Gobierno de Canarias

P&s Últim Archivr Búsr Búsr Sumario

1991/081 - Miércoles 19 de Junio de 1991

I. DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Política Territorial

887 **DECRETO 63/1991, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (continuación).**

TITULO CUARTO

ORDENACION DEL TERRITORIO INSULAR

Y REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 4.1.

LA REGULACION DEL SUELO INSULAR

EN RAZON DE LA ORDENACION TERRITORIAL

SECCION 1ª

CRITERIOS GENERALES SOBRE LA REGULACION

DEL SUELO POR EL PLAN INSULAR

Artículo 4.1.1.1.- Las categorías del suelo insular.

A) Definición.

A.1) Siguiendo los criterios establecidos por la legislación estatal y autonómica -Ley de Planes Insulares de Ordenación y Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico- sobre la materia el Plan Insular de Ordenación contempla las siguientes clases de suelo: Suelo Urbano; Suelo Urbanizable (Programado y no Programado en Planes Generales y Apto para la Urbanización en Normas Subsidiarias); y Suelo Rústico (incluidos los asentamientos o núcleos de población rurales).

A.2) El Plan Insular, articulando dichos criterios, la situación urbanística preexistente en la isla y los objetivos de la ordenación territorial ya expresada, establece las siguientes categorías del suelo:

A.2.1) Suelo delimitado como máximo ocupable por núcleos de población, como exclusión del Suelo Rústico de interés supramunicipal, que en el caso de algunos núcleos de población no turísticos incorpora a su vez las tres clases de suelo establecidas en la legislación autonómica, correspondiendo su distribución en cada núcleo al planeamiento municipal.

A.2.2) Suelo Rústico no ocupado por los asentamientos o núcleos de poblaciones rurales y que recoge todo el resto de categorías establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo

Rústico de Canarias.

SECCION 2ª

EL SUELO MAXIMO DELIMITADO PARA

NUCLEOS DE POBLACION

Artículo 4.1.2.1.- Criterios generales para la delimitación del suelo de los núcleos de población.

A) Criterios básicos.

A.1) El régimen del suelo a delimitar para el desarrollo de los núcleos de población se basa en la aplicación de los siguientes criterios básicos: la alternativa de desarrollo global de la isla que el Plan Insular incorpora y que ha sido asumida por las instituciones de la isla; la estructura territorial, urbanística y poblacional definida por el Plan Insular; la delimitación del Suelo Rústico insular; el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Ley de Costas; las propuestas establecidas desde los propios Ayuntamientos; y el respeto a los contenidos asignados al Plan en la Ley de Planes Insulares de Ordenación. Por otra parte, el suelo insular está afectado por algunas expectativas de planeamiento en diferentes situaciones (unas 260.000 plazas turísticas) que el Plan Insular resuelve con claridad y en base a los criterios establecidos en este apartado.

A.2) En la Estructura Territorial Básica Insular definida en el título 2, se concreta entre otros aspectos, el carácter, la delimitación, las capacidades (alojamiento turístico o residencial) y los usos admisibles en cada núcleo de población y en el resto del suelo rústico.

B) Estimaciones.

B.1) En el cuadro adjunto sobre Delimitación, Capacidad y Densidad de los núcleos turísticos y no turísticos se reseñan estos datos para cada núcleo de población.

C) Determinaciones.

C.1) De los datos expresados en el cuadro adjunto mencionado son determinaciones las delimitaciones máximas de suelo ocupable por todos los núcleos de población, ajustables por el planeamiento municipal correspondiente y con un margen del 15%, previo informe de compatibilidad con el Plan Insular formulado por el Cabildo a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo, y el número máximo de plazas de alojamiento turístico y los techos de capacidad residencial de los núcleos turísticos.

C.2) La programación de la edificabilidad del alojamiento turístico y la residencia en estos núcleos que se establece en el artº. 2.4.1.1. B) de estas Normas.

C.3) Las especificaciones relacionadas con el planeamiento correspondiente que se desarrollan en el capítulo 5.6 de estas Normas.

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

Subsección 2ª.1ª.- Los núcleos de

población turísticos

Artículo 4.1.2.2.- Criterios generales para la delimitación del suelo de los núcleos de población

turísticos y sus condiciones de programación.

A) Criterios básicos.

A.1) El Plan Insular de Ordenación delimita el suelo máximo para los núcleos de población turísticos en base a la consideración del Suelo Rústico Insular de los ámbitos de suelo comprendidos en el Planeamiento vigente y de las realidades físicas preexistentes.

A.2) El Plan establece criterios de referencia homogéneos y equitativos en la distribución de los derechos edificatorios en los Planes Parciales considerados vigentes, en estricto cumplimiento de los objetivos del Plan Insular, dirigidos a garantizar la calidad del crecimiento turístico-in- mobilibiarios y salvaguardar al mismo tiempo los valores naturales y socio-culturales de Lanzarote, en base a:

a) Aceptar las edificabilidades totales o parciales previstas en los Planes Parciales vigentes.

b) Modificar la distribución parcial de dichas edificabilidades (calificación) en los Planes Parciales para enriquecer y adaptar la oferta a las nuevas orientaciones de la demanda turística:

b.1) En los Planes Parciales de C. Teguise, la Santa, M. Rojas, resto de PP de Playa Blanca y Puerto Calero - Cortijo Viejo:

- Mínimo de edificabilidad dedicada principalmente a servicios y dotaciones complementarias comercializables (oferta turística complementaria) y secundariamente a talleres y oficinas: el 25% de la edificabilidad total (sin considerar el equipamiento interno de las instalaciones de alojamiento turístico y residencial).

- Máximo de edificabilidad dedicada a alojamiento turístico: el 50% de la edificabilidad total. Mínimo de edificabilidad dedicada a residencia estable: el 25% de la edificabilidad total.

- Dotaciones públicas según requerimientos normativos. Estas dotaciones no consumirán edificabilidad y en principio serán de cesión.

b.2) En Puerto del Carmen (Tías) donde las Normas Subsidiarias en tramitación suponen una reducción del 30% de la edificabilidad de los Planes Parciales aprobados en su ámbito y donde sin embargo existe una gran cantidad de suelo edificable e infradensificado, el Plan Insular plantea ubicar en dicho suelo los servicios y dotaciones complementarias privadas y públicas que han de equilibrar el conjunto, consiguiendo el mismo resultado que en el resto de núcleos turísticos de la isla.

Estas modificaciones de calificaciones en los Planes Parciales deberán realizarse a través del planeamiento municipal o parcial. A partir de la aprobación definitiva del Plan Insular, los promotores, propietarios o Juntas de Compensación deberán acometer, en el plazo de 6 meses, la adaptación del Plan Parcial. En tanto no se apruebe dicha adaptación, se regularán las licencias por lo señalado en el artº. 6.1.2.1 y siguientes de las presentes Normas.

c) Programar el desarrollo de la edificabilidad de los usos de alojamiento turístico y residencial estable "Art. 2.4.1.1. B)" de forma que el ritmo de desarrollo de la oferta sea compatible con la inversión pública y no desborde el de la demanda evitándose en el futuro nuevas crisis de sobreproducción:

c.1) Se mantiene una programación de máximos crecimientos para las actividades clave: las plazas turísticas (con límites precisos) y las plazas residenciales (con tolerancias del 20% sobre los límites considerados en cada etapa en el Plan Insular). No se ponen límites de programación al resto de usos previstos (servicios y dotaciones complementarias) ya que al basarse en los anteriores usos, surgen

con retraso en relación a ellos y en todo caso resultan enriquecedores del conjunto.

c.2) La programación del Plan Insular abarca hasta el año 2002 manteniendo los ritmos previstos en el Documento de Aprobación Inicial. Estos ritmos se referencian por cuatrienios y se concretan para cada municipio. Asimismo y en los casos en que se considera conveniente, se referencian ritmos de desarrollo para los correspondientes Planes Parciales o Especiales que les afectan, si bien con carácter cautelar hasta la redacción del planeamiento municipal. Las cifras estimadas en el Plan Insular se consideran máximas parciales y acumuladas por cuatrienios. El Plan plantea asimismo márgenes del 25% de incremento parcial cuatrienal máximo en caso de que los cuatrienios anteriores no se hubieran cubierto los cupos correspondientes.

c.3) Las edificabilidades turísticas y de residencia estable que el Plan Insular reconoce pero no incluye en su programación cuatrienal hasta el año 2002, serán programadas por el Planeamiento municipal correspondiente para su desarrollo a partir de aquella fecha, sin que puedan superarse en cada municipio los ritmos planteados por el Plan Insular en su último cuatrienio 1998-2002.

d) Establece parámetros de calidad para el desarrollo edificatorio de la oferta de los diversos usos y actividades y muy especialmente del alojamiento turístico (título 3º, capítulo 3.3 sección 2ª) y de la residencia (título 3º; capítulo 3.3. sección 1ª artº. 3.3.1.4).

e) En ningún caso la aplicación de estos criterios podrá dar lugar a edificabilidades parciales o totales más reducidas que las adjudicadas a cada Plan Parcial o Especial en el Documento de Aprobación Inicial del Plan Insular.

