paisajístico.

Artículo 74. Condiciones específicas de protección del dominio público costero.

1. Sin perjuicio de lo regulado en estas Normas para los ámbitos integrados en la categoría de Suelo Rústico de Protección Costera, toda determinación urbanística formulada en este Plan y todo uso o aprovechamiento del suelo en la totalidad del perímetro costero del municipio se sujetará expresamente a las determinaciones contenidas en la Legislación de Costas. Se exceptúan de esta sujeción los terrenos expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional, conforme a su legislación específica.

Además de las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre, habrá de tenerse en cuenta que las citadas limitaciones serán de aplicación a los terrenos colindantes con el dominio público portuario que conserve las características naturales del dominio público marítimo-terrestre, conforme a la disposición adicional vigésima quinta del R.D. Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante («B.O.E.» 20 octubre).

2. Son servidumbres legales:

a) servidumbre de protección: recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, 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.

En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de



autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido para la servidumbre de tránsito.

En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Los daños que se ocasionen por las ocupaciones serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

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 naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- 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.

Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que 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.

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) citados anteriormente. En la misma forma podrán ser autorizadas las



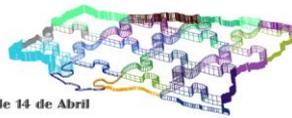
edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado anterior, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen 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.

b) La servidumbre de tránsito: recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

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. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

c) La servidumbre de acceso público y gratuito al mar: recaerá sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso. A tal efecto, se preverán suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. En las zonas urbanas y urbanizables, los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

d) Otras limitaciones: En los tramos finales de los cauces deberán mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. Para autorizar su extracción, hasta la distancia



que en cada caso se determine, se necesitará el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a su incidencia en el dominio público marítimo-terrestre. Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación, total o parcial en su caso, por el Departamento ministerial competente de la ocupación temporal de los terrenos necesarios.

e) Zona de influencia: 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 las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

1) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

2) 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 a apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

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 la autorización de vertido correspondiente.

Artículo 75. Condiciones específicas de protección del dominio público en materia de carreteras.

A efectos de limitaciones de la propiedad en materia de carreteras, se establecen en las mismas las siguientes zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la



vía en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección con el terreno natural del talud del desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de protección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura si éstos sobrepasaran dicha arista exterior.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación de servicios públicos viarios, tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.

No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

2.La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos Líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

El titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar



la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

3.La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá venir fundada en las previsiones de los planes y proyectos aprobados de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a los diez años.

La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, apartado tres.

Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general.

En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección.



4.El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de las zonas de servidumbre y de afección definidas en esta Ley. La suma de ambas deberá ser de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras. Asimismo, el Gobierno de Canarias, oídos los Ayuntamientos respectivos, fijará la línea límite de edificación para cada carretera o tramo de ella, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 de la presente Ley.

Excepcionalmente, si hubiere razones que lo aconsejaren, el Gobierno de Canarias podrá eliminar alguna de las zonas de protección de carreteras, excepto la de dominio público, sin afectar a las distancias máximas totales.

5. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar cualquier tipo de publicidad dirigida al usuario de la carretera. No se considerará publicidad los carteles informativos sobre ejecución de obras y aquéllos inherentes a la correcta señalización de la circulación, su orientación y su seguridad. Tampoco se considerará publicidad los carteles informativos que indiquen lugares, centros, o actividades culturales o de interés turístico excepcional.

6. La autorización para ejecutar obras de cualquier tipo en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección comprenderá inexcusablemente el condicionado técnico que regule cuantos aspectos de las mismas hayan de tenerse en cuenta a fin de proteger la plataforma y las estructuras de la carretera y la seguridad de su circulación.

7.En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.

8.En la zona comprendida hasta la línea límite de edificación, se podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública siempre que exista previamente un proyecto aprobado de trazado o construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera.

9.Sobre las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección, el titular de la carretera dispondrá la inmediata paralización de las obras y la suspensión de los usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en la autorización,



adoptando una de las resoluciones siguientes:

a) Cuando las obras o usos no sean legalizables, en el plazo de quince días, si no lo hubiese hecho el infractor, el titular procederá a reponer al estado primitivo las zonas afectadas a costa de aquél.

b) Cuando fueren legalizables, a instancia del infractor, procederá a instruir en el plazo de quince días el oportuno expediente para la eventual legalización de las obras o instalaciones autorizadas o de los usos que se adapten a la normativa aplicable.

