



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

TOMO III. PLAN OPERATIVO

Libro 2. Normas de ordenación pormenorizada

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarín.
María Mercedes Contreras Fernández

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno, con fecha 27 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014



Fdo.: La Secretarínia.
María Mercedes Contreras Fernández



NORMAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

Índice

TITULO I	NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL	8
	DISPOSICIONES GENERALES	8
	SECCIÓN UNO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGO	
Artículo 1.	Competencia	8
Artículo 2.	Prioridad en el desarrollo	8
Artículo 3.	Ámbito de aplicación	8
Artículo 4.	Actuaciones de Transformación Urbanística	9
Artículo 5.	Delimitación de Actuaciones de Dotación	9
Artículo 6.	Actuaciones urbanísticas aisladas	12
Artículo 7.	Deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado	12
Artículo 8.	Instrumentos de actuación urbanística	12
	SECCIÓN DOS. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	
Artículo 9.	Concepto	13
Artículo 10.	Figuras de planeamiento	13
Artículo 11.	Planes Parciales de Ordenación	13
Artículo 12.	Contenido de los Planes Parciales de Ordenación	15
Artículo 13.	Planes Especiales	16
Artículo 14.	Contenido de los Planes Especiales	17
Artículo 15.	Estudios de Detalle	17
Artículo 16.	Ordenanzas Municipales	18
Artículo 17.	Catálogos de planeamiento	18
	SECCIÓN TRES. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	
Artículo 18.	Formas de gestión	19
Artículo 19.	Unidades de Actuación	19
Artículo 20.	Sistemas de ejecución	20
Artículo 21.	Sistema de concierto	20
Artículo 22.	Sistema de compensación	20
Artículo 23.	Sistema de ejecución empresarial	21
Artículo 24.	Sistema de cooperación	21
Artículo 25.	Sistema de expropiación	21
Artículo 26.	Sistema de ejecución forzosa	22
Artículo 27.	Reparcelación	22
	SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	
Artículo 28.	Parcelaciones urbanísticas	23
Artículo 29.	Clases de proyectos	23
Artículo 30.	Condiciones generales de los proyectos técnicos	24
Artículo 31.	Proyectos de Urbanización	24
Artículo 32.	Contenido documental de los Proyectos de Urbanización	25
Artículo 33.	Plazos de ejecución de las obras de urbanización	25
Artículo 34.	Proyectos de Obras Ordinarias	25



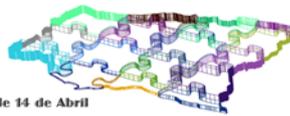
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarínia.

Maria Mercedes Contreras Fernández



Artículo 35.	Proyectos de Edificación.	26
Artículo 36.	Plazos de ejecución de obras de edificación.	26
Artículo 37.	Clases de obras de edificación.	26
Artículo 38.	Obras en los edificios.	26
Artículo 39.	Obras de demolición y excavación.	28
Artículo 40.	Obras de nueva edificación.	28
Artículo 41.	Proyectos de Actividades.	29
Artículo 42.	Otras actuaciones urbanísticas.	29
Artículo 43.	Condiciones para la edificación de la parcela	30
Artículo 44.	Requisitos para la edificación y urbanización simultánea.	31
SECCIÓN CINCO. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN		
Artículo 45.	Destino de los terrenos y construcciones.	32
Artículo 46.	Contenido del deber de conservación.	33
Artículo 47.	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	34
Artículo 48.	Destino provisional de los solares.	35
Artículo 49.	Deber de conservación del patrimonio.	35
SECCIÓN SEIS. DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS.		
Artículo 50.	La declaración de Ruina	36
Artículo 51.	Supuestos de Ruina	36
Artículo 52.	Efectos de la declaración de edificación ruinosa	37
Artículo 53.	Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosa.	37
TITULO II REGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO 37		
SECCIÓN SIETE. OBJETO Y APLICACIÓN		
Artículo 54.	Objeto.	37
Artículo 55.	Aplicación.	38
SECCIÓN OCHO. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS		
Artículo 56.	Usos globales y usos pormenorizados.	39
Artículo 57.	Uso ambiental.	40
Artículo 58.	Uso global Primario.	41
Artículo 59.	Uso global Industrial.	43
Artículo 60.	Uso global Terciario.	44
Artículo 61.	Uso global Infraestructuras y equipamientos comunitarios.	45
Artículo 62.	Uso global Residencial.	49
Artículo 63.	Uso global Turístico.	50
Artículo 64.	Nivel de implantación.	50
SECCIÓN NUEVE. RÉGIMEN Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.		
Artículo 65.	Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección natural. ..	50
Artículo 66.	Régimen y condiciones implantación de usos en suelo rústico de protección paisajística-1.	51
Artículo 67.	Régimen y condiciones de los usos en suelo rústico de protección paisajística-2 52	52
Artículo 68.	Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección agraria. ..	54
Artículo 69.	Régimen s de los usos en suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos. ..	57
Artículo 70.	Régimen y condiciones de los usos en suelo rústico de protección hidrológica.	57
Artículo 71.	Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección costera. ..	58
Artículo 72.	Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección minera. ..	58
Artículo 73.	Régimen y condiciones de los usos en suelo rústico de protección territorial.	59
Artículo 74.	Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de asentamiento rural. .	60



Artículo 75.	Régimen y condiciones de los usos en suelo rústico de asentamiento agrícola.....	60
TITULO III	NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	62
SECCIÓN DIEZ. Determinaciones generales y definiciones		
Artículo 76.	Aplicación.....	62
Artículo 77.	Clases de condiciones	62
TITULO IV	NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RUSTICO.....	62
SECCIÓN ONCE. Determinaciones generales y definiciones		
Artículo 78.	Condiciones generales para la edificación en suelo rústico.	63
Artículo 79.	Condiciones específicas para la defensa, mejora del medio natural y el paisaje.....	70
Artículo 80.	Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos	74
Artículo 81.	Condiciones específicas para las infraestructuras.....	78
Artículo 82.	Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial.....	83
Artículo 83.	Condiciones para las edificaciones e instalaciones agropecuarias	84
Artículo 84.	Condiciones para las edificaciones industriales y comerciales	88
Artículo 85.	Condiciones específicas para los movimientos de tierra	89
Artículo 86.	Condiciones específicas para los cierres de finca	90
SECCIÓN DOCE. RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.		
Artículo 87.	Actuaciones de interés general en suelo rústico	91
Artículo 88.	Condiciones para las dotaciones y equipamientos en Suelo Rústico de Asentamiento Rural	92
Artículo 89.	Condiciones para los Equipamientos Estructurantes en suelo rústico.....	92
Artículo 90.	Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales.....	93
TITULO V	NORMAS DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ASENTAMIENTO RURAL.....	98
SECCIÓN TRECE. GENERALIDADES		
Artículo 91.	Definición:	98
Artículo 92.	Normas zonales:	98
SECCIÓN CATORCE. NORMA ZONAL A. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA I		
Artículo 93.	Definiciones	99
Artículo 94.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	99
Artículo 95.	Parcela mínima edificable	100
Artículo 96.	Posición de la edificación.....	100
Artículo 97.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	100
Artículo 98.	Adaptación a desniveles	101
Artículo 99.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	103
SECCIÓN QUINCE. NORMA ZONAL Aa. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA II		
Artículo 100.	Definiciones	103
SECCIÓN DIECISÉIS. NORMA ZONAL Ab. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA III		
Artículo 101.	Definiciones	104
SECCIÓN DIECISIETE. NORMA ZONAL AC. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA IV.		
Artículo 102.	Definiciones	104
Artículo 103.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	104
Artículo 104.	Parcela mínima edificable	104
Artículo 105.	Posición de la edificación.....	105
Artículo 106.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	105
Artículo 107.	Adaptación a desniveles	105

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

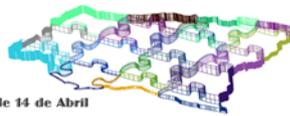
Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretararía.
 María Mercedes Contreras Fernández

Artículo 108.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	106
SECCIÓN DIECIOCHO. NORMA ZONAL B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE.		
Artículo 109.	Definiciones	106
Artículo 110.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	106
Artículo 111.	Parcela mínima edificable	106
Artículo 112.	Posición de la edificación.....	107
Artículo 113.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	107
Artículo 114.	Adaptación a desniveles	108
Artículo 115.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	108
SECCIÓN DIECINUEVE. NORMA ZONAL CA, CP Y CH. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CA), PAREADA (CP) O EN HILERA (CH).		
Artículo 116.	Definiciones	108
Artículo 117.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	109
Artículo 118.	Parcela mínima edificable	109
Artículo 119.	Posición de la edificación.....	109
Artículo 120.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	110
Artículo 121.	Adaptación a desniveles	110
Artículo 122.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	111
SECCIÓN VEINTE. NORMA ZONAL E Y D. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.		
Artículo 123.	Definiciones	112
Artículo 124.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	112
Artículo 125.	Parcela mínima edificable	112
Artículo 126.	Posición de la edificación.....	112
Artículo 127.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	112
Artículo 128.	Adaptación a desniveles	114
Artículo 129.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	114
SECCIÓN VEINTE Y UNO. NORMA ZONAL G. EDIFICACIÓN TERCIARIO-INDUSTRIAL		
Artículo 130.	Definiciones	115
Artículo 131.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	115
Artículo 132.	Parcela mínima edificable	115
Artículo 133.	Posición de la edificación.....	116
Artículo 134.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	116
Artículo 135.	Construcciones e instalaciones sobre cubierta y plantas bajo rasante.	117
Artículo 136.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	117
SECCIÓN VEINTIDÓS. NORMA ZONAL H. INSTALACIONES Y EDIFICACIONES SINGULARES		
Artículo 137.	Definiciones	117
Artículo 138.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	117
Artículo 139.	Parcela mínima edificable	117
Artículo 140.	Posición de la edificación.....	117
Artículo 141.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	117
Artículo 142.	Adaptación a desniveles	118
Artículo 143.	Condiciones de composición e integración en la morfología urbana	118
SECCIÓN VEINTITRÉS. NORMA ZONAL AR-1000. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL I		
Artículo 144.	Definiciones	119
Artículo 145.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	119
Artículo 146.	Parcela mínima edificable	119
Artículo 147.	Posición de la edificación.....	119



Artículo 148.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	120
Artículo 149.	Alturas.....	120
Artículo 150.	Condiciones de composición e integración paisajística	121
SECCIÓN VEINTICUATRO. NORMA ZONAL AR-2500. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL II		
Artículo 151.	Definiciones	121
Artículo 152.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	121
Artículo 153.	Parcela mínima edificable	122
Artículo 154.	Posición de la edificación.....	122
Artículo 155.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	122
Artículo 156.	Altura	123
Artículo 157.	Condiciones de composición e integración paisajística	123
SECCIÓN VEINTICINCO. NORMA ZONAL ES. ESTACIÓN DE SERVICIO Y GASOLINERAS		
Artículo 158.	Definiciones	124
Artículo 159.	Ámbito y alcance de la aplicación de las normas	124
Artículo 160.	Parcela mínima edificable	124
Artículo 161.	Posición de la edificación.....	125
Artículo 162.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	125
Artículo 163.	Altura	125
SECCIÓN VEINTISÉIS. NORMA ZONAL ES-2. ÁREAS DE SERVICIO EN CARRETERAS		
Artículo 164.	Definición	126
Artículo 165.	Parcela mínima edificable	126
Artículo 166.	Posición de la edificación.....	126
Artículo 167.	Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación	126
Artículo 168.	Altura	127
TITULO VI	NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS	127
SECCIÓN VEINTISIETE. DETERMINACIONES GENERALES		
Artículo 169.	Definición	127
Artículo 170.	Régimen urbanístico	129
Artículo 171.	Fichero de áreas diferenciadas.....	129
Artículo 172.	Revisión del Programa de Actuación.	131
Artículo 173.	Interpretación y modificación del planeamiento.....	132

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 14 de noviembre de 2014.
 Fdo.: La Secretararía.
 María Mercedes Contreras Fernández

LIBRO 2
NORMAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

TITULO I NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Sección Uno. **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Competencia.

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación son competencia propia del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de las respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de Fuerteventura, la cooperación con el Ayuntamiento de Puerto del Rosario para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, de acuerdo con el espíritu y letra contenido en los artículos 10 y 11 del TRLOTC.

Artículo 2. Prioridad en el desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

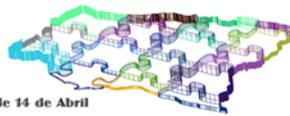
2. El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación y en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Puerto del Rosario para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas urbanísticas de ordenación pormenorizada serán de aplicación al conjunto de actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Puerto del Rosario.

2. A los efectos anteriores, y de conformidad con la legislación básica del suelo, se consideran actuaciones urbanísticas las siguientes:





- a) Las actuaciones de transformación urbanística, que incluyen las actuaciones de urbanización como las actuaciones de dotación.
- b) Las actuaciones edificatorias, que integran tanto las de nueva edificación y de sustitución de las edificaciones existentes, como las de rehabilitación edificatoria. Las actuaciones edificatorias podrán incluir obras complementarias de urbanización.

Artículo 4. Actuaciones de Transformación Urbanística.

1. A efectos de este Plan General de Ordenación se entiende por Actuaciones de Transformación Urbanística:

a) Las **Actuaciones de Urbanización**, que incluyen:

- Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo en situación básica de suelo rural a urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo en situación básica de urbanizado, en los mismos términos establecidos en el apartado anterior.

b) Las **Actuaciones de Dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Artículo 5. Delimitación de Actuaciones de Dotación.

1. De conformidad con el art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la redacción dada por la DF 12ª-10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, este Plan General aplica las condiciones que deben observarse en la delimitación de Actuaciones de Dotación, por lo que en cada uno de los ámbitos de Actuación de Dotación delimitados, ya sea continuo o discontinuo, se incluyen los respectivos incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes.

2. En tanto no se establezcan por la legislación autonómica otras determinaciones a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, el presente PGO establece las siguientes:

a) Efectos en la delimitación del ámbito:



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 27 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernandez

- i. La delimitación por el PGO del ámbito, continuo o discontinuo, de una Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado, conlleva el sometimiento solidario de los propietarios afectados a la nueva ordenación, a fin de garantizar la implementación íntegra de la Actuación de Dotación.
- ii. A tal fin, el presente PGO determina el incremento de la edificabilidad ponderada o de la densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones previstas.
- iii. Hasta tanto se proceda a la adaptación del citado régimen jurídico de las actuaciones de dotación a la legislación autonómica de Canarias, se entienden de aplicación al ámbito delimitado como Actuación de dotación las reservas de suelo establecidas por el art.36 del TRLOTIC.

b) Gestión de las Actuaciones de Dotación:

Para la gestión de las Actuaciones de Dotación y sin perjuicio de que pueda formalizarse un convenio entre la administración actuante y la totalidad de los propietarios afectados a fin de llevar a cabo las actuaciones previstas por el planeamiento, la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se llevará a cabo mediante alguna de las siguientes operaciones urbanísticas, con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación, en aplicación del art. 188. Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias:

- i. En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de las parcelas originales, se procederá a la normalización de fincas.
- ii. Si se precisa la división de parcelas originales, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.
- iii. Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

c) Deberes de la promoción de las Actuaciones de Dotación.

La delimitación de las Actuaciones de Dotación por el presente Plan General de Ordenación comporta una serie de deberes legales que se cumplirán por los propietarios de los suelos incluidos en la misma en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación. Dichos deberes son:

- i. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- ii. Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento



de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación.

- iii. Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero, o mediante el derecho de superficie equivalente.
- iv. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación de dotación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente, de acuerdo siempre a los deberes establecidos legalmente.

- v. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- vi. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación de dotación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. En aquellos casos en que para la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se requiera instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, en defecto de que por el planeamiento no se establezca directamente la gestión urbanística de los mismos, y por lo que se refiere a los deberes previstos en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo número 2/2008, de 20 de junio, para las actuaciones de dotación, será de aplicación régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga el referido Texto refundido de la Ley estatal, hasta la entrada en vigor de la adaptación de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de Canarias.

4. Los plazos para la ejecución de las Actuaciones de Dotación serán los establecidos en la correspondiente ficha de las mismas y, en defecto de determinación alguna sobre plazos, serán de aplicación, de forma subsidiaria, los fijados en el artículo 16 del Reglamento de gestión y

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández
SECRETARÍA

ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, hasta tanto se produzca regulación reglamentaria estatal o autonómica.

- **Concreción del concepto “aprovechamiento preexistente”**

El PGO establece el concepto de “aprovechamiento preexistente” por ser este la base para determinar y cuantificar el incremento de aprovechamiento, y en consecuencia, la base para cuantificar los deberes de entrega de suelo (tanto el correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías -mandato artículo 47 CE- como el correspondiente a la entrega de suelo dotacional). En tanto no se establezca por la legislación autonómica otra determinación a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, se establece en el presente PGO el siguiente que el mismo es el atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea (Área de Ordenación Urbanística) en la que la parcela se encuentre integrada.

Artículo 6. Actuaciones urbanísticas aisladas.

En el suelo urbano consolidado, fuera del ámbito de las actuaciones de dotación, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que sean precisas para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales o locales, según las determinaciones que establezca el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada. En este caso la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras ordinarias de carácter público, pudiéndose imponer las correspondientes contribuciones especiales a los titulares de suelo especialmente beneficiadas por aquellas.

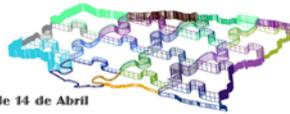
Artículo 7. Deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art.24 de las NOE, las superficies de cesión obligatoria se inscribirán conforme a lo dispuesto en el art.30 del RD 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto dicho régimen será de aplicación a todos aquellos ámbitos delimitados como tal en el Plano de Gestión y que el presente PGO regulariza por no haberse formalizado instrumento reparcelatorio y estar las edificaciones permitidas totalmente colmatadas.

Artículo 8. Instrumentos de actuación urbanística.

El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:





- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

Sección Dos. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9. Concepto.

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

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Artículo 10. Figuras de planeamiento.

1. Tienen la consideración de figuras de planeamiento:

- a) Los Planes Parciales de Ordenación, para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, en su caso, de los Sistemas Generales adscritos y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuando así lo disponga el Plan General de Ordenación.
- b) Los Planes Especiales, para la ordenación detallada del suelo urbano o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.
- c) Los Estudios de Detalle, para completar o adaptar las determinaciones del Plan General de Ordenación o de los Planes Especiales y Planes Parciales en suelo urbano y de los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

Artículo 11. Planes Parciales de Ordenación.

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en algunos ámbitos determinados por el Plan General de Ordenación en suelo urbano no consolidado y, en sectores de suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, siendo el mismo presupuesto necesario para la ejecución de la urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 y 36 del TRLOTG.
2. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán de forma integral las áreas correspondientes en sectores unitarios de suelo urbanizable o ámbitos en suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan General de Ordenación Pormenorizada, señalando su ordenación detallada y completa, además del régimen pormenorizado del uso y aprovechamiento de los terrenos, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General de Ordenación, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de ejecución y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener, además de las determinaciones señaladas en la correspondiente legislación de aplicación, en especial las que se señalan específicamente para cada uno de los ámbitos y sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento en las fichas contenidas en el título 8 de estas Normas.

4. Los Planes Parciales en vigor que se considera convenientes conserven su autonomía administrativa y los que habrán de redactarse en desarrollo del presente Plan General son los siguientes:

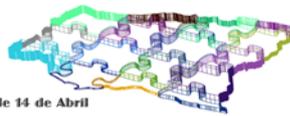
Relación de Planes Parciales aprobados y vigentes.

- Plan Parcial del SUSO PR R1 SECTOR CENTRAL
- Plan Parcial del SUSO PR TE/I 1 BARRANCO DE NEGRIN
- Plan Parcial del SUSO PR R2 ROSITA DEL VIEJO
- Plan Parcial del SUSO PR R6 LOS POZOS
- Plan Parcial del SUSO PR T1 ROSA DEL LAGO
- Plan Parcial del SUSO PR R4 ROSA DE LA ARENA
- Plan Parcial del SUSO PR R9 PLAYA BLANCA
- Plan Parcial del antiguo SUP I-2 El Matorral
- Plan Parcial del antiguo SUP R Rosa Vila

Relación de Planes Parciales a redactar en desarrollo del PGO:

- **Plan Parcial del SUNCUP 1.2.2. HORNOS DEL CHARCO**
- **Plan Parcial del SUNCUP 1.3.1. LAS SALINAS**
- **Plan Parcial del SUNCUP 1.4.2. BETHOVEN**
- **Plan Parcial del SUNCUP 1.10.1. RISCO PRIETO**
- **Plan Parcial del SUNCUP 2.10.1. ZURITA**
- **Plan Parcial del SUNCREP 1.3.1. UNELCO-ENDESA**
- **Plan Parcial del SUNCREP 1.4.1. ROSA DE MARCIAL**
- **Plan Parcial del SUSNO R3 LA CHARCA**
- **Plan Parcial del SUSNO R8 ROSA DE DON VICTORIANO**
- **Plan Parcial del SUSNO R10 ROSA VILA**
- **Plan Parcial del SUSNO R5 LA CAÑADA**
- **Plan Parcial del SUSNO R7 LLANO DE LOS POZOS**
- **Plan Parcial del SUSNO R 11 GAVIAS DEL TABLERO**
- **Plan Parcial del SUSNO R 12 LA ROSITA**
- **Plan Parcial del SUSNO R 13 LA MOLINA**
- **Plan Parcial del SUSNO TE/I 3 LAJAS BLANCAS**
- **Plan Parcial del SUSNO TE/I 4 TABLERO DE LAS CRISTINAS**





- **Plan Parcial del SUSNO TE/I 5 PARQUE TECNOLOGICO**
- **Plan Parcial del SUSNO TE/I 6 MATORRAL INDUSTRIAL**

Artículo 12. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

1. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborará con el grado de precisión establecido en legislación aplicable y en sus correspondientes reglamentos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de actuación que comprendieran e indicando, para cada etapa, su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos y dotaciones.

El plan de etapas del Plan Parcial de Ordenación contendrá, en todo caso, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

3. Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar, en ningún sentido, las definiciones, clasificaciones y el resto de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, relativas a la edificación y a los usos en suelo urbano y suelo urbanizable.

4. Los Planes Parciales de Ordenación adaptarán sus normas reguladoras a los tipos definidos para el suelo urbano de ordenación directa por el Plan General de Ordenación de las presentes Normas de Ordenación Pormenorizada salvo justificación expresa en sentido contrario contenida en el planeamiento de desarrollo.

5. Se considerarán urbanísticamente inhábiles y, por tanto, no contabilizarán como dotación, los terrenos con pendientes mayores del cincuenta por ciento (50%). Tampoco podrán computarse como Espacios Libres los terrenos cuyas pendientes sobrepasen el veinte por ciento (20 %) una vez finalizadas las obras de urbanización.

6. Si en el área ordenada por el Plan Parcial se encontrase un cauce, deberá solicitarse la definición del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre previamente a la aprobación inicial de dicho Plan.

7. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener un estudio de movilidad que, partiendo de las determinaciones establecidas en el Plan, a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red viaria y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad del ámbito ordenado de acuerdo a las secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga,



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.

María Mercedes Contreras Fernández

aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

Artículo 13. Planes Especiales.

1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTG.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.

b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.

c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en estas Normas.

4. Si en el área ordenada por el Plan Especial se encontrase un cauce, deberá solicitarse la definición del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre previamente a la aprobación inicial de dicho Plan.

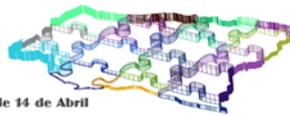
5. Los Planes Especiales en vigor que se considera convenientes conserven su autonomía administrativa y los que habrán de redactarse en desarrollo del presente Plan General son los siguientes:

Relación de Planes Especiales aprobados y vigentes:

- Plan Especial de protección de Guisgüey
- Plan Especial del sistema aeroportuario.

Relación de Planes Parciales a redactar en desarrollo del PGO:





- Plan Especial de la zona de Servicio del Puerto.
- Plan Especial del Catálogo de edificaciones amparadas por el Decreto 11/1997 y otras.
- Plan Especial Caminos
- Revisión del Plan Especial Protección de Guisgüey.

Artículo 14. Contenido de los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales contendrán la documentación señalada en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos.
2. Los Planes Especiales habrán de contener un estudio de movilidad que, partiendo de las determinaciones establecidas en el Plan, a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red viaria y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad del ámbito ordenado de acuerdo a las secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga, aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del TRLOTG, para la debida aplicación del Plan General de Ordenación, de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, podrán redactarse cuando fuese necesario, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario complementario interno al área. La disposición volumétrica podrá integrar, en su caso, la localización de los usos de acuerdo con las condiciones que para los mismos se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación o normas particulares de los planeamientos de rango superior que desarrollen.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

d) Concretar y ajustar la ordenación genéricamente prevista desde el Plan General de Ordenación a través de sus fichas de condiciones de desarrollo para las áreas remitidas desde él a esta figura de planeamiento.

2. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos. Asimismo, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el destino urbanístico del suelo; incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo; proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o complementen, así como reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación, o cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido documental mínimo de los Estudios de Detalle será el señalado en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos.

Artículo 16. Ordenanzas Municipales.

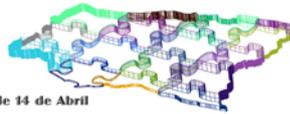
1. A los efectos de estas Normas, y conforme a lo dispuesto en el art. 40 TRLOT, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario podrá aprobar Ordenanzas de edificación que tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación en los inmuebles.

2. Igualmente, podrá aprobar Ordenanzas municipales de urbanización cuyo objeto será la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

3. Las anteriores Ordenanzas municipales deberán respetar en todo caso lo establecido en el presente Plan General de Ordenación y en su caso, las disposiciones relativas a seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con el resto de instrumentos de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Artículo 17. Catálogos de planeamiento.





1. El Plan General de Ordenación es el documento desde el que se establece la protección de determinados bienes inmuebles, concretándose la misma en Catálogos. En el caso de que el objeto de protección sea una zona con un conjunto de elementos de alto valor patrimonial, éstos serán desarrollados pormenorizadamente por los Planes Especiales de Protección.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos, y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que los complemente u ordene, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección Tres. **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

Artículo 18. Formas de gestión.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General de Ordenación se podrá realizar:

a) Mediante la previa delimitación de Unidades de Actuación, tanto para el suelo urbano no consolidado por la edificación como para el urbanizable, que deberán cumplir las disposiciones reguladoras del sistema de ejecución en cada caso elegido, determinándose sus características y requisitos reglamentariamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 TRLOT.

b) Mediante actuaciones aisladas, tanto en el suelo urbano no consolidado por la edificación como en el suelo rústico, para la obtención de terrenos dotacionales, ya sean de carácter general o local, por el sistema público de expropiación.

c) En las Áreas Diferenciadas con planeamiento remitido, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos.