A.3) Previo informe de compatibilidad con los objetivos del Plan Insular formulado por el Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo, se podrá modificar la aplicación de dichos criterios generales en aquellos Planes Parciales en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) La posibilidad de reducir el estándar de superficie edificable destinada a servicios y dotaciones complementarias como compensación a la realización de importantes instalaciones dotacionales sin edificabilidad (golf, puertos ...).

b) Incompatibilidad entre las determinaciones derivadas de la aplicación de dichos criterios, y posibles derechos adquiridos con anterioridad a la Aprobación Provisional del Plan Insular (edificaciones construidas o en construcción, licencias otorgadas que superen los estándares previstos y no permitan aplicar los porcentajes planteados o los ritmos programados, o no cumplan los parámetros de calidad). En todo caso el Cabildo, previamente a emitir su informe sobre cualquier modificación que pretenda justificarse en alza de las razones señaladas en este epígrafe, analizará la validez y vigencia de las licencias y compromisos adquiridos tanto con anterioridad como con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan y la adecuación de su contenido a las previsiones del P.I., para en base a ello denunciarlas o renegociar los pretendidos derechos en el marco definido en el Plan Insular. En todo caso el Cabildo podrá dirigirse al Ayto. o a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, solicitando la revisión de las licencias contradictorias con el Plan Insular de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

c) Propuestas de modificación que reduzcan las edificabilidades y número de plazas turísticas, incrementen las dotaciones y servicios complementarios, o planteen propuestas que mejoren la calidad de la oferta turística. En este último sentido, se podrá reconsiderar la programación, pero no el techo de plazas, prevista en cada Plan Parcial para el alojamiento turístico, con el objetivo de favorecer la promoción de establecimientos hoteleros de cinco o más estrellas.

Las modificaciones previstas en los párrafos anteriores podrán realizarse a partir de la Aprobación Provisional del previo análisis exhaustivo de la situación concreta de cada P.I. y Plan Parcial en

dicho momento: edificación y plazas construidas y en construcción; licencias válidas concedidas, etc.

B) Directrices vinculantes.

B.1) Las licencias de obras que se concedan por los Ayuntamientos tendrán que especificar el plazo de su caducidad, referido tanto al inicio como a la terminación de la obra. Solamente podría concederse prórroga de aquellas licencias cuyo contenido sea conforme con las previsiones del Plan Insular. Para las licencias ya concedidas y que no tengan establecido plazo de caducidad, el Planeamiento municipal fijará los plazos máximos tanto de inicio como de terminación de las obras, transcurridos los cuales sin haber sido cumplidos por sus titulares, se producirá la caducidad de aquéllas. Indicativamente se proponen como plazos de caducidad el de seis (6) meses para el inicio de las obras y de treinta (30) meses para su terminación.

Subsección 2ª. 2ª.- Los núcleos

de población no turísticos

Artículo 4.1.2.3.- Criterios generales para la delimitación del suelo de los núcleos de población no turísticos.

A) Criterios básicos.

A.1) El Plan Insular de Ordenación delimita el máximo de suelo ocupable por los núcleos de población no turísticos como exclusión de la delimitación del Suelo Rústico Insular no edificable.

A.2) La delimitación del suelo se realiza en función de la definición de las categorías expresadas en la Estructura Territorial Insular Básica (E.T.I.B.), el mantenimiento del carácter concentrado y propiando unas tipologías y densidades de edificación que permitan asumir su función insular sin deteriorar su imagen urbana.

A.3) Ofrece una capacidad holgada de suelo, y por lo tanto de precio asequible, en relación a las necesidades previstas para albergar a la población autóctona e inmigrante en los próximos doce años.

SECCION 3ª

EL TRATAMIENTO DE LAS EXPECTATIVAS

URBANISTICAS BASADAS EN EL PLANEAMIENTO PREEXISTENTE

Artículo 4.1.3.1.- Consideraciones generales sobre el tratamiento del planeamiento preexistente.

A) Criterio básico.

A.1) Se han analizado los planes con procesos aprobatorios hasta agosto de 1988.

A.2) Las razones de carácter general que justifican el tratamiento establecido por el Plan Insular de Ordenación en relación con las expectativas urbanísticas basadas en el planeamiento preexistente, radican en la necesidad expuesta ampliamente en otros documentos del Plan (tomos 1 y 10-2) de restringir y a la vez enriquecer el desarrollo turístico global de la isla para adecuarlo a la capacidad de acogida del medio físico ambiental y socio-cultural del sistema insular y para adaptarlo a las demandas del mercado turístico mundial.

A.3) Las medidas adoptadas por el Plan Insular de Ordenación, están avaladas jurídicamente en el

tomo 10-5 del mismo y no requieren indemnizaciones.

Artículo 4.1.3.2.- El Plan General Municipal de Arrecife.

A) Directriz vinculante.

A.1) Se mantiene el área delimitada por el P.G.M. a excepción de Suelo Urbanizable no Programado SUNP IV al norte de la vía de cincunvalación (14 ha) con lo que su superficie queda concretada en 825 ha.

A.2) Se mantienen los aprovechamientos urbanísticos previstos en las Normas del P.G.M. con la limitación de no superar la programación prevista de plazas de alojamiento turísticas en el municipio.

Artículo 4.1.3.3.- Delimitaciones de Suelo Urbano existentes en Haría, Teguise, San Bartolomé, Playa Honda, Tinojo y Tías.

A) Directriz vinculante.

A.1) El Plan Insular, considera las delimitaciones contenidas en los últimos documentos urbanísticos, conocidos por los redactores del Plan Insular, en realización por parte de los municipios correspondientes.

A.2) Sus aprovechamientos urbanísticos deberán ser concretados por el planeamiento municipal, si bien el Plan Insular ofrece criterios indicativos en relación a los mismos en el título 5º de estas Normas.

Artículo 4.1.3.4.- Delimitaciones de Suelo Urbano y Planes Parciales Turísticos preexistentes en Puerto del Carmen, Mojones, Pocillos y Matagorda.

A) Determinación.

A.1) El Plan Insular de Ordenación incorpora las delimitaciones y aprovechamientos urbanísticos (en número de plazas turísticas) contenidas en las Normas Subsidiarias de reciente aprobación municipal que se reseñan en el siguiente cuadro:

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

A.2) El Plan Insular establece en el título 6º sección 3ª su consideración sobre las NNSS de Tías que están en proceso de tramitación.

Artículo 4.1.3.5.- Planes Especiales y Planes Parciales turísticos cuyo suelo ha sido clasificado como Suelo Rústico en el Plan Insular de Ordenación.

A) Identificación.

A.1) PEOT Tilama, PEOT Vegavista, PEOT Costa Atlántica y Caleta de Famara, PEOT Dehesa de Famara (1ª y 2ª fase) PEOT Marina de Famara, PU Playa de Famara, PU Playa del Perejil y PEOT de Tahíche, zona de Las Caletas.

B) Determinación.

B.1) Todos estos planes se previeron en áreas actualmente protegidas por la Ley de Protección de

Espacios Naturales y sobre zonas de alto valor medioambiental y paisajístico (El Jable...) no se han desarrollado nunca y su suelo se clasifica como Suelo Rústico.

Artículo 4.1.3.6.- Planes Especiales y Planes Parciales turísticos que el Plan Insular respeta total o parcialmente, en cuanto a delimitación y edificabilidad, pero modifica, de forma concreta y delimitada, la distribución de dicha edificabilidad entre los distintos usos y actividades.

A) Determinaciones.

Las especificaciones básicas de cada Plan Parcial y/o Especial que se reflejan en las fichas que figuran a continuación, resultan de la aplicación de los criterios generales y determinaciones contenidos en los siguientes artículos de estas Normas:

- La distribución de la edificabilidad total reconocida en cada Plan Parcial y/o Especial entre los diferentes usos permitidos por este Plan Insular (servicios y dotaciones comercializables, alojamiento turístico y residencia estable), de los criterios generales contenidos en el artículo 4.1.2.2.b).

- La determinación del número de plazas (máximo en alojamiento turístico, mínimo en residencia estable) correspondientes a la edificabilidad de cada uno de los usos, de las determinaciones contenidas en los artículos 3.3.1.4.1.A) y B) y 3.3.2.4.1, 2, 3 y 4.

- La programación de las plazas turísticas y residenciales previstas por cuatrienios para antes y después del año 2000, de los criterios generales contenidos en el artº. 4.1.2.2.c).

10. P.P. Playa de Famara-Island Homes.

A) Determinaciones.

Dada la circunstancia de encontrarse dentro del Parque Natural de Famara, el planeamiento municipal delimitará restrictivamente el ámbito y las plazas turísticas de este Plan. En ningún caso la suma del suelo urbano y urbanizable a delimitar superará las 27 has ni tendrá una capacidad superior a 740 plazas turísticas.

11. P.P. Playa Quemada.

A) Determinaciones.

Servicios y dotaciones comercializables: 17.620 m2.c, Alojamiento turístico: 46.137 m2.c; 1.318 plazas. Residencia: 28.516 m2.c; 815 plazas. Total: 2.133 plazas.