La adopción de estos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y responsabilidad de todo orden que resulten procedentes.

Si el titular de la carretera fuere un Ayuntamiento y en el plazo de un mes desde que fuese advertido de la infracción, no hubiera procedido a la paralización de las obras o suspensión de los usos no autorizados y a la posterior reposición al estado primitivo, el Cabildo Insular o, en su caso, el Gobierno de Canarias quedará subrogado en las actuaciones. Si el titular fuese un Cabildo Insular, ante los mismos supuestos, la subrogación corresponderá al Gobierno de Canarias.

10. El titular de una carretera podrá regular los puntos de acceso a ella, limitándolos con carácter obligatorio a los lugares en que resulten más convenientes en atención a la seguridad y comodidad de la circulación. Asimismo, dicho titular queda facultado para reordenar los accesos existentes al objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiarse a tal fin los terrenos que sean necesarios. Cuando los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante con una carretera soliciten un acceso no previsto, y siempre que el mismo sea de interés público, el titular de la misma podrá convenir con ellos la aportación económica que les corresponda a fin de proceder a su construcción mediante financiación compartida. Salvo por motivo de interés público o en el caso de una vía de servicio, no se autorizará el acceso directo de las propiedades colindantes a las nuevas carreteras o a los nuevos tramos de calzada correspondientes a éstas, incluso cuando se trate de variantes de núcleos de población, de trazado o de ramales de enlace.

11. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas

de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruído, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

Artículo 76. Condiciones específicas de protección del dominio público hidráulico.

1. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado,

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

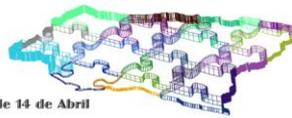
2. Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

En Canarias el dominio privado de los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales no se interrumpe por el hecho de cruzar una vía pública, pero no permite hacer obras que puedan variar el curso natural de las aguas sin autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, que será previa a cualquiera otra que se precise.

En todo caso, se considerarán cauces de aguas discontinuas, que forman parte del dominio público, aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad.



3. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre requiere autorización o concesión administrativa. Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

Artículo 77. Condiciones específicas de protección del dominio público en materia de telecomunicaciones.

1. La ordenación urbanística del dominio público se entenderá compatible con la regulación determinada en materia de uso y aprovechamiento del mismo a los efectos de albergar servicios de telecomunicaciones, de acuerdo a las condiciones que al respecto se reglamenten en la Ordenanza Municipal específica de esta materia.

A tal efecto, la ordenación deberá contribuir a garantizar la existencia de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles al público, de adecuada calidad a través de una competencia y una libertad de elección reales, y tratar las circunstancias en que las necesidades de los usuarios finales no se vean atendidas de manera satisfactoria por el mercado.

Los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red

pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Los operadores también tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. La aprobación del proyecto técnico por el órgano competente de la Administración General del Estado llevará implícita, en cada caso concreto, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, a efectos de lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

En la autorización de ocupación del dominio público será de aplicación, además de lo previsto en esta ley, la normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto de que se trate y la regulación dictada por su titular en aspectos relativos a su protección y gestión. Asimismo será de aplicación en la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas la normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

2.La protección del dominio público radioeléctrico tiene como finalidades su aprovechamiento óptimo, evitar su degradación y el mantenimiento de un adecuado nivel de calidad en el funcionamiento de los distintos servicios de radiocomunicaciones.

Podrán establecerse las limitaciones a la propiedad y a la intensidad de campo eléctrico y las servidumbres que resulten necesarias para la protección radioeléctrica de determinadas instalaciones o para asegurar el adecuado funcionamiento de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios públicos, por motivos de seguridad pública o cuando así sea necesario en virtud de acuerdos internacionales, en los términos de la disposición adicional primera y las normas de desarrollo de esta ley.