Artículo 19. Unidades de Actuación.

1. La determinación y delimitación de las unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 32 TRLOT, así como en las disposiciones reglamentarias aplicables.

2. El Ayuntamiento exigirá que la delimitación de las unidades de actuación y la fijación del sistema de ejecución sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial que desarrolle el Plan General de Ordenación.

3. La unidad de actuación delimitada deberá cumplir con los requisitos que la legislación urbanística exija, y en especial el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

Artículo 20. Sistemas de ejecución.

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución, el planeamiento deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública previstos en el artículo 96 de TRLOT, siendo éstos:

a) Sistemas de ejecución privada:

- Concierto
- Compensación
- Ejecución empresarial

b) Sistemas de ejecución pública:

- Cooperación
- Expropiación
- Ejecución forzosa

2. El planeamiento deberá especificar además, y sólo cuando opte por alguno de los sistemas de ejecución pública, cuál de éstos ha sido elegido. La elección del sistema de ejecución se llevará a cabo, en todo caso, siguiendo las reglas establecidas en el artículo 97 del TRLOT.

Artículo 21. Sistema de concierto.

1. En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas libremente por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

2. La gestión de la actividad de ejecución en el sistema de concierto podrá ser realizada:

a) Mediante una entidad urbanística de gestión constituida por todos los propietarios.

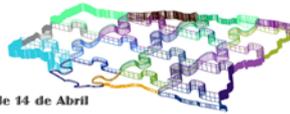
b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el propietario único.

Dicho sistema de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como, en todo caso, por el régimen establecido en los artículos 107 a 110, ambos inclusive, del TRLOT.

Artículo 22. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los propietarios de suelo afectado, con solidaridad de beneficios y cargas. Para ello, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la



urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado conforme a lo que se regule en la normativa, se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 111 a 116, ambos inclusive, del TRLOTG.

3. Una vez constituida e inscrita la Junta, deberá formularse y presentarse con los requisitos reglamentarios ante el órgano actuante para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Compensación.

Artículo 23. Sistema de ejecución empresarial.

1. En el sistema de ejecución empresarial, el beneficiario de la atribución de la ejecución asume la entera actividad y deberá realizar ésta conforme a un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el cual dirigirá, supervisará intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

2. La gestión de la actividad podrá ser realizada bien directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

3. El sistema de ejecución empresarial se registrará por lo dispuesto en legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, además de por el régimen establecido en los artículos 117 a 119, ambos inclusive, del TRLOTG.

Artículo 24. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas o se produzca algunas de las circunstancias previstas en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El sistema de cooperación se registrará por lo establecido en la legislación sectorial y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como deberá sujetarse al régimen establecido en los artículos 120 a 122, ambos inclusive, del TRLOTG.

Artículo 25. Sistema de expropiación.



1. La expropiación se aplicará, como sistema de ejecución, por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, además, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas tanto en el suelo urbano como en el rústico.

c) Para la urbanización de unidades de actuación completas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos y cuanto resulte de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, debiendo sujetarse, asimismo, al régimen establecido en los artículos 123 a 130, ambos inclusive, del TRLOTC.

Artículo 26. Sistema de ejecución forzosa.

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución y a cargo de los propietarios y personas directamente responsables de esta ejecución.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requiere la declaración firme en vía administrativa del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido.

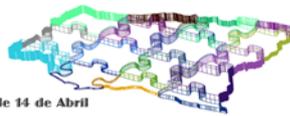
Dicha declaración supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos al cumplimiento de dicho sistema, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. El sistema de ejecución forzosa se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 131 a 136, ambos inclusive, del TRLOTC.

Artículo 27. Reparcelación.

1. La reparcelación constituye la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus





2. La reparcelación tiene por objeto distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

4. Toda reparcelación urbanística quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos, y se redactarán teniendo en cuenta los criterios señalados por el artículo 85 del TRLOT. Las reparcelaciones urbanísticas deberán someterse, asimismo, a lo dispuesto en los artículos 84 a 87, ambos inclusive, del mismo texto legal.

Artículo 28. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos (2) o más lotes que se lleve a cabo con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, considerándose ilegal, a los efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el propio Plan General de Ordenación, o en el Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación, así como aquellas que infrinjan lo dispuesto en el artículo 81 del TRLOT. Las parcelaciones urbanísticas deberán someterse, asimismo, a lo dispuesto en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del mismo texto legal.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico ni divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de las determinaciones establecidas para esta clase de suelo en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Sección Cuatro. **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

Artículo 29. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014



Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de Obras Ordinarias.
- c) Proyectos de Edificación.
- d) Proyectos de Actividades.
- e) Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 30. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación, y, en su caso, a lo previsto en la legislación aplicable, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como parte integrante de la misma. Toda modificación que se efectúe en el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal. En el supuesto de que las variaciones sean sustanciales, el Ayuntamiento podrá exigir del administrado la presentación de un nuevo proyecto.

Artículo 31. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en este Plan General de Ordenación para el suelo urbano cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación. También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes capítulos:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Red viaria, estacionamientos y áreas estanciales.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Otras redes de distribución, canalización y galerías de servicios.
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.
- j) Señalización vial.





3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que se detallan en el punto precedente, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, y acreditar que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para atenderlos.

Artículo 32. Contenido documental de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos señalados en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos, con el detalle, precisión y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo 33. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

1. La licencia de obra de urbanización o aprobación del correspondiente Proyecto llevará incorporado un plazo de ejecución que no será superior a dos (2) años por cada diez (10) hectáreas de terreno sin que en ningún supuesto se supere un máximo de cuatro (4) años.

Artículo 34. Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias con los siguientes objetivos:

- a) Ejecutar aisladamente alguna de las determinaciones de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
- b) En las zonas de ordenación directa, ejecutar obras no previstas en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación.
- c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y, adaptar, mejorar o ampliar los servicios que contuviera.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

2. La aprobación de los Proyectos de Obras Ordinarias corresponderá al Ayuntamiento de Puerto del Rosario.

Artículo 35. Proyectos de Edificación.

1. El Proyecto de Edificación, es aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 36. Plazos de ejecución de obras de edificación.

1. Sin perjuicio de los plazos que se impongan en las correspondientes licencias de construcción, podrá aplicarse ampliación o disminución de los mismos en los términos de la legislación vigente.
2. Transcurridos los plazos otorgados sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, el Ayuntamiento tramitará expediente para declarar la caducidad de la licencia, previa audiencia de los interesados.

Artículo 37. Clases de obras de edificación.

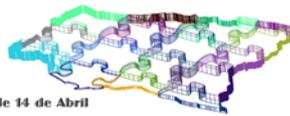
Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición y excavación.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 38. Obras en los edificios.

1. Son las que se efectúan sobre un edificio existente, sin alterar las posiciones de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.
2. A los efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obras, se define como morfología de un edificio o características morfológicas la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición estructural y el número, altura y configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas las superficies en contacto con el exterior, es decir: cubiertas, fachadas a calles, a espacios libres y a patios excluyendo en este último caso aquellos con superficie inferior a cuatro (4) metros cuadrados.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:





a) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales con relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas o a patios y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación. Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas y voladizos cuando conserven su configuración original, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación. Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio a fin de introducir las menores distorsiones posibles en el sistema estructural del mismo y posibilitar sus condiciones básicas de uso.

d) Obras de rehabilitación. Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que para mejorar sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad u ornato, modifiquen la distribución interna del mismo, sin intervenir sobre las características morfológicas, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación, así como pequeñas modificaciones de carácter puntual en los elementos estructurales.

e) Obras exteriores. Son las obras que afectan de forma puntual a la envolvente del edificio, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales,



Fdo.: La Secretarfa.
Marfa Mercedes Contreras Fernndez

la implantación de elementos fijos exteriores sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. La recuperación de modelos originales, alterados en intervenciones anteriores, no será considerada obra exterior sino obra de restauración.

Se incluye en este tipo de obras el cierre de terrazas y balcones que no representen incremento de volumen superior al cinco por ciento (5%) del total de la vivienda o local al que estén vinculados.

f) Obras de reestructuración. Son aquéllas que afectan a las condiciones morfológicas del edificio.

Artículo 39. Obras de demolición y excavación.

1. Son obras de demolición aquellas que suponen la desaparición completa de un edificio o de una parte sustancial del mismo, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente. Son obras de excavación las extracciones de tierra afectas a obras de urbanización o edificación.

2. Como documentación específica en obras de demolición se deberá aportar descripción fotográfica del edificio a demoler, planos del edificio, medidas de seguridad a adoptar, metodología de trabajo a seguir y Hoja de Dirección de técnico facultativo competente.

3. Para trabajos de excavación se deberá aportar como documentación específica, plano topográfico inicial y planimétrico final de la parcela o terreno, y Hoja de Dirección de técnico facultativo competente. Además, en caso de existir edificio o vías colindantes, memoria con medidas de seguridad a adoptar, recalces a realizar, en su caso, y metodología de trabajo a seguir.

4. Todo trabajo de demolición o excavación se ejecutará de forma que su incidencia en la vía pública sea la menor posible. Si en éstos trabajos se precisara ocupar la acera, se deberá solicitar autorización de ocupación de vía pública.

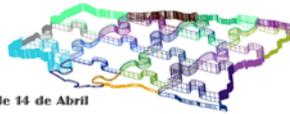
5. Los escombros y materiales procedentes de las demoliciones y excavaciones deberán ser transportados a los vertederos de tierra debidamente autorizados, para lo que se solicitará el oportuno permiso de vertido de tierras en el que se indicará el vertedero a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos. En caso necesario se exigirá una fianza para responder de la posible reparación del pavimento.

6. Las excavaciones bajo la rasante de la vía pública, deberán ejecutarse adoptando en obra las medidas y sistemas constructivos que garanticen, en todo momento, la no destrucción de la vía pública, ni menoscaben la seguridad de los edificios colindantes.

Artículo 40. Obras de nueva edificación.

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:





- a) Obras de reconstrucción. Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección.
- b) Obras de nueva planta. Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante o resultante de la demolición total de un edificio.
- c) Obras de ampliación. Son aquéllas en las que se incrementa la superficie o el volumen construido, la ocupación o el número de plantas de un edificio existente.

Artículo 41. Proyectos de Actividades.

Se entiende por proyectos de actividades aquéllos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver el ejercicio de la actividad, incluyendo las características técnicas de las instalaciones obligadas y previstas para el desarrollo de la misma.

Artículo 42. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los capítulos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares. Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso para vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc... sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

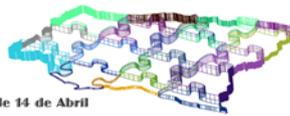
Artículo 43. Condiciones para la edificación de la parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: para que una parcela se considere edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Cumplimentar las condiciones mínimas contempladas en el artículo 147 del TRLOTG.
- Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a la prestación de las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, o Reglamento que lo sustituya, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.



c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General de Ordenación o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento.

Artículo 44. Requisitos para la edificación y urbanización simultánea.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse, las edificaciones e instalaciones previstas en el artículo 61 del TRLOTIC.

3. La aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

4. En aquellos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que aún no hayan alcanzado la condición legal de solar, podrá concederse licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea, quedando condicionada, en todo caso, la adquisición del derecho a edificar a la efectiva urbanización de los terrenos. Para garantizar la realización de las obras de urbanización será necesario que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 73.5 del TRLOTIC y los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística o disposiciones que los sustituyan.

5. En el supuesto de que los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en suelo urbanizable, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté realizada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, dicha parcela contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte el edificio. Dicha condición tendrá carácter de condición especial en el acto de otorgamiento de licencia, y como tal podrá hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad en el momento de la inscripción en el mismo de la escritura de obra nueva, de acuerdo con el artículo 174 TRLOTG.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de la unidad de actuación o de la etapa correspondiente.

6. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica mínima la ejecución de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en toda el área del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- c) Encintado de bordillos y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de las redes de distribución.
- e) Galerías de servicios.
- f) Acometidas de servicios a las parcelas dotacionales.
- g) No obstante, el Ayuntamiento en cada supuesto podrá imponer condiciones adicionales de acuerdo con las circunstancias de cada caso.

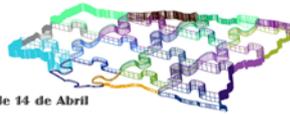
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia concedida sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere producido. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección Cinco. **DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

Artículo 45. Destino de los terrenos y construcciones.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.





2. El uso de los terrenos y construcciones está determinado en los Planos de Ordenación Pormenorizada en combinación con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, de la forma siguiente:

- a) En el suelo urbano de ordenación directa, mediante las Normas Zonales y la calificación de parcelas.
- b) En el suelo urbano remitido a Planeamiento de desarrollo, por el Plan Especial o Plan Parcial correspondiente.
- c) En el suelo urbanizable por los Planes Parciales.
- d) En el suelo rústico de ordenación directa, mediante las categorías en que se divide, excepto el suelo rústico de Asentamiento Rural, cuyo uso viene además pormenorizado en las diferentes Normas de Asentamientos Rurales.
- e) En el suelo rústico remitido a Plan Especial, por el Plan correspondiente.
- f) En todos los casos, mediante las disposiciones relativas a los usos contenidas en estas Normas.

Artículo 46. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 151 y 153 del TRLOTC:

- a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones para conservarlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble y siempre que no se encuentre el edificio en situación de fuera de ordenación grave, vayan destinadas a reponer las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 157 del TRLOTC podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aun no estando incluidas en este Plan o en los aprobados en su desarrollo. Dichas obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, o se harán con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene, cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

3. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 47. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. Estarán incluidas entre las condiciones mínimas de la edificación las siguientes:

- a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) Condiciones de ornato. Las fachadas y cubiertas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Asimismo, estarán incluidas las relativas a la urbanización:

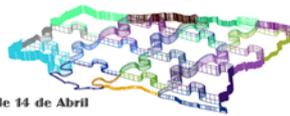
- a) En todos los casos, el propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- b) En las urbanizaciones particulares, además, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, alumbrado, jardinería y restantes elementos que configuren la urbanización.

3. Las condiciones de seguridad y ornato serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- a) Deberá estar cerrado mediante una valla.
- b) Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.





Artículo 48. Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar y hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) De aparcamiento de vehículos.

2. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado anterior. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

3. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 49. Deber de conservación del patrimonio

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y, en su caso, a la Administración, en la parte que le corresponda.

2. Los propietarios de edificios y elementos de interés histórico-artístico incluidos en los Catálogos deberán rehabilitarlos en los términos que establezca la legislación sobre el patrimonio histórico-artístico. Si dicha rehabilitación excediere del deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o fuera consecuencia de la declaración de ruina del inmueble, en aquella parte que excediese de aquél deber o hasta el límite de la declaración de ruina, corresponderá la rehabilitación a la Administración.

Sección Seis.

DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS.

Artículo 50. La declaración de Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. No obstante, si el edificio que estuviere en estado ruinoso tuviera algún grado de catalogación, la declaración de ruina no necesariamente llevará aparejado el acuerdo de demolición, sino que se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección, así como a lo establecido en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del TRLOTC.

3. Si el propietario no cumple lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

5. Dictada resolución que declare la ruina del inmueble, se solicitará al Registrador de la Propiedad que se inscriba mediante el asiento pertinente la resolución recaída, con indicación de si es firme en vía administrativa.

6. Para el supuesto que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resultase titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el número anterior o, en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

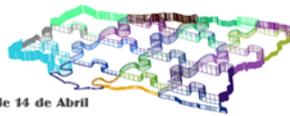
Artículo 51. Supuestos de Ruina

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155.1 del TRLOTC, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 153.2 del TRLOTC.

b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos





señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

Artículo 52. Efectos de la declaración de edificación ruinosas

1. La declaración de edificación ruinosas producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 174 del TRLOTC.
2. Asimismo, la declaración de edificación ruinosas y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario del Ayuntamiento o la persona en quien delegue.

Artículo 53. Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosas

1. El procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosas se regulará, en su caso, en la ordenanza específica en desarrollo de este Plan y del resto de la normativa estatal y autonómica de aplicación.
2. Los expedientes de ruina que afecten a inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal, se regirán en todo caso por lo dispuesto en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

TITULO II REGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

Sección Siete. **OBJETO Y APLICACIÓN**

Artículo 54. Objeto

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina – dentro del contenido de su estructura general- el uso global de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo.
3. El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de los diversos criterios con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los terrenos.

Artículo 55. Aplicación

1. El contenido íntegro del presente título será de aplicación a la totalidad de los terrenos y las construcciones en cada categoría de suelo, en la forma y circunstancias que para cada uno de los usos, clasificados según su naturaleza y su régimen de interrelación, se establecen en los sucesivos capítulos del presente título. La asignación de usos globales a las diferentes categorías de suelo rústico se realiza en las normas de ordenación estructural, conforme a lo dispuesto en el art.32 TRLOTG.

2. Ello significa que las Normas Zonales, las normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos y las normas particulares de los instrumentos de desarrollo, no podrán establecer ninguna clase de uso distinta de las definidas por el Plan General, ni alterar sus condiciones particulares, ni el régimen de compatibilidad que tienen asociados, excepto disposición contraria de los planes especiales de protección en relación a las condiciones particulares y al régimen de compatibilidad. En caso de contradicción o incompatibilidad de los instrumentos de desarrollo aprobados con anterioridad, se aplicará como criterio general el uso más beneficioso con los intereses generales perseguidos en el ámbito en cuestión.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, las construcciones que alberguen los usos cumplirán las Normas de Edificación en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al área en que se localicen.

4. En todos los casos deberán cumplir con la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuese de aplicación.

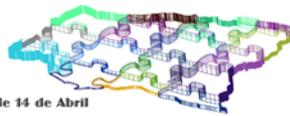
5. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano y urbanizable con carácter pormenorizado para determinadas parcelas, mediante su calificación expresa en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos complementada con las disposiciones contenidas en las presentes Normas.
- b) En el suelo urbano y con carácter pormenorizado para las diferentes Normas de Zona, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas.
- c) En los distintos ámbitos y áreas delimitadas, sean urbanas o urbanizables, con carácter global, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas, concretándose la pormenorización en el propio Plan General, o bien en los instrumentos de planeamiento remitidos o incorporados.
- d) En los distintos ámbitos de suelo rústico, con carácter global y en su caso, pormenorizado, mediante las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación estructural, concretándose en estas mismas normas de ordenación pormenorizada.

Sección Ocho.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS





Artículo 56. Usos globales y usos pormenorizados.

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de movilidad entre sus distintas formas de expresión, basado en el principio de flexibilidad que debe operar entre las mismas, se establece un sistema de clasificación de usos como método diversificado para su selección en orden a su implantación en el territorio, de acuerdo con el modelo de ordenación elegido y regulado por el Plan General.

2. Por su ámbito de aplicación los usos se clasifican en dos niveles:

- a) Usos globales
- b) Usos pormenorizados.

3. Se entiende por *uso global* del suelo el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio. Dicho destino está integrado por un conjunto suficientemente amplio de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas. Al establecer el uso global de un área, ámbito o sector, el PGO opta por el destino predominante, en cuanto a las actividades, para dicha zona.

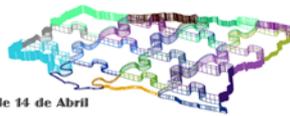
4. Se entiende por *uso pormenorizado* las categorías en las que se pueden subdividir los usos de carácter global hasta el grado de detalle y con los criterios convenientes a las características definitorias del mismo, a fin de individualizarlo e identificarlo respecto a cualquier otro. En este sentido, el grado de concreción dependerá de las necesidades que establezca el PGO, pudiéndose ofrecer distintos grados en cada caso.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO GRADO 1	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO GRADO 1
AMBIENTAL	De conservación De restauración Científico De educación ambiental	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	Infraestructuras hidráulicas Infraestructuras de energía Infraestructuras de telecomunicación Infraestructuras relacionadas con el tratamiento de residuos Infraestructuras relacionadas con el transporte Equipamiento administrativo Equipamiento asistencial Equipamiento educativo Equipamiento social Equipamiento cultural y/o recreativo Equipamiento deportivo Espacios libres Para la Defensa Reserva
PRIMARIO	Agrícola Ganadero Forestal Extractivo Pesquero y Acuícola Cinegético		Establecimientos alojativos no vacacionales- áreas urbanas Establecimientos turísticos Complejos turísticos Establecimientos de turismo rural Campamentos de turismo
INDUSTRIAL	Artesanía Industrial vinculado al sector primario Industria Talleres Almacenes		
TERCIARIO	Comercial Oficinas Restauración Investigación, Innovación y Desarrollo	TURÍSTICO	
RESIDENCIAL	Vivienda libre unifamiliar Vivienda libre colectiva Vivienda en régimen de protección pública Residencia comunitaria		

Artículo 57. Uso ambiental.

El Uso global Ambiental (A) es el referido a aquellos que se concentran en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, el estudio y/o divulgación de los recursos naturales, así como a las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de aquéllas. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

1. **Conservación**, que comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y recuperación de los elementos bióticos y abióticos del medio, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.



2. **Restauración**, que comprende las actividades con fines de restauración del medio afectado por usos o actividades incompatibles como por ejemplo áreas degradadas por usos extractivos.
3. **Científico**, que comprende las actividades relacionadas con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales.
4. **Educativo**, que comprende las actividades relativas a la formación e información sobre la naturaleza y el uso sostenible de los recursos.

Artículo 58. Uso global Primario.

Uso global Primario (P) referido a aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo de ellos productos de consumo o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales, así como las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de aquellas. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

1. Agrícola, que comprende el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales y comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características y quedando vinculadas a dichas explotaciones. Comprende también la producción, la transformación y la comercialización de los productos en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad agrícola que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores. Todas las actividades descritas que se llevarán a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene en el trabajo. Incluye los siguientes usos pormenorizados:

1.1. Explotación **agrícola tradicional**: en terrenos destinados a la actividad agrícola mediante sistemas de tradicionales de producción, (gavias, nateros, arenados, etc.) y cuya intensidad productiva es moderada. Las instalaciones auxiliares al servicio de esta actividad.

1.2. Explotación **agrícola intensiva**: en terrenos destinados a la producción agrícola mediante sistemas de explotación que manipulan por medios artificiales los factores de producción para la obtención de mayores rendimientos. Las instalaciones auxiliares al servicio de esta actividad.

2. Ganadero que comprende el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales, así como las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, que deberán guardar proporción con su extensión y características y estar vinculadas a dichas explotaciones. Este uso podrá realizarse tanto en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Comprende, además la producción, la transformación y la comercialización de los productos en las condiciones

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

sanitarias y de calidad exigibles. Se incluyen también todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación ganadera que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los ganaderos. Todas las actividades descritas que se llevarán a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene en el trabajo. Incluye los siguientes usos pormenorizados:

2.1. **Ganadería autoconsumo:** actividades de explotación ganadera de reducido tamaño, cuya producción no sea comercializada y donde el destino de la misma tiene como fin habitual el abastecer las necesidades del titular y su familia o contribuye a la demanda de alguna cooperativa que adquiere los excedentes.

2.2. **Ganadería intensiva:** actividades de explotación ganadera de gran tamaño, con estabulación permanente, cuya producción está destinada a la comercialización.

2.3. **Ganadería extensiva:** actividades de explotación ganadera desarrollada en campo abierto, de forma permanente o temporal sin perjuicio de que se recojan en rediles ocasionales o para pernoctar.

2.4. **Explotaciones ganaderas especiales:** actividades de explotación de pequeñas especies o exóticas (abejas, caracoles, avestruces, etc).

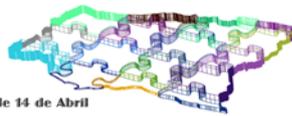
2.5. **Cría, guarda y adiestramiento de animales.** (guarderías de mascotas, perreras, etc...

3. Forestal que comprende actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos forestales así como las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, que deberán guardar proporción con su extensión y características y estar vinculadas a dichas explotaciones.

4. **Extractivo** que comprende las actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural. No se incluyen en este uso el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como consecuencia del movimiento de tierras ejecutado a raíz de otros usos autorizados. El uso comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la logística, investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos. Incluye los siguientes usos pormenorizados:

4.1. **Minero:** terrenos, edificaciones e instalaciones, dedicados al aprovechamiento minero de forma intensiva y los productos extraídos se comercializan para cubrir las necesidades de los mismos con distintas finalidades, bien directamente o como materia prima para la elaboración de hormigones y otros productos industriales. Este uso requiere el empleo de maquinaria pesada y/o de tecnología específica





4.2. **Servicios a la minería:** el que corresponde a los terrenos, instalaciones y edificaciones dedicados a la investigación, desarrollo y mejora de los recursos y técnicas mineras.

5. **Pesquero y acuícola** que comprende las actividades relacionados con el medio marino y con el litoral, tales como la pesca, marisqueo y acuicultura. Incluye los siguientes usos pormenorizados:

5.1. **Marisqueo y recolección litoral:** el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, dedicados a la recolección de invertebrados marinos y plantas subacuáticas, criados de forma natural, con fines comerciales.

5.2. **Acuicultura:** el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, dedicados a la cría o cultivo de especies acuáticas, vegetales o animales, con técnicas encaminadas a aumentar su producción por encima de las capacidades naturales del medio, para su explotación y consumo.

5.3. **Servicios a la pesca y acuicultura:** el de los terrenos, edificaciones e instalaciones, dedicados a la investigación o experimentación de cultivos acuícolas.

6. **Cinegético**, comprende las actividades e instalaciones relacionadas con la caza.

7. **Hidrológico**, comprende las actividades relacionadas con la preservación de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

Artículo 59. Uso global Industrial.

Uso global industrial (I) es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

I.1. **Artesanía** que comprende todas las actividades que utilizan técnicas manuales creativas para producir bienes y servicios a través de la transformación de distintos materiales mediante procedimientos no seriados o en pequeñas series. Los elementos auxiliares de accionamiento electromecánico contarán con potencia activa inferior a 7,500 Kw y empleando de 1 a 5 operarios, normalmente con técnicas tradicionales y que no requieren de instalaciones industriales. Incluye tanto la elaboración de productos alimentarios como domésticos, textiles y artísticos.

I.2. **Industria vinculada al sector primario** que comprende actividades y edificaciones cuya finalidad es la elaboración, transformación y preparación para el consumo, de productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios y cuya producción se origina en la propia explotación o en un área cercana donde se produzcan sus insumos, con procesos seriados en



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

instalaciones industriales y procedimientos no tradicionales, sin uso de maquinaria pesada y/o agentes contaminantes.

- 2.1. Bodegas: para la elaboración de vinos y licores.
- 2.2. Empaquetado y preparación de productos agrarios.
- 2.3. Producción de quesos y lácteos.
- 2.4. Preparación de productos cárnicos.
- 2.5. Preparación y envasado de aguas.

I.3. **Industria.** Comprende las actividades y edificaciones que tienen por finalidad la transformación o producción seriada de bienes y productos.