- Plazas turísticas: 1992, 659; 1996, 883; 2000, 1.002; después 2000, 316; Total 1.318.

- Plazas residenciales: 1992, 263; 1996, 359; 2000, 459; después 2000, 356; total: 815.

- Plazas totales: 1992, 922; 1996, 1242; 2000, 1.416; después 2000, 672; Total: 2.133.

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

Artículo 4.1.3.7.- El resto de planeamiento sin aprobación definitiva o en situación administrativa irregular queda definitivamente anulado por el Plan Insular.

A) Definición.

A.1) P.P. Cortijo de Bajamar; P.P. Malpaís de la Rinconada; P.P. Ampliación de Matagorda; P.P. Matagorda Este; P.P. Ampliación y Modificación de Pocillos Este; P.P. Barranco de la Isla; P.P. Playa Quemada; P.P. Costa de Mala; P.E. Costa Blanca del Soo; P.P. Las Malvas; P.P. Bellavista de Janubio; P.P. de los Pueblos; P.P. Cortijo Costa Rosa; etc.

B) Determinación.

B.1) Dicho suelo queda clasificado en la forma establecida en los Planos de Ordenación del Plan Insular.

SECCION 4ª

LA CLASIFICACION DEL SUELO EN EL

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 4.1.4.1.- Criterios de clasificación.

1) La clasificación del suelo según la legislación urbanística constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. A partir de la regulación, planteada en apartados anteriores, basada en la Ordenación Territorial de la isla, el planeamiento municipal deberá distinguir en el suelo que se delimita como máximo para núcleos de población las clases de suelo correspondiente.

A) Determinaciones.

A.1) Suelo Urbano. Constituye el Suelo Urbano los terrenos que, en el interior del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, sean incluidos en esta clase de suelo por el planeamiento municipal, por cumplir las condiciones establecidas en el artº. 78 de la Ley del Suelo.

A.2) Suelo Urbanizable (Planes Generales Municipales) y Suelo Apto para la Urbanización (Normas Subsidiarias Municipales). Constituye el Suelo Urbanizable o Suelo Apto para la Urbanización, los terrenos que, en el interior del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, sean incluidos por el planeamiento municipal en esta clase de suelo para que, tras las necesarias garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, sean el soporte del crecimiento urbanístico durante el periodo de vigencia de dicho planeamiento. Su regulación se regirá por lo establecido en la Ley del Suelo.

A.3) Suelo Rústico. Constituye el Suelo Rústico los terrenos que:

a) Dentro del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, sean incluidos en esta clase de suelo por el planeamiento municipal en base a lo expresado en el apartado B.1 de este artículo.

b) Fuera del suelo delimitado para los núcleos de población, el suelo que el Plan Insular clasifica directamente como Suelo Rústico.

El planeamiento municipal deberá respetar todas las especificaciones relativas a esta clase de suelo contenidas en la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico y concretadas en el Plan Insular.

B) Directriz indicativa.

B.1) El Plan Insular establece indicativamente que podrá ser considerado como Suelo Rústico el delimitado en el Plan para los Núcleos de Población Rurales y las zonas del resto de núcleos de

población no turísticos que cumplan, como mínimo, los siguientes parámetros: edificación aislada; parcela mínima de 1.000 m2; edificabilidad máxima de 0,2 m2/m2; y altura máxima de 2 plantas y 7.00 m.

CAPITULO 4.2

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO

SECCION 1ª

NORMAS COMUNES

Artículo 4.2.1.1.- Aprovechamiento urbanístico.

A) Definición.

Constituye el Suelo Rústico aquel que por sus características naturales y culturales o por su potencial productivo deba ser excluido del proceso urbanizador. Este suelo juega un doble papel en la isla: configurar un paisaje de calidad y servir de soporte a la agricultura y a los asentamientos rurales.

B) Determinaciones.

B.1) El Suelo Rústico clasificado por el Plan Insular se rige por la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

B.2) El Suelo Rústico exterior a los núcleos de población carece de aprovechamiento urbanístico, no dando derecho a indemnizaciones las limitaciones a la urbanización que las presentes Normas imponen en él.

B.3) El Suelo Rústico interior a los núcleos de población será delimitado y tendrá el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento municipal establezca en cada caso.

B.4) En el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concreta y expresamente autorizadas por el Plan Insular.

C) Directrices vinculantes.

C.1) El planeamiento municipal establecerá en el Suelo Rústico de cada núcleo de población las determinaciones y directrices relativas al desarrollo cualificado del medio natural y urbano expuestas en el título 5º de estas Normas.

D) Directrices indicativas.

D.1) El Plan Insular de Ordenación establece indicativamente en el artº. 4.1.4.1.B) que se podrá considerar como Suelo Rústico en el interior de los núcleos de población, el correspondiente a los núcleos rurales y el que formando parte del suelo delimitado para otros núcleos de población no turísticos cumplan como mínimo, los siguientes parámetros: edificación aislada; parcela mínima de 1.000 m2; edificabilidad máxima de 0.2 m2/m2; altura máxima de 2 plantas y 7.00 m.

D.2) El Plan Insular de Ordenación establece en el título 5º las directrices indicativas para el planeamiento municipal, en relación a las condiciones para el desarrollo cualificado del medio natural y urbano, aplicables al Suelo Rústico en el interior de los núcleos de población.

Artículo 4.2.1.2.- Parcelaciones rústicas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

A) Determinaciones.

A.1) En el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población solo podrán realizarse parcelaciones rústicas; dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, los predios resultantes no serán inferiores a la unidad mínima de cultivo.

A.2) Quedan sometidos a licencia municipal las parcelaciones, segregaciones y cualesquiera otros actos de división de fincas o unidades prediales, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

A.3) Cualquiera de los actos previstos en el punto A.2 requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal.

B) Directrices indicativas.

B.1) Se recomienda que la Administración Pública, en aplicación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, fije la unidad mínima de cultivo para la isla de forma que resulten rentables las operaciones de cultivo.

B.2) Se recomienda que toda parcelación rústica se realice por agregación de parcelas existentes, evitando, en la medida de lo posible, la ruptura de linderos y parcelas características de paisaje.

Artículo 4.2.1.3.- Parcelaciones urbanísticas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

A) Determinaciones.

A.1) Se prohíbe la parcelación urbanística del Suelo Rústico exterior a los núcleos de población rurales. Se considera que una parcelación es urbanística cuando:

a) En una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

b) Cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

c) Cuando se presente uno de los siguientes casos:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación rústica.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales y otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.

A.2) Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento

humano que genere objetivamente demandas o necesidades de los servicios urbanísticos comunes (redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistemas de acceso viarios, etc.), característicos de las áreas urbanas.

A.3) Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población, cuando sin tener el resultado de un plan de mejora aprobado por la Consejería de Agricultura y Pesca, se manifiesten alguno de los indicios del apartado anterior o se produzca:

a) La concesión de licencias de edificación que implique la aparición de 5 viviendas en un círculo teórico de 200 m de radio, o 12 viviendas en otro de 500 metros concéntricos, sin perjuicio de lo establecido para las diferentes categorías del Suelo Rústico en el Plan Insular.

b) La ejecución de obras de urbanización (red viaria o servicios infraestructurales) no vinculadas o explotaciones agropecuarias o de utilidad pública y social.

Artículo 4.2.1.4.- Usos característicos.

A) Definición.

Son característicos del Suelo Rústico los siguientes usos:

a) Los agrarios.

b) La defensa, conservación, regeneración, mejora y rehabilitación del medio natural así como los de puesta en valor de recursos naturales ociosos.

c) En la categoría Suelo Rústico en asentamiento o núcleos de población y exclusivamente en ella es uso característico el residencial.

Artículo 4.2.1.5.- Condiciones de las actividades agrarias.

A) Criterio básico.

El turismo provoca transferencia de empleos procedentes de la agricultura produciendo la "desagrarización" de la isla, e indirectamente deterioros en su paisaje. El criterio del Plan Insular de Ordenación es el de estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un sector básico para la subsistencia si llegara a fallar el turismo como fuente de ingresos.

B) Determinaciones.

Se prohíbe en toda la isla el empleo de bloques prefabricados, en lugar de piedra del lugar, para la formación de muretes de protección en los cultivos que lo requieran.

C) Directrices vinculantes.

C.1) Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea, el Cabildo promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario de la isla, que incluirá un programa de actuación.

C.2) El planeamiento urbanístico estudiará las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.

C.3) El Cabildo ejecutará un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.

D) Directrices indicativas

D.1) Dado el nivel técnico y las dificultades de mecanización de la isla, se estima que el empleo total en la agricultura no debe descender de 2.000 - 2.500 efectivos expresados en U.T.H.

D.2) Para mantener la actividad y empleo agrario parece inevitable crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, que a su vez exigirá transferencias municipales.

D.3) Se recomienda fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local.

Artículo 4.2.1.6.- Usos tolerados.

A) Criterio básico.

Como criterio general solo deben admitirse aquellos usos que necesariamente deban ubicarse en el Suelo Rústico.

