



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BETANCURIA

NORMATIVA



FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2010



Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

TÍTULO PRELIMINAR.....	3
Artículo 1	Objeto y naturaleza..... 3
Artículo 2	Área de ordenación..... 3
Artículo 3	Objetivos específicos..... 3
Artículo 4	Efectos..... 4
Artículo 5	Revisiones y modificaciones del Plan Especial..... 4
Artículo 6	Documentación..... 4
Artículo 7	Aplicación e interpretación..... 5
CAPÍTULO I DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y LA IMAGEN TRADICIONAL DE LA VILLA	5
Sección Primera.....	5
Artículo 8	Protección de los bienes de interés cultural..... 5
Artículo 9	Protección de los edificios y elementos etnográficos catalogados..... 6
Artículo 10	Determinaciones generales para los edificios y elementos catalogados..... 6
Artículo 11	Protección integral..... 7
Artículo 12	Protección ambiental..... 8
Artículo 13	Protección parcial..... 8
Artículo 14	Tipos de intervención..... 8
Sección Segunda.....	10
Artículo 15	Condiciones genéricas de integración paisajística..... 10
Artículo 16	Tipología, alturas y elementos compositivos..... 11
CAPÍTULO II DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SU ESTADO DE RUINA	14
Artículo 17	Deberes de conservación y rehabilitación..... 14
Artículo 18	Informe periódico del estado de las edificaciones..... 15
Artículo 19	Incumplimiento de las obligaciones de conservación y rehabilitación..... 16
Artículo 20	Obras urgentes en caso de ruina física inminente..... 16
Artículo 21	Declaración legal de ruina..... 16
CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS DE ÍNDOLE COLECTIVA Y SERVICIOS PÚBLICOS	17
Sección Primera.....	17
Artículo 22	Dotaciones y equipamientos..... 17
Artículo 23	Régimen de las dotaciones y equipamientos..... 18
Artículo 24	Espacios libres públicos..... 21
Artículo 25	Régimen de los espacios libres públicos..... 22
Artículo 26	Ocupación de los espacios públicos..... 24
Artículo 27	Mobiliario urbano..... 25
Sección Segunda.....	26
Artículo 28	Infraestructuras viarias..... 26
Artículo 29	Uso de las vías públicas en el Conjunto Histórico..... 26
Artículo 30	Alineaciones y rasantes..... 27
Artículo 31	Pavimentos..... 27
Artículo 32	Caminos de acceso e interiores a las fincas rústicas..... 28
Artículo 33	Alumbrado público..... 28
Artículo 34	Aparcamientos públicos..... 29
Artículo 35	Depuradora y red de saneamiento..... 30
CAPÍTULO IV DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS DE EJECUCIÓN	30
Artículo 36	Áreas de Regulación Homogénea..... 30
Artículo 37	ARH de Protección (ARH-P)..... 31
Artículo 38	ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU)..... 31
Artículo 39	ARH de Definición (ARH-DF1 y ARH-DF2)..... 31
Artículo 40	ARH de Recuperación Agraria (ARH-RA)..... 32
Artículo 41	ARH de Atención Paisajística (ARH-AP)..... 32
Artículo 42	ARH de Respeto del Cauce de Barranco (ARH-CB)..... 32
Artículo 43	Regulación de los usos..... 33
Artículo 44	Cuadro genérico de usos por Áreas de Regulación Homogénea..... 34
Artículo 45	Condiciones aplicables a los usos ambientales..... 34
Artículo 46	Condiciones aplicables a las actividades agrarias y ganaderas tradicionales..... 35
Artículo 47	Condiciones de las actividades extractivas..... 37
Artículo 48	Condiciones aplicables al uso industrial..... 37
Artículo 49	Condiciones aplicables al alojamiento temporal no turístico..... 37
Artículo 50	Condiciones aplicables al uso turístico..... 38
Artículo 51	Condiciones comunes al uso comercial..... 38
Artículo 52	Condiciones relativas al uso de oficinas y despachos..... 40