3.1. **Industria ligera:** aquellas en cuyo proceso no se utiliza maquinaria pesada y/o agentes contaminantes. Potencia instalada/superficie de 0,150 Kw por cada metro cuadrado construido del local, empleando hasta 100 operarios, pudiéndose compensar con base en la relación Kw/operario a razón de 2 operario por cada 0,750 KW disminuido hasta un límite de 150 operarios.

3.2. **Industria pesada** que comprende actividades que en cuyo proceso se utiliza maquinaria pesada y/o agentes contaminantes.

I.4. **Talleres** que comprende las actividades y edificaciones cuya finalidad es la manipulación de productos para ser revisados, reparados o transformados en cualquier modo, incluyendo los talleres de servicio a vehículos de motor,

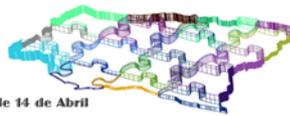
- 4.1. Talleres de reparación de objetos domésticos.
- 4.2. Talleres de reparación de objetos industriales y maquinaria.
- 4.3. Talleres de vehículos de motor.

I.5. **Almacenes** que comprende actividades y edificaciones destinadas al depósito, guarda, custodia y distribución de los productos, generalmente vinculados a otros usos, pudiéndose realizar acciones de venta directa en el mismo establecimiento, siempre que la superficie destinada a ello no supere el 25 % del espacio destinado a almacén.

- 5.1. Almacenes de depósito y logística.
- 5.2. Desguaces.

Artículo 60. Uso global Terciario.

Uso global Terciario (TE) es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio, la restauración, el recreo (salvo las asociadas a alojamiento turístico) y la prestación de servicios en locales de oficina, por ejemplo los de asesoría, gestión, intermediación o similares. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:



1. **Comercial** que comprende espacios abiertos al público en los que se realizan de forma habitual actividades comerciales consistentes en ofertar en venta o en alquiler, al consumidor o usuario final, cualquier clase de artículo así como la prestación de determinados servicios de carácter personal, con la presencia física del comprador.

2. **Oficinas y despachos profesionales**, que comprenden aquellas actividades cuya finalidad es la prestación de servicios administrativos, técnicos, sanitarios, financieros, de información u otros análogos, bien a empresas o a particulares, de carácter público o privado

3. **Restauración** que comprende aquellas actividades destinadas a dar servicios de comidas y/o bebidas, en establecimientos abiertos al público para su consumo en el propio local o fuera del mismo.

4. **Investigación, Innovación y Desarrollo (I+I+D)** que comprende las actividades cuya finalidad es la investigación, desarrollo o innovación tecnológica básica, aplicada o experimental, en el campo de las ciencias naturales, técnicas y tecnológicas, y en el de las ciencias sociales y humanidades, con el propósito de incrementar los conocimientos y su aplicación concreta en cada campo.

5. **Recreativo**, comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan tanto en edificios, locales e instalaciones (tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión salas de juegos, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, etc), como al aire libre, con o sin instalaciones, para la práctica lucrativa o gratuita de actividades turísticas, deportivas, lúdicas, etc.

Artículo 61. Uso global Infraestructuras y equipamientos comunitarios.

Uso global Infraestructura y equipamiento comunitarios (IEC) Comprende los usos de índole colectivo o general que tienen por objeto proveer a los ciudadanos del equipamiento e infraestructura necesaria para el desarrollo de la vida en colectividad y que posibilitan su educación, cultura, salud, transporte, esparcimiento, etc. y/o que son básicos para la organización del territorio. El uso de infraestructuras comprenderá también las construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las obras y la prestación de los servicios relacionados con las citadas infraestructuras y equipamientos. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

A) Infraestructuras.

1 Infraestructuras hidráulicas cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.

1.1. **Captación y tratamiento de agua:** el que corresponde a una instalación cuya actividad es la obtención del agua necesaria para satisfacer la demanda de cualquier uso así como proporcionar al agua las características físico-químicas precisas para ser aptas para el consumo al que se destinen.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 14 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

1.2. **Almacenamiento de agua:** el que corresponde a una instalación cuya actividad es el depósito de agua con la capacidad adecuada y con las condiciones necesarias para garantizar la calidad del agua almacenada para el uso al que se destina.

1.3. **Conducciones de distribución:** es el que corresponde a una instalación cuya finalidad es el transporte y distribución de agua desde los lugares de almacenamiento o captación hasta los puntos de consumo, uso o vertido, mediante una red de conductos, tuberías e instalaciones complementarias (arquetas, cantoneras, etc).

1.4. **Infraestructuras de saneamiento y evacuación** es la que corresponde a una instalación cuya finalidad es la recogida, transporte y vertido de las aguas residuales a los puntos de vertido autorizadas en cauce público, a plantas de tratamiento de aguas residuales o al mar.

1.5. **Canalización, contención y reparación** de cauces y demás elementos del dominio público hidráulico.

2 **Infraestructuras de energía** que comprende instalaciones necesarias para la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo los equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

2.1. **Almacenamiento y suministro de combustibles:** el que corresponde a una instalación cuya actividad es recibir, almacenar y en su caso distribuir combustibles fósiles fluidos, tanto líquidos como gaseosos.

2.2. **Generación de energía:** el que corresponde a una instalación cuya actividad es la producción de energía eléctrica mediante generadores de combustibles fósiles o mediante la transformación de energías naturales renovables.

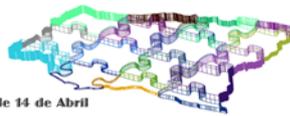
2.3. **Conducciones eléctricas:** el que corresponde a una instalación cuya actividad es la distribución de la energía eléctrica, mediante conductores de la energía eléctrica, desde los lugares de producción al consumidor final.

2.4. **Transformación de tensión eléctrica:** el de una instalación cuya finalidad es modificar y establecer los niveles de tensión para adecuarla a los usos que suministra.

3. **Infraestructuras de telecomunicación** que comprende aquellas cuya finalidad sea la emisión, transmisión y/o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza, de todo tipo de hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros electromagnéticos, según la normativa sectorial.

3.1. **Centros de telecomunicación:** el que corresponde a una instalación cuya finalidades la producción, recepción, tratamiento y/o emisión de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

3.2. **Torres y antenas de telecomunicación:** el que corresponde a una instalación cuya finalidad es la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos



operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas, mediante grandes elementos verticales o en instalaciones individualizadas.

3.3. **Conducciones de telecomunicación:** el que corresponde a una instalación cuya finalidad es el transporte de señales mediante cables, medios ópticos u otros medios electromagnéticos, mediante conducciones o cables, tanto en aéreo como en subterráneo.

4. **Infraestructuras relacionadas con el tratamiento de residuos** que comprende aquellas destinadas a la gestión de residuos, entendiéndose como tal la recogida, almacenamiento, tratamiento, transporte, recuperación o eliminación de los residuos.

4.1. **Complejo ambiental de residuos:** el que corresponde al conjunto de instalaciones en las que se descargan los residuos con destino, según su naturaleza, al preparado para el transporte posterior a otro lugar, para su tratamiento o eliminación in situ, así como, en su caso, el depósito temporal previo a las operaciones de valorización, tratamiento o eliminación ex situ. Este uso es de carácter insular y de baja o nula compatibilidad con la población.

4.2. **Plantas de transferencia de residuos:** el que corresponde a una instalación cuya finalidad es la recepción de residuos, el almacenamiento temporal y, en su caso, la separación entre ellos, para optimizar los costes de transporte a las instalaciones donde se reciclan o eliminan. Se corresponde con un espacio acotado y de acceso restringido a los servicios de recogida de basuras aunque en casos particulares pueden admitir la entrega por particulares.

4.3. **Plantas de tratamiento de residuos:** el que corresponde a una instalación cuya finalidad es el tratamiento tecnológico y/o mecánico específico, de los residuos para su valorización o eliminación, incluida la preparación anterior a la valorización o eliminación. A efectos de esta definición se considera valorización, cualquier operación cuyo resultado principal sea que el residuo sirva a una finalidad útil al sustituir a otros materiales, que de otro modo se habrían utilizado para cumplir una función particular, o que el residuo sea preparado para cumplir esa función en la instalación o en la economía en general.

4.4. **Vertedero de inertes:** el que corresponde a las instalaciones cuya finalidad es el depósito final de residuos inertes que no se pueden reutilizar o reciclar, mediante su depósito en superficie o bajo tierra, de manera controlada, por periodos de tiempo que superen el año. A efectos de esta clasificación se consideran residuos inertes aquellos residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. De conformidad con el modelo de residuos de construcción y demolición, las posibilidades de localización de los vertederos de inertes son muy variadas, dado que pueden aparecer vinculados a las labores de restauración de los ámbitos extractivos, a labores de restauración de ámbitos degradados y antiguas canteras abandonadas y vinculados a obras civiles, de edificación o de urbanización.

4.5. **Vertedero controlado:** el de las instalaciones destinadas al depósito definitivo de cualquier clase de residuo excepto los inertes que no se pueden reutilizar o valorar, tanto en subterráneo como en superficie, de manera controlada por periodos de tiempo que superen el año. Quedan comprendidos en esta clase los residuos peligrosos, así como los residuos no peligrosos,

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno, con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

que se corresponden con aquellos urbanos, o de cualquier otro origen, que no sean considerados peligrosos y que experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas.

5. **Infraestructuras relacionadas con el transporte**, que comprende aquellas cuya finalidad es permitir la circulación, movimiento o traslado de personas y bienes desde un lugar a otro, en adecuadas condiciones de seguridad y confort, incluyendo los que permiten la permanencia de estos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos.

5.1. **Relacionadas con el transporte terrestre**, las que corresponden a los terrenos, edificaciones e instalaciones destinadas a las operaciones de tráfico por carretera. A estos efectos se entiende por tráfico por carretera aquel que se realice en vehículos de motor o conjuntos de vehículos que circulen sin camino de rodadura fijo, y sin medios fijos de captación de energía, por toda clase de vías terrestres, urbanas o interurbanas, de carácter público y, asimismo, por las de carácter privado cuando el transporte sea público.

5.2. **Relacionadas con el transporte marítimo**: el que corresponde a los terrenos, área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigos, edificaciones e instalaciones destinados a las operaciones de tráfico portuario. Se entiende por tráfico portuario las operaciones de entrada, salida, atraque, desatraque, estancia y reparación de buques en puerto y las de transferencia entre éstos y tierra u otros medios de transporte, de mercancías de cualquier tipo, de pesca, de avituallamientos y de pasajeros o tripulantes, así como el almacenamiento temporal de dichas mercancías en el espacio portuario

5.3. **Relacionadas con el transporte aéreo**: el que corresponde a los terrenos, edificaciones, e instalaciones cuya finalidad es el traslado de pasajeros o carga, mediante una aeronave, de un lugar a otro. Se incluye en esta clasificación aquellos terrenos, edificaciones e instalaciones destinados al aterrizaje y despegue de aeronaves que llevan a cabo traslados vía aérea, incluso cuando utilicen el mismo punto para su salida y llegada.

B) Equipamientos:

1. **Equipamiento administrativo (AD)** que comprende aquellos cuya finalidad es realizar las funciones atribuidas al Estado y otros entes públicos con personalidad jurídica, de cualquier ámbito (europeo, nacional, autonómico, insular o municipal) tanto desde el punto de vista administrativo y de gestión, como judicial o legislativo, y en definitiva, todas las tareas relacionadas con la administración pública.(En este grupo se incluirían desde Gobierno, Defensa, Protección civil, Seguridad ciudadana, etc)

2. **Equipamiento asistencial (AS)** que comprende los servicios y actividades dirigidos a la promoción y protección de la salud, la prevención de la enfermedad y la asistencia sanitaria, para la población en general y de los animales, mediante la medicina convencional u otras terapias, así como el destinado a la prestación de servicios sociales tales como los servicio de ayuda, información, orientación, gestión y protección para la integración normal de las personas en la sociedad.





3. **Equipamiento educativo (ED)** cuya finalidad es la formación de las personas mediante la enseñanza, reglada y no reglada, a cualquier nivel.

4. **Equipamiento social (S)** categoría para incluir usos asociativos de naturaleza social, religioso, etc., prestación de servicios relacionados con las actividades funerarias, incluyendo cementerios, tanatorios, capillas y similares.

5. **Equipamiento cultural y/o recreativo (CU)** que comprende aquellos que posibilitan el recreo y disfrute del tiempo libre de la población y/o que posibilitan la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento y de la cultura.

6. **Equipamiento deportivo (DP)** destinado a la práctica de la actividad deportiva o de entrenamiento, tanto al aire libre como cubierta, cerrada o abierta, e incluyendo las zonas complementarias, funcionalmente necesarias para el desarrollo de la actividad.

7. **Equipamiento para la Defensa (DF)**, destinado a las instalaciones y edificaciones vinculadas a la defensa nacional.

8. **Equipamiento Comercial (CO)**, destinado a actividades comerciales. Definido y en términos equivalentes al uso terciario comercial.

9. **Equipamientos de servicio público y transporte (SP)**

10. **Equipamiento de reserva (RS)**, destinado a equipamientos sin uso definido.

11. **Espacios libres** que tiene por objeto el esparcimiento, el reposo y la relación de la colectividad y la comunidad residencial (EL)

12. **Equipamiento turístico (TU)** es el destinado a la implantación de equipamientos e instalaciones al servicio de la actividad turística.

Artículo 62. Uso global Residencial.

Uso global Residencial (R) es aquél que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, ya sea individual, familiar o comunitario. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

1. Vivienda unifamiliar
2. Vivienda libre colectiva
3. Vivienda protegida
4. Residencia comunitaria

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento en forma permanente, desarrollados materialmente como viviendas. A tal efecto, se denomina “vivienda” al espacio edificado destinado al alojamiento de una o varias personas configurando un núcleo de comportamiento familiar, existan o no relaciones de parentesco. Igualmente, la residencia comunitaria que comprende los espacios destinados a alojamientos de un colectivo específico de personas, vinculadas por razones de índole no familiar.

Artículo 63. Uso global Turístico.

Uso global turístico (T). Es el que tiene como fin la prestación en régimen de libre concurrencia y mediante precio de servicios de alojamiento temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como otros servicios complementarios a dichos alojamientos. Por su naturaleza se diferencian los siguientes:

1. Establecimientos alojativos no vacacionales- áreas urbanas
2. Establecimientos turísticos convencionales, tanto hoteleros como extra-hoteleros.
3. Establecimientos de turismo rural
4. Campamentos de turismo

Artículo 64. Nivel de implantación.

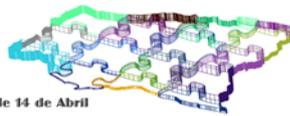
Por el nivel de implantación, los usos se califican como principal o característico y complementarios o alternativos.

- a) Se entiende por *uso principal o característico*, aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuido por el PGO.
- b) Se entiende por *uso complementario/alternativo* aquél que por su naturaleza, tiene aptitud para concurrir o coexistir con el uso característico, en régimen de proporcionalidad o exclusividad, debiendo cada uno de ellos cumplir sus propias condiciones.
- c) Se entiende por *uso prohibido* aquel cuya implantación no está permitida por el PGO y es incompatible con el uso característico

Sección Nueve. RÉGIMEN Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 65. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección natural.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección natural es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: ambiental en todas sus categorías.
 - b) Uso complementario y/o alternativo:
 - o uso primarios :
 - agrícola: explotación agrícola tradicional preexistente
 - ganadería: ganadería autoconsumo preexistente
 - extractivo: conforme a la legislación sectorial y PIOF.



- Uso infraestructuras y equipamientos comunitarios en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, transporte, y equipamientos cultural-recreativo y defensa.
- Uso terciario, en la categoría de recreativo al aire libre, sin instalaciones específicas.
- Uso turístico, en su categoría de establecimientos de turismo rural.
- c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de protección y de conservación, estudio y o divulgación de los recursos naturales.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores son las siguientes:

- a. Los usos ambientales que se implanten dentro de ENP deberán contar con autorización del órgano gestor del mismo. Igualmente, cuando dichos usos ambientales se localicen en zonas incluidas en la RED NATURA 2000, deberán contar con informe favorable del órgano competente.
- b. Los establecimientos de turismo rural siempre que ocupen edificaciones tradicionales preexistentes rehabilitadas y cumplan con la normativa sectorial correspondiente.
- c. Los usos recreativos deberán ser al aire libre, compatibles con la conservación y no precisar de infraestructuras específicas.
- d. En el caso de infraestructuras, los trazados deberán discurrir por las zonas más degradadas; las actuaciones se minimizarán respecto a la forma y perfiles de los terrenos así como la estabilidad y textura del suelo. Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.

Artículo 66. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección paisajística-1.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección paisajístico-1 es el siguiente:

- a) Uso principal o característico: ambiental en todas sus categorías.
- b) Uso complementario y/o alternativo:
 - uso primarios :
 - agrícola: explotación agrícola tradicional preexistente.
 - ganadería: ganadería de autoconsumo y ganadería extensiva.
 - extractivo: conforme a la legislación sectorial y PIOF.
 - Uso infraestructuras y equipamientos comunitarios en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, transporte, y equipamientos cultural-recreativo, deportivo y defensa.
 - Uso terciario, en la categoría de recreativo al aire libre.
 - Uso turístico, en su categoría de establecimientos de turismo rural y campamento turístico.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.

María Mercedes Contreras Fernández

d) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de garantizar la protección mejora y recuperación del paisaje natural.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores son las siguientes:

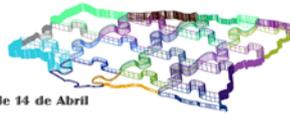
- a. Los usos ambientales que se implanten dentro de ENP deberán contar con autorización del órgano gestor del mismo. Igualmente, cuando dichos usos ambientales se localicen en zonas incluidas en la RED NATURA 2000, deberán contar con informe favorable del órgano competente.
- b. El uso primario agrícola tradicional habrá de realizarse en estructuras agrarias tradicionales preexistentes.
- c. El uso ganadero para autoconsumo no podrá superar los 100 m² de superficie construida, altura 1 planta y las edificaciones o instalaciones deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.
- d. La ganadería intensiva (pastoreo), siempre que no exista Proyecto de regeneración vegetal o faunística u otros afines, incompatibles con dicha actividad y promovidos por algún organismo público.
- e. Los establecimientos de turismo rural siempre que ocupen edificaciones tradicionales preexistentes rehabilitadas y cumplan con la normativa sectorial correspondiente.
- f. La implantación de campamentos de turismo no podrá suponer alteraciones del terreno superiores a 3 metros de altura o que siendo de menor entidad, pudieran alterar el paisaje. A tal efecto deberán contar con un estudio paisajístico previo a la autorización. Las instalaciones y edificaciones vinculadas a éstos se limitarán a las estrictamente necesarias para la funcionalidad del uso.
- g. Los usos recreativos deberán ser al aire libre y compatibles con la conservación, sin instalaciones específicas. Excepcionalmente podrán autorizarse edificaciones o instalaciones de escasa entidad (tales como miradores, observatorios, etc), que deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.
- h. En el caso de infraestructuras, los trazados deberán discurrir por las zonas más degradadas; las actuaciones se minimizarán respecto a la forma y perfiles de los terrenos, así como la estabilidad y textura del suelo. Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.



Artículo 67. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección paisajística-2

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección paisajístico-2 es el siguiente:

- a) Uso principal o característico: ambiental en todas sus categorías.
- b) Uso complementario y/o alternativo:
 - o uso primarios :



- agrícola: explotación agrícola para autoconsumo y explotación agrícola tradicional.
- ganadería: ganadería autoconsumo y ganadería extensiva.
- extractivo: conforme a la legislación sectorial y PIOF.
- Uso industrial en la categoría de artesanía, para la elaboración de productos alimentarios; en la categoría de industria vinculada al sector primario
- Uso infraestructuras y equipamientos comunitarios en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, transporte, y equipamientos cultural-recreativo y defensa.
- Uso turístico, en su categoría de establecimientos de turismo rural.
- e) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de garantizar la mejora y recuperación del paisaje.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores son las siguientes:

- a. Los usos ambientales que se implanten dentro de ENP deberán contar con autorización del órgano gestor del mismo. Igualmente, cuando dichos usos ambientales se localicen en zonas incluidas en la RED NATURA 2000, deberán contar con informe favorable del órgano competente.
- b. El uso primario agrícola para autoconsumo no podrá superar los 200 m² de superficie cultivada.
- c. Las estructuras agrarias tradicionales de nueva creación, así como la modificación de las preexistentes, deberán tener las dimensiones y elementos propios que garanticen la funcionalidad de las mismas, tales como caños, trastones, etc, debiendo contar con un informe del Consejo Insular de Aguas.
- d. El uso ganadero para autoconsumo no podrá superar los 100 m² de superficie construida, altura 1 planta y las edificaciones o instalaciones deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.
- e. La ganadería extensiva (pastoreo), siempre que no exista Proyecto de regeneración vegetal o faunística u otros afines, incompatibles con dicha actividad y promovidos por algún organismo público.
- f. Los usos industriales (artesanía para la elaboración de productos alimentarios e industria vinculada al sector primario) sólo se admitirán en edificaciones preexistentes y las edificaciones o instalaciones deberán utilizar colores que garanticen la integración en el medio.
- g. Los establecimientos de turismo rural siempre que ocupen edificaciones tradicionales preexistentes rehabilitadas y cumplan con la normativa sectorial correspondiente.
- h. Los usos recreativos deberán ser compatibles con la conservación y las edificaciones o instalaciones deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.

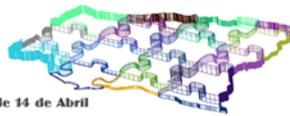
- i. En el caso de infraestructuras, los trazados deberán discurrir por las zonas más degradadas; las actuaciones se minimizarán respecto la forma y perfiles de los terrenos así como la estabilidad y textura del suelo. Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.

Artículo 68. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección agraria.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección agrario es el siguiente:

- a) Uso principal o característico: Primario en todas sus categorías.
- b) Uso complementario y/o alternativo:
 - uso ambiental en todas sus categorías.
 - Uso industrial
 - en la categoría de artesanía: para la elaboración de productos alimentarios; para la elaboración de objetos domésticos, textiles y artísticos.
 - en la categoría de industria vinculada al sector primario.
 - En la categoría de almacén de depósito y comerciales.
 - Uso terciario, en la categorías de comercial, restauración, recreativo e Investigación, innovación y desarrollo.
 - Uso infraestructuras y equipamientos comunitarios en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, gestión de residuos, transporte, y equipamientos cultural-recreativo, asistencial, educativo, deportivo y defensa.
 - Uso turístico, en su categoría de establecimientos de turismo rural.
- c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de garantizar los usos primarios del territorio.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPA son las siguientes:
 - a. Conforme a lo señalado en el TRLOTC serán admisibles todos los usos previstos sin necesidad de previa calificación territorial, y específicamente los previstos en éste, siempre que tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera, silvícola o piscícola, se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera y no excedan de las dimensiones establecidas. En caso de exceder, la licencia municipal quedará condicionada a la aprobación de la calificación territorial o de un proyecto de actuación territorial, en su caso.
 - b. El uso primario agrícola para autoconsumo no podrá superar los 10.000 m² de superficie cultivada.
 - c. Las estructuras agrarias tradicionales de nueva creación, así como la modificación de las preexistentes, se realizaran con las dimensiones y elementos propios que



garanticen la funcionalidad de las mismas, tales como caños, trastones, etc, debiendo contar con un informe del Consejo Insular de Aguas.

- d. Las explotaciones agrícolas intensivas, siempre que no supongan una amplia transformación del terreno y siempre que éste no supere una pendiente del 30%, no existiendo la posibilidad de aterramiento. Las instalaciones bajo malla o plástico no podrán exceder de la altura máxima de tres metros, debiendo utilizarse materiales traslucidos y con estructuras fácilmente desmontables, además de cumplir las restantes condiciones de salubridad y respiración, así como de ornato paisajístico respecto del exterior.
- e. Las edificaciones o instalaciones propias o vinculadas al uso agrario deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio y serán adecuadas en superficie y volumen a la explotación a las que sirven. Se ubicarán en la zona de la parcela que garantice una menor incidencia visual, siendo la separación mínima a linderos de tres metros (3) y en el caso de proximidad a cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, de siete metros (7) medidos desde dicho borde.
- f. Los cuartos de aperos, dependencias destinadas al almacenamiento de abonos, herramientas y útiles propios de la actividad agrícola, sólo se permitirá uno por parcela, pudiendo existir una instalación complementaria sanitaria dentro del mismo. Se ubicarán en la zona de la parcela que garantice una menor incidencia visual.
- g. Los depósitos (aljibes) y estanques, se ejecutarán bajo o sobre rasante, no sobrepasando en éste último caso, la altura de un (1) metro, medido desde cualquier punto del terreno. En todo caso, estas instalaciones se ejecutarán con materiales que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra y su integración en el medio. En las zonas accesibles peligrosas, se dispondrán con valla metálica de dos (2,00) metros de altura como máximo, que deberá mantenerse en todo momento, en buen estado.
- h. Las balsas, charcas, depósitos y estanques, se realizarán conforme a las características tradicionales de implantación en la zona, respetando las condiciones de protección medioambiental, restaurándose en todo caso, los impactos derivados de su construcción.
- i. Los pozos estarán asociados al consumo de la explotación agraria y estarán sujetos a la legislación sectorial de aguas.
- j. El uso ganadero para autoconsumo no podrá superar los 100 m² de superficie construida, altura 1 planta y las edificaciones o instalaciones deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.
- k. La ganadería extensiva (pastoreo), siempre que no exista Proyecto de regeneración vegetal o faunística u otros afines, incompatibles con dicha actividad y promovidos por algún organismo público.