B) Determinaciones.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos:

a) Los Sistemas Generales Insulares (S.G.I.) permitidos por el Plan en el título 2° de estas Normas.

b) La caza sometida a las correspondientes disposiciones sectoriales.

C) Directrices indicativas.

Se recomienda no constituir nuevas carreteras o caminos vecinales en Suelo Rústico.

Artículo 4.2.1.7.- Edificaciones permitidas.

A) Determinaciones.

A.1) En el Suelo Rústico, sin perjuicio de las limitaciones particulares a su categoría, solamente se acepta la edificación vinculada a:

a) Las explotaciones agrarias.

b) La conservación del medio físico y paisaje.

c) El servicio al tráfico automovilístico.

d) La residencia en la categoría f: Suelo Rústico en asentamientos o núcleos de población.

A.2) Previa justificación de la necesidad de ubicarse en Suelo Rústico, podrán edificarse instalaciones para los Sistemas Generales Insulares (S.G.I.) previstos en el Plan Insular de Ordenación en el título 2° de estas Normas.

A.3) Se consideran edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias a efectos de estas Normas, los almacenes de productos y aperos de la explotación, invernaderos, balsas y establos, que habrán de construirse con materiales y diseño tradicionales en medio rural.

A.4) Se prohíbe la residencia, el alojamiento turístico, las industrias o las oficinas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población con las excepciones planteadas en el propio Plan Insular.

A.5) Las condiciones de edificación y las que afecten al procedimiento de su aprobación, se atendrán a lo dispuesto en la Ley de Suelo Rústico de Canarias y en el capítulo correspondiente del presente Plan Insular.

B) Directriz indicativa:

Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Condiciones generales: edificabilidad máxima 0,06 m2/m2, altura máxima 1 planta, retranqueos de cualquier lindero 10 m.

b) Almacenes y establos: parcela mínima 10,000 m2; superficie máxima 250 m2; longitud máxima 25,00 m; altura máxima 6,00 m.

c) Cuartos de aperos y construcciones destinadas a infraestructura hidrológica o eléctrica de la propia parcela: parcela mínima 3,000 m2; superficie máxima 20 m2; altura máxima 2,20 m (cuartos de aperos); no se permite más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la parcela.

d) Invernaderos y cierros: parcela mínima 10,000 m2; ocupación máxima 50%; para superficies cubiertas superiores a 250 m2 será preciso la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 4.2.1.8.- Condiciones de las comunicaciones, infraestructuras y urbanización.

A) Determinaciones.

A.1) Las condiciones para la realización de elementos del sistema de comunicaciones e infraestructuras o de obras de urbanización se regirá por lo establecido en el título 5º de estas Normas.

A.2) Sin perjuicio de lo anterior, toda infraestructura nueva queda sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que debe acompañar el proyecto y deberá incluir:

a) Síntesis descriptiva del proyecto, incluyendo las fases, elementos y acciones de éste que puedan desencadenar impactos.

b) Resumen de las alternativas examinadas por el promotor y razones de la elección.

c) Descripción de los factores ambientales que pueden verse afectados por el proyecto.

d) Descripción de los efectos importantes del proyecto sobre el medio.

e) Descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y/o compensar los efectos negativos importantes.

f) Un resumen no técnico relativo a las rúbricas mencionadas.

A.3) Criterios para evaluación de los tendidos eléctricos y telefónicos:

a) No seguirá el camino más recto, sino el de menor impacto ecológico y visual.

b) En el caso de tendidos aéreos no recorrerán terrenos subiendo y bajando cotas, sino manteniéndose en las más bajas posibles. En ningún caso atravesará conos volcánicos. No ascenderá por línea de máxima pendiente en los lomos de los principales valles, ni atravesará las divisorias principales. Se estudiará la luz de los vanos procurando la máxima adaptación al terreno.

A.4) Se prohíbe la instalación de basureros en calderas de volcanes.

B) Directrices indicativas.

B.1) Se recomienda utilizar materiales cromáticamente afines al material geológico existente, para las carreteras rurales y accesos no asfaltados.

B.2) Se recomienda estudiar las posibilidades de la energía solar y eólica en el abastecimiento eléctrico, no tanto por el ahorro que ello puede suponer, cuanto por minimizar el impacto debido al transporte de energía eléctrica.

B.3) Siguiendo la recomendación del Consejo de Europa para núcleos valiosos, no deberían existir tendidos aéreos ni publicidad en los cascos urbanos.

B.4) Se recomienda localizar, los vertederos, que siempre serán controlados, en las áreas definidas como de potencial minero y en ciertos vaciados causados por la extracción de picón o jable, siempre tras un estudio detallado del impacto.

Artículo 4.2.1.9.- Condiciones de las actividades extractivas.

A) Criterio básico.

A.1) Toda la isla está actualmente salpicada de puntos de extracción de picón y cantería lo que está produciendo un enorme deterioro del medio físico y del paisaje insular. El Plan Insular establece el imperativo de controlar la extracción desordenada de dichos materiales reduciéndolos a espacios especialmente acotados para ello.

B) Determinaciones.

B.1) Solamente se aceptarán actividades extractivas de áridos en las zonas marcadas como de Potencial Minero en el Plano 2.2.A de categorías del Suelo Rústico.

B.2) Excepcionalmente, y exclusivamente para fines agrícolas y cuando la demanda así lo aconseje, podrán calificarse zonas como Suelo Rústico Minero mediante la aprobación de un Plan Especial, conforme se señala en 4.3.3.3- A.4.

B.3) En las zonas calificadas como Suelo Rústico Minero, será necesaria la presentación de Estudio de Impacto Ambiental, regulado por el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, Real Decreto 1.131/1988 y Ley Canaria 11/1990, de 13 de julio. Este documento será informado por la Dirección General del Medio Ambiente y se precisará de autorización de la Dirección General de Urbanismo, en los términos establecidos en la Ley 5/1987. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones exigidas por la legislación específica.

B.4) Quedan clausuradas todas las extracciones que en el momento de aprobación del presente Plan carezcan de las oportunas licencias, y se hallen situadas fuera del Suelo Rústico Minero, corriendo la

restauración a cargo del actual explotador. Igualmente serán clausuradas aquellas situadas dentro de las zonas calificadas como Suelo Rústico Minero que carezcan de la licencia y autorizaciones exigidas por la legislación vigente.

B.5) En relación a las explotaciones que actualmente cuenten con las oportunas licencias, y se encuentren situadas fuera del Suelo Rústico Minero, se estudiará su traslado a áreas adecuadas tal y como se establece en el título 6º de estas Normas.

C) Directrices indicativas.

C.1) Se recomienda que las áreas definidas para extracción de picón en el plano de propuestas sean gestionadas por el Cabildo directamente o por medio de una sociedad mixta con participación de los propietarios de los terrenos.

C.2) Se recomienda, en las zonas calificadas como Suelo Minero, el establecimiento de Cotos Mineros, al amparo del artº. 110 de la Ley de Minas, según se establece en el título correspondiente de su Reglamento.

Artículo 4.2.1.10.- Condiciones de las actividades de ocio y recreo al aire libre.

A) Determinaciones.

A.1) Se prohíbe la práctica de moto-cross, trial, "jeep-safari" y en general deportes motorizados en toda la isla, excepto en los terrenos destinados para ello. Estos solo podrán localizarse en las categorías del Suelo Rústico cuyas normas particulares toleren este tipo de actividad.

A.2) Se prohíbe la acampada libre en toda la isla.

A.3) La caza queda sometida a las normas sectoriales correspondientes.

B) Directrices indicativas.

B.1) Se propone crear un Centro de Interpretación en Tinajo como elemento atractivo turístico y con funciones de concienciación del valor y fragilidad de la isla.

B.2) Se plantea la complementación de dicho Centro con un aula de la naturaleza que a la vez tenga carácter de centro divulgativo, que podría situarse en Yaiza. Ambos centros servirían además como reguladores de la cadencia de visitas al Parque Nacional de Timanfaya.

B.3) Se propone acondicionar los 10 miradores señalados en el Plano sobre caracterización del paisaje del Plan Insular.

B.4) Se propone crear también un sendero interpretativo en Famara.

B.5) Se plantea acondicionar como Centro Turístico las Salinas de Janubio, de acuerdo con la propiedad y de tal forma que queden respetados sus valores ecológicos, a cuyo fin se redactará previamente un Plan Especial.

B.6) Se recomienda el fomento del vuelo en ala delta. Ciertos enclaves como por ejemplo "Lagunas de Trasplaya" entre Punta del Burro y Punta Montañosa y la "Duna de arena negra" de la punta de Cagafredo procedente del Jable de Montaña de Fuego, tienen un cierto potencial recreativo y cultural que cabe poner al servicio de las urbanizaciones próximas.

B.7) Se recomienda que los dos centros de interpretación y recreativos, citados en B.1 y B.2 se realizan dentro del Plan de Centros Turísticos en estrecha colaboración entre el Cabildo y los gestores del Parque Nacional.

B.8) En algunos casos, como en la Geria, se recomienda potenciar, mejorándolos, los sitios existentes de cata y venta de productos típicos.

SECCION 2ª

NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS

CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO

Artículo 4.2.2.1.- Las categorías del Suelo Rústico.