Artículo 53	Condiciones relativas a los usos de hostelería	40
Artículo 54	Condiciones aplicables al uso residencial.....	41
Artículo 55	Condiciones aplicables a los usos dotacionales y de equipamiento.....	41
CAPÍTULO V	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	41
Artículo 56	Criterios para los proyectos de edificación en el Conjunto Histórico.....	41
Artículo 57	Accesibilidad y barreras a la movilidad.....	42
Artículo 58	Normativas edificatorias zonales.....	42
Artículo 59	Normativa edificatoria C. Conservación estricta.....	43
Artículo 60	Normativa edificatoria L. Edificación alineada.....	43
Artículo 61	Normativa edificatoria A. Edificación aislada.....	43
Artículo 62	Normativa edificatoria E.	44
Artículo 63	Normativa edificatoria RA. Residencial con usos agrarios domésticos.....	45
Artículo 64	Condiciones complementarias para la edificación en ladera.	45
Artículo 65	Cerramientos y vallados.	47
CAPÍTULO VI	MEDIDAS AMBIENTALES.....	48
Artículo 66	Protección de la flora y vegetación.....	48
Artículo 67	Condiciones ambientales para el suelo urbano.....	49
Artículo 68	Condiciones ambientales para las obras de urbanización.....	49
Artículo 69	Protección de los recursos hidráulicos.....	50
Artículo 70	Regulación de los residuos urbanos.....	50
Artículo 71	Condiciones referentes para la producción de residuos procedentes de la demolición y la construcción.	51
Artículo 72	Objetivos ambientales sobre energía.	51
Artículo 73	Medidas de ahorro energético.	51
CAPÍTULO VII	RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.....	52
Artículo 74	Edificios en situación de fuera de ordenación.	52
Artículo 75	Régimen de fuera de ordenación.	52
CAPÍTULO VIII	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	53
Artículo 76	Unidad de actuación.	53
Artículo 77	Oficina de gestión y ejecución del Plan Especial.	53
Artículo 78	Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.	53
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....		54
ANEXO A LA NORMATIVA.....		55

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1 Objeto y naturaleza.

1. Es objeto de este Plan Especial de Protección la ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de Betancuria, declarado bien de interés cultural con tal categoría por el Real Decreto 3.086/1978, de 10 de noviembre.
2. El Plan Especial de Protección de la Villa de Betancuria (en adelante Plan Especial), constituye el instrumento de ordenación a que se refiere el artículo 30 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC), en los términos definidos por el artículo 37.1. b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTC).

Artículo 2 Área de ordenación.

1. El área de ordenación del Plan Especial comprende el recinto del Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, delimitado al efecto por el Real Decreto de su declaración, además de unas zonas de borde donde, por razón de la expansión sufrida por el centro histórico desde el momento de su declaración, se han producido fenómenos de expansión que conviene ordenar mediante el presente instrumento.
2. La delimitación del Plan Especial viene establecida por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, aprobado por Acuerdo de la COTMAC de 29 de marzo de 2009.
3. El perímetro del área de ordenación y su zona de influencia se delimita gráficamente en el plano IA.2 TOPOGRÁFICO.

Artículo 3 Objetivos específicos.

Dentro del marco establecido en las Directrices de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan Especial se orienta al logro de los siguientes objetivos:

- a) Proteger y recuperar el patrimonio arquitectónico y etnográfico del Conjunto Histórico, al objeto de preservarlo, promover su reinserción en la trama social, y su aprovechamiento como recurso turístico y cultural.
- b) Conservar y mejorar los recursos naturales del valle donde se inserta la Villa de Betancuria, considerando el paisaje del entorno como un activo a proteger.
- c) Integrar a la Villa en el contexto de la economía turística insular, como capital cultural de la isla, primera ciudad de Canarias y el más antiguo asentamiento europeo en ultramar.
- d) Dar respuesta a las necesidades de suelo para la residencia familiar, su densificación y el aumento de la complejidad social y funcional, en compatibilidad a los nuevos requerimientos en materia de viviendas.
- e) Localizar las actividades residenciales, turísticas y productivas del modo más eficiente, con menor consumo de recursos y mejor accesibilidad.
- f) Contribuir a fortalecer la identidad específica del entorno rural aledaño al centro histórico, potenciando las actividades agrícolas que colaboren en la preservación de su carácter.