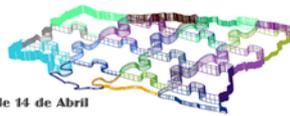
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernandez



- l. Las instalaciones y edificaciones vinculadas a explotaciones de ganadería intensiva deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio. Se ubicarán en la zona de la parcela que garantice una menor incidencia visual, siendo la separación mínima a linderos de tres metros (3) y en el caso de proximidad a cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, de siete metros (7) medidos desde dicho borde.
- m. Los alpendres, establos, y criaderos, son aquellas construcciones cerradas y cubiertas destinadas al cobijo y alojamiento de animales. Las condiciones estéticas de estas edificaciones serán las derivadas de la arquitectura tradicional rural, acorde con el entorno natural aplicándose además lo establecido en los artículos relativos a las condiciones de protección del medio ambiente y las de los usos, actividades, instalaciones y construcciones de esta Normativa.
- n. Los corrales, rediles y gambuesas, instalaciones abiertas para la estabulación de animales, justificándose sus dimensiones en función del número de cabezas de ganado. Se realizarán con cercas preferentemente de madera y/o piedra, y excepcionalmente metálicas, a base de mallazos metálicos o celosías permeables a la vista, en materiales no reflectantes, prohibiéndose expresamente los materiales de desecho (palets de madera, planchas metálicas y similares).
- o. Los portalones, ubicados en el tramo de acceso a una parcela a través del cerramiento, localizada en el lindero de la parcela con acceso principal de (2) metros, y metálico o de madera pintado con colores que se mimeticen con el medio en el que se encuentran.
- p. Los usos ambientales que se implanten dentro de ENP deberán contar con autorización del órgano gestor del mismo. Igualmente, cuando dichos usos ambientales se localicen en zonas incluidas en la RED NATURA 2000, deberán contar con informe favorable del órgano competente.
- q. En todo caso el conjunto de instalaciones, nuevas o preexistentes destinadas a usos industriales (artesanía para la elaboración de productos alimentarios e industria vinculada al sector primario) deberán ser adecuadas y proporcionales al volumen de actividad, lo que se justificará en el Proyecto correspondiente y las obras que hayan de llevarse a cabo , ya sean nuevas o para el acondicionamiento de las edificaciones o instalaciones preexistentes, deberán utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.
- r. Los almacenes, de vehículos, máquinas, instrumentos y productos agrícolas o su manipulación deberán ubicarse en la parte de parcela de menor incidencia visual posible, permitiéndose un sólo almacén por parcela.
- s. Los establecimientos de turismo rural siempre que ocupen edificaciones tradicionales preexistentes rehabilitadas y cumplan con la normativa sectorial correspondiente.
- t. Los usos recreativos deberán ser compatibles con los usos primarios y las edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas en dimensión y volumen al



entorno en que se ubiquen y utilizar materiales y colores que garanticen la integración en el medio.

- u. En el caso de infraestructuras, los trazados deberán discurrir por las zonas más degradadas, procurándose cuando sea posible o viable su soterramiento; las actuaciones minimizarán la forma y perfiles de los terrenos así como la estabilidad y textura del suelo. Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.

Artículo 69. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: Infraestructuras y equipamientos comunitarios en todas sus categorías.
 - b) Uso complementario y/o alternativo: los propios de la categoría de suelo rústico que subyace bajo la presente categoría.
 - c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de garantizar las infraestructuras de servicios y de comunicaciones y a los dotacionales y de equipamiento de que se trate, así como aquellos prohibidos en las categorías de base.
2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPIE son las siguientes:
 - a. los trazados deberán discurrir por las zonas más degradadas procurándose cuando sea posible o viable su soterramiento; las actuaciones minimizarán la forma y perfiles de los terrenos así como la estabilidad y textura del suelo. Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.
 - b. Las previstas para los usos principales o complementarios previstas en la categoría base.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernandez

Artículo 70. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección hidrológica.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección hidrológica es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: uso primario en la categoría de hidrológico.
 - b) Uso complementario y/o alternativo: Infraestructuras y equipamientos comunitarios en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, eléctrica, telecomunicación y transporte.
 - c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de proteger 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. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPH son las siguientes:

- a. Se deberán contemplar las condiciones impuestas por el Consejo Insular de Aguas, y la planificación territorial.

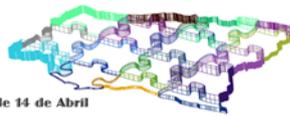
Artículo 71. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección costera.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección costera es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: ambiental en todas sus categorías.
 - b) Uso complementario y/o alternativo: primario, en sus categorías de pesquero y acuícola.
 - c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de proteger el dominio público marítimo costero y su zona de influencia.
2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPC son las siguientes:
 - a. Se deberán respetar en todo caso las condiciones impuestas por la legislación sectorial en materia de Costas y las limitaciones medioambientales respecto a las especies y la cuota de capturas.

Artículo 72. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección minera.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección minera es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: Primario, en las categorías de extractivo minero y servicios a la minería.
 - b) Uso complementario y/o alternativo:
 - Ambiental en todas sus categorías.
 - Infraestructuras y equipamientos comunitarios, en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicación, y transporte.
 - Terciario en sus categorías de comercial, investigación, innovación y desarrollo.
 - Industrial, en la categoría de industria y almacenes.
 - d) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de proteger los recursos minerales y su entorno. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPM son las siguientes:
 - a. La localización ha de venir vinculada con la consideración del suelo como zona de interés minero o en su caso aquellos suelos que dispongan del recurso, y en todo caso en los términos del título habilitante de la Administración sectorial. Fuera de éstos, no se permitirá la actividad extractiva. Tampoco en las playas, barrancos y ENP, excepto por razones justificadas de índole medioambiental.





- b. Previamente a la autorización de una nueva cantera o actividad extractiva se deberá acreditar la necesidad de su apertura por imposibilidad de acceder a la ampliación de las existentes en actividad o inactivas (mediante su reexplotación).
- c. Se deberá garantizar la idoneidad de los accesos a la cantera para el tráfico que genere la actividad extractiva.
- d. La explotación contará con cerramiento perimetral y adecuado tratamiento de sus bordes para garantizar la seguridad. Asimismo, mediante pantallas vegetales en sus bordes se conseguirá una mayor integración paisajística y ocultación de la explotación y la limitación de sus niveles sonoros.
- e. En el interior de la explotación sólo se levantarán las construcciones o instalaciones permanentes que sean imprescindibles para el ejercicio de los usos extractivos y de transformación del material extraído o bien las previstas en el Plan de Restauración.
- f. El ámbito adscrito a esta categoría deberá ser objeto de restauración mediante proyecto elaborado al efecto a cargo del promotor en las condiciones que establezca la legislación sectorial.
- g. Se deberán respetar en todo caso las condiciones impuestas por la legislación sectorial en materia de Minas.

Artículo 73. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de protección territorial.

1. El régimen de usos del suelo rústico de protección territorial es el siguiente:

- a) Uso principal o característico: ambiental en su categoría de protección.
- b) Uso complementario y/o alternativo: Infraestructuras y equipamientos comunitarios, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, salvo que expresamente se localicen en áreas categorizadas como SRPIE.
- c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de preservar del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, en seguimiento del art. 55.d) TRLOTENC.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRPT son las siguientes:

- a) En el entorno de la circunvalación no se admitirá el uso de infraestructuras y equipamientos comunitarios destinados a la gestión de residuos.
- b) Las restantes aplicables a los Proyectos de Actuación Territorial.

Artículo 74. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de asentamiento rural.

1. El régimen de usos del suelo rústico de asentamiento rural es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
 - b) Uso complementario y/o alternativo:
 - primario en las categorías de explotación agrícola para autoconsumo; explotación agrícola tradicional; ganadería de autoconsumo; cría, guarda y adiestramiento de animales;
 - industrial, en la categoría de artesanía, industria vinculada al sector primario, talleres y almacenes.
 - Terciario, en las categorías de comercial, oficina, restauración, y recreativo.
 - Infraestructuras y equipamientos comunitarios, en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicación, transporte y equipamientos en todas sus categorías.
 - Turístico, en la categoría de turismo rural y establecimientos turísticos convencionales.
 - d) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de preservar el carácter tradicional y la naturaleza rural del asentamiento poblacional.

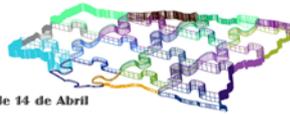
2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRAR son las siguientes:

- a) El uso residencial evitará las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.
- b) El uso industrial, en las categorías de artesanía se admite en cualquier caso, siempre que sea compatibles con la vivienda. Igualmente los talleres que habrán de ser compatibles con el uso residencial del inmueble.
- c) Serán admitidas las actividades industriales y comerciales preexistentes. Igualmente serán admitidas las de nueva creación vinculadas a las actividades primarias.
- d) Los establecimientos de turismo rural podrán ubicarse ex novo o en edificaciones rehabilitadas. En el primer caso, si contaran con más de 10 plazas alojativas se localizarán preferentemente en el borde exterior del asentamiento, salvo justificación.

Artículo 75. Régimen y condiciones de implantación de los usos en suelo rústico de asentamiento agrícola.

1. El régimen de usos del suelo rústico de asentamiento rural es el siguiente:
 - a) Uso principal o característico: primario, en su categoría de agrícola.





b) Uso complementario y/o alternativo:

- Residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Industrial, en la categoría de artesanía, industria vinculada al sector primario y almacenes.
- Terciario, en las categorías de restauración, y recreativo, vinculados a las actividades agropecuarias.
- Infraestructuras y equipamientos comunitarios, en las categorías de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicación, transporte y equipamientos en todas sus categorías.
- Turístico, en la categoría de turismo rural.

- c) Uso prohibido: Todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de mantenimiento de su carácter productivo y rural, evitando su asimilación a asentamientos rurales.

2. Las condiciones para la implantación de los usos anteriores en SRAA son las siguientes:

a) El uso residencial se considerará como uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente. Se prohíben tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes

b) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación (categoría de industria vinculada al sector primario)

c) Sólo se permitirán los establecimientos destinados al turismo rural en edificaciones preexistentes rehabilitadas al efecto.

TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección Diez.

DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 76. Aplicación

1. El presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y a las obras de rehabilitación que se sitúan en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la correspondiente norma zonal.
2. La edificación deberá satisfacer además las condiciones establecidas en estas Normas, según el uso a que se destine el edificio o los locales.
3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona o las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
4. En suelo urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que señale la figura de planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 77. Clases de condiciones

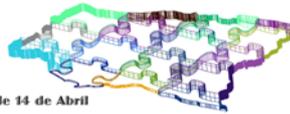
1. Dentro de los diferentes parámetros urbanísticos, la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Parámetros Tipológicos:
 - Condiciones de la parcela.
 - Condiciones de posición en la parcela.
 - b) Parámetros Volumétricos:
 - Condiciones de ocupación de la parcela.
 - Condiciones de edificabilidad.
 - Condiciones de volumen y forma.

TITULO IV NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RUSTICO

Sección Once.

DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES





Artículo 78. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico.

1. Todo acto de edificación y uso de suelo rústico deberá respetar las normas contenidas en el artículo 65.1 del TRLOTG y las determinaciones a tal efecto establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso y categoría en esta clase de suelo.

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

a) Se considera una edificación preexistente y permitida toda aquella que, encontrándose regularizada por la correspondiente licencia se encuentre totalmente acabada y revestida y cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos.

b) Se considera una edificación susceptible de regularizarse, toda aquella que se encuentre inscrita en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia, como paso previo a la obtención de la correspondiente licencia, y se encuentre, asimismo, acabada y revestida, y cumpla con los requisitos establecidos en las normas de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos. Se exceptuarán en este capítulo, aquellas edificaciones que habiendo sido inscritas en el referido Censo, no se correspondan con las determinaciones específicas de las edificaciones en suelo rústico reguladas en este P.G.O. o en el planeamiento territorial insular vigente. Se incluyen igualmente en este concepto toda aquella edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o en restantes categorías que requieran su adecuación a las determinaciones específicas para las edificaciones del uso autorizable, siempre que éste se recogiera como tal en la categoría de suelo rústico afectada.

c) Se considera una edificación tradicional en suelo rústico toda aquella construida con anterioridad a 1950 y con valores arquitectónicos y/o etnográficos identificados por técnico competente, de un máximo de 2 plantas, con tratamiento de fachada de al menos la mitad de sus paredes, cuya tipología arquitectónica recoja las formas constructivas propias del medio rural canario en materia de cubiertas, tratamiento de paredes, materiales utilizados, etc., y que no haya sido modificada con posterioridad a dicha fecha en más de un 10% de su superficie y edificabilidad originaria. Con el objetivo de preservar el paisaje y los elementos representativos del carácter rural de la ocupación en el suelo rústico, cuando en una parcela existiese una edificación tradicional, todo proyecto de ampliación o rehabilitación constructiva en la misma propiedad deberá respetar la integridad exterior de dicha construcción y destinarse a un uso compatible con la categoría de suelo rústico afectada. Dicha edificación tradicional quedará eximida de las determinaciones sobre retranqueo o posición en la parcela, salvo por determinaciones vinculantes de la legislación sectorial supramunicipal.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernández

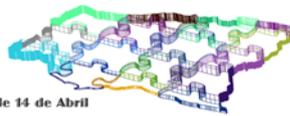
d) Se considera una edificación autorizable toda aquella que pueda construirse previa calificación territorial o licencia municipal, atendiendo a las Normas de la categoría de suelo afectada, o bien no se encuentre totalmente acabada y revestida, y que habiendo estado ya parcialmente construida se encuentre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

e) Se considera una “edificación de nueva planta” a toda aquella que, atendiendo a las normas específicas de cada norma y al régimen general de esta categoría, pueden ejecutarse por parte de los propietarios de la parcela afectada o de los organismos públicos para aquellas edificaciones declaradas de interés general, siempre que se respeten los retranqueos mínimos y máximos respecto a una vía principal o interna y se incluyen dentro del ámbito de la alineación grafiada en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General. La edificación resultante no se materializará en ningún caso mediante una tipología de salón y vivienda.

f) Se considera una edificación en” régimen legal de consolidación” cuando se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación. A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones. De la misma manera, se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación.

g) Se considera una edificación en” situación legal de fuera de ordenación”. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del presente texto refundido. En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto en este texto refundido. Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.





3. Se define como unidad apta para la edificación al suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afectando, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme a la legislación reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la construcción. A los efectos indicados se considerará unidad apta para la edificación aquellas parcelas inferiores a la mínima establecida conforme a la norma zonal que resulte de aplicación, que cuenten con edificación preexistente y permitida y aquellas otras que sin edificar que estén inscritas en el Registro de la Propiedad o cuenten con licencia municipal de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan General.

4. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística del presente Plan y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras que aún resten para que la parcela correspondiente adquiriera la condición de unidad apta para la edificación y, en su caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente, si así se estableciera.

Estas cargas pueden llegar a incluir la cesión gratuita de los terrenos vinculados a la accesibilidad a la edificación. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de unidad apta para la edificación, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- b) La previsión en el proyecto de ejecución de la adecuación del acceso cuando exista un frente de acceso ordenado en este Plan General; para lo cual documentación aportada deberá recoger un acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y explotaciones agropecuarias deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros.
- e) El acompañamiento en la previsión del acceso en infraestructuras de agua, energía, saneamiento y otros servicios básicos de la responsabilidad privada en su ejecución y mantenimiento, a excepción de los casos existentes adscritos a la responsabilidad pública o aquellas en los que se acuerde mediante Convenio dicha responsabilidad con la Administración competente.

5. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural se consideran como “camino” a los tramos entre líneas de alineación y áreas edificables que se grafían en los planos de ordenación, no pudiendo edificarse dentro de dichas superficies. La apertura de nuevos “camino”, al margen de los previstos por el presente Plan General, requerirán de una modificación no sustancial del Plan, en el que se grafie su

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarfa.
María Mercedes Contreras Fernández

trazado y se defina la distribución de derechos y cargas en la ejecución de los mismos, mediante convenios u otras formas establecidas en la legislación sectorial vigente.

6. Aquellas edificaciones inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, llevado a cabo al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, ubicadas en las distintas categorías de suelo rústico, podrán regularizar su situación jurídica mediante la correspondiente licencia, siempre que se lleven a cabo las actuaciones exigidas para adecuar la tipología arquitectónica a las condiciones paisajísticas del entorno y a las condiciones específicas para cada tipo de edificaciones en suelo rústico y en la correspondiente Ficha expuesta en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia que se elabore, en los términos de lo dispuesto en el presente Plan General, en relación con la DA Primera del TRTLOTIC.

7. Las construcciones o edificaciones de nueva creación, en aquellas categorías donde sea posible, deberán situarse en el lugar menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. A tal efecto las gavias y nateros, en tanto constituyen estructuras agrarias tradicionales, se consideran terrenos no aptos para la edificación, sin perjuicio de que su superficie pueda computarse a efectos de la aplicación de las distintas determinaciones urbanísticas.

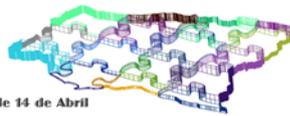
8. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares. Podrán autorizarse exclusivamente los carteles informativos o indicativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

9. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.

10. Todas las construcciones deberán estar en armonía con las edificaciones tradicionales en medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

11. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, respetándose la superficie mínima indicada en las normas correspondientes y, en todo caso, sin posibilidad de edificación. En los casos que afectan a ámbito en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, las parcelas deberán tener un frente mínimo al “camino” de 20 o 30 m, según la norma zonal de aplicación.





12. La parcela mínima o unidad apta para la edificación es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable para un uso determinado en suelo rústico, determinándose la misma en las Normas específicas de suelo rústico en que se permitan nuevas edificaciones.

13. La parcela máxima, en su caso, es la superficie máxima para que una parcela pueda ser edificable para un uso determinado en suelo rústico determinándose la misma en las Normas específicas de suelo rústico en que se permitan nuevas edificaciones.

14. La parcela edificable es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales establecidas para la parcela mínima o unidad apta para la edificación y parcela máxima y no contradigan las reglas contenidas en el artículo 65.1 del TRLOTG ni el ancho mínimo del viario en el supuesto del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

15. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía, el viario ordenado o espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.

b) Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

c) El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

16. La alineación de una edificación es la línea señalada por el planeamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) para establecer el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas a las normas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación, o aquella línea cartografiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

17. Excepcionalmente, se considera una alineación de cierre existente, cuando la parcela a edificar se anexa a un lado u otro a parcelas ya construidas en condiciones de edificación adosada o aquellos proyectos con licencia concedida en el mismo tramo de calle o camino, debiéndose la nueva obra y su cierre respetar el mismo frente de fachada y cierre del resto, no siendo necesariamente coincidente con la línea de cierre cartografiada en los planos anteriores.

En el supuesto anterior, se requerirá informe de los servicios municipales que determine la localización de la línea según las características locales del territorio, a los efectos de determinar que el acceso anexo a dicha alineación cumple con el frente mínimo establecido.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

18. El retranqueo es la anchura mínima, medida en metros, de la franja de terreno comprendida entre la fachada de la edificación y la alineación oficial, alineación existente, cualquier otro lindero de la parcela o el límite de la categoría de suelo afectada, pudiendo ser frontal, lateral o trasero.

19. El fondo edificable, es la dimensión máxima, medida en metros, calculada perpendicularmente a la alineación oficial o lindero de parcela, en cada punto de los mismos, que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

20. La superficie edificable es el valor máximo total expresado en m², de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

21. El índice de edificabilidad bruta en suelo rústico es el valor, expresado en m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela.

22. La superficie edificada total es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

23. La superficie ocupable es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

24. El coeficiente de ocupación es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y el total de la parcela, incluyendo en ésta, en su caso, la superficie de obligada cesión para adaptar aquella a la alineación oficial. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

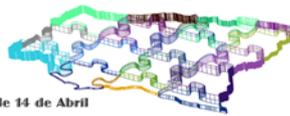
25. La superficie ocupada es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial, siendo igual o inferior al valor de la superficie ocupable.

26. La superficie libre es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo cuando lo estipule la Norma de aplicación.

27. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

28. El número de plantas, de modo general, en una edificación en suelo rústico será de una planta, a excepción de las ubicadas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), que será el establecido en la norma zonal correspondiente.





29. La cota de referencia en suelo rústico es la que sirve de apoyo gráfico para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
30. En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.
31. Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, la altura se medirá en cada punto del terreno que ocupa.
32. Las cubiertas de las edificaciones en suelo rústico se entienden como la parte de la estructura edificada que le sirve de límite superior.
33. Se considera una “nueva alineación”, según los planos de regulación a aquella línea cartografiada que señala el límite exterior de la superficie edificable de un parcela, incluido los cierres de finca o cualquier otro tipo de obra particular, sin perjuicio de que sobre dicho espacio edificable le sea de aplicación las determinaciones sobre retranqueos, separación a linderos o respeto de alineaciones existentes.
34. Las edificaciones aisladas de uso residencial deberán tener en todos los casos un retranqueo lateral mínimo de 3 m, excepto indicación distinta en la norma específica de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
35. Sólo se permitirá una edificación residencial por parcela, permitiéndose la coexistencia con edificaciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, sin rango de industrial, en un número máximo de una edificación de cada tipo y en estricto cumplimiento de las condiciones específicas.
36. Las edificaciones e instalaciones señaladas como de valor histórico cultural que se incluyan en los correspondientes catálogos de Protección estarán afectadas por las normas de protección correspondiente, no pudiendo realizarse ninguna actuación o remodelación contraria a lo dispuesto por ellas.
37. Las nuevas edificaciones, así como las remodelaciones de las existentes deberán cumplir con las condiciones establecidas en la normativa sectorial sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas.
38. Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las tipologías arquitectónicas tradicionales, tanto en su planta, como en las estructuras, paramentos y materiales utilizados, evitando en todo caso la

tipología de salón-vivienda, de tal forma que no podrá realizarse construcción alguna ni conjunto de ellas 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 planta alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

39. Se evitará la repetición de viviendas iguales.

40. Fuera de todo ámbito de Suelo Rústico de Asentamiento Rural se podrá autorizar la rehabilitación del uso residencial sobre edificaciones preexistentes condicionado a su carácter de uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera preexistente a la entrada en vigor del Plan, de acuerdo a las siguientes condiciones específicas:

a) La tipología constructiva se asemejará en el conjunto edificado a alguno de los modelos de arquitectura tradicional del medio rural canario.

b) Las viviendas serán unifamiliares y aisladas y con sólo una vivienda por cada unidad apta para la edificación. Excepcionalmente, se podrá sustituir el emplazamiento de la vivienda que sirve de base a la explotación agrícola por razones de seguridad y estabilidad de la edificación o de mayor eficacia ambiental y productiva de la finca, manteniéndose en todo caso la misma volumetría y edificabilidad y la tipología constructiva tradicional lo más semejante posible a la preexistente; y siempre que el nuevo emplazamiento coincide con una edificación preexistente en la misma parcela y objeto de rehabilitación para su nuevo uso residencial. En todos los casos, este supuesto excepcional vendrá acompañado del derribo de la vivienda sita en la localización original.

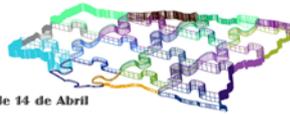
c) Su reconocimiento a efectos de autorización no vendrá acompañado de la reutilización para uso residencial de otras edificaciones asociadas a otros usos preexistentes, salvo en los supuestos de cambio de emplazamiento de la vivienda regulada en el apartado anterior.

d) No vendrá acompañado de la apertura de nuevos accesos, pudiendo rehabilitarse los preexistentes a efectos de tránsito de vehículos, siempre que dicho acceso preexistente presente una anchura mínima de 1,5 m., y en todo caso cubierto con tierra o empedrado natural u otros revestimientos con estricta tonalidad afín a la del terreno anexo.

Artículo 79. Condiciones específicas para la defensa, mejora del medio natural y el paisaje

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





2. Se asume con carácter normativo, los criterios de ordenación expuestos en la Memoria Justificativa del presente Plan, referidos a la protección de la biodiversidad, el paisaje y los valores medioambientales.

3. A efectos normativos, se entiende un objetivo prioritario del presente Plan la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad autóctona del municipio, de modo que se protege estrictamente la vida silvestre, incluyendo las especies y subespecies con alguno de los grados de amenaza recogidos en la legislación específica nacional, regional e insular.

4. Toda actividad que suponga alteración de las condiciones naturales actuales deberá ser autorizada previa evaluación de su incidencia ambiental por parte de la Administración competente, insistiéndose en la previsión del resultado final y en el estudio y valoración de las alternativas posibles, sin perjuicio de lo indicado en las restantes determinaciones de esta Norma.

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

6. Las actuaciones de plantación forestal, tanto productiva como no productivas, no podrán autorizarse en riscos, escarpes y andenes. En las laderas de pendiente acentuada y en las zonas de actividad volcánica se limitarán a aquellas actuaciones destinadas a garantizar los procesos ecológicos esenciales, al tratamiento de los procesos erosivos y a la rehabilitación paisajística de las zonas degradadas.

7. En todos los casos, las actuaciones forestales atenderán a alguna de las siguientes funciones forestales:

- a) El mantenimiento de la biodiversidad del municipio, a través de la conservación y generación de sus ecosistemas forestales, favoreciéndose la selección de especies autóctonas y la aproximación de los ecosistemas forestales a su situación original. En este marco, se priorizará la heterogeneidad en la selección de las especies, genotipos, edades y otros parámetros que garanticen la estabilidad y salud de las masas forestales.
- b) La protección del suelo, reducción de la erosión y fomento de los recursos hídricos, viniendo acompañado de la aplicación de técnicas sostenibles e integradas en el entorno que garanticen dicha función.
- c) La oferta de zonas forestales como lugar apreciado para actividades de ocio y recreo fuera de las zonas urbanas.
- d) La conservación del atractivo de los espacios arbolados como recurso turístico medioambiental de primer orden en el municipio.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

e) La producción forestal como aprovechamiento sostenible de las especies afectadas, y también como elemento fijador de la población en el suelo rústico y su relación con el entorno.

8. En cualquier caso, se primará la protección y promoción didáctica de aquellos hábitats o comunidades y especies incluidas en la legislación sectorial vigente en materia de flora y fauna, de modo que, en todo momento, se contribuya a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales del municipio.

9. Se consideran asumidas por la ordenación del presente Plan y compatibles con su régimen normativo las Acciones Medioambientales que en su caso se prevean en el Plan Operativo, así como el conjunto de medidas ambientales recogidas en la Memoria Ambiental de este referido instrumento de planeamiento general.

10. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras menores destinadas a la protección efectiva del suelo cuando existan riesgos evidentes de erosión.

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

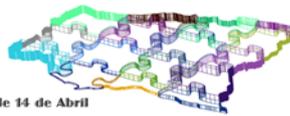
12. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación o el planeamiento vigente de ámbito supramunicipal, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos.

13. Estas actuaciones deberán hacerse incluyendo especies recogidas en los anexos I, II y III de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Real Decreto 1997/1995, de 7 de noviembre de 1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres, o en su caso el instrumento que lo sustituya, adecuándose a las condiciones ecológicas o medioambientales que a cada una se les asocia, y sin perjuicio de la legislación vigente.

14. Todo proyecto de transformación de la flora y la vegetación que afecte a una superficie superior a una hectárea (1 Ha), deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.

15. Los usos e instalaciones autorizadas en cualquiera de las categorías podrán venir acompañados de ajardinamientos, siempre y cuando se compruebe la inexistencia de incidencia paisajística en el entorno ni afecciones indirectas sobre los ecosistemas locales por introducción de especies foráneas.





16. En ningún caso, se llevará a cabo sustitución de especies o comunidades distintas a las autóctonas, especialmente cuando éstas estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea autorizada y justificada por el órgano ambiental competente en materia de biodiversidad.

17. Constituye un objetivo específico de este Plan la cualificación y rehabilitación ambiental del paisaje natural, rural o periurbano.

18. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3º del presente artículo, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los núcleos de población, 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.

19. Se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos volcánicos, montañas y otros.

20. No será 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 su caso, la Administración competente.

21. Toda actuación y uso permitido en el marco del presente artículo deberá ser compatible con el régimen normativo supramunicipal, incluyendo la legislación en materia medioambiental, el planeamiento territorial de espacios protegidos, así como las condiciones determinadas para las actuaciones medioambientales, la biodiversidad y el paisaje en el planeamiento insular.