A) Definición.

En función de la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Lanzarote, se establecen las siguientes categorías del Suelo Rústico:

a) Suelo Rústico forestal (masas arbóreas existentes o susceptibles de consolidarse).

b) Suelo Rústico potencialmente productivo:

b1. Minero:

b1.1. Picón exclusivamente para agricultura.

b1.2. Picón industrial.

b1.3. Jable.

b1.4. Piedra ornamental.

b1.5. Basalto para machaqueo.

b1.6. Tierra para cultivo.

b2. Agrícola:

b2.1. Vegas.

b2.2. Zonas con dominio del cultivo de cochinilla.

b2.3. Vegas agrícolas con interés paisajístico.

b2.4. Malpaís de Máguez.

c) Suelo Rústico de protección:

c1. De valor natural ecológico:

c1.1. Risco de Famara.

c1.2. El Jable.

c1.3. Enclaves de acumulación de arena (caletones - no playas ni Jable).

c1.4. Enclaves con vegetación o fauna de interés.

c1.5. Pequeñas lagunas.

c1.6. Malpaíses.

c2. De valor paisajístico:

c2.1. Paisajes singulares.

c2.2. Alto potencial de vistas (miradores).

c2.3. Areas de incidencia visual no incluidas, en categorías anteriores.

c2.4. Conos volcánicos.

c3. Entorno de monumentos o restos históricos no incluidos en categorías anteriores.

d) Suelo Rústico de litoral y costero.

e) Suelo Rústico residual:

e1. Agricultura abandonada.

e1.1. Creación de paisaje.

e2. Resto del Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

f) Suelo Rústico en asentamientos o Núcleos de Población.

Artículo 4.2.2.2.- Suelo Rústico forestal: masas arbóreas (a).

A) Criterio básico.

La escasez de estas áreas aconsejan conservarlas estrictamente y aumentar su extensión en la medida de lo posible. Por ello el Plan Insular de Ordenación propicia las labores de mantenimiento, mejora y extensión por los servicios forestales del Cabildo.

B) Determinaciones.

B.1) No es admisible ningún uso o aprovechamiento que pueda alterar el sustrato inerte ni la biocenosis que en él se desarrolla. En particular se prohíben movimientos de tierras, edificaciones y el paso de líneas aéreas de electricidad y teléfono, así como el uso para esparcimiento y recreo turístico fuera de las zonas especialmente previstas para tal fin.

B.2) Dentro de estas prohibiciones se incluye:

a) La tala de árboles si no es para la conservación de la masa forestal.

b) Instalaciones soporte de publicidad excepto las que se destinen a informar sobre el espacio objeto de protección.

c) Extracción de todo tipo de materiales.

C) Directrices indicativas.

Se recomienda extender, en la medida de lo posible, las masas forestales existentes a los espacios aptos para ello, los cuales se ubican fundamentalmente en el óvalo norte de la isla.

Artículo 4.2.2.3.- Suelo Rústico potencialmente productivo: minero (b1).

A) Criterio básico.

El Plan Insular se plantea resolver la anarquía existente en lo relativo a las extracciones de picón.

B) Determinaciones.

B.1) Solamente se podrá extraer picón y áridos de las zonas marcadas en esta categoría con las excepciones y condiciones definidas en el artículo 4.2.1.9. de las Normas Comunes relativas a actividades extractivas.

1. PICON EXCLUSIVAMENTE PARA LA AGRICULTURA (b1.1).

A) Determinaciones.

A.1) Quedan calificadas como principales zonas de Suelo Rústico Minero para agricultura las denominadas "Laderas de Capellanía" (situada en Máguez en Haría) y "Ladera Norte de Montaña Diana", y complementariamente las que se marcan en el plano 2.2.A del Plan Insular.

A.2) En estas zonas la explotación se hará únicamente para fines agrícolas, quedando prohibido la extracción para otros usos, incluido la jardinería.

A.3) Las licencias se otorgarán para un volumen determinados, que será justificado mediante la presentación de un pequeño proyecto en extensión agraria. La vigilancia del cumplimiento de los términos de la licencia correrá a cargo del personal de la Dirección General del Medio Ambiente.

A.4) En el caso de producirse un aumento inesperado de la demanda se podrán establecer otras zonas, mediante la redacción de un Plan Especial, que deberá ser aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, una vez recibidos los informes de los organismos competentes (Cabildo, Consejería de Agricultura y Pesca, Dirección General de Medio Ambiente, etc...).

A.5) La restauración de los terrenos en la "Ladera Norte de Montaña Diana", consistirá en su posterior transformación a zona agrícola, similar a la actualmente existente, por lo cual hay que dejar una capa de picón de unos 30-40 cm de espesor. Esta restauración se hará conforme avanza la extracción.

A.6) La restauración en las "Laderas de Capellanía" consistirán en retirar una capa de picón, más o menos uniforme, manteniendo las pendientes lo más posible, rellenar los huecos existentes, y los de nueva creación con material inerte (escombros) y posteriormente cubrir con picón, estabilizar y revegetar.

2. PICON INDUSTRIAL (b1.2).

A) Determinaciones.

A.1) Quedan calificadas como principales zonas de Suelo Rústico Minero para picón industrial y otros usos las denominadas "Lomo Camacho" y "Lomo de San Andrés", y complementariamente las que se fijan en el Plano 2.2.A. del Plan Insular.

A.2) El destino del picón en estas zonas no será prefijado, pudiéndose utilizar para construcción, obras públicas, agricultura y jardinería.

B) Directrices indicativas.

B.1) Será aconsejable el establecimiento en estas áreas de "Cotos Mineros", según se establece en el título 12 de la Ley de Minas y su Reglamento.

B.2) Se tenderá a la explotación integral de estos lomos, ampliando las normas mínimas de seguridad en cuanto a taludes y otros aspectos.

3. JABLE (b1.3).

A) Determinaciones.

A.1) Quedan calificadas como principales zonas de Suelo Rústico Minero para la extracción de jable, las áreas situadas en la zona de Muñique-Soo y complementariamente las marcadas en el Plano 2.2.A del Plan Insular.

A.2) Dichas extracciones quedan restringidas al mercado insular.

A.3) Las explotaciones se realizarán de tal manera que no produzca un impacto paisajístico grave, para lo cual se extraerá de las pequeñas lomas (antiguas dunas), y cuando no sea así, la profundidad de la explotación no superará los 4 mts, quedando el talud, al final de los trabajos, con una pendiente máxima de 20º.

4) PIEDRA ORNAMENTAL (b1.4).

A) Determinaciones.

A.1) Queda calificada como principal zona de Suelo Rústico Minero para piedra ornamental la denominada "Zonzamas" y complementariamente las que se fijan en el Plano 2.2.A. del Plan Insular.

A.2) Podrán a su vez aprovecharse para muros de fincas agrícolas las acumulaciones de piedra de la zona norte de Arrecife, siguiéndose el mismo trámite para la concesión de autorización que en el caso de picón agrícola.

A.3) En el área de "Zonzamas" el aprovechamiento de la piedra será total, trasladándose los rechazos a plantas de machaqueo.

A.4) Las áreas de piedra ornamental de Rodeos-Tinguatón (Tinajo) y zona oeste de Los Peligros (Haría), autorizadas por la Dirección General de Medio Ambiente como zona de aprovechamiento parcial del material suelto existente, dentro del Programa de Ordenación de Actividades Extractivas a realizar con carácter vinculante durante el primer cuatrienio.

5. BASALTOS PARA MACHAQUEO (b1.5).

A) Determinaciones.

A.1) Quedan calificadas como principal zona de Suelo Rústico Minero para la extracción de basalto la zona situada en los términos municipales de Tías y San Bartolomé y complementariamente las marcadas en el Plano 2.2.A del Plan Insular.

A.2) Las extracciones se realizarán de tal manera que sean poco o nada visibles desde la carretera Arrecife-Yaiza. Para ello se procederá a la instalación de pantallas visuales, ya sean naturales (realizando la explotación en los barrancos paralelos a la carretera) o artificiales (instalando pantallas verdes urbanísticas).

A.3) Se seguirán escrupulosamente las emisiones de polvo a la atmósfera, realizando el tratamiento de los materiales y voladuras por vía húmeda.

6. TIERRA DE VEGA PARA CULTIVO (b1.6).

A) Determinaciones.

A.1) Quedan calificadas como zonas de Suelo Rústico Minero para la extracción de tierra para agricultura, las zonas denominadas "Vega de Fémes", "Vega de Teguise" y "Vega de Mala", en las zonas marcadas en el Plano 2.2.A del Plan Insular.

A.2) Las extracciones de tierra se realizarán únicamente con destino a la agricultura, siguiendo el mismo trámite que el picón agrícola en la concesión de licencias. Se prohíbe el uso de este material para jardinería.

A.3) Las labores de extracción dejarán como mínimo 80 cms de suelo para su posible reutilización como zonas agrícolas, debiendo estabilizarse los taludes, y tendrán una pendiente máxima del 35%.

Artículo 4.2.2.4.- Suelo Rústico potencialmente productivo: agrícola (b2).