Asimismo podrán imponerse límites a los derechos de uso del dominio público radioeléctrico para la protección de otros bienes jurídicamente protegidos prevalentes o de servicios públicos que puedan verse afectados por la utilización de dicho dominio público, en los términos que mediante real decreto se determinen, que deberán regirse, en cualquier caso, por los principios de contradicción, transparencia y publicidad.

Artículo 78. Condiciones específicas relativas a la defensa nacional.

1. Las determinaciones urbanísticas reguladas en el presente Plan en los ámbitos o inmuebles de uso militar estarán supeditadas al cumplimiento de la normativa sectorial vinculante en materia de instalaciones militares, zonas de seguridad y radioeléctricas asociadas y de seguridad y/o defensa nacional.

Para salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional y la seguridad y eficacia de sus organizaciones e instalaciones, quedan sujetos a limitaciones los derechos sobre bienes situados en aquellas zonas del territorio nacional con arreglo a la siguiente clasificación:

– De interés para la Defensa Nacional. Se definen así las extensiones de terreno, mar o espacio aéreo que así se declaren en atención a que constituyan o puedan constituir una base permanente a un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas necesarias para tal fin.

– De seguridad de las instalaciones militares o de las instalaciones civiles declaradas de interés militar: las situadas alrededor de las mismas, que quedan sometidas a las limitaciones que por esta Ley se establecen, en orden a asegurar la actuación eficaz de los medios de que disponga, así como el aislamiento conveniente para garantizar su seguridad y, en su caso, la de las propiedades próximas, cuando aquéllas entrañen peligrosidad para ellas.

– De acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros: aquéllas en que por exigencias de la Defensa Nacional o del libre ejercicio de las potestades soberanas del Estado resulte conveniente prohibir, limitar o condicionar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales por personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero.

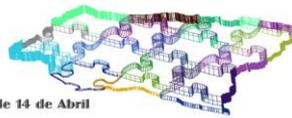
2.La declaración de zonas de interés para la Defensa Nacional, a que se refiere el

artículo segundo, se realizará por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta de la Junta de Defensa Nacional e iniciativa del Departamento ministerial interesado. Dicho Decreto determinará la zona afectada y fijará las prohibiciones, limitaciones y condiciones que en ella se establezcan, referentes a la utilización de la propiedad inmueble y del espacio marítimo y aéreo que comprenda, respetando los intereses públicos y privados, siempre que sean compatibles con los de la Defensa Nacional.

3. Las instalaciones militares y civiles declaradas de interés militar estarán dotadas de las zonas de seguridad, en las cuales se podrá establecer la distinción entre «Zona próxima» y «Zona lejana», en atención a los fines, a las limitaciones y a las características de las propias instalaciones. A tales efectos, a todas las instalaciones militares, y a las civiles cuando se las declare de interés militar, se les atribuirá, por el Ministerio de que dependan, una clase o categoría de conformidad con las normas y clasificaciones que reglamentariamente se fijen. La declaración de que una instalación civil afectada a obras o servicios públicos estatales es de interés militar, o de que, en su caso, ha dejado de serlo, deberá realizarse por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio militar correspondiente o del Ministerio civil que tenga competencia sobre la obra o servicio público.

Las zonas próximas de seguridad tendrán, como norma general, una anchura de trescientos metros, salvo en los puertos militares, que comprenderán no sólo su interior y el canal de acceso, sino también un sector marítimo que, con un radio mínimo de una milla, abarque el frente y ambos costados. No obstante, cuando por la índole de la instalación de que se trate la anchura antes señalada se considere insuficiente a los fines de seguridad que persigue o, por el contrario, resulta excesiva, especialmente en los casos en que las instalaciones estén ubicadas en el interior de poblaciones o zonas urbanizadas, podrá ser ampliada o reducida hasta el límite estrictamente indispensable; todo ello sin perjuicio de que se señale, con carácter general para determinadas clases o grupos de instalaciones, anchuras mínimas inferiores o superiores a las citadas.

En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministro correspondiente, obras, trabajos, instalaciones y actividades de clase alguna. No obstante, será facultad de las autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierras y construcción



de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona. Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas no requerirán autorización. La delimitación de la zona correspondiente a cada instalación será hecha en cada caso por el Ministerio militar correspondiente, en la forma y con los requisitos que reglamentariamente se determinen.