22. Las edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales se acogerán a las siguientes condiciones:

a) A excepción de la reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes, las nuevas edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales sólo podrán realizarse en ámbitos llanos o con escasa pendiente (menos de un 20%) en suelo rústico de protección natural (SRPN), Suelo Rústico de Protección Paisajística Natural (SRPPN), Suelo Rústico de Protección Paisajística Agraria (SRPPA), en Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) y Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), o bien en aquellas zonas que el planeamiento insular o de espacios protegidos vigentes cataloguen como de interés social para la difusión de los valores naturales y culturales, debiendo cumplir las mismas características que en las categorías anteriores.

b) A excepción de los casos de aprovechamiento y reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes, en ningún caso, el edificio central o el conjunto de construcciones vinculadas podrá

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

superar la altura de una planta, una superficie de 300 m² ni ocasionar impacto paisajístico o medioambiental sobre los valores naturales vinculados, recomendándose su mimetización con el paisaje, previendo en todo caso el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.

c) Asimismo, su aforo e intensidad de uso no deberá afectar a la capacidad de carga del entorno en que se ubica, pudiendo asociarse a servicios de restauración y comercio de productos de promoción y divulgación de los referidos valores, dentro de las propias instalaciones.

23. Sin perjuicio de las determinaciones que se prevean en el planeamiento territorial insular o del mayor detalle en las ordenanzas municipales, los nuevos proyectos de urbanización y de iluminación de carreteras, así como los que prevean la sustitución de luminarias existentes en las mismas deberán atender a los siguientes criterios en materia de minimización de la contaminación lumínica:

- Se aplicarán criterios de eficiencia energética y de consecución de un ahorro energético en la iluminación exterior.
- Se evitará la alteración de los ritmos naturales de luz (día/noche) y sus efectos sobre la fauna protegida.
- Se acompañarán medidas que propicien la recuperación del paisaje nocturno y la posibilidad de disfrutar del cielo estrellado, todo ello de acuerdo con los objetivos del Documento de Propuesta de Fuerteventura como Reserva Startlight.
- Se eliminarán las luces intrusas, tanto interiores como exteriores, de modo que redunde en la calidad de vida de las personas.
- Se eliminarán los deslumbramientos, de modo que se garantice la seguridad en las vías de comunicación.
- Se acompañarán medidas que favorezcan las observaciones astronómicas y astrofísicas.

24. Los Proyectos de ejecución de los espacios libres que se localicen en suelo rústico de asentamiento rural deberán incorporar especies vegetales autóctonas o de gran arraigo en el paisaje y, en todo caso, con incapacidad probada para escaparse del cultivo y asilvestrarse.

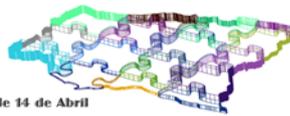
Artículo 80. Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de su regulación, los vertidos de residuos sólidos se dividen en:

- a) Vertidos de tierras y escombros.
- b) Vertidos de chatarras, cementerios de coches y materiales de similar naturaleza.
- c) Vertidos orgánicos o en vertidos industriales, hospitalarios y de cadáveres de animales.

2. Los vertidos de tierra y escombros comprenden aquellos materiales procedentes de desmontes, vaciados, extracción de áridos y todos aquellos residuos de la construcción y edificación.

3. Su ubicación en suelo rústico será excepcional, atendiendo a la justificada inexistencia de áreas aptas con suficiente oferta en ámbito de suelo urbano. En ningún caso se podrán realizar vertidos en ámbitos protegidos por el planeamiento territorial regional o insular, en ámbito incluidos en el



Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental o en su caso el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico o Etnográfico que se elabore, ni en sus respectivos entornos circundantes de 200 metros.

4. Para su autorización, salvo determinación contraria y vinculante en la legislación y el planeamiento supramunicipal en esta materia, deberá recogerse las siguientes condiciones:

a) Corresponderán al Cabildo de Fuerteventura y Ayuntamiento de Puerto del Rosario determinar las áreas alternativas al actual Complejo Medioambiental de Zurita, u otros ámbitos en que esta clase de residuos puedan verterse, atendiendo al Plan Insular de Residuos Sólidos de Fuerteventura, dentro de los cuales se seleccionarán aquellos suelos ya deteriorados por antiguas canteras, graveras o similares, o bien por taludes preexistentes y regularizados que faciliten su adecuación paisajística.

b) Será preceptiva la presentación de los siguientes documentos y contenidos:

- La aprobación de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, con los contenidos y trámites previstos por la Ley 11/1990, de Prevención de impacto Ecológico, incluyendo, como mínimo, un diseño de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas y otros modos de representación al uso.

- Un estudio de escorrentías y vaguadas.

- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento del arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

c) El Ayuntamiento de Puerto del Rosario podrá exigir fianzas o cualquier tipo de garantías para asegurar la restitución del área, una vez abandonado o completado el vertido, en todo caso en respeto de la legislación sectorial vigente.

d) Previo al inicio de la actividad, se realizará un estudio de cuencas visuales de tal manera que se logre ubicar el vertido allí donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible.

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

a) Los vertidos deberán venir acompañado de un programa de procesado y reciclaje continuado.



b) Se procederá a realizar un recintado vegetal del área para ocultación de vistas, mediante un seto perimetral con especies arbóreas o arbustivas autóctonas, que por su altura y grado de cubierta cumplan con el objetivo propuesto.

c) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no tendrán en ningún caso una pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, los cuales tendrán una altura máxima de 2 metros.

d) No se autorizarán vertidos en laderas y fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces, o bien afectar a las escorrentías naturales. Tampoco se autorizarán en embalses ni otras infraestructuras hidráulicas, así como en aquellas zonas de interés agrícola, ganadero o para actividades de ocio y esparcimiento, incluida toda la franja costera.

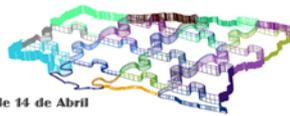
6. Los vertidos urbanos de origen domiciliario, entendidos como aquellos vinculados al uso residencial, la industria ligera, los usos terciarios, dotacionales y turísticos, sólo podrán ser llevados a cabo en el Complejo Ambiental de Zurita, y en el que en su sustitución se delimite, mediante el correspondiente planeamiento de detalle, una vez colmatado el mismo, promovándose en todo caso los métodos de recogida selectiva que mejoren su gestión.

7. Los residuos urbanos especiales, entendidos como aquellos materiales de difícil biodegradabilidad o reciclado, tales como elementos de maquinaria industrial, plásticos de invernadero, maquinaria u otros elementos empleados en la explotación primaria, pilas, acumuladores y baterías, lodos de depuradoras, animales muertos y análogos, sanitarios, industriales y afines, sólo podrán ser llevados a cabo en el Complejo Ambiental de Zurita, y en la que en su sustitución se delimite, mediante el correspondiente planeamiento de detalle, una vez colmatado el mismo o bien en los denominados “Puntos Limpios” atendiendo a la legislación sectorial vigente.

8. Los residuos sólidos derivados de la construcción y demolición a depositar en suelo rústico, entendidos como aquellos vinculados al proceso de construcción así como a la demolición de edificaciones, instalaciones y construcciones de cualquier índole, tanto procedentes de obras mayores como menores, o aquellos otros incluidos en este apartado en el Catálogo Europeo de Residuos (Decisión 2000/532/CE) o instrumento que lo sustituya, incluyendo los denominados “escombros” y otras materias inertes y los generados por la construcción de carreteras y otras infraestructuras públicas, requerirán para su autorización, sin perjuicio de lo indicado en el punto cuarto de este artículo, de los siguientes documentos o contenidos:

a) Determinación del volumen y clase de residuos a generar en la obra objeto del proyecto, tanto en la edificación y/o construcción como en las operaciones previas de demolición, movimiento de tierras, desmontes, explanación, excavación y terraplenado.





- b) Previsión de la reutilización de los residuos en algunas de las siguientes operaciones:
- Relleno en obras de urbanización o asociadas a infraestructuras.
 - Relleno vinculado a la adecuación topográfica del terreno.
 - Utilización de materiales fértiles en adecuación de zonas verdes.
 - Cualquier otra actuación de integración paisajística del entorno de la obra que sugiera la reutilización de los materiales.

c) Previsión del volumen restante a verter en el ámbito a autorizar.

d) Documentación del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del proyecto en el que se expresen las actuaciones anteriores, incluyendo los apartados derivados del coste de la gestión y tratamiento de estos residuos.

e) Copia o ejemplar de cualquier otra documentación exigida por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura o el Plan Insular de Residuos a tal efecto.

f) En caso de propiedad distinta al titular de la obra, autorización expresa para el vertido en dicha parcela.

9. El vertido o depósito de residuos sólidos derivados de la construcción y demolición en suelo rústico deberá contar con una autorización independiente a la de la obra generadora de los residuos o la indicación expresa en ésta del volumen y ámbito seleccionado, y se vinculará en todo caso a los siguientes supuestos:

a) Depósito en el Complejo Ambiental de Zurita o el cual sustituya en su función o en "Puntos Limpios", atendiendo a la gestión autorizada de la Ley 1/1999, de Residuos de Canarias.

b) Reutilización para la restauración paisajística de zonas extractivas autorizadas, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 2994/1982, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras.

c) Reutilización para la restauración paisajística y medioambiental de áreas degradadas del territorio municipal categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) y/o Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), atendiendo a las condiciones específicas para movimientos de tierras reguladas en estas Normas que requieran de este tipo de materiales y siempre que no sea incompatible con el resto de las ordenanzas de edificación o desarrollo de los distintos usos en suelo rústico.

d) Reutilización para el abancalamiento de terrenos para cultivos agrícolas autorizados en los ámbitos que admitan este tipo de nuevos usos, sin que se contradigan las condiciones específicas para movimientos de tierras reguladas en estas Normas.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarfa.

Maria Mercedes Contreras Fernandez

10. Se evitará en lo posible el impacto visual negativo del vertedero, mediante el apantallamiento vegetal adecuado a la zona.

11. Se prohíbe cualquier vertido de residuos sólidos en zonas del suelo rústico no autorizadas para tal fin o incompatible con las condiciones anteriores.

Artículo 81. Condiciones específicas para las infraestructuras

1. Las infraestructuras viarias y de acceso se regularán mediante las siguientes condiciones:

a) El sistema general básico de carreteras que en su recorrido afecte al suelo rústico recogerá las determinaciones que al respecto se hayan diseñado en la ordenación del Plan General Municipal de Ordenación.

b) No se permitirá la apertura de nuevas pistas y accesos a viviendas, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y de aquellos que se asocien a edificaciones, instalaciones y áreas de interés general y agrícolas que por sus características y localización deban afectar en su recorrido al suelo rústico, en cuyo caso los proyectos correspondientes deberán contener un estudio de las condiciones medioambientales preexistentes y la valoración de su incidencia sobre los distintos valores naturales, paisajísticos y patrimoniales.

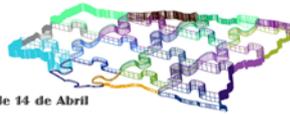
c) Sin menoscabo de las competencias administrativas en esta materia y de la legislación vigente que puedan corresponder a otras Administraciones Públicas, no se permite la apertura de nuevas carreteras o el asfaltado de pistas y caminos agrícolas preexistentes sin la autorización del Ayuntamiento de Puerto del Rosario y que se hayan previsto en la propuesta de ordenación de este P.G.O. o coincida con la ordenación del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), salvo innecesariedad de dicha autorización prevista en la legislación sectorial.

d) Las determinaciones previstas en el planeamiento territorial supramunicipal que entrase en vigor con posterioridad al presente P.G.O. y con carácter vinculante se consideran asumidas y autorizadas en este título en las condiciones definidas por dicho planeamiento. En los casos que no tuvieran carácter vinculante el Ayuntamiento se reserva la potestad de inducir la adaptación de las actuaciones al modelo de ordenación y determinaciones de este Plan.

e) En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), sólo se permitirá los nuevos viarios, pistas o caminos con arreglo a la ordenación que para cada Asentamiento se ha diseñado y reflejado en los planos de ordenación correspondientes a los Asentamientos Rurales de este P.G.O.

h) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de carreteras, se entienden permitidas de modo general la explotación, conservación y mantenimiento de las





infraestructuras viarias existentes en suelo rústico, permitiéndose la señalización con arreglo a la normativa de aplicación.

i) Las pistas, caminos y otros accesos a usos agropecuarios, edificaciones preexistentes o actividades de disfrute del paisaje serán, en todos los casos, de tierra o empedrado natural no cementado, evitando cualquier tipo de pavimentación o asfaltado, en cuyo caso pasarán a tener la consideración de viarios o carreteras. En el caso de las edificaciones de ocio y equipamiento y los usos agropecuarios regulados en estas Normas podrán tener la consideración de pista o acceso interno, aquellas que sean tratadas con pavimento en lajeado de piedra natural. En ningún caso, podrán tener una anchura superior a 3 m. y su vinculación a los usos agropecuarios deberá certificarse por parte de la Consejería de Agricultura y Ganadería u otras instituciones con competencias en la autorización de estas actividades.

j) Los accesos preexistentes en el suelo rústico podrán venir acompañado de tratamiento de mejora y rehabilitación que optimicen las condiciones de acceso e integración ambiental de los recorridos, promoviéndose el desarrollo de una red de senderos rurales como mecanismo de educación y disfrute del paisaje y el medio ambiente municipal. Dichas actuaciones podrán venir acompañados de la adecuación de miradores, incluyendo la habilitación de zonas de vistas y descanso, priorizándose el uso materiales naturales en las obras resultantes.

k) Se consideran áreas adecuadas para albergar senderos y accesos al litoral aquellas por las cuales discurren los actuales recorridos peatonales en el suelo rústico. Los referidos accesos, así como sus estructuras de protección y edificación complementaria autorizada deberán procurar su ejecución con materiales naturales, excepto en accesos preexistentes y sujetos a rehabilitación. Del mismo modo, las actuaciones preverán el uso de zonas para el tránsito de bicicletas e identificarán el sistema de recogida de basuras de modo integrado con el paisaje litoral.

2. Las infraestructuras de telecomunicación comunes se consideran autorizadas en el marco de la regulación establecida en el planeamiento territorial insular específico y, en los casos de aplicación, en la ordenanza municipal específica. Se determina como emplazamientos autorizados de acuerdo a sus respectivas determinaciones reguladas aquellos que se ordenen en el planeamiento territorial insular específico en la materia. No obstante y a falta de regulación expresamente remitida por parte del referido planeamiento supramunicipal específico, se podrán autorizar las infraestructuras e instalaciones de telecomunicación de manera temporal, cuando sea compatible con la zonificación terrestre del Plan Insular y de acuerdo a las siguientes determinaciones:

a) Los proyectos que acompañen las solicitudes para la implantación de instalaciones deberán justificar la necesidad de dicha instalación en base a la imposibilidad de lograr la cobertura y calidad de servicio necesaria desde los emplazamientos en Suelo Urbano o Urbanizable y se justificará e identificará el ámbito territorial en que se producen las deficiencias o desequilibrios en relación a los servicios tecnológicos a implantar.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarfa.
Maria Mercedes Contreras Fernandez

b) Dichos proyectos se acompañarán de un estudio comparativo de varias posibles alternativas de ubicación técnicamente viables para dar cobertura al ámbito deseado. De cada alternativa se definirán, entre otros aspectos, la altura de soporte necesaria y el tipo de soporte previsto. Se expondrán las razones técnicas, ambientales y de compatibilidad con el planeamiento que justifiquen la ubicación seleccionada.

c) En caso de existencia de otras instalaciones preexistentes implantadas que pudieran ser válidas para los objetivos de cobertura buscados, se procurará aprovechar la misma ubicación con objeto de minimizar la dispersión territorial de estas infraestructuras en el territorio.

d) Se excluirán los ámbitos que se integren en el Catálogo Municipal de Protección, así como las edificaciones tradicionales o con tipologías arquitectónicas y constructivas de interés patrimonial.

e) Se seleccionarán localizaciones que no generen impactos ambientales relevantes, buscando cuando sea técnicamente posible localizaciones en laderas de valles y barrancos y procurando con ello evitar las atalayas, divisorias de vertientes u otros elementos culminantes del relieve.

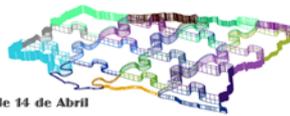
f) Se dará preferencia a ubicaciones fácilmente accesibles y cercanas a las vías principales de las redes regional, insular y municipal, evitando accesos largos desde las vías principales.

g) Su implantación no podrá venir acompañada de la apertura de nuevas pistas o vías de acceso rodado y evitará en todos los casos alteraciones significativas del sustrato natural del terreno y de la vegetación nativa existente.

h) La estructura de soporte presentará una altura máxima de 15 m., de forma que se consiga la integración más adecuada con el entorno.

i) Los equipos se localizarán en armarios o estructuras de intemperie. En caso de considerarse estrictamente necesarias y justificarse la inviabilidad técnica de la situación de intemperie, se podrán implantar casetas de servicio u otra obra civil asociadas a la infraestructura que tendrán las dimensiones mínimas técnicamente necesarias – tanto en superficie como en altura - en función de la envergadura de la instalación, sin que en ningún caso superen los 2,5 m. de altura y los 5 m² de superficie. En su caso, las casetas serán de obra y con una tipología arquitectónica propia del medio rural tradicional, procurando siempre su máximo mimetismo.

j) En el abastecimiento de energía eléctrica no se admite el uso de tendido aéreo asociado, debiéndose justificar la no implantación de paneles solares u otros sistemas de energías alternativas en sustitución de la realización de obras en el terreno para la implantación del tendido subterráneo.



k) Podrán autorizarse las instalaciones de cable asociadas a los servicios de telecomunicaciones, siempre que su trazado sea enterrado y no se alteren las condiciones geomorfológicas y de biodiversidad autóctona del entorno.

l) En todos los casos, deberá atenderse a los mecanismos de regulación de máxima integración ambiental técnicamente posibles.

m) Podrán emplazarse en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE), como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) y, excepcionalmente y en caso de inexistencia de alternativa viable, en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

3. Las infraestructuras energéticas asociadas a la energía eólica, solar u otras fuentes de energía renovable tanto si se ubican sobre cubierta como si se localizan en el terreno, podrán autorizarse en los términos establecidos por el Planeamiento insular, debiendo ajustarse a los requisitos y determinaciones establecidas por éste.

4. A excepción de las áreas de aparcamiento complementarias a usos autorizados y de las marquesinas asociadas al transporte público, sólo se permitirán edificaciones vinculadas al tráfico rodado de nueva edificación en los ámbitos regulados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) o las ya existentes en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

5. Con relación a la implantación de estaciones de servicio en suelo rústico, se exigirá el correspondiente estudio de impacto ambiental en caso de requerimiento por parte de la legislación sectorial, así como la debida justificación por los departamentos de tráfico de la idoneidad de sus accesos y salidas. Del mismo modo, atenderán a las condiciones específicas señaladas en la norma zonal ES.

6. Se podrán edificar marquesinas de protección al peatón en paradas de guaguas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Podrán autorizarse en todo tramo colindante a carreteras con tráfico asociado al transporte público, a excepción de las zonas afectadas por planeamiento territorial de espacios protegidos y en aquel otro ordenamiento jurídico de orden supramunicipal en el que no resulte compatible.

b) Su implantación no requerirá la generación de taludes o desmontes.

c) Deberán estar construidas con materiales ligeros.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 27 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

d) La altura máxima será de 3,5 m.

e) La dimensión frontal máxima será de 4,5 m.

7. Asociadas a los usos permitidos o permisibles, pueden autorizarse áreas de aparcamiento a cielo abierto orientadas exclusivamente a satisfacer las demandas del tráfico que se vincula a dicho uso, atendiendo a la presencia máxima de la población usuaria y empleada al mismo tiempo. En todo caso, atenderán a las siguientes condiciones:

a) Si se ejecutan al aire libre, serán arbolados con especies de cierto porte (3 metros aproximados) y de la vegetación que corresponde al piso bioclimático de la zona.

b) Se podrá asfaltar sólo en la superficie destinada al tráfico rodado.

c) A excepción de los asociados a las dotaciones e instalaciones públicas, no podrán superar una superficie de 500 m².

8. Igualmente, se recogen como infraestructuras hidráulicas las vinculadas al abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales aquellas instalaciones públicas destinadas a propiciar el desarrollo de estos servicios estratégicos en el municipio. Se regularán con las siguientes determinaciones específicas:

a) Vendrán acompañada de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones.

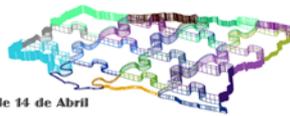
b) La nueva edificación asociada estará estrictamente justificada de acuerdo al funcionamiento de la infraestructura no pudiendo superar una altura de 8 m. salvo en los elementos tecnológicos singulares a la instalación; debiendo aprovecharse, en su caso, las preexistentes en la parcela con su correspondiente rehabilitación y ampliación.

c) La tipología arquitectónica será la propia del medio rural, presentando la misma una adecuada integración paisajística con preferente revestimiento de materiales de piedra natural, enfoscado común y pintado no estridente y cubiertas inclinadas. Los elementos y estructuras asociadas a la infraestructura se construirán con los materiales adecuados a su funcionalidad y condiciones de seguridad, debiendo asociarse igualmente a las condiciones de mayor integración paisajística posible y al uso de materiales y revestimientos no reflectivos o estridentes.

d) La actuación resultante para su implantación deberá venir acompañada de unas condiciones de integración ambiental y de calidad paisajística de la pieza.

e) El borde perimetral deberá presentar un tratamiento destinado a la máxima integración ambiental, con posible implantación de mirador, paseo de borde, ajardinamiento arbolado y afines.





f) Los muros de contención que en su caso debieran ejecutarse serán revestidos en piedra natural y con altura máxima de 3 m., debiendo aterrarse en supuestos de mayor altura y ajardinarse las bermas resultantes.

9. Las redes de servicios e infraestructura en general deberán incorporar al Proyecto correspondiente un estudio de integración paisajística donde se evalúen distintas alternativas para la implantación de la misma.

Artículo 82. Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial

1. Sólo se permitirán nuevas edificaciones residenciales en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), atendiendo a las Normas específicas.

2. Les serán de aplicación todas aquellas condiciones mínimas de habitabilidad que les sean de aplicación por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, o aquél que lo sustituya.

3. La construcción de estructuras asociadas al uso principal, en especial los garajes, se adaptarán al ritmo compositivo de ésta, sobre todo en fachadas, cubiertas, y paredes laterales y traseras, procurando su inclusión en el mismo cuerpo edificado y limitándose el cerramiento de puertas y ventanas al uso de madera noble y tonos similares a los del resto de los cierres del conjunto.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones específicas para los elementos y aspectos técnicos de las edificaciones e instalaciones, las cubiertas, tratamientos de fachadas y paredes exteriores en las edificaciones de nueva planta o a regularizar, deberán adaptarse a alguno de los modelos arquitectónicos de la vivienda tradicional canaria, especialmente en lo que se refiere a la cubierta tejada en toda o en parte importante de su estructura y el uso de colores y materiales no reflectantes e impactantes, sobre todo metales y aluminios evitando en todo caso la tipología de salón-vivienda.

5. En ningún caso, se permitirá la tipología de viviendas colectivas .

6. En todos los casos, deberán tener fachadas vistas en todos los lados visibles de la edificación, adecuándose su estilo decorativo y arquitectónico a los de las viviendas tradicionales de Fuerteventura. Se eximirá de lo anterior, aquellos casos coincidentes con ordenanzas de obligado adosamiento de viviendas, en cuyos casos las paredes laterales podrán ser opacas, aunque tratadas de modo adecuado en su relación con el entorno paisajístico.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretararía.
María Mercedes Contreras Fernández

8. No se autorizará el uso de edificaciones prefabricadas en madera como tipología arquitectónica residencial en el suelo rústico, así como la generación de resultados formales homogéneos a partir de la previsión del uso residencial en varias parcelas conjuntas a modo de promociones urbanas.

9. Su tramitación se corresponderá con lo previsto para las solicitudes de licencia de obras por la normativa específica.

10. El uso residencial autorizado con arreglo a las presentes Normas podrá incluir elementos estructurales de ajardinamiento y estructuras sencillas de porches, que no conlleven su consideración de edificación, que propicien la cualificación ambiental y paisajística de la parcela.

Artículo 83. Condiciones para las edificaciones e instalaciones agropecuarias

Este Plan General establece, para las construcciones e instalaciones cuya implantación se permite en Suelo Rústico, las siguientes condiciones:

1 Con carácter general, y de conformidad con la regulación de cada categoría establecida por este plan, se permiten las labores agrícolas existentes en terrenos ya cultivados, siempre que no incluyan la reestructuración o ampliación de la superficie cultivable, ni requieran la nueva ejecución, reparación o rehabilitación de ningún tipo de construcción o instalación, sea permanente o desmontable, sin perjuicio de que para la realización de dichas labores se empleen medios o vehículos mecánicos.

2 Asimismo, se permiten las actividades de limpieza de terrenos; la restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias y la reparación de conducciones de agua, todas existentes, con las condiciones ambientales establecidas en estas Normas.

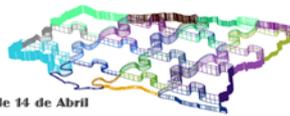
3 Para las construcciones e instalaciones ligadas al uso agrícola se establece lo siguiente:

-Cuartos de aperos, como aquellas dependencias destinadas al almacenamiento de abonos, herramientas y útiles propios de la actividad agrícola, según las siguientes determinaciones y dimensiones máximas establecidas por este Plan General.

- Sólo se permite un cuarto de aperos por parcela, que no exceda de veinticinco (25) m² ni del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, pudiendo existir una instalación complementaria de aseos o recinto sanitario de superficie máxima, diez (10) m², la altura máxima total será de tres metros (3,00 mts.).

- Ubicación en la parcela: en las zonas que garanticen la menor incidencia visual posible, siendo la separación mínima a linderos de tres (3) metros, y en el caso de proximidad a cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, la separación será de siete (7) metros medidos desde ese borde.





- **Cultivos bajo malla**, que se permiten si son instalaciones preexistentes, según las siguientes determinaciones y dimensiones máximas establecidas por este Plan General:

- Altura máxima de tres (3,00) metros, con intervenciones permitidas de acondicionamiento, reestructuración o ampliación, siempre que las mismas estén claramente delimitadas y no se haya producido regeneración natural de los terrenos.
- Deberán ser de materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable, además de cumplir con las adecuadas condiciones de salubridad y respiración, así como de ornato paisajístico respecto al exterior.