A) Criterio básico.

A.1) El criterio general para estas zonas es el mantenimiento indefinido de la agricultura, que debe propiciarse a ultranza, por su papel en la formación del carácter paisajístico de la isla y como sector estratégico frente a reveses posibles del turismo. La tolerancia de uso varía con las distintas sub-unidades, siempre dentro de la normativa general.

1. VEGAS DE ORZOLA, SAN JOSE, TAHICHE Y TEMUIME. (b2.1).

A) Determinaciones.

A.1) Se aceptan las edificaciones rurales explicitadas en el artículo 4.2.1.7 A.3 vinculadas a las explotaciones agrarias, siempre y cuando se garantice el mantenimiento de la actividad agrícola.

A.2) Se prohíbe el resto de los usos y actividades.

2. ZONAS DOMINADAS POR EL CULTIVO DE LA COCHINILLA (b2.2).

A) Determinaciones.

A.1) Los usos permitidos por la normativa general del Suelo Rústico solo son aceptables rellenando los huecos entre los edificios existentes en el suelo delimitado para núcleos de población.

A.2) Comportándose esta zona como una unidad de percepción visualmente autocontenida, se prohíbe cualquier actividad que rompa con la armonía paisajística.

B) Directrices indicativas.

B.1) La rentabilidad de este cultivo hace que no peligre de momento su permanencia. Se recomienda intensificar las actuaciones concertadas con los particulares de los Servicios Agrícolas del Cabildo para mejorar las técnicas de cultivo, así como la transformación y comercialización del producto.

B.2) El mantenimiento de parcelas de otros cultivos en esta zona, además de dar diversidad al paisaje contribuye a paliar el monocultivo, que no es deseable.

3. VEGAS AGRICOLAS CON INTERES PAISAJISTICO (b2.3).

A) Criterios básicos.

Estas vegas unen a su producción agrícola una compartimentación del espacio general y de las propias parcelas y unas técnicas de cultivo que conviene mantener a ultranza.

B) Determinaciones.

B.1) Las construcciones rurales que se aceptan, deberán ubicarse en la extensión o en los intersticios de los núcleos de población, no aceptándose edificaciones aisladas en el rústico.

B.2) Su calidad visual exige, proscribir toda actividad que implique movimiento de tierras, pero al mismo tiempo se aconseja aprovechar los puntos culminantes, excepto conos volcánicos, para ubicar miradores dotados de usos turísticos como restaurantes o bares, siempre muy integrados en el paisaje. Su construcción sometida a licencia, requerirá un estudio sobre el Impacto Visual.

4. MALPAIS DE MAGUEZ (b2.4).

A) Determinaciones.

Se prohíben todas las construcciones, incluidas las vinculadas a la agricultura.

B) Directrices indicativas.

Conviene mantener el paisaje peculiar de esta unidad, por lo que deberá propiciarse la conservación de las parcelas agrícolas actuales, pero no aumentar su número.

Artículo 4.2.2.5.- Suelo Rústico de protección: zonas de valor natural ecológico (c1).

A) Criterio básico.

El criterio básico del Plan Insular en las zonas clasificadas bajo este título es la conservación estricta de los elementos y procesos a los que deben su valor.

1. RISCO DE FAMARA (c1.1).

A) Determinaciones.

Su conservación solo es compatible con el estudio científico y el aprovechamiento turístico de su potencial visual en los puntos que determine, junto con las actividades compatibles, el Plan Rector de Uso y Gestión a formular, toda vez que se trata de un ámbito delimitado como Parque Natural por la Ley de Espacios Naturales. En este paraje se encuentra ubicado el E.V.A. 22 del Ejército del Aire (B.O.E. de 17 de diciembre de 1989).

2. EL JABLE (c1.2).

A) Criterios básicos.

En esta categoría es fundamental preservar el proceso de transporte natural de jable desde la bahía de Penedo hasta la costa de Guasimeta.

B) Determinaciones.

B.1) La actividad a propiciar sin restricciones es la agricultura tradicional, evitando la reutilización de materiales de desecho -cajas de madera o plástico, cartones, etc.- como barreras cortavientos. Son compatibles las actividades de excursionismo, contemplación y recreativos al aire libre, sin ningún acondicionamiento.

B.2) No se aceptará ningún tipo de edificios o instalaciones públicos o privados, ni cualquier otro obstáculo permanente que impida el movimiento natural de la arena empujada por los vientos alisios. La extracción de jable para la construcción solo se aceptará en la zona definida en el Plano 2.2.A del Plan Insular (b1.3).

3. ENCLAVES DE ACUMULACION DE ARENA EN EL MALPAIS DE LA CORONA (c1.3).

A) Determinaciones.

A.1) Deben conservarse estrictamente, siendo compatible con ello solamente su utilización como playa y con ello dos condiciones:

a) Acondicionar fuera de ello y levemente zonas de aparcamiento.

b) Mantenerlos limpios.

A.2) No es aceptable la extracción de arena ni la construcción de edificios ni infraestructuras.

4. ECOSISTEMAS PUNTUALES. ENCLAVES CON VEGETACION O FAUNA DE INTERES (c1.4).

A) Determinaciones.

A.1) Son áreas más o menos extensas que deben conservarse estrictamente, manteniéndolas limpias, proscribiendo todo tipo de acción sobre ellas, excepto las relacionadas con el estudio e investigación. Alguno de estos ecosistemas están incluidos en espacios protegidos más amplios.

A.2) Dentro de esta categoría de suelo se incluyen, entre otras, y conforme se señalan en el plano 2.2.A, las Salinas de Janubio, el sector de costa desde la Punta de Pechiguera hacia el norte, y los arrecifes de la capital insular, todos ellos estaciones de aves marinas. En el caso de la costa al norte de Pechiguera, el planeamiento municipal podrá plantear la reubicación del campo de golf de Montaña Roja, considerado Sistema General Insular, a fin de situarlo como elemento de defensa de la estación de aves marinas, interpuesto entre la urbanización y la costa, y sin que dicha relocalización pueda suponer disminución de superficie ni aumento de aprovechamiento respecto de

los parámetros establecidos en el Plan Insular.

5. PEQUEÑAS LAGUNAS (c1.5).

A) Determinaciones.

Se aplicará la normativa correspondiente al "espacio litoral y costero" establecida en el título 3º, capítulo 1º del medio físico y paisaje.

6. MALPAISES (c1.6).

A) Criterios básicos.

Estas formaciones deben conservarse en su totalidad, por su interés científico y paisajístico. Existen degradaciones en el malpaís de Timanfaya producidas por la extracción de picón y lavas, o por el abandono de basuras, que deben evitarse y regenerar el terreno afectado; además en este mismo malpaís se encuentra el vertedero municipal de Yaiza, uso este incompatible con un paisaje de tal categoría y que deben clausurarse.

B) Determinaciones.

B.1) En los malpaíses se propiciará el uso científico y recreativo si bien limitado a los itinerarios y puntos concretos que determine el Plan Rector de Uso y Gestión, que debe hacerse al estar incluidos en la Ley de Declaración de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

B.2) Son incompatibles todas las actividades que requieran movimiento de tierras así como infraestructuras aéreas. Los únicos edificios aceptables son los destinados a la gestión del espacio protegido y a la acogida de visitantes en los puntos de visita turística.

C) Determinaciones vinculantes.

El Ayuntamiento de Yaiza deberá cambiar el emplazamiento del vertedero, acomodando el nuevo emplazamiento a las previsiones del presente Plan Insular.

D) Determinaciones indicativas.

D.1) La parte que se adentra en el Jable queda enmascarada porque está recubierta de arena. Es en esta zona donde pueden, preferentemente, delimitarse ciertos lugares para extraer lava para la construcción, tal como se especifica el plano 2.2.A del Plan Insular (b1.4).

D.2) El malpaís de La Corona se encuentra bien conservado pero invadido en parte por Nicotaina glauca, que convendría controlar.

D.3) La lengua lávica que, procedente de Timanfaya atraviesa el Jable, se bifurca en dos direcciones; la que se dirige hacia Arrecife está muy alterada por la influencia urbana indirecta en las proximidades de la ciudad. No obstante sus características y situación aconsejarían su acondicionamiento como espacio público para equipamiento urbano, siempre en su entorno próximo a la ciudad.

Artículo 4.2.2.6.- Suelo Rústico de protección: zonas de valor paisajístico (c2).

1. PAISAJES SINGULARES (c2.1)

A) Criterio básico.

Incluyen esta categoría territorios de características muy diversas con el factor común de su calidad visual, de la que son elementos fundamentales los cultivos. El mayor riesgo que corren es precisamente el abandono de estos cultivos, hecho ocurrido en las zonas aterrazadas de los barrancos. Por ello debe propiciarse la continuidad de la agricultura.

B) Determinaciones.

Son incompatibles con su conservación la construcción de edificios e infraestructuras aéreas así como toda obra que requiera movimientos de tierras. Cuando razones de interés público lo exijan, dichas obras deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. Esta E.I.A. se orientará a predecir, valorar y prevenir los efectos directos sobre el paisaje y los indirectos a través del abandono de las prácticas agrícolas.