La zona lejana de seguridad tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación, teniendo en cuenta las características del terreno y las de los medios en ella integrados. Su amplitud será la mínima indispensable para tal finalidad. La determinación de esta zona se hará en cada caso por el Ministerio afectado, en la forma que reglamentariamente se determine.

En la zona lejana de seguridad la previa autorización del Ministro correspondiente, cuyo otorgamiento podrá delegar en sus autoridades regionales, sólo será necesaria para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización sólo podrá denegarse cuando dichas edificaciones, instalaciones o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate, o queden expuestas a sufrir por dicho empleo daños susceptibles de indemnización.

4. Cuando se trate de comunicaciones militares, o civiles que se declaren de interés militar, por medio de ondas dirigidas, en toda la proyección sobre el terreno del recorrido de los haces de ondas, se prohíbe la erección de obstáculos que puedan interceptar el haz, y la instalación de receptores especialmente capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones. Tampoco podrán establecerse líneas de transporte de energía eléctrica, con trazado paralelo al de las telefónicas o telegráficas militares o civiles que se declaren de interés militar, aéreas o subterráneas, a distancia inferior de veinticinco metros, sin autorización del Ministerio correspondiente. No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, se regirán por sus normas específicas vigentes en la actualidad o las que en el futuro se dicten, las servidumbres y demás limitaciones del dominio relativas a estaciones de radar y T. S. H., aeródromos, instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea y las dedicadas a la investigación y utilización del espacio exterior.



Artículo 79. Condiciones específicas relativas a las zonas incluidas en la RED NATURA 2000.

1. Con carácter genérico y atendiendo a su condición de enclaves de interés susceptibles de ser protegidos, toda actuación o uso en los espacios de la Red Natura 2000 (ZEPAS y ZEC) estarán condicionados por su compatibilidad con las determinaciones legales que recojan los instrumentos jurídicos sectoriales. Los usos permitidos, sin perjuicio de lo anterior en los ámbitos protegidos como tales son:

- Las labores de mantenimiento periódicas que dejen el área en adecuado estado de conservación, sin alteración de las características que definen su interés medioambiental.

- La regeneración o restauración de los conjuntos de interés medioambiental o paisajístico que formen parte del ámbito, así como sus respectivos entornos, mediante obras que intenten devolverlos a su estado original.

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

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

2. Toda determinación urbanística expuesta en el presente Plan General, incluidas las referidas a actuaciones incluidas en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico-Financiero, así la asignación respectiva de presupuesto y agentes propuesto, que afectara total o parcialmente a espacios naturales protegidos de acuerdo a la legislación regional y para las que se confiere al Gobierno de Canarias las competencias en su ordenación territorial, tendrán carácter de recomendación o de mera indicación propositiva y no presupone compromiso presupuestario alguno.

Artículo 80. Condiciones específicas para la protección del ruido.

1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados



en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.

3. Las determinaciones urbanísticas reguladas en el presente Plan General estarán supeditadas al cumplimiento de la normativa sectorial vigente en materia de Ruidos, especialmente en lo que afecta a la zona comprendida en el tramo de vía FV 2 Aeropuerto- Puerto del Rosario.

4. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

El Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Artículo 81. Normativa sectorial de aplicación en materia de servidumbres aeronáuticas.

En materia de Servidumbres Aeronáuticas resulta de aplicación la siguiente normativa sectorial:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).



- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio)
- DA 3ª y DT3ª Ley 37/2003 de Ruido de 17 noviembre (BOE 276, de 18 noviembre)
- 166 Ley 13/1996, de 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE 315, de 31 diciembre)
- Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre). RD 297/2013, de 26 abril (BOE 118, de 17 mayo).
- RD 2591/1998, de 4 diciembre, de ordenación de los Aerorpuertos de Interés General y su zona de servicio (BOE 292, de 7 diciembre,) modificado por RD 1189/2011, de 19 agosto (BOE 204, de 25 agosto); modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 abril (BOE núm 118, de 17 mayo)
- RD 1839/2009, de 27 noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura (BOE núm 25, de 29 enero 2010)
- RD 1367/2007, de 19 octubre (BOE 254, de 23 octubre) por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 marzo (BOE 88, de 13 abril) por la que se regula la revisión de las huellas de ruidos de los Aeropuertos de interés general.
- Orden del Ministerio de FOMENTO de 3 agosto de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura. (BOE 219, de 12 septiembre)





Artículo 82. Sistema General Aeroportuario

1. El Plan General de Puerto del Rosario recoge, con carácter de determinación estructural el Sistema General Aeroportuario con la delimitación contenida en el Plan Director de Fuerteventura aprobado mediante Orden FOM 3 agosto 2001 como zona de servicio aeroportuaria.