- **Almacenes**, son aquellas edificaciones destinadas al almacenamiento de vehículos, máquinas, instrumentos y productos agrícolas o su manipulación, según las siguientes determinaciones generales y dimensiones máximas establecidas por este Plan, sin perjuicio de la regulación que para cada categoría establece este Plan General:

- Sólo se permite un almacén por parcela, siendo la superficie máxima construida de cuarenta (40) m² y la altura máxima total, tres metros (3 mts.).
- Ubicación en la parcela: en las zonas que garanticen la menor incidencia visual posible, siendo la separación mínima a linderos de tres (3) metros, y en el caso de proximidad a cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, la separación será de siete (7) metros medidos desde ese borde.

-**Naves agrícolas**, como aquellas edificaciones destinadas al almacenamiento o manipulación primaria de los productos agrícolas, tales como la selección y empaquetado, sin transformación, de mayores dimensiones que los almacenes y con tipología constructiva tipo industrial, y de conformidad con la regulación establecida para las distintas categorías de este plan.

En este caso se admiten edificaciones con una altura máxima de 4,00 mts. y una superficie máxima de 500 mts., previo estudio de incidencia ambiental y con idénticos retranqueos que los de los almacenes.

-**Balsas y charcas**; depósitos (aljibes) y estanques; pozos y conducciones de agua, justificándose sus dimensiones en función de la superficie de la finca o fincas a las que abastezcan o de otras necesidades de almacenamiento, debiendo los mismos tener un tratamiento paisajístico que potencie su integración en el entorno, y según las siguientes determinaciones generales y dimensiones máximas establecidas por el PGO.

- Las balsas, charcas, depósitos y estanques, conforme a las características tradicionales de implantación en la zona, respetando las condiciones de protección medioambiental, restaurándose en todo caso, los impactos derivados de su construcción.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

- Los depósitos (aljibes) y estanques, se ejecutarán bajo rasante, y en caso de que, por la pendiente del terreno, tengan que realizarse muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará un (1) metro, medido desde cualquier punto del terreno. En todo caso, estas instalaciones se ejecutarán con materiales que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra y se revestirán con piedra del lugar. En las zonas accesibles peligrosas, se dispondrán con valla metálica de dos (2,00) metros de altura como máximo, que deberá mantenerse en todo momento, en buen estado.

- Los pozos serán los preexistentes y asociados, en todo caso, al autoconsumo de la explotación agraria y estarán sujetos a la legislación sectorial de aguas.

- Las nuevas conducciones de agua serán enterradas, salvo que se acredite que las características del terreno lo imposibiliten, permitiéndose en superficie, tramos hasta un 20% del total de la longitud de la red. Las conducciones de agua en interior de parcela para regadío, se permiten en superficie para evitar obturaciones de la red.

-Muros de contención, como aquellas instalaciones o estructuras resistentes destinadas a estabilizar una masa de terreno, de forma activa o pasiva, justificándose su necesidad en función al destino de de las obras a ejecutar y según las siguientes determinaciones generales y dimensiones máximas establecidas por el PGO, sin perjuicio de la regulación que para cada categoría establece el mismo:

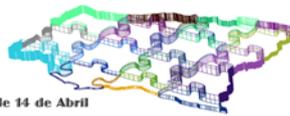
- Altura máxima de tres (3) metros referida al desmante y con las siguientes condiciones estéticas: mampostería de piedra seca de manera preferente, o en todo caso, bloque u hormigón revestidos en piedra natural, de tal forma que se mimeticen con el entorno. En caso de muros de contención o bancales preexistentes de piedra natural, las intervenciones sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura establecidos para los nuevos, con la excepción de conservar el empleo o revestimiento de piedra.

-Cierres y vallados de fincas o parcelas, según lo establecido en estas Normas.

4. Para las construcciones e instalaciones ligadas al uso ganadero se establece lo siguiente:

-Los alpendres, establos, y criaderos, como aquellas construcciones cerradas y cubiertas destinadas al cobijo y alojamiento de animales, que no podrán superar los cien (100) m² construidos. Las condiciones estéticas de estas edificaciones serán las derivadas de la arquitectura tradicional rural, siendo los materiales también tradicionales, como tejas o piedras; la tonalidad de los paramentos, acorde con el entorno natural y en texturas mate, y la carpintería en madera o revestidas con madera, aplicándose además lo establecido en los artículos relativos a las condiciones de protección del medio ambiente y las de los usos, actividades, instalaciones y construcciones de esta Normativa, y los siguientes parámetros:





- Longitud máxima de cada cuerpo edificado: Treinta (30) metros; altura máxima interior: Dos con cuarenta (2,40) metros; altura máxima total: Tres con cincuenta (3,50) metros.

- Separación mínima a linderos, dos (2) metros, y retranqueo mínimo a eje de camino, cinco (5) metros, considerándose dentro de ordenación, las instalaciones existentes con separaciones menores a linderos.

-**Los cobertizos** como aquellas instalaciones que sirven de refugio frente a las condiciones meteorológicas, justificándose sus dimensiones en función del número de cabezas del ganado, y estarán formadas por una estructura ligera, fácilmente desmontable, que nunca podrán ser de obra y con materiales que favorezcan su integración paisajística. La superficie máxima construida es la indicada en la tabla adjunta y no computan a efectos de edificabilidad cuando presente todos sus lados abiertos.

-**Los corrales y rediles**, como aquellas instalaciones abiertas para el estabulamiento de animales, justificándose sus dimensiones en función del número de cabezas del ganado. Se realizarán con cercas preferentemente de madera y excepcionalmente metálicas, a base de mallazos metálicos o celosías permeables a la vista, en materiales no reflectantes, prohibiéndose expresamente los materiales de desecho (de madera, metálicos y similares).

-**Los portalones**, constituidos por una única puerta ubicada en el tramo de acceso a una parcela a través del cerramiento, localizada en el lindero de la parcela con acceso principal de (2) metros, y metálico o de madera pintado con colores que se mimeticen con el medio en el que se encuentran, no reflectantes, adecuándose al material del cerramiento.

-Para **los complejos de ganado**, se establecen los siguientes parámetros según tabla adjunta, en atención a sus dimensiones, estableciéndose como altura máxima, siete con cincuenta (7,50) metros:

ESPECIE	TIPO DE INSTALACIÓN / N° CABEZAS
Caprino	> 500
Ovino	> 500
Bovino	>100
Porcino	>80
Otras Especies	>100

PARCELA MÍNIMA 10.000 m²

Sup.max.const. 300m²

- La edificabilidad permitida incluye el uso de almacén, instalaciones para el personal, y el uso de oficinas.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 27 de octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

- Para las distancias a núcleos urbanos de población y entre granjas o explotaciones se estará a lo estipulado en la legislación sectorial de aplicación en cada caso, según la especie. En su defecto, se establece para cualquier complejo ganadero intensivo una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier núcleo de población.
- El promotor o solicitante del proyecto deberá estar dado de alta en el Registro de Ganaderos.
- Para **Complejos de mayores capacidades y dimensiones** se estará a la legislación sectorial y a las determinaciones del PIO-F o de planes de desarrollo.

-**Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades artesanales** de transformación alimentaria ligadas a la producción agropecuaria, que conforman las queserías de pequeñas dimensiones destinadas a cuartos de ordeño, producción y curado de quesos, se permiten justificándose sus dimensiones en función del volumen de la actividad, la cual, si tuviera aprovechamientos industriales, deberán abonar el canon establecido en el artículo 62.3 del TR-LOTCEC. Para su construcción y dimensionamiento se estará a lo estipulado en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 84. Condiciones para las edificaciones industriales y comerciales

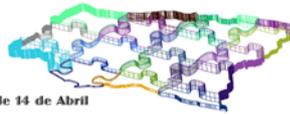
1. En todos los casos, se deberán cumplir las condiciones vigentes por la legislación sectorial de nivel municipal o supramunicipal en materia de residuos sólidos y líquidos, así como de emisión de ruidos y productos gaseosos, manteniéndose en óptimas condiciones de ornato y adecuación paisajística en toda la superficie de la parcela o parcelas afectadas.
2. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen cuatro categorías de edificaciones industriales que se pueden establecer en suelo rústico.

a) Usos agro-ganaderos “industriales” y de agua de consumo público:

- Incluye las restantes instalaciones agropecuarias tales como queserías, manufacturación de productos agropecuarios vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas anexas, almacenes de productos agropecuarios e instalaciones de tratamiento de agua para el consumo público.
- A excepción de las ya regularizadas, sólo podrán ubicarse en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y en Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), estando a expensas de la correspondiente Norma que le sea de aplicación.
- La altura máxima será de una planta.
- La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en linderos laterales y frontal.

b) Las instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores:

- Se definen pequeñas industrias y comercios menores, aquellas que recojan actividades no calificadas como “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”.
- La altura máxima será de una planta y 3,5 m.



- Aquellas que por su actividad alimentaria, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.
- Aquellos talleres artesanos existentes que por su actividad requieran del uso de hornos (alfarería, cerámica, etc.), éstos no tendrán una potencia superior de 20 Kw.
- Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 85. Condiciones específicas para los movimientos de tierra

1. Se definen los movimientos de tierra como toda remoción, recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil, debiendo ser autorizado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario en cualquiera de sus tipologías, materiales, superficie, cantidad y fines.

2. En ningún caso, podrán afectar a comunidades y especies vegetales, faunísticos y hábitats incluidos en los diferentes listados de protección y grado de amenaza calificado como “en peligro de extinción” de la normativa sectorial vigente, así como cualesquiera otros recursos naturales y culturales protegidos por los diferentes documentos jurídicos o para los que se constate una necesidad de justificación por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico o socioeconómico u otros que justifique el equipo técnico del mencionado Ayuntamiento.

3. Se permiten los movimientos de tierra en las categorías de suelo rústico de protección paisajística agraria, protección agraria, protección minera y protección de infraestructuras y equipamientos, sin perjuicio del régimen de usos de cada categoría, con destino a las siguientes actividades:

a) Aquellos movimientos motivados por la realización de canteras o minería autorizada, los cuales se sujetarán a las condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera.

b) Los movimientos destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agrícola. Ello, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones específicas para los usos agrícolas, en los que sólo se autorizarán en las zonas reguladas como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), como Suelo Rústico de Protección Paisajística 2(SRPP-2), siempre que no se trate de laderas con pendientes superiores al 40%, así como en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y en los ámbitos permitidos por el planeamiento territorial de los espacios protegidos.

c) Los movimientos destinados a habilitar el terreno para la construcción de edificaciones o infraestructuras, quedando sujetos, en su caso, a las condiciones indicadas en las restantes condiciones de las presentes Normas.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernandez

4. En cualquier caso, se programará la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierra altera el régimen de escorrentía preexistente, de modo que no se ocasionen procesos erosivos no controlados.

Artículo 86. Condiciones específicas para los cierres de finca

1. Sólo se permitirán los cierres de fincas o propiedades en aquellas parcelas en suelo rústico, excepto en Asentamiento Rural (SRAR) y en actuaciones de interés general, que estén destinadas a usos agropecuarios, que por su actividad así lo justifica y que dichos cierres se encuentren permitidos por la legislación sectorial vigente. Deberán hacerse por medio de seto vivo, estacas, separadas entre si un mínimo de 1m. y/o alambradas, con una base de hormigón no superior a 0,50 m. Excepto el seto vivo, no podrán tener una altura que rebase los 2 m. sobre el nivel del terreno en cualquier parte del cierre. Se exceptuarán de lo anterior los cierres de corrales de uso exclusivamente vinculado al ganado caprino, vacuno y equino, que se regulan en el apartado correspondiente a estos usos o explotaciones.

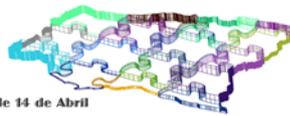
2. En ámbitos de instalaciones de interés general y asentamientos rurales se permitirá ejecutar, al margen de los tipos de cierre indicados en el punto anterior, muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas, del modo siguiente:

- a) No necesariamente debe ser coincidente con la parcela completa.
- b) Si existiera una línea de cierre consolidada en las parcelas anexas a la objeto de construcción, el cierre de ésta se alinearán a los colindantes.
- c) Los cierres no se situarán a más de 15 m. de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
- d) Tendrán una altura máxima de 1,00 m. sobre el terreno o cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería u hormigón revestido en piedra natural. Por encima de esa altura puede disponerse de verja metálica, y, en todos los casos, seto vivo. No se autoriza el uso de celosías de hormigón o cerámica.
- e) Podrán realizarse con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente con seto vivo, por lo que es preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar dicho seto dentro de ella y no transgredir otras parcelas o servidumbres, y sin que su revestimiento no cause impacto paisajístico en la elección de colores y materiales.

3. Salvo indicación contraria, los nuevos cierres, o los que estén en proceso de autorización o regularización, a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retiros que determina la legislación sectorial vigente de carreteras.

4. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los cierres presentarán un recorrido paralelo o similar a los linderos de la parcela atendiendo a los retranqueos regulados al respecto en las presentes Normas.





5. Con el fin de preservar los elementos tradicionales de ocupación en suelo rústico, si existiese un muro realizado en piedra natural deberá respetarse el mismo, excepto que por circunstancias de seguridad viaria o de mantenimiento convenga situar el cierre en posiciones más retrasadas, en cuyo caso se asemejará tipológica y constructivamente a los anteriores.
6. La utilización de mampostería u hormigón revestido en piedra natural, podrá autorizarse igualmente en tramos de cierre general de una finca, que se realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, el nivel el terreno en su lado más alto.
7. En todas las vías públicas, la Administración conserva el derecho a crear o mantener puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes.
8. Junto a los fondos de barranco deberán retirarse los cierres al borde del cauce. En vaguadas o caños, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimientos de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Sección Doce. **RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.**

Artículo 87. Actuaciones de interés general en suelo rústico

1. En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial para actividades industriales singulares, recreativos, dotacionales y de equipamientos, ya sea por preexistencia y habilitación expresa de este Plan General de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en estas normas, en el planeamiento insular y territorial o en la legislación aplicable.
2. El presente Plan General de Ordenación establece las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas al ser compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes, sistemas generales o actuaciones de dotación y equipamiento en Asentamientos Rurales.
3. Las actuaciones de interés general no previstas se desarrollarán mediante Proyectos de Actuación Territorial, salvo determinación contraria y vinculante de la legislación y el planeamiento supramunicipal.
4. Se entiende por actuaciones de interés general de tipo dotacional, equipamiento o de servicio, aquellas vinculadas a las actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida en el suelo rústico municipal, y pudiendo estar destinada a fines educativos, sanitarios, de servicios

sociales, deportivos, culturales, religiosos, de espacio libre, de administración pública, servicio público, área de servicio de carreteras y aparcamiento.

5. Se entiende por actuaciones de interés general de carácter industrial aquellas que incluyen los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, por un lado, y las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia.

Artículo 88. Condiciones para las dotaciones y equipamientos en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

1. En los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) las dotaciones, y equipamientos se regularán por la norma zonal que corresponda en función de la citada calificación.

2. La unidad apta para la edificación tendrá la superficie que corresponda conforme a los planos de ordenación correspondiente del Asentamiento rural.

3. Para los restantes aspectos de regulación se atenderá a las determinaciones generales sobre las edificaciones en suelo rústico y a las de la norma de aplicación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

4. Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.

5. Los Proyectos de Dotaciones y Equipamientos que se ejecuten en suelo rústico de asentamiento rural deberán incorporar un estudio acerca de la integración paisajística en el entorno.

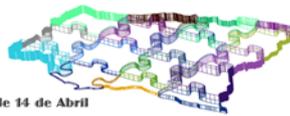
Artículo 89. Condiciones para los Equipamientos Estructurantes en suelo rústico

1. Son Equipamientos Estructurantes en suelo rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.

2. Pueden ser de iniciativa y titularidad públicas o privadas, con potencial aprovechamiento lucrativo.

3. Deben coincidir con entornos territoriales que, o bien carecen directamente de valores medioambientales, o las propiedades delimitadas incorporan parcialmente enclaves de interés relacionados con la biodiversidad o el relieve; en cuyo caso, la ordenación pormenorizada remitirá a su estricta conservación.





4. En aquellos casos justificados, se delimitarán ámbitos que emplazados en entornos de interés paisajístico reúnen las condiciones para albergar equipamientos orientados hacia la gestión y aprovechamiento de los valores medioambientales mediante usos o actividades recreativas al aire libre, educativo-ambientales y afines.

5. Se delimitarán específicamente los ámbitos definidos como tales y su ordenación pormenorizada se remite a las correspondientes Fichas de Ordenación Diferenciadas integradas en el Anexo de las Normas Urbanísticas del PGO.

5. Los Proyectos de ejecución deberán incorporar un estudio acerca de la integración paisajística del equipamiento en el entorno.

Artículo 90. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales.

1. Cualquier tipo de autorización y su correspondiente tramitación en suelo rústico debe entenderse prevista entre los supuestos regulados en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II del TR-LOTCENC modificado mediante la Ley 6/2009, de 6 de mayo, en el que se regulan los instrumentos previos a la concesión de licencias urbanísticas o, en su caso, el instrumento legislativo que sustituya a los mismos.

2. La Calificación Territorial (CT) constituye el acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. No será necesaria la Calificación Territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la correspondiente ordenación pormenorizada.

3. El Proyecto de Actuación Territorial (PAT) constituye el instrumento que permite con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento. Admitirá las tipologías reguladas en el TRLOTG. Para su tramitación deberá contener al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria de identificación, localización y descripción de las características del proyecto y descripción del desarrollo de las obras, incluyendo el tratamiento paisajístico o ambiental de la superficie de parcela/as no utilizada por la futura actuación.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

b) Memoria de justificación razonada y argumentada, en su caso estadísticamente, y análisis de la demanda a nivel municipal y local del aprovechamiento proyectado que soporte la aplicación de la excepcionalidad y el interés general de su desarrollo. Si el desarrollo de la actuación viniera acompañada del derribo o interrupción de una o varias instalaciones similares en el municipio, se acompañará de un compromiso expreso de llevarse a cabo este aspecto, incluyéndose en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto.

c) Memoria de valoración de la viabilidad económica y social del nuevo uso y de análisis de su integración funcional en el entorno, indicando usos similares y las características urbanísticas y régimen de usos vigentes.

d) Memoria de análisis y valoración de las características medioambientales preexistentes del entorno espacial del nuevo uso en el entorno, con indicación de la existencia o no de ámbitos o elementos protegidos por la legislación sectorial vigente y, en su caso, su descripción. Dicha memoria incluirá la valoración razonada de la incidencia ambiental del proyecto, así como las medidas de protección y corrección diseñadas, las cuáles se incluirán e identificarán también en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto.

e) Memoria de propuesta de bases técnicas de las alternativas a proponer durante el trámite de información pública del proyecto.

f) Cartografía a escala adecuada (al menos 1:25.000) del emplazamiento con respecto al conjunto del territorio municipal.

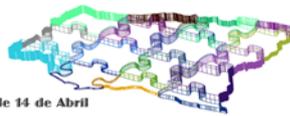
g) Cartografía a escala mínima de 1:2000 de delimitación de la/as parcela/as afectada/as y las colindantes.

h) Cartografía de planta de distribución, superficie y volumen de los distintos usos, construcciones y aprovechamientos preexistentes de la parcela/as objeto de proyecto a escala mínima de 1/500.

i) Cartografía o gráfico representativo de un modelo razonado de integración de la actuación proyectada en su entorno una vez ejecutada.

4. En función de los documentos aportados, los servicios técnicos del Ayuntamiento podrán condicionar el desarrollo de la actividad al cumplimiento de una serie de medidas destinadas a mejorar su integración medioambiental, causar el menor impacto paisajístico, ambiental y cultural posible, o bien podrán denegar la autorización mediante un informe justificado por parte del servicio competente en cada materia, en todo caso dentro de la tramitación prevista para las Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial reguladas en la Sección 5ª del Capítulo II del Título I del TRLOTIC.





5. Una vez emitida la autorización, el Ayuntamiento o cualquier otro organismo público competente podrá interrumpirla temporalmente o anularla en aquellos casos derivados de un descubrimiento natural, arqueológico o cultural de gran relevancia científica y medioambiental o de procesos naturales de riesgo que aconsejen su paralización.

6. Toda autorización de uso o actividad deberá recoger la completa compatibilidad con las normas de protección que a tal respecto se indican en estas Normas Urbanísticas.

7. Las situaciones en régimen legal de consolidación o en su caso, en régimen legal de fuera de ordenación en suelo rústico resultante de la incompatibilidad con las determinaciones de este título supondrán la imposibilidad de reutilización de la misma parcela para otros aprovechamientos.

8. La autorización de los usos y aprovechamientos que, en su caso, estuvieran permitidos en las distintas categorías siempre estará condicionada, a la conservación de los contextos paisajísticos singulares o de especial fragilidad visual, pudiendo limitarse e, incluso prohibirse, si dicho aprovechamiento supusiese una alteración importante de esas características locales a nivel local; en especial, cuando se afecte a ámbitos delimitados como Zonas de Interés Medioambiental y sus entornos colindantes.

9. Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio de Puerto del Rosario, deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

a) Ajustarse a las determinaciones de directa aplicación establecidas por la legislación urbanística.

b) Cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación, del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.

c) No podrán incluirse en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Paisajística (SRPP), ni en los ámbitos de suelo rústico de protección territorial no categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

d) En la redacción y ordenación del ámbito se tenderá a buscar el exquisito equilibrio entre las cuestiones funcionales y las condiciones ambientales, preferentemente cuando éstas recogiesen entornos, elementos o estructuras de interés geomorfológico, ecológico o patrimonial-cultural. En el caso de conflicto entre ambos aspectos, prevalecerá el respeto a la integridad de dicho valores ambientales y sus entornos próximos.

2. En función del uso y características de la actuación a implantar, se consideran compatibles los siguientes proyectos:



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

a) Los inmuebles que se adscriban a la categoría de equipamientos o dotaciones y que deban localizarse necesariamente en el exterior de áreas urbanas.

b) En las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, sólo los usos e instalaciones ordenados deberán presentar relación directa con los usos agrícolas o ganaderos, debiendo seleccionarse en caso de que fuese compatible con las condiciones de la parcela en los suelos de menor productividad agrológica.

c) Las instalaciones adscritas a los usos recreativos o educativos, que cumplan servicios dotacionales o de equipamiento, , siempre que cumplan las condiciones del planeamiento insular.

d) Las instalaciones que alberguen proyectos de carácter ambiental no previstos en el Plan, tales como los usos de conservación ambiental, que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos y los de vigilancia ambiental, los usos científicos sobre los recursos naturales, centros de experimentación e investigación y los usos de educación ambiental, tales como aulas de la naturaleza, granjas-escuela y centros de visitantes.

e) Las instalaciones destinadas a actuaciones de interés general de carácter industrial.

3. Las actuaciones de interés general destinadas a los apartados a), b), c) y d) del punto anterior deberán atender a las siguientes condiciones:

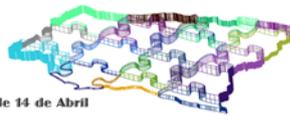
a) En todos los casos, las tipologías constructivas y la disposición de los usos atenderán a la estricta reducción de las incidencias ambientales y paisajísticas y al uso de materiales propios del entorno, sin perjuicio de la obligatoria selección de modelos propios de la arquitectura tradicional rural canaria.

b) Se acompañará de una estricta integración medioambiental, paisajística y arquitectónica con el entorno, haciéndose uso de formaciones forestales de densidad media-alta, tratamiento de paredes, tipología arquitectónica u otros mecanismos que faciliten dicho proceso.

c) La altura máxima será de dos plantas (7,5 m. en cubierta plana y 10 m en cubierta inclinada).

d) Las construcciones presentarán retranqueos mínimos de 10 m. respecto a los linderos de la parcela, excepto el colindante a vías de gestión insular y regional, respecto a las que deberán separarse al menos 15 m.





e) El tratamiento de fachada y paredes, así como carteles de identificación, en ningún caso, se verán acompañado del uso de materiales o colores estridentes, siendo preferente el revestimiento con piedra natural o el uso de colores ocres, así como el uso de la madera en las puertas y ventanas.

f) El proyecto deberá resolver el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, tendidos subterráneos, plazas de aparcamiento y acceso, pudiendo ser objeto de denegación de licencia si alguno de estos aspectos afectan de modo destacado a las condiciones medioambientales y culturales, bien locales o de las áreas de recorrido e influencia.

g) Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.

4. Las actuaciones de interés general con carácter industrial deberán atender a las siguientes condiciones:

a) Las instalaciones y edificaciones para “industrias en general”:

- Se define la “industria en general”, aquella que recoja actividades no calificadas como “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas.

- Se incluyen dentro de este apartado, los depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos y las instalaciones de reciclaje de estos materiales que, en función de la legislación sectorial vigente sean susceptibles de declararse de Interés General por la administración competente.

- Sólo se podrán ubicar en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI), excepto las preexistentes, siempre y cuando se adapten a las condiciones específicas para este tipo de construcciones en suelo rústico,

- La altura máxima será de dos plantas y 8 m. en su totalidad, a excepción de la altura de cumbre que será de un máximo de 11m, medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.

- La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en todos los casos.

- Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas frente al vallado con esta finalidad.

- No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.

- Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.

b) Las instalaciones y edificaciones para “industria especial”.

- Se define la “industria especial”, aquella que recoja actividades calificadas como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, por la legislación sectorial aplicable.

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE), atendiéndose a su régimen de uso particular, así como a las condiciones establecidas en los artículos 66 y 67 del TRLOTCENC.

- La altura máxima será de dos plantas y 8 m., a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11m., medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.

- Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas frente al vallado con esta finalidad.

- No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.

- Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.

TITULO V NORMAS ZONALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ASENTAMIENTO RURAL.

Sección Trece. **GENERALIDADES**

Artículo 91. Definición:

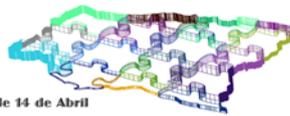
Son las condiciones edificatorias que complementando a las condiciones generales de la edificación regulan el régimen de edificación.

Artículo 92. Normas zonales:

En base a la morfología urbana y la ordenación urbanística, el presente Plan General de Ordenación distingue las siguientes normas zonales:

Norma zonal A. Edificación en manzana cerrada I.

Norma zonal Aa. Edificación en manzana cerrada II.



- Norma zonal Ab. Edificación en manzana cerrada III.
- Norma zonal Ac. Edificación en manzana cerrada IV.
- Norma zonal B. Edificación residencial colectiva en bloque.
- Norma zonal Ca, Cp y Ch. Edificación residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
- Norma zonal E y D. Equipamientos (E) y dotaciones (D).
- Norma zonal G. Edificación terciario-industrial.
- Norma zonal AR-1000. Edificación en asentamiento rural I.
- Norma zonal AR-2500. Edificación en asentamiento rural II.
- Norma zonal H: Instalaciones y edificación singular.
- Norma zonal Es: Estaciones de servicio y gasolineras.
- Norma zonal Es-2: Áreas de servicio en carreteras.