C) Directrices indicativas.

Se considera compatible el uso recreativo de estos paisajes para lo que se recomienda propiciar accesos escénicos a miradores.

2. ZONAS DE ALTO POTENCIAL DE VISTAS (miradores) (c2.2)

A) Determinaciones.

El único uso aceptable es el acondicionamiento como miradores, con prioridad a los marcados en el plano de propuestas.

3. AREAS DE INCIDENCIA VISUAL NO INCLUIDAS EN CATEGORIAS ANTERIORES (c2.3)

A) Determinaciones.

Al tratarse de zonas de escaso valor intrínseco pero muy visibles, los usos incompatibles son aquellos que puedan resultar discordantes en el panorama general. Por ello en estas zonas más que controlar el uso del suelo en sí, hay que controlar el estilo, materiales, forma, colores y diseño de las actuaciones. Por ello toda actuación sobre estas zonas debe quedar sometida a las recomendaciones de una Evaluación de Impacto Ambiental. Dichas actuaciones serán exclusivamente las permitidas por la normativa general del Suelo Rústico. La E.I.A. se orientará a predecir, valorar y corregir la visibilidad de la actuación desde el resto del territorio (incidencia visual).

4. CONOS VOLCANICOS (c2.4)

A) Determinaciones.

Ningún tipo de actuación es admisible en ellos, a no ser las de estudio e investigación. Cuando razones de interés público exijan alguna instalación -como ocurre en Montaña La Mina- deberán someterse a Evaluación de Impacto Visual y Paisajístico y localizarse preferentemente en los conos ya ocupados.

B) Directrices indicativas.

Se propone la catalogación como forma de dotarles de una especial protección. Aquellos afectados por extracción de picón, aproximadamente unos 110, deberán recuperarse.

Artículo 4.2.2.7.- Suelo Rústico de protección: entorno de monumentos o restos histórico-artísticos.

A) Determinaciones.

Estos terrenos deben cumplir una función de realce del monumento al que acompañan, por lo que solo serán aceptables las actuaciones de consolidación y embellecimiento, en la línea expresada en el título 3º, en el capítulo 3.5 referido al Patrimonio Histórico y Cultural.

Artículo 4.2.2.8.- Suelo Rústico de litoral y costero (d).

A) Criterio básico.

Se han incluido en esta categoría las zonas litorales que no requieren una especial protección por lo que quedan suficientemente reguladas por las disposiciones sobre medio físico y paisaje relativas a "Espacio litoral y costero".

B) Determinaciones.

Se aplicará la normativa correspondiente a "espacio litoral y costero" dentro del título 3º, capítulo 1º: medio físico y paisaje.

C) Directrices indicativas.

Se procurará la recuperación de elementos como lagunas litorales o de trasplaya de interés ecológicos, las salinas de gran tradición en la isla y los puntos de atracción turística.

Artículo 4.2.2.9.- Suelo Rústico residual (e).

A) Criterio básico.

A.1) Son zonas de la isla que al no reunir un valor específico podrían asumir excepcionalmente la instalación de Sistemas Generales Insulares puntuales siempre que ello se justificara desde el interés general insular, se realizarán de acuerdo con un planteamiento orientado a la mejora del paisaje y tras la realización del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, así como el previsto Plan Insular de gran equipamiento comercial y oferta turístca complementaria. Cualquier actuación deberá tener en cuenta el Estudio de protección ornitológica establecido en 3.1.1.4-6.A.4.

A.2) En todo caso se recomienda no sobrepasar en cinco el número de actuaciones en este tipo de suelo en toda la isla.

1. AREAS DE AGRICULTURA ABANDONADA (e1).

A.1) Determinaciones.

Quedan estas áreas sometidas a la normativa general, no justificando sus características y valores normativa particular.

A.2) Directrices indicativas.

Se recomienda que estas zonas deben someterse a ciertos cuidados que eviten la pérdida de suelos por erosión y su mal aspecto visual. Estos cuidados se limitarían a favorecer la penetración de la Tabaiba principalmente.

1) AREAS DE CREACION DE PAISAJE (e1.1).

A) Criterio básico.

Esta zona es una subdivisión de la anterior cuya particular situación y degradación aconsejan su recuperación paisajística a través de permitir su edificación siempre que se cumpla dicho objetivo y se realice previamente un plan urbanístico específico.

B) Directrices vinculantes.

B.1) La ordenación de esta categoría se hará mediante la redacción de un Plan Especial, que abarque todo el ámbito de la zona, de los tipificados en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento. El planeamiento municipal clasificará esta zona como Suelo Rústico con la normativa particular que le corresponde, especificando la posibilidad de su desarrollo a través de dicho Plan Especial.

B.2) La edificación permitida es la especificada en el artículo 4.2.1.6 apartado B de este mismo capítulo 4.2 y se refiere a los Sistemas Generales Insulares permitidos en Suelo Rústico.

B.3) De acuerdo con dichas especificaciones, se permite el desarrollo, a través de planeamiento especial y específico, de "Conjuntos Residenciales unifamiliares en grandes parcelas" siempre que se sometan a las siguientes condiciones:

a) Urbanísticas:

Tamaño mínimo de la parcela: 1 ha. Edificabilidad: 0,05 m2/m2. Ocupación máxima: 2,5% de la superficie total de la parcela. Altura máxima: 2 plantas y menor de 7 metros. Separación mínima a linderos: 10 metros. Separación mínima a camino: 10 metros.

b) Infraestructuras y servicios:

Se cumplirán los preceptos establecidos para este caso en la normativa específica contenida en el título 5º, en el capítulo correspondiente al Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras y de Urbanización. Será preceptiva la separación de aguas negras que irán a fosa séptica y el resto que se reutilizarán en la parcela, no existiendo red de saneamiento común a la zona. Cada vivienda tendrá autosuficiencia energética mediante la energía solar, eólica e hidráulica, mediante la construcción de aljibes; y dispondrá de instalación individual para la eliminación de residuos domésticos.

c) Ordenación de la parcela:

El proyecto deberá demostrar y garantizar el tratamiento paisajístico de toda la parcela en el sentido de mejorar el paisaje del conjunto de la zona.

d) Condiciones tipológicas y estéticas:

La edificación cumplirá las condiciones particulares establecidas en el título 5º, capítulo 5, relativas a la edificación en los núcleos no turísticos. En todo caso las segregaciones o parcelaciones para este fin contarán con licencia municipal y se procurará no alterar la estructura actual del parcelario.

2. RESTO DEL SUELO RUSTICO EXTERIOR A LOS NUCLEOS DE POBLACION (e2)

A) Criterio básico.

Su escaso solar no justifica limitaciones específicas, ambientales o paisajísticas distintas de las

generales del Suelo Rústico Rústico. En caso de que en el futuro fuese necesario, podría considerarse este suelo como reserva para suelo urbanizable, lo cual requiere la modificación del Plan Insular y su posterior instrumentación a través del planeamiento municipal.

B) Determinaciones.

Queda esta unidad sometida a la normativa general del Suelo Rústico.

C) Directrices vinculantes.

En caso de que en el futuro una parte de este suelo se propusiera cambiar de clasificación para su incorporación a núcleos de población turísticos, se considerarán las siguientes especificaciones:

a) Su programa de usos y actividades se planteará prioritariamente desde la resolución de las necesidades y carencias generales y específicas en cuanto a servicios y dotaciones preexistentes en el núcleo al cual se incorporan.

b) La edificabilidad total no superará 0,45 m3/m2.

c) Incorporará algún tipo de instalación deportiva ocio-cultural equipamiento de entidad (golf, puerto deportivo, auditorium, centro de convenciones, clínica especializada, universidad, ...).

d) La superficie dedicada a zonas verdes y servicios y dotaciones no podrá ser inferior al 50%.

e) La edificabilidad dedicada a servicios y dotaciones no podrá ser inferior al 35% de la total.

f) La edificabilidad dedicada a alojamiento turístico no superará el 30% de la total. Se dedicará a instalaciones hoteleras de cinco o más estrellas el 40% de esta edificabilidad y los apartamentos, bungalows y villas habrán de ser como mínimo de cinco llaves.

g) La edificabilidad dedicada a residencia no podrá ser superior al 35% de la total y su tipología será la unifamiliar aislada con edificabilidad máxima de 0.1 m2/m2 con estándar mínimo de 250 m2.c por unidad, altura de 2 plantas y 7 m, y parcela mínima de 2.500 m2.

Artículo 4.2.2.10.- Suelo Rústico con asentamientos o núcleos de población.

A) Criterios básicos.

El criterio básico del Plan Insular es tratar este tipo de suelo dentro del capítulo 4.1 de este título en la parte relativa a la regulación del suelo en los núcleos de población no turísticos.

SECCION 3ª

CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y

EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RUSTICO EXTERIOR A LOS NUCLEOS DE POBLACION

RURALES Y NO INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

Artículo 4.2.3.1.- Condiciones de fuera de ordenación.

1. Las instalaciones y edificaciones incompatibles con las permitidas por el Plan Insular en el Suelo

Rústico exterior a los núcleos de población serán censadas y analizadas en un estudio específico realizado por el Cabildo Insular en el primer cuatrienio del Plan Insular.