2. La totalidad de los terrenos incluidos en el perímetro antes mencionado vienen sometidos a las limitaciones de uso y derechos de propiedad señalados en dicho

Plan Director. En dicho ámbito, el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.

3. El Plan Director establece un área de cautela aeroportuaria con objeto de reservar suelos para una futura ampliación de las infraestructuras aeronáuticas cuyas determinaciones de ordenación vienen condicionadas, a nivel de recomendación, a fin de evitar la consolidación de aquellas zonas no transformadas comprendidas en ellas, ya que su urbanización puede suponer un impedimento al desarrollo futuro del Aeropuerto.

Artículo 83. Afecciones acústicas:

1. No se consideran compatibles los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos incluidos dentro de las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director para los escenarios actual y la configuración de desarrollo previsible, así como la elaborada a partir del Plan de aislamiento acústico del Aeropuerto de Fuerteventura para la situación actual.

2. En los ámbitos clasificados como Suelo urbano consolidado (SUCU) afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesario, como condición para la concesión de licencias a las construcciones en la zona afectada su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de la insonorización, debiéndose indicar dichos requisitos en las



fichas correspondientes.

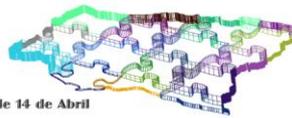
3. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU) afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesario, como condición para la concesión de licencias a las construcciones en la zona afectada su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de la insonorización, debiéndose indicar dichos requisitos en las fichas correspondientes.

4. En los ámbitos clasificados de Suelo Urbanizable afectados por la huella sonora, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios debiéndose indicar dichos requisitos en las fichas urbanísticas de desarrollo correspondientes.

5. Independientemente de lo anterior, en caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización. Se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el 51 RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y al RD 1093/1997, la afección sonora en los siguientes términos:” *Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Fuerteventura, de hasta $Leq\ día=60\ dB(A)$ $Leq\ noche=50\ dB(A)$ (nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)*”.

6. En los ámbitos clasificados como suelo rústico afectados por la huella sonora, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales





educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos, debiéndose indicar dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.

7. En los suelos urbanos afectados por la huellas de ruido del Aeropuerto de Fuerteventura en los que se prevean usos residenciales y dotacionales educativos o sanitarios, estos usos podrán ser admitidos por parte de la Dirección General de Aviación Civil siempre y cuando se acredite que los mismos ya estaban clasificados como suelo urbano en el Planeamiento anterior, los usos previstos y con la Revisión planteada no se aumenta el número de personas afectadas respecto del anterior.

Artículo 84. Servidumbres Aeronáuticas.

1. Parte del término municipal de Puerto del Rosario se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura.

2. Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) , modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario, debe sobrepasar las alturas (respecto al nivel del mar) límites fijadas por las servidumbres aeronáuticas, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en normativa sobre Servidumbres Aeronáuticas . En los planos de ordenación estructural se incorporan los de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.

3. En particular, el Término municipal de Puerto del Rosario se encuentra principalmente afectado por la superficie cónica, superficie horizontal interna, superficies de subida de despegue, superficies de aproximación, superficie de aproximación frustrada de la maniobra ILS EWY 01R, superficie de limitación de alturas del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LLZ IFV), superficie de limitación de alturas del (RADAR FUT), superficie de aproximación intermedia de la maniobra VOR RWY 19L, y zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas.

4. El Plan General no podrá proceder a la reclasificación o, en su caso recalificación que aumente las alturas en aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las superficies citadas en el apdo. anterior, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.

5. Mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad se hará constar, de conformidad con lo dispuesto en el 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y al RD 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los siguientes términos:” *Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de la maniobra de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún modo las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.*”

6. En los ámbitos afectados por las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de acuerdo con la normativa sobre Servidumbres Aeronáuticas.

7. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Puerto del Rosario, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo del viario o vía férrea no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la ordenación estructural de presente PGO, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de





aeronaves de acuerdo con las excepciones contempladas en la normativa sobre servidumbres aeronáuticas.

8. Las propuestas de nuevos planeamientos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Puerto del Rosario que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la DA 2ª del RD 2591/1998, modificado por Real Decreto 297/2013.

9. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de comunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

10. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

11. En caso de contradicción en la normativa del presente Plan General o entre la normativa urbanística y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

12. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)



podrá prohibir, limitar o condicional actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de la instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de t6al índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole”.

13. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en la normativa sobre servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

14. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrán provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.





15. En los ámbitos del término municipal incluidos en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a la normativa sobre servidumbres aeronáuticas.

16. En caso de que se planteen actuaciones en las zonas del municipio situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, aún las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren dichas Servidumbres Aeronáuticas, la correspondiente solicitud de autorización ha de incorporar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente.

17. En aquellas zonas del término municipal que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas etc.,) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas de conformidad con la normativa sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

DISPOSICIONES ADICIONALES

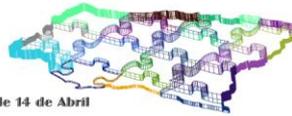
Primera. Edificaciones y usos existentes a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44bis TRLOTIC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor de este Plan General que resulten disconformes con los parámetros y condiciones de la edificación o que no se ajusten al régimen y condiciones de los usos, quedarán en la situación legal de consolidación o en la situación legal de fuera de ordenación, según los casos, con las condiciones y determinaciones que les resulten aplicables .

2. A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del TRLOTIC, en el plazo de dos años deberá elaborarse un Plan Especial cuyo objeto es el Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaron comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

3. De igual forma, el Ayuntamiento procederá en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, a la elaboración de un censo de edificaciones en situación legal de consolidación o en su caso, en situación legal de fuera de ordenación, a fin de su incorporación al Catálogo previsto en el Plan Especial citado en el apdo.1 de este artículo.

4. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, y a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Undécima del TRLOTIC, el Ayuntamiento procederá a la elaboración de un censo para la regularización de aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del Decreto 11/1997y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido los plazos legales, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. El contenido del citado



censo se incorporará igualmente al Catálogo previsto en el Plan Especial anterior.

Segunda. Explotaciones Ganaderas.

De conformidad con lo dispuesto en el 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, se autoriza la actividad, las edificaciones y las instalaciones ganaderas regularizadas mediante los Decretos 9/2011, de 27 enero, Decreto 82/2011, de 7 de abril, y cualesquiera otros que se dicten al amparo de lo dispuesto en el citado 5 de la Ley 5/2009, independientemente de la clase y categoría donde se ubiquen.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

2. Sin perjuicio de lo anterior se consideran vigentes, y con la ordenación incorporada o, en su caso, remitida por el presente Plan General los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo del anterior Plan General:

a) Planeamiento con ordenación remitida:

- Plan Especial de Guisgüey
- Plan Especial del Sistema General Aeroportuario
- Plan Parcial del SUP T8 Rosa del Lago
- Plan Parcial del SUP R1 Sector Central
- Plan Parcial del SUP R2 El Charco
- Plan Parcial del SUP R9 Playa Blanca
- Plan Parcial SUP Rosa Vila
- Plan Parcial del SUP I-6 Barranco Negrín

- Plan Parcial del SUP R Los Pozos
- b) Planeamiento con ordenación incorporada
 - Plan Parcial del SUP R-I La Hondura
 - Plan Parcial del SUP RT-3 Rosa de la Arena
 - Plan Parcial del SUP I-5 Llanos de Negrín
 - Plan Parcial SUP I-2 El Matorral
 - Plan Parcial SUP R-3 Majada Marcial.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de contradicción en la normativa o planimetría entre el presente PGO y los instrumentos de ordenación remitidos, primarán las determinaciones de éstos últimos. A sensu contrario, si la contradicción se produjese entre el PGO y los planeamientos incorporados, primarán las determinaciones del Plan General de ordenación.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.