Sección Catorce. **NORMA ZONAL A. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA I.**

Artículo 93. Definiciones

1. Se corresponde con la edificación de los barrios de la ciudad consolidados por procesos de crecimiento en manzanas, organizadas sobre un parcelario en fondo con tipologías de salón-vivienda unifamiliares entre medianeras en autoconstrucción de dos o tres plantas de altura, que están dando paso a la promoción de viviendas colectivas organizadas sobre la agrupación de parcelas originarias, en ambos casos sobre la alineación oficial de la parcela.

Artículo 94. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. En suelo urbano son los indicados con la letra A, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

Se corresponde principalmente, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, con el casco de Puerto del Rosario y Puerto Lajas.

2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

3. En el caso de contradicción entre las normas zonales de aplicación en los ámbitos de planeamiento asumido y las propias del presente PGO, regirán, en función de su naturaleza incorporada o remitida, la establecida en las Normas de Ordenación estructural.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

Artículo 95. Parcela mínima edificable

1. Por ser la más extendida se determina una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a cien metros cuadrados (100 m²), sin perjuicio de la posibilidad de edificar en parcelas inferiores a las establecidas si estas se consideran residuales, entendiendo por tales aquellas que hayan quedado entre dos parcelas ya edificadas, o aquellas segregadas con anterioridad al Texto Refundido del Plan General de 1996.
2. Se establece un frente mínimo de ocho metros (8 m) e idéntico círculo inscribible (salvo parcelas residuales).
3. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 96. Posición de la edificación

1. Como norma general, la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, permitiéndose jardines delanteros y patios ingleses en fachada según lo definido para ello en las Condiciones Generales de Edificación.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana podrán resolver la misma con chaflán u otra forma especial, sin pérdida de edificabilidad con respecto a la permitida para la parcela original y siempre que se incorpore a la vía pública el sobrante de parcela tras la materialización del mismo.

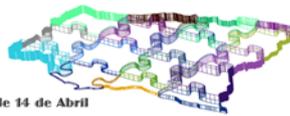
Artículo 97. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (normas de habitabilidad, Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

En el caso del tipo A3(a), por encima de la segunda planta se podrá edificar una planta ático retranqueada de la línea de fachada, al menos 3 metros, exceptuando la caja de escaleras en las construcciones existentes.

2. Dentro del subtipo A se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima, en función de la altura permitida:

Zona	Número máximo de plantas	Coficiente de edificabilidad máxima
A2	2	1,8 m ² c/m ² s
A3(a)	2+ático	2,4 m ² c/m ² s



A3	3	2,6 m ² c/m ² s
A4	4	3,4 m ² c/m ² s
A5	5	4,2 m ² c/m ² s

Estas son edificabilidades genéricas. En ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio se remite a su ficha específica.

3. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas y de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura reguladora:

A2: 2 plantas: 7,9 m.

A3 y A3(a): 3 plantas o 2 plantas más ático: 11,20 m.

A4: 4 plantas: 14,40 m.

A5: 5 plantas: 17, 60 m

4. Excepcionalmente, en caso de manzanas completas o en tramos completos de manzanas comprendidos entre dos calles, se podrá incrementar la altura máxima para edificios destinados a uso terciario-oficinas, terciario-comercial o usos de equipamientos e infraestructuras comunitarias, de acuerdo con lo siguiente:

A2: 2 plantas: 10,50 m.

A3 y A3(a): 3 plantas o 2 plantas más ático: 15,50 m.

A4: 4 plantas: 16,90 m.

A5: 5 plantas: 20,10 m.

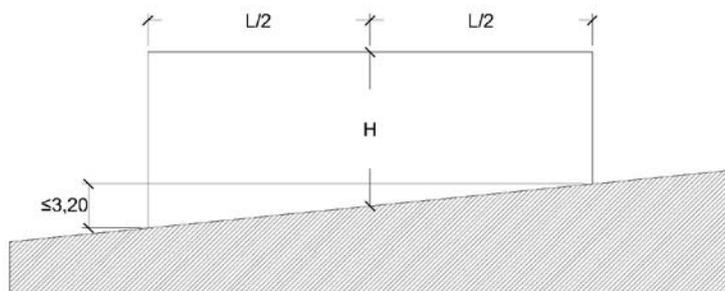
Además, respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

5. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación. No obstante, en el caso de la zona tipológica A3(a), por encima de la altura máxima (ático), se permitirán estas mismas construcciones e instalaciones, no pudiendo prolongarse en altura la caja de escaleras por encima de este ático, cuando ésta se encuentre ocupando el retranqueo mínimo de 3 metros (en el caso de edificaciones existentes).

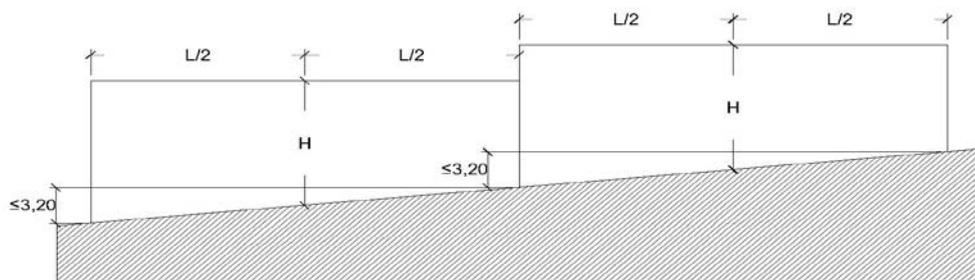
6. No se establece número máximo de plantas bajo rasante.

Artículo 98. Adaptación a desniveles

Cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.



Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

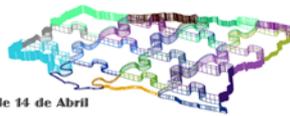


Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

Cuando las manzanas no tengan señaladas alineaciones interiores o no se establezcan alturas diferentes, y la diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos sea inferior a 3,50 metros, la altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior se podrá prolongar hasta una distancia de 6,00 metros de la fachada con frente a cota inferior, salvo en el supuesto de que la manzana tenga un ancho inferior a 12,00 metros, en cuyo caso, se podrá prolongar solo hasta la mitad de la manzana.





Artículo 99. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.
2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada.

Sección Quince. NORMA ZONAL AA. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA II.

Artículo 100. Definiciones

Se corresponde principalmente, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, con el suelo urbano de Majada Marcial y Matorral.

Es un subtipo de la Norma zonal A con las siguientes diferencias, siendo aplicables el resto de los parámetros de la Norma Zonal A:

-se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima, en función de la altura permitida:

Zona	Número máximo de plantas	Coefficiente de edificabilidad máxima
Aa2	2	1,6 m ² c/m ² s
Aa3	3	2,2 m ² c/m ² s

Estas son edificabilidades genéricas. En ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio se remite a su ficha específica.

-La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas y de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura reguladora:

Aa2: 2 plantas: 7,9 m.

Aa3: 3 plantas: 11,20 m.

-Excepcionalmente, en caso de manzanas completas o en tramos completos de manzanas, comprendidas entre dos calles, se podrá incrementar la altura máxima para edificios destinados a uso terciario-oficinas, terciario-comercial o usos de equipamientos e infraestructuras comunitarias, podrá incrementarse de acuerdo con lo siguiente:

Aa2: 2 plantas: 10,50 m.

Aa3: 3 plantas: 15,50 m.

Sección Dieciséis. **NORMA ZONAL AB. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA III.**

Artículo 101. Definiciones

Se corresponde en concreto, por la particularidad del ámbito, en fuerte desnivel y generando fachada marítima, con el SUC- AD. La Cornisa. Debido a su particularidad, los parámetros de ordenación se remiten a la ficha del ámbito.

Sección Diecisiete. **NORMA ZONAL AC. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA IV.**

Artículo 102. Definiciones

1. Se corresponde con la edificación de los núcleos urbanos tradicionales de Casillas del Ángel, Tetir y Los Estancos. Se han consolidado por un crecimiento organizado sobre un parcelario en fondo con tipologías de viviendas tradicionales unifamiliares entremedianeras, aisladas y adosadas, a partir de una estructura viaria de origen agrario.

2. Para encauzar de manera adecuada la transformación que se opera en estos núcleos tradicionales por la densificación edificatoria de las tramas urbanas preexistentes, aunque no se pretenda introducir incremento de altura, se propone mantener la estructura parcelaria preexistente de origen agrario, que contribuye a la composición irregular de la trama urbana, así como ser capaz de dar cabida a los usos vinculados y complementarios del residencial.

Artículo 103. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. En suelo urbano son los indicados con la letra Ac, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

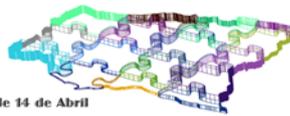
2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 104. Parcela mínima edificable

1. Se determina una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²), sin perjuicio de la posibilidad de edificar en parcelas inferiores a las establecidas si estas se consideran residuales, entendiendo por tales aquellas que hayan quedado entre dos parcelas ya edificadas, o aquellas segregadas con anterioridad al Texto Refundido del Plan General de 1996.

2. Se establece un frente mínimo de diez metros (10 m) e idéntico círculo inscribible (salvo





parcelas residuales).

3. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 105. Posición de la edificación

1. Como norma general, la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, permitiéndose jardines delanteros. La edificación ha de situarse en los primeros 30 m desde la calle, no pudiéndose edificar a partir de los 30 m de fondo.

Artículo 106. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, fondo máximo edificable, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (normas de habitabilidad, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).
2. Se permite un número máximo de viviendas de tres (3) por parcela.
3. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima: 1,2 m²c/m²s.
4. Se establece una altura máxima de dos (2) plantas y de 7,9 m a cara superior de forjado.

Además, respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

5. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación, minimizando su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundo plano de fachada, ocultándolos mediante celosías, mallazos o vegetación.
6. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante no superará los 30 de fondo desde la calle.

Artículo 107. Adaptación a desniveles

Cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún

caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

Cuando las manzanas no tengan señaladas alineaciones interiores o no se establezcan alturas diferentes, y la diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos sea inferior a 3,50 metros, la altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior se podrá prolongar hasta una distancia de 6,00 metros de la fachada con frente a cota inferior, salvo en el supuesto de que la manzana tenga un ancho inferior a 12,00 metros, en cuyo caso, se podrá prolongar solo hasta la mitad de la manzana.

Artículo 108. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán deberá ser acorde a la arquitectura popular mayorera y será desarrollada en la correspondiente ordenanza estética.

Sección Dieciocho. NORMA ZONAL B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE.

Artículo 109. Definiciones

1. Corresponde con la edificación de las nuevas áreas de expansión de la ciudad, mediante procesos de desarrollo por ámbitos o sectores completos, en manzanas regulares de forma generalmente rectangular, organizadas con tipologías de bloques aislados en altura, agrupando viviendas colectivas en promociones unitarias por edificios completos, en muchos casos con retranqueos sobre la alineación oficial de la parcela.

2. Se propone su implantación para el incremento de altura de la ciudad, la consiguiente densificación de los tejidos, y la liberación del suelo para la creación de zonas verdes y espacio libres.

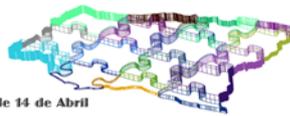
Artículo 110. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. En suelo urbano son los indicados con la letra B, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 111. Parcela mínima edificable





1. Se establece una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) para la B2 a la B4, y de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) para la B5 a la B8.

2. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 112. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 113. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. La ocupación se entiende del 100 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.

No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (normas de habitabilidad, Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

4. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima en función del número máximo de plantas permitidas:
- 5.

Zona	Número máximo de plantas	Coefficiente de edificabilidad máxima
B2	2	1,9 m ² c/m ² s
B3	3	2,8 m ² c/m ² s
B4	4	3,7 m ² c/m ² s
B5	5	4,6 m ² c/m ² s
B6	6	5,5 m ² c/m ² s
B7	7	6,4 m ² c/m ² s
B8	8	7,3 m ² c/m ² s

Estas son edificabilidades genéricas. En ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio se remite a su ficha específica.

3. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas y de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura reguladora:

B2: 2 plantas: 8,2 m.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 11 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaríia.
María Mercedes Contreras Fernández

- B3. 3 plantas: 11,40 m.
- B4. 4 plantas: 14,60 m.
- B5. 5 plantas: 17, 80 m
- B6. 6 plantas: 21,00 m
- B7. 7 plantas: 24,20 m
- B8. 8 plantas: 27,40 m

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

4. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación.
5. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela.

Artículo 114. Adaptación a desniveles

Cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

Artículo 115. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.
2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada.

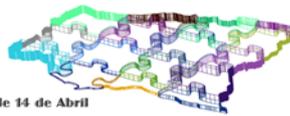
Sección Diecinueve. NORMA ZONAL CA, CP Y CH. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CA), PAREADA (CP) O EN HILERA (CH).

Artículo 116. Definiciones

1. Se corresponde con un modelo de ocupación de baja densidad de viviendas con jardín en parcelas individuales. Según su ubicación en la parcela y retranqueos a linderos se distinguen tres tipos:

Aislada (Ca): es aquella en la que la vivienda se ubica en el interior de una parcela con un jardín privado perimetral.





Pareada (Cp): es aquella en la que dos viviendas se adosan a un lindero lateral en el que no pueden abrir huecos, y cada una se desarrolla en su parcela de forma independiente, disponiendo de un jardín perimetral en el resto de linderos.

Hilera (Ch): la vivienda se adosa a dos linderos laterales en los que no pueden abrir huecos, disponiendo de un jardín delantero y un jardín trasero.

Artículo 117. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. En suelo urbano son los indicados con la letra Ca, Cp y Ch, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.
2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 118. Parcela mínima edificable

1. Se establece una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375 m²) en vivienda unifamiliar aislada; igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) en viviendas pareadas (150 m² de parcela por vivienda); e igual o superior a cien metros cuadrados (100 m²) en viviendas en hilera.
2. Se establece un frente mínimo de quince metros (15) en vivienda unifamiliar, de doce metros (12) en vivienda pareada y cinco metros (5) en vivienda en hilera.
3. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 119. Posición de la edificación

1. Como norma general la edificación deberá ejecutarse cumpliendo con los retranqueos mínimos siguientes:

Zona	Retranqueo frontal	Retranqueo lateral	Retranqueo trasero
Ca	3 m	3 m	3 m
Cp	3 m	2 m	3 m
Ch	5 m	--	5 m

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

Artículo 120. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. La ocupación máxima de la parcela será la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios y como máximo el 60% en viviendas unifamiliares aisladas, el 45% como máximo en viviendas unifamiliares pareadas, y el 50% como máximo en viviendas unifamiliares en hilera.

La ocupación máxima puede verse limitada como resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o por normativa sectorial (normas de habitabilidad, Costas, Carreteras, servidumbres aeronáuticas, etc).

2. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima, número máximo de plantas y altura máxima (a cara superior de forjado):

Zona	Número máximo de plantas	Altura máxima	Coefficiente de edificabilidad máxima
Ca	2	7,90 m	0,8 m ² c/m ² s
Cp	2	7,90 m	0,8 m ² c/m ² s
Ch	2	7,90 m	1 m ² c/m ² s

Estas son edificabilidades genéricas. En ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio se remite a su ficha específica.

La edificabilidad máxima puede verse limitada por la aplicación de normativa sectorial (normas de habitabilidad, Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

3. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación.

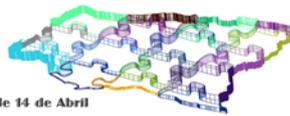
4. No se establece número máximo de plantas bajo rasante.

Artículo 121. Adaptación a desniveles

En ningún punto de la parcela se permitirán más de dos plantas.

Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:

-El nivel de la cota de suelo en las alineaciones exteriores con respecto a la rasante del viario o espacio libre público no podrá ser superior a más/menos 1,50 metros.



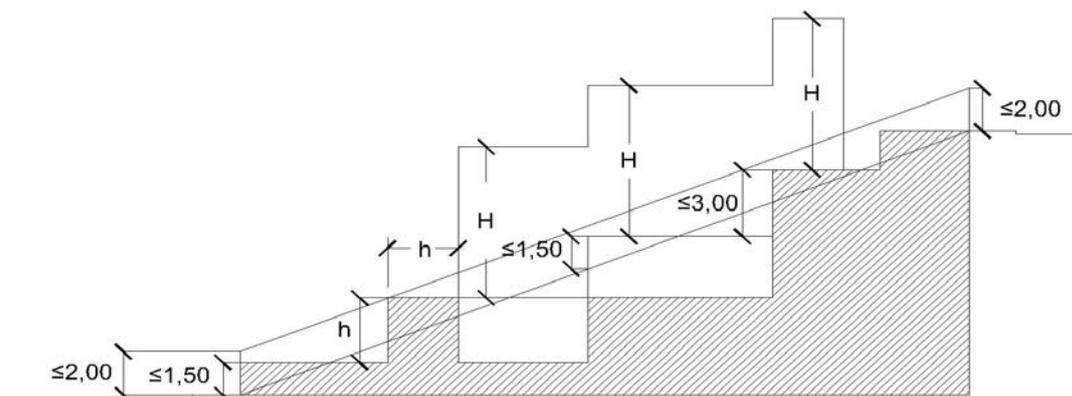
-Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 3,00 metros.

- La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

- La altura máxima del semisótano será una paralela trazada 1,50 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que la delimitan, no pudiendo superar ese 1,50 metros desde cualquier punto de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 1,50 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

-La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual a la altura de muro de abanalamiento.

- En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.



Artículo 122. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.

Sección Veinte. **NORMA ZONAL E Y D. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.**

Artículo 123. Definiciones

1. Se corresponden con parcelas adecuadas para la construcción de edificios destinados a equipamientos (E) y dotaciones (D), que se podrán disponer de forma aislada, adosada o entre medianeras según la zona donde se localicen.

Artículo 124. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados con la letra E y D, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

2. Por su particularidad se han desarrollado de forma pormenorizada determinados equipamientos que se remiten a su ficha específica.

2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 125. Parcela mínima edificable

1. Se establece una parcela mínima para el tipo E de 200 m² salvo los casos desarrollados específicamente en las fichas citadas. No se establece parcela mínima para el tipo D.

2. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

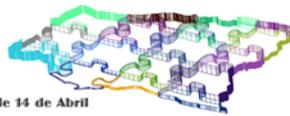
Artículo 126. Posición de la edificación

La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general.

Artículo 127. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. La ocupación se entiende del 100 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.





No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (Educación, Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

2. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima en función del número máximo de plantas permitidas:

Zona	Número máximo de plantas	Coficiente de edificabilidad máxima
E1	1	1
E2	2	1,5 m ² c/m ² s
E3	3	2,4 m ² c/m ² s
E4	4	3,3 m ² c/m ² s
E5	5	4,2 m ² c/m ² s
E6	6	5,1 m ² c/m ² s
E7	7	6 m ² c/m ² s
E8	8	6,9 m ² c/m ² s
D1	1	1 m ² c/m ² s
D2	2	2 m ² c/m ² s
D3	3	3 m ² c/m ² s
D4	4	4 m ² c/m ² s
D5	5	5 m ² c/m ² s
D6	6	6 m ² c/m ² s
D7	7	7 m ² c/m ² s
D8	8	8 m ² c/m ² s

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014.
 Fdo.: La Secretaria.
 María Mercedes Contreras Fernández

Estas son edificabilidades genéricas. En ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio se remite a su ficha específica. En el resto de suelos urbanos del presente PGO será de aplicación la norma zonal E, con los parámetros zonales de la norma de su entorno inmediato, en el caso de existir más de una norma, se optará por aquella que mejor se adapte a la funcionalidad del equipamiento propuesto. Cuando la especiales necesidades funcionales del equipamiento lo requieran se podrá elaborar Estudio de detalle para su implantación.

Los espacios libres tienen una edificabilidad máxima de 0,2 m²c/m²s para edificios de uso cultural, social, deportivo, cafetería, kiosko, e instalaciones propias del parque. La altura de estas edificaciones no sobrepasará una planta de altura y 5 m de alto. Los espacios libres pueden ser ocupados en un 100 % bajo rasante con sótanos o semisótanos de uso aparcamiento, instalaciones técnicas y almacenamiento.

3. La altura máxima de la edificación dotacionales y de equipamientos viene determinada por el número de plantas y de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura reguladora:

Zona	Número máximo de plantas	Altura máxima
E1 Y D1	1	5 m
E2 Y D2	2	10,50 m
E3 Y D3	3	15,50 m
E4 Y D4	4	19,50 m
E5 Y D5	5	23,50 m
E6 y D6	6	27,5 m
E7 y D7	7	31,5 m
E8 y D8	8	35,5 m

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

4. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación.

5. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela.

Artículo 128. Adaptación a desniveles

Cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.

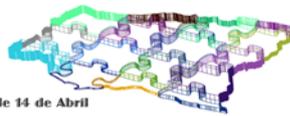
Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

Artículo 129. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.
2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada.

Sección Veintiuno. **NORMA ZONAL G. EDIFICACIÓN TERCIARIO-INDUSTRIAL.**





Artículo 130. Definiciones

1. Se corresponde con la edificación de áreas específicas de la ciudad desarrolladas unitariamente mediante polígonos industriales, abarcando los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas, como al almacenamiento y la venta, consolidados por procesos de crecimiento regulares, con promociones en serie e individuales, basados en una trama viaria reticular en manzanas de forma generalmente rectangular, organizadas sobre un parcelario con tipologías de parcelas en fondo, tanto sobre la alineación oficial de la parcela, como retranqueadas frontalmente o aisladas. Presenta una gran diversidad formal y problemas de integración paisajística en sus contactos con otras áreas homogéneas de la ciudad, como en su transición con los suelos rústicos o no transformados.

2. Para resolver la ordenación de tales áreas se propone la recualificación urbana de sus espacios públicos y comunes, la mejora de las instalaciones urbanas en materia de gestión de residuos, implantación de energías renovables y la mejora de la movilidad. Para la implantación de nuevas áreas se propone, además, una máxima versatilidad que permita la diversificación en nuevas tipologías que respondan a las nuevas demandas (naves escarparate, naves nido o recintos con gran demanda de suelo para almacenaje, entre otros).

3. Se establecen tres tipologías básicas:

- a) G: edificación abierta en naves aisladas, retranqueadas de los linderos laterales, destinadas a industrias grandes y recintos o complejos singulares de gran consumo de suelo.
- b) Ga: edificación cerrada en naves entre medianeras, adosadas a los linderos laterales, alineada o no a lindero frontal, destinadas a industrias pequeñas.
- c) Gb: edificación cerrada en naves entre medianeras, adosadas a los linderos laterales, alineada o no a lindero frontal, destinadas a industrias medianas y grandes.

Artículo 131. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados con la letra G, Ga y Gb, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 132. Parcela mínima edificable



- a. Se establece una parcela mínima para el tipo G de 2.000 m²; de 150 m² para el Ga; y de 500 m² para la Gb.

No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 133. Posición de la edificación

1. En el tipo G la edificación podrá disponerse aislada, o adosada a uno o varios linderos.
2. En el tipo Ga la edificación podrá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial o con un retranqueo frontal opcional de 5 m.
2. En el tipo Gb la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada con un retranqueo frontal obligatorio de 5 m. Estos jardines de fachada no restan edificabilidad a la parcela y pueden permitir el acceso al interior de los vehículos de motor. Se permite un fondo edificatorio libre, de manera que puedan liberarse patios traseros o laterales.

Artículo 134. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

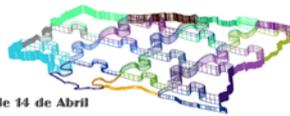
1. En el tipo G la ocupación será como máximo del 60%. Se admite una edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m²s. No computan la edificación bajo rasante. El número máximo de plantas en el interior de la nave será de dos (2).
2. En el tipo Ga se permite una ocupación del 100%. Se admite una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s. No computa la edificación bajo rasante. El número máximo de plantas en el interior de la nave será de dos (2).
3. En el tipo Gb la ocupación máxima será del 90%. Se admite una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s. No computa la edificación bajo rasante. El número máximo de plantas en el interior de la nave será de dos (2).

Zona	Número máximo de plantas	Altura máxima	Frente mínimo
G	2	11 m	-no se establece-
Ga	2	11 m	8 m
Gb	2	11 m	10 m

La altura libre de las plantas de la edificación garantizará unas dimensiones mínimas de:

- 2,50 metros en las áreas administrativas, comerciales e industriales.
- 2,20 metros libre de obstáculos en plantas sótano o semisótano destinadas a aparcamiento





Artículo 135. Construcciones e instalaciones sobre cubierta y plantas bajo rasante.

1. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación.
2. No se establece número máximo de plantas bajo rasante.

Artículo 136. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.

Sección Veintidós. NORMA ZONAL H. INSTALACIONES Y EDIFICACIONES SINGULARES.

Artículo 137. Definiciones

1. Se corresponde con los sistemas generales y equipamientos estructurantes a ubicar tanto en suelo urbano, urbanizable o rústico y que por sus características especiales y utilidad pública requieren unos parámetros que permitan ajustarse a sus particularidades de implantación.

Artículo 138. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados con la letra H, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

Artículo 139. Parcela mínima edificable

1. No se establece una parcela mínima.

Artículo 140. Posición de la edificación

La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parcela sin ningún tipo de retranqueo salvo los que devengan de normativa sectorial (Educación, Costas, Aguas, Servidumbres Aeronáuticas, Carreteras, etc)

Artículo 141. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. La ocupación se entiende del 100 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.

No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (Educación, Costas, Carreteras,

Servidumbres aeronáuticas, etc).

2. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima en función del tipo de suelo sobre el que se ubique:

-En suelo urbano y urbanizable el coeficiente de edificabilidad máximo será de 3,5 m²c/m²s.

-En suelo rústico el coeficiente de edificabilidad máximo será de 1 m²c/m²s.

3. La altura máxima de la edificación será:

-En suelo urbano y urbanizable se permite una altura máxima de cinco plantas y 20 m de altura.

-En suelo rústico se permite una altura máxima de dos plantas y 10 m de altura.

Los elementos singulares, instalaciones especiales como antenas, radares, chimeneas, etc., que necesiten una altura superior podrán superar la altura mencionada anteriormente de forma justificada.

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

4. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación.

5. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela en suelo.

Artículo 142. Adaptación a desniveles

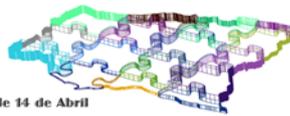
En suelo urbano y urbanizable, cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

En suelo rústico la altura máxima se medirá en cada punto del terreno que ocupen.

Artículo 143. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana





1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres en suelo urbano y urbanizable, y en suelo rústico deberán mimetizarse.

Sección Veintitrés. **NORMA ZONAL AR-1000. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL I.**

Artículo 144. Definiciones

1. Se corresponde con zonas de población rural, por lo general, sin vinculación actual con actividades primarias.

Artículo 145. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados con la letra AR-1000 en los planos de ordenación.
2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 146. Parcela mínima edificable

1. Se establece, de forma general, una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a mil metros cuadrados (1.000 m²). Se exceptúan aquellas fincas registradas con un frente inferior o con licencia de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan, que se considerarán edificables con el resto de las condiciones para esta norma zonal.
2. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.
3. Se establece un frente mínimo de veinte metros (20 m) a camino público e idéntico círculo inscribible. Se exceptúan aquellas fincas registradas con un frente inferior o con licencia de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan, que se considerarán edificables con el resto de las condiciones para esta norma zonal.