2. Dicho estudio, que ha de ser aprobado por el Cabildo, a través de la Comisión Insular de Urbanismo, registrará y analizará cada instalación y edificación desde el punto de vista del impacto ambiental y paisajístico producido, y desde las determinaciones de la Ley de Costas proponiendo las siguientes opciones:

a) Considerar compatible la instalación y/o edificación en su estado actual.

b) Considerar compatible la instalación y/o edificación en su estado actual, siempre y cuando se introduzcan una serie de actuaciones concretas en un plazo dado.

c) Considerar incompatible la instalación y/o edificación marcando un plazo y condiciones razonadas para su desaparición.

3. En los casos a y b, siempre que en éste se realicen las actuaciones propuestas en el plazo correspondiente y se cumplan las condiciones de la Ley de Costas, se podrán realizar, en todo caso, las obras de consolidación, conservación, exteriores y las de reforma menor. Asimismo cuando existan razones excepcionales y previo informe del Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.), serán posibles ampliaciones, por una sola vez, que no incrementen la edificabilidad en más de un 25% de las existentes, siempre y cuando no suponga el incremento del número de viviendas preexistentes.

4. En el caso c y en el b, en el supuesto de no realizarse las actuaciones propuestas en el plazo correspondiente se considerará que la instalación y/o edificación se encuentran fuera de ordenación, con las consecuencias derivadas de la aplicación del artº. 60 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 4.3

LA CALIFICACION DEL SUELO

SECCION 1ª

LA CALIFICACION DE LOS USOS GLOBALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 4.3.1.1.- Criterios generales para la calificación de los usos globales del suelo.

A) Directrices vinculantes.

Según su función básica en la Ordenación Territorial, los usos globales del suelo, que quedan regulados a nivel insular por la Estructura Territorial Insular Básica (E.T.I.B.) del Plan y que deberán recogerse en el planeamiento municipal, se dividen en:

a) Uso residencial: es el que sirve para proporcionar residencia estable o permanente a las personas (incluida segunda vivienda; residentes estacionales o permanentes extranjeros; talleres domésticos; y despachos profesionales). A efectos calificatorios de planeamiento municipal, podrán subdividirse en:

a1) Vivienda colectiva.

a2) Vivienda unifamiliar, adosada, pareada o exenta.

b) Uso de alojamiento turístico: es el que proporciona habitualmente alojamiento temporal a los transeúntes mediante precio. A efectos calificatorios del planeamiento municipal, podrán subdividirse en:

b1) Hotelero: (hoteles, apart-hoteles, pensiones).

b2) Apartamentos, bungalows y villas.

c) Uso de industria-almacén: es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos. A efectos de planeamiento municipal podrán subdividirse en:

c1) Polígono industrial.

c2) Taller aislado sin formar polígono industrial.

d) Uso de oficinas: es el que proporciona actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o particulares, sean estas de carácter público o privado. A efectos calificatorios de planeamiento municipal podrán subdividirse en:

d1) Parque de oficinas.

d2) Edificio aislado sin formar parque de oficinas.

e) Uso de servicios y dotaciones: es el que proporciona a los ciudadanos el acceso a mercancías y servicios, mediante ventas al pormenor; el equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar; su esparcimiento, ocio y recreo; y los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. A efectos calificatorios del Plan Municipal se podrán subdividir en:

e1) Equipamiento; zonas verdes y espacios libres.

e2) Equipamiento comercial y turístico complementario.

e3) Servicios públicos.

El planeamiento municipal podrá calificar este suelo con criterio abierto, o polivalente dentro de cada subdivisión, de forma que se permita su utilización alternativa de acuerdo con las necesidades razonadas de cada momento.

f) Uso de comunicaciones e infraestructuras: es el que permite los movimientos de personas y medios de transporte y las conexiones de las infraestructuras básicas. A efectos calificatorios del planeamiento municipal se podrán subdividir en:

f1) Accesibilidad a la isla.

f2) Movilidad y transporte.

f3) Infraestructuras hidráulico-sanitarias.

f4) Infraestructuras energéticas.

f5) Telefonía.

f6) Eliminación de residuos sólidos.

A su vez, cada uso global podría ser Sistema General Insular (S.G.I.), Sistema General Municipal (S.G.M.) o elemento local.

CAPITULO 4.4

REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES INSULARES (S.G.I.)

SECCION 1ª

REGULACION GENERAL DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES INSULARES (S.G.I.)

Artículo 4.4.1.1.- Definición, régimen urbanístico y ejecución de los Sistemas Generales Insulares (S.G.I.).

A) Determinaciones.

A.1) Los S.G.I. han sido definidos a partir de sus distintos usos y regulados en sus condiciones generales y en las clases de suelo en las que se ubican en el artº. 2.2.3.7 del título 2º.

A.2) Los S.G.I. que requieran la realización de cualquier tipo de obras, cumplirán las condiciones de uso, edificación, comunicaciones, infraestructuras y urbanización establecidas en el Plan Insular. Las normas de los sistemas generales de infraestructuras y comunicaciones se encuentran en el capítulo 5.3.

El nivel de urbanización de los S.G.I. edificados está regulado en el capítulo 5.4.

A.3) La obtención de los terrenos destinados a los S.G.I. que sean de propiedad privada y la requieran pública, podrá realizarse bien por aplicación del instituto de expropiación forzosa; bien por compensación; bien como carga urbanística imputable al Suelo clasificado como Suelo Urbanizable o apto para la Urbanización por el planeamiento municipal.

A.4) A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a S.G.I., se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre régimen y valoración del suelo.

A.5) La ejecución de las obras e instalaciones de los S.G.I. deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y planes previstos en el Plan Insular. La ejecución de un nuevo S.G.I. no programado por el Plan Insular se acordará por la Administración competente, previo informe de compatibilidad con el Plan Insular formulado por el Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo; exigirá la realización de proyectos de edificación y/o urbanización correspondientes; y requerirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas en consonancia con las previsiones o acuerdos correspondientes.

A.6) La ejecución de las obras e instalaciones de los S.G.I. podrán realizarse por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias; los particulares como adjudicatarios de concesiones administrativas o promotores directos; y por la Administración Pública y los particulares en base a las previsiones del Plan Insular o los acuerdos suscritos por el Cabildo.

A.7) Las condiciones para la edificación de cada S.G.I. serán especificadas por la Administración

competente. De no ser ésta el Cabildo, será en todo caso preceptivo un informe previo de este último a través del órgano que aquel establezca, y en base a las recomendaciones fijadas desde el Estudio de Impacto Ambiental y Paisajístico correspondiente, para conseguir su mejor asimilación en el entorno concreto y dentro siempre de una altura indicativa no superior a dos plantas.

A.8) En el caso de la instalación de campos de golf, estos deberán contar con 18 hoyos, par 70 o superior; superficie total superior a 50 ha; máxima edificabilidad deportiva de 1.000 m2.c y para uso de alojamiento turístico o residencial de 0,06 m3/m2; altura máxima de dos plantas; y garantías de ejecución y explotación vinculadas al funcionamiento efectivo de las instalaciones deportivas.

CAPITULO 4.5

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO, CONSERVACION Y RUINA DE LOS INMUEBLES Y DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª

LAS CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO, DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

DE INMUEBLES Y ESTADO RUINOSO DE LA

EDIFICACION

Artículo 4.5.1.1.- Criterios para su consideración en el Plan Insular.

A) Criterios básicos.

Se ha considerado procedente que el Plan Insular establezca el conjunto de condiciones generales recogida en este capítulo por considerar necearias su explicitación y homogeneización a nivel de todo el territorio insular.

Artículo 4.5.1.2.- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

A) Determinaciones.

A.1) Cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que, con sujeción a lo dispuesto en la legislación vigente sobre régimen y valoración del suelo, determina el planeamiento municipal, o en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

A.2) Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización.

A.3) Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban complementar la ordenación urbanística prevista en el planeamiento municipal.

Artículo 4.5.1.3.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

A) Determinaciones.

Las facultades conferidas por el planeamiento municipal a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación correspondientes.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación correspondientes.

c) La concesión de las licencias correspondientes.

d) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

e) La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística correspondiente.

Artículo 4.5.1.4.- Condiciones generales de conservación de los propietarios de los inmuebles y estado ruinoso de las edificaciones.

A) Determinaciones.

A.1) Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad.

A.2) Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A.3) Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y con la excepción de las instalaciones comprendidas en el Patrimonio Histórico y Cultural:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.

b) Las obras que sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

A.4) Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato:

a) En urbanizaciones: el propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

b.2) Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas.

b.3) Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberán mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 4.5.1.5.- Estado ruinoso de las edificaciones.

A) Determinaciones.

A.1) Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo y con la excepción de las instalaciones comprendidas en el Patrimonio Histórico y Cultural.

A.2) Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquello cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

A.3) Los edificios e instalaciones incluidos en el Patrimonio Histórico y Cultural de la isla se regirán a este aspecto por lo especificado en la normativa correspondiente contenida en el título 3°, capítulo 3.5.

(Continuará)

e incidencias