Artículo 147. Posición de la edificación

1. La edificación se retranqueará de todos los linderos al menos 5 m, y además en el lindero frontal, al menos 7 m desde el eje del camino.
2. El cerramiento de la edificación se dispondrá en el lindero frontal a 7 m del eje del camino.

En el resto de los linderos se dispondrá sobre el mismo lindero.

3. Se permitirán edificaciones de uso complementario separadas de la principal, que podrá adosarse a linderos, debiendo mantener el retranqueo mínimo a camino.

Artículo 148. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Se establece una edificabilidad máxima de $0,25 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ para el uso característico residencial.
2. Se permiten dos plantas de altura. La planta alta o altillo será como máximo el 30% de la planta baja y no formará cuerpos superiores a 6 m de lado y 30 m^2 .
3. Se permite una planta de sótano o semisótano a modo de basamenta o podio siempre que sus muros se mimeticen con acabado exterior en piedra del lugar. La ocupación máxima del sótano y semisótano es del 30% de la superficie de parcela y como máximo 400 m^2 construidos; y no tendrá que cumplir retranqueos salvo el frontal mínimo a camino.

Su uso será de almacenaje, aparcamientos e instalaciones de vivienda o uso alternativo. Se admiten también piezas complementarias de la vivienda como gimnasio, trastero, bodega, cuartos higiénicos, lavaderos, anejo de uso agrícola,...

4. El espacio libre de la parcela se podrá ocupar con instalaciones complementarias a la vivienda como zonas deportivas descubiertas, piscinas descubiertas, vegetación, y similares.
5. Se permiten barbacoas y muros cortavientos de hasta dos (2) metros de altura y un máximo de 20 m lineales, respetando el retranqueo obligatorio a linderos de 5 m. Los muros que se realicen dentro del retranqueo a linderos deberán cumplir las condiciones establecidas para los muros de cerramiento.
6. Las pérgolas cubiertas computarán acorde a lo establecido en las condiciones generales de la edificación y se situarán cumpliendo los retranqueos al igual que la edificación de uso principal. Las pérgolas descubiertas deberán cumplir el retranqueo y tendrán una superficie máxima de 40 m^2 .

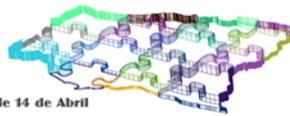
Artículo 149. Alturas

1. La planta baja tendrá una altura máxima de 4,5 m, medidos a cara superior de forjado en cubierta plana y a cumbrera en cubierta inclinada. La planta alta tendrá como máximo 6,5 m a cara superior de forjado en cubierta plana y 7,5 m a cumbrera en cubierta inclinada.
2. La altura se medirá en cada punto del terreno que ocupe.



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 27 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández



Artículo 150. Condiciones de composición e integración paisajística

El muro de cerramiento de parcela será de tipología tradicional utilizando preferentemente piedra seca de la zona, bien en la propia construcción de muro, bien en el revestido exterior. Se admiten acabados enfoscados y pintados en blanco y marrón. Está prohibido el uso de chapados. La altura máxima del muro será de un metro y veinte centímetros (1,2 m). Sobre este muro se podrá disponer, hasta una altura de 2 m, de mallas metálicas y entramados de madera que tengan al menos un 50% de hueco. También se admite vallados metálicos ligeros de suelo hasta una altura de 2 m.

1.- Toda edificación se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas. Deberán utilizarse preferentemente colores determinados en el Estudio de color de la isla contenida en el PIOF. Queda prohibida la utilización a la vista externa de elementos ornamentales de corte neoclásico como columnas, frontones, plintos o balaustradas.

2.- Se recomienda la utilización de mampostería de piedra local, pero se prohíben los chapados de piedra.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas a una, dos o cuarto aguas, con pendiente uniforme entre 25 y 30 grados sexagesimales, sin quiebros en los faldones.

Sobre la cubierta se permite la instalación de colectores de agua caliente sanitaria (estando prohibido los depósitos acumuladores de los mismos) y las placas fotovoltaicas siempre que se integren en una cubierta inclinada; o en una cubierta plana, siempre que se integre en el diseño de la edificación, se dispongan en segundo plano de fachada, y se oculten mediante muros, o celosías de hasta un metro y veinte centímetros (1,2 m) de altura.

Se permite el suministro mediante energías renovables como molinos de hasta 12 m de alto máximo, placas fotovoltaicas, etc.

Sección Veinticuatro. NORMA ZONAL AR-2500. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL II.

Artículo 151. Definiciones

1. Se corresponde con zonas de población rural, por lo general, sin vinculación actual con actividades primarias.

Artículo 152. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados con la letra AR-2500 en los planos de ordenación.
2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 153. Parcela mínima edificable

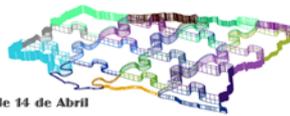
1. Se establece, de forma general, una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²). Se exceptúan aquellas fincas registradas con un frente inferior o con licencia de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan, que se considerarán edificables con el resto de las condiciones para esta norma zonal.
2. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.
3. Se establece un frente mínimo de treinta metros (30 m) a camino público e idéntico círculo inscribible. Se exceptúan aquellas fincas registradas con un frente inferior o con licencia de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan, que se considerarán edificables con el resto de las condiciones para esta norma zonal.

Artículo 154. Posición de la edificación

1. La edificación se retranqueará de todos los linderos al menos diez (10) m.
2. El cerramiento de la edificación se dispondrá en el lindero frontal a 7 m del eje del camino. En el resto de los linderos se dispondrá sobre el mismo lindero.
3. Se permitirán edificaciones de uso complementario separadas de la principal, que podrán adosarse a linderos, debiendo mantener el retranqueo mínimo a camino a camino de 7 m del eje.

Artículo 155. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m²c/m²s para el uso característico residencial.
2. Se permite dos plantas de altura. La planta alta o altillo será como máximo el 30% de la planta baja y no formará cuerpos superiores a 6 m de lado y 30 m².
3. Se permite una planta de sótano o semisótano a modo de basamenta o podio siempre que sus muros se mimeticen con acabado exterior en piedra del lugar. La ocupación máxima del sótano



y semisótano es del 12% de la superficie de parcela y como máximo 400 m² construidos; y no tendrá que cumplir retranqueos salvo el frontal a una distancia mínima de 7 m del eje del camino.

Su uso será de almacenaje, aparcamientos e instalaciones de vivienda o uso alternativo. Se admiten también piezas complementarias de la vivienda como gimnasio, trastero, bodega, cuartos higiénicos, lavaderos, anejo de uso agrícola,...

4. El espacio libre de la parcela se podrá ocupar con instalaciones complementarias a la vivienda como zonas deportivas descubiertas, piscinas descubiertas, vegetación, y similares.

5. Se permiten barbacoas y muros cortavientos de hasta dos (2) metros de altura y un máximo de 20 m lineales, respetando el retranqueo obligatorio a linderos de 10 m. Los muros que se realicen dentro del retranqueo a linderos deberán cumplir las condiciones establecidas para los muros de cerramiento.

6. Las pérgolas cubiertas computarán acorde a lo establecido en las condiciones generales de la edificación y se situarán cumpliendo los retranqueos al igual que la edificación de uso principal. Las pérgolas descubiertas deberán cumplir el retranqueo y tendrán una superficie máxima de 40 m².

Artículo 156. Altura

1. La planta baja tendrá una altura máxima de 4,5 m, medidos a cara superior de forjado en cubierta plana y a cumbre en cubierta inclinada. La planta alta tendrá como máximo 6,5 m a cara superior de forjado en cubierta plana y 7,5 m a cumbre en cubierta inclinada.

2. La altura se medirá en cada punto del terreno que ocupe.

Artículo 157. Condiciones de composición e integración paisajística

El muro de cerramiento de parcela será de tipología tradicional utilizando preferentemente piedra seca de la zona, bien en la propia construcción de muro, bien en el revestido exterior. Se admiten acabados enfoscados y pintados en blanco y marrón. Está prohibido el uso de chapados. La altura máxima del muro será de un metro y veinte centímetros (1,2 m). Sobre este muro se podrá disponer, hasta una altura de 2 m, de mallas metálicas y entramados de madera que tengan al menos un 50% de hueco. También se admite vallados metálicos ligeros de suelo hasta una altura de 2 m.

3.- Toda edificación se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas. Deberán utilizarse preferentemente colores determinados en el Estudio de color de la isla contenida en el PIOF. Queda prohibida la utilización a la vista externa de elementos ornamentales de corte neoclásico como columnas, frontones, plintos o balaustradas.

4.- Se recomienda la utilización de mampostería de piedra local, pero se prohíben los chapados de piedra.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas a una, dos o cuarto aguas, con pendiente uniforme entre 25 y 30 grados sexagesimales, sin quiebros en los faldones.

Sobre la cubierta se permite la instalación de colectores de agua caliente sanitaria (estando prohibido los depósitos acumuladores de los mismos) y las placas fotovoltaicas siempre que se integren en una cubierta inclinada; o en una cubierta plana, siempre que se integre en el diseño de la edificación, se dispongan en segundo plano de fachada, y se oculten mediante muros, o celosías de hasta un metro y veinte centímetros (1,2 m) de altura.

Se permite el suministro mediante energías renovables como molinos de hasta 12 m de alto máximo, placas fotovoltaicas, etc.

Sección Veinticinco. **NORMA ZONAL ES. ESTACIÓN DE SERVICIO Y GASOLINERAS.**

Artículo 158. Definiciones

1. Se corresponde con las instalaciones provistas de surtidores de gasolina, gasóleo, lubricantes, etc, y en la que a veces se pueden engrasar los vehículos automóviles y efectuar ligeras reparaciones en ellos.

Artículo 159. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

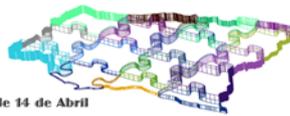
1. En suelo urbano y rústico son los indicados con la letra ES, en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 160. Parcela mínima edificable

1. Para suelo urbano se determina una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).





En suelo rústico se determina una superficie de parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²), exceptuándose las gasolineras existentes que serán edificables cumpliendo el resto de los parámetros.

2. Se establece un frente mínimo de diez metros (10 m) en suelo urbano.
3. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 161. Posición de la edificación

La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parcela sin ningún tipo de retranqueo salvo los que devengan de normativa sectorial (Costas, Aguas, Servidumbres Aeronáuticas, Carreteras, etc)

Artículo 162. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. La ocupación se entiende del 100 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.

No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

2. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima en función del tipo de suelo sobre el que se ubique:

-En suelo urbano y urbanizable el coeficiente de edificabilidad máximo será de 1,5 m²c/m²s.

-En suelo rústico el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,09 m²c/m²s. Se permite además una ocupación máxima 0,04 m²c/m²s para marquesina, que no computará como edificabilidad.

Artículo 163. Altura

1. La altura máxima de la edificación será:

-En suelo urbano y urbanizable se permite una altura máxima equivalente a dos plantas y 10 m de altura.

-En suelo rústico se permite una altura máxima de una planta y 5 m de altura.

2. Los elementos singulares, instalaciones especiales como antenas, radares, chimeneas, etc., que necesiten una altura superior podrán superar la altura mencionada anteriormente de forma justificada.

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 27 de octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

Maria Mercedes Contreras Fernández

máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

3. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela en suelo.
4. En suelo urbano y urbanizable cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.
5. Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.
6. En suelo rústico la altura máxima se medirá en cada punto del terreno que ocupen.

Sección Veintiséis. **NORMA ZONAL ES-2. ÁREAS DE SERVICIO EN CARRETERAS**

Artículo 164. Definición

Se trata de las implantaciones que, anejas a la red viaria territorial, dan servicio y apoyo a los vehículos que transitan por la misma, cuya función principal es el suministro de combustibles y que se complementan con los servicios complementarios contenidos en el artículo 23 de la *Ley de carreteras de Canarias*. Ley 9/1991, de 8 de mayo, y en el artículo 43 del Reglamento de carreteras de Canarias. Decreto 131/95 de 11 de mayo. Se localizarán en el exterior de los tramos urbanos de la red de carreteras, viniendo vinculadas a la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, que se superpone a la categoría anterior, siempre que esta lo admita como compatible.

Artículo 165. Parcela mínima edificable

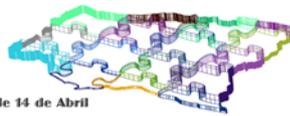
1. Se determina una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior dos mil metros quinientos cuadrados (10.000 m²), para cada actividad propuesta, incluida la correspondiente al uso principal
2. Se establece un frente mínimo de treinta metros (30 m).
3. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

Artículo 166. Posición de la edificación

La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parcela sin ningún tipo de retranqueo salvo los que devengan de normativa sectorial (Costas, Aguas, Servidumbres Aeronáuticas, Carreteras, etc)

Artículo 167. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación





1. La ocupación máxima se establece en el 20 % referida a la parcela destinada al uso principal de estación de servicios.

No se establecen limitaciones a la ocupación al resto de los usos, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (Costas, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, etc).

2. El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,03 m²c/m²s, para el uso principal. Se permite además una ocupación máxima de 0,04 m²c/m²s para marquesina, que no computará como edificabilidad. El resto de usos tendrá una edificabilidad máxima de 0,12 m²c/m²s, referida a la parcela destinada a dicha actividad.

3. La altura máxima de la edificación será la equivalente a una planta y 7 m de altura.

Los elementos singulares, instalaciones especiales como antenas, radares, chimeneas, etc, que necesiten una altura superior podrán superar la altura mencionada anteriormente de forma justificada.

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

4. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela en suelo.

Artículo 168. Altura

La altura máxima se medirá en cada punto del terreno que ocupen las edificaciones.

TITULO VI NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS

Sección Veintisiete. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 169. Definición

1. Las Áreas Diferenciadas constituyen una división urbanística del territorio establecida por el presente Plan General en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en alguno/s de los siguientes supuestos:

- a) Sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbano de renovación cuya ordenación pormenorizada se establece por medio de planeamiento de desarrollo.
- b) Unidades de gestión diferenciada.
- c) Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre de 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretarfa.
María Mercedes Contreras Fernández

- d) Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado
- e) Areas de ordenación Urbanística de asentamientos rurales.
- e) Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.
- f) Areas de influencia de los Asentamientos Rurales.

2. Entre las Áreas Diferenciadas se distinguen, en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, las siguientes:

a) Ámbitos de suelo urbano ordenado directamente por el PGO, identificados con las siglas **SUNCU** o **SUNCRE**, en función de la clase y categoría de suelo.

b) Ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo, identificados con las siglas, identificados con las siglas **SUNCU-P** o **SUNCRE-P** en función de la clase y categoría de suelo

c) Ámbitos de suelo urbano con Planeamiento Remitido, identificados con las siglas **SUCU-PR**.

d) Actuaciones de Dotación en suelo urbano, identificadas con las siglas **AD**.

e) Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado, identificadas con las siglas **AA**

f) Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General de Ordenación, identificado con las siglas **SUSO**.

g) Suelo Urbanizable, sujeto a planeamiento de desarrollo, identificados como **SUSNO**.

h) Suelo Urbanizable con planeamiento remitido, identificado con las siglas **SUSO-PR**.

i) Suelo Urbanizable Diferido, indicado con las siglas, identificado con las siglas **SUNS-D**.

j) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, identificados con las siglas **SG**.

k) Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, identificados con las siglas **EE**.

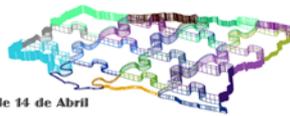
D) Asentamientos Rurales y sus áreas de influencia, AOU AR.

2. Las anteriores áreas diferenciadas van seguidas, a efectos de su identificación y localización en el territorio, de un código numérico referido al área territorial (un dígito correspondiente al AT respectiva), área de ordenación urbanística (dos dígitos, correspondientes al AOU respectiva) y número de orden. A continuación la denominación asignada (por ej. SUNCRE 1.1.1 La Cornisa)

3. En caso de que un mismo ámbito pudiera, conforme a la legislación vigente, ser discontinuos en el territorio, llevarán el código identificativo “d”.

4. La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre de la ordenación Estructural, así como, de forma más detallada, en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Además, todas y cada una de las anteriores Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a estas Normas Urbanísticas denominado “Fichas de Áreas Diferenciadas”.





Artículo 170. Régimen urbanístico

1. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas ordenadas directamente por el Plan General será el derivado de las determinaciones contenidas en los Planos de ordenación pormenorizada así como en las determinaciones establecidas en las correspondientes fichas.

2. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas con planeamiento de desarrollo será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales de Ordenación aprobados y en vigor, corregidos por las Modificaciones de Aplicación Directa, si las hubiera, que figuren en las fichas relativas a las mismas. En el supuesto de que surjan discrepancias entre las determinaciones específicas contenidas en los expedientes administrativos de origen y lo representado en los Planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, se considerará predominante, en todo lo que no afecte a lo dispuesto en la correspondiente ficha, lo establecido en los Planes Parciales o Especiales.

3. Cada Área Diferenciada cuenta con una ficha individual, en la que se particulariza su concreto régimen normativo. El contenido escrito y gráfico de la ficha individual, además del meramente informativo, constituye el marco regulador con rango de Plan General que se establece para el desarrollo y ejecución de cada área, sustituyendo plenamente, conforme a lo establecido en las normas de Ordenación Estructural, al planeamiento vigente con anterioridad.

4. Las condiciones de uso y edificación establecidas en las presentes Normas de ordenación pormenorizada serán de obligado cumplimiento para los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano que desarrollen la ordenación pormenorizada de las Áreas Diferenciadas.

6. Los Suelos Urbanos no consolidados (SUNCU's y SUNCRE's) del presente PGO se establecen desde el mismo como áreas de gestión mediante Unidades de Actuación, se admite el establecimiento de más de una UA para la agilidad de la gestión, siguiendo el procedimiento reglado y sin que ello suponga alteración del planeamiento.

7. El PGO incorpora la siguiente relación de Áreas Diferenciadas, cuyas fichas se adjuntan como anexo de las presentes normas.

Artículo 171. Fichero de áreas diferenciadas.

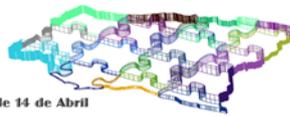
Se establecen las siguientes áreas diferenciadas:

A.T.-1	A.O.U. 1.1	ZONA CENTRO	SUSO-PR R 1	SECTOR CENTRAL (R1)
			SUNCRE 1.1.1	CASINO
			SUNCRE-(d) 1.1.2 (*)	CIUDAD DE LA JUSTICIA
			AD 1.1.1	REPÚBLICA ARGENTINA
			AD 1.1.2	C.C. LAS ROTONDAS
			AD 1.1.3	CENTRO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 de octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 17 de noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández

			AD 1.1.4	LA CORNISA-NORTE	
			AD 1.1.5	LA CORNISA-SUR	
			AD 1.1.6	PRIMERO DE MAYO-NORTE	
			AD 1.1.7	PRIMERO DE MAYO- CENTRO	
			AD 1.1.8	PRIMERO DE MAYO-SUR	
			SG-DF-1.1.08	CUARTEL	
A.O.U. 1.2	EL CHARCO		SUSO-PR R 2	ROSITA DEL VIEJO (R2)	
			SUCU-PR (R 2)	RESIDENCIAL R 2	
			SUNCU 1.2.1	ROSITA DEL INGLES-ESTE	
			SUNCU 1.2.2	HORNOS DEL CHARCO	
			SUNCU 1.2.3	GAVIA DE LOS HORMIGA	
			SUNCU 1.2.4	ROSITA DEL INGLES-OESTE	
			AD-(d) 1.2.1	CISNEROS	
		AD-(d) 1.2.2	ALMIRANTE LALLERMAND		
A.O.U. 1.3	LAS SALINAS		SUNCRE-P 1.3.1	UNELCO-ENDESA	
			SUNCU 1.3.1	LAS SALINAS	
A.O.U. 1.4	FABELO ALTO		SUNCRE 1.4.1	ROSA DE MARCIAL	
			SUNCU 1.4.1	SABANDEÑOS	
			SUNCU 1.4.2	BEETHOVEN	
			SUNCU-(d) 1.4.3	SUERTE DE DON FELIPE	
A.O.U. 1.5	FABELO BAJO		AD-(d) 1.5.1	JUAN DE BETHENCOURT	
			AD 1.5.2	GRAN CANARIA	
A.O.U. 1.6	LA CHARCA		SUSNO R 3	LA CHARCA	
			SUSNO R 8	ROSA DE DON VITORIANO	
A.O.U. 1.7	MAJADA MARCIAL		SUNCU 1.7.1	PAREDONES	
			SUNCU 1.7.2	MAJADA DE MARCIAL-SUR	
A.O.U. 1.8	BUENAVISTA		SUNCU 1.8.1	GOYA	
			AD-(d) 1.8.1	TENESOR	
			AD 1.8.2	EL GRECO	
			AD 1.8.3	DULCINEA	
A.O.U. 1.9	ROSA VILA		SUCU-PR (R**)	ROSA VILA -RESIDENCIAL	
			SUSNO R 10	ROSA VILA	
A.O.U. 1.10	RISCO PRIETO		SUCU-PR (I-5)	LLANOS DE NEGRIN	
			SUNCU 1.10.1	RISCO PRIETO	
			SUSO-PR TE/I-1	BARRANCO DE NEGRIN (I 6)	
A.O.U. 1.11	LA CAÑADA		SUSNO R 5	LA CAÑADA	
A.O.U. 1.12	TAMOGAN		SUSNO R 7	LLANOS DE LOS POZOS	
			SUSNO R 11	GAVIAS DEL TABLERO	
A.O.U. 1.13	LOS POZOS NORTE		SUNCRE-(d)1.1.2 (*)	CIUDAD DE LA JUSTICIA	
			SUNCU-(d) 1.13.1	LOS POZOS NORTE	
			AD 1.13.1	HOTEL CIUDAD	
			AD.1.13.2	JUCAR	
		AD.1.13.3	SEGURA		
A.O.U. 1.14	LOS POZOS SUR		SUSO-PR R6	LOS POZOS (R*)	
A.O.U. 1.15	LAS GRANADAS		AD-(d) 1.15.1	ACCESO AL HOSPITAL	
A.O.U. 1.16	PUERTO		SG-SP 1.16.007	PUERTO	
A.T.-2	A.O.U.-2.1	ROSA DEL LAGO		SUSO-PR T-1	ROSA DEL LAGO (T8)
	A.O.U.-2.2	PUERTO LAJAS		SUNCU 2.2.1	LA ROSITA
				SUSNO R 12	LA MOLINA
	A.O.U.-2.3	LA HONDURA INPESCASA		SUCU-PR (R-I)	LA HONDURA
				SUSNO TE/I 3	LAJAS BLANCAS
				SUNS TE/I	LA HONDURA
			SUNS TE/I	ROSA DE LA MONJA	
	A.O.U.-2.4	ROSA DE LA ARENA		SUSO-PR R4	ROSA DE LA ARENA (RT3)



A.O.U.-2.5	PLAYA BLANCA	SUSO-PR R9	PLAYA BLANCA (T5)
		SUNCU 2.5.1	MONTAÑA PLAYA BLANCA
A.O.U.-2.6	AEROPUERTO	SUNCU 2.5.2	RESIPLAYA
		SUNCU 2.5.3	MARLAPE
		SUNCU 2.5.4	VAGUADA DEL JABLE
		SUNCU 2.6.1	LA MARETA
A.O.U.-2.7	MATORRAL	SG-SP 2.6.021	AEROPUERTO
		SUNCU- 2.7.1	MATORRAL
		AD 2.7.1	MATORRAL-NORTE
A.O.U.-2.8	MATORRAL INDUSTRIAL	AD 2.7.2	MATORRAL-CENTRO
		AD 2.7.3	BARRIO NUEVO
		SUSO TE/I 2	PARQUE EMPRESARIAL
		SUNS TE/I	LLANO DE LA CASITA
A.O.U.-2.9	PARQUE TECNOLÓGICO	SUSNO TE/I 6	MATORRAL INDUSTRIAL
		SUSNO TE/I 5	PARQUE TECNOLÓGICO
A.O.U.-2.10	ZURITA	SG-SP 2.9.023	PARQUE TECNOLÓGICO
		SUNCU-P 2.10.1	ZURITA
		SUSNO TE/I 4	TABLERO LAS CRISTINAS

Artículo 172. Revisión del Programa de Actuación.

1. El programa de actuación del Plan General de Ordenación se revisará transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.
2. El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha revisión podrá, siguiendo el trámite procedimental legalmente previsto, según los casos:
 - a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos hubieran llegado a cumplir con las condiciones exigidas a tal efecto por la legislación urbanística.
 - b) Ampliar para parte del suelo urbanizable en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.
 - c) Redelimitar las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y urbanizable, incluyendo o excluyendo terrenos de sus ámbitos/sectores, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercuta favorablemente en la ejecución del Plan General de Ordenación.
 - d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General de Ordenación.
 - e) Sustituir el sistema de ejecución previsto para la ejecución de unidades en suelo urbano no consolidado o urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercuta favorablemente en la ejecución del Plan General de Ordenación.

f) Ajustar las previsiones económicas y temporales de las acciones sobre Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, de conformidad con la evolución de las inversiones asignadas a los distintos agentes que intervienen en la financiación del Plan General de Ordenación.

3. La revisión del programa de actuación es competencia del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, salvo que implique modificación en la clasificación del suelo, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en los artículos 42 y 43 del TRLOTC.

Artículo 173. Interpretación y modificación del planeamiento

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, las modificaciones del planeamiento en las Áreas Diferenciadas se tramitarán como modificaciones del Plan General de acuerdo con lo fijado en el artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo:

- a) En áreas ordenadas directamente por el mismo.
 - b) En áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, en los siguientes supuestos:
 - Cuando afecten a la clasificación del suelo, o a la división en categorías del suelo rústico.
 - Cuando supongan una alteración de los límites de las unidades de gestión en suelo urbanizable, tanto de los correspondientes a los sectores como de sus Sistemas Generales inscritos o adscritos.
 - Cuando alteren la “Asignación de Intensidades y Usos Globales” o las “Directrices de la Ordenación” de las fichas correspondientes.
2. En los restantes supuestos de modificación, la tramitación será la propia del instrumento remitido.
3. Con el objeto de transmitir una imagen global de la ordenación propuesta por el Plan General en las Áreas Diferenciadas remitidas a planeamiento de desarrollo, se representa en los Planos de ordenación pormenorizada con idéntica pormenorización a la utilizada para las áreas ordenadas directamente, debiéndose aplicar el mismo criterio a la ordenación remitida a planeamiento ulterior, aunque en este caso con carácter orientativo.