- g) Planificar la implantación de nuevas infraestructuras, dotaciones y equipamientos, garantizando a sus ciudadanos niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.
- h) Favorecer la sostenibilidad ambiental, primando la eficiencia energética, el fomento de las energías renovables y la aplicación de criterios bioclimáticos a la arquitectura.
- i) Programar las medidas y actuaciones pertinentes para resolver los impactos ambientales que contribuyan a la degradación del entorno de la Villa y la desvalorización de su imagen.

Artículo 4 Efectos.

1. Además de los efectos generales derivados de la aprobación del Plan Especial en cuanto instrumento de ordenación, reseñados en el artículo 44 del TRLOTG, desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que no afecten a bienes singulares declarados de interés cultural, o con expediente de declaración incoado, ni estén comprendidos en su entorno de protección.
2. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan Especial de Protección serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación respecto a la responsabilidad por infracciones al régimen urbanístico.

Artículo 5 Revisiones y modificaciones del Plan Especial.

1. El Plan Especial tiene vigencia indefinida. No obstante, deberá ser revisado por las siguientes causas:
 - a) Por el transcurso del plazo de ocho años desde su entrada en vigor.
 - b) En los restantes supuestos previstos en el artículo 56.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.
2. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda alteración deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan y demostrar su coherencia con el modelo territorial definido por la ordenación estructural. Además, en caso de modificaciones cualificadas, deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 59.1 del citado Reglamento de Procedimientos.

Artículo 6 Documentación.

El Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

- a) Memoria,
- b) Normativa,
- c) Planos de información y análisis, de diagnóstico y de ordenación,
- d) Programa de actuación y Estudio económico-financiero,
- e) Catálogo arquitectónico y etnográfico,
- f) Informe de sostenibilidad ambiental.

Artículo 7 Aplicación e interpretación.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Betancuria en el ejercicio de sus competencias, con el asesoramiento del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.
2. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales; a la más adecuada conservación del patrimonio protegido; a la preservación de la calidad de la imagen del Conjunto Histórico y del paisaje rural circundante, y al cumplimiento de los estándares exigibles para dotaciones y espacios libres públicos.
3. La aplicación del Plan Especial se realizará, en su caso, siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
 - a) Determinaciones contenidas en la Normativa y Catálogo,
 - b) Planos de Ordenación.
 - c) Memoria.

**CAPÍTULO I DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
Y LA IMAGEN TRADICIONAL DE LA VILLA****Sección Primera***De los bienes protegidos***Artículo 8 Protección de los bienes de interés cultural.**

1. Conforme a los criterios reseñados en el artículo 17 de la LPHC, y teniendo en cuenta los notorios valores que ostentan, se recomienda la declaración como bienes de interés cultural de los siguientes inmuebles:
 - a) Convento de San Buenaventura.
 - b) Ermita de San Diego de Alcalá.
 - c) Iglesia de Santa María.
2. Los usos y actos de ejecución que pretendan implantarse en el recinto de un bien declarado de interés cultural, o su entorno de protección, o desde la incoación del expediente y mientras dure el procedimiento de declaración conforme a la normativa sectorial, se atenderán al régimen de autorizaciones previas establecido en la LPHC.

Artículo 9 Protección de los edificios y elementos etnográficos catalogados.

1. El régimen de protección de los inmuebles incluidos en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico de la Villa de Betancuria se determina por el grado de protección que se les haya asignado en la ficha de dicho instrumento, de entre los siguientes:
 - a) Integral: protege la totalidad del inmueble.
 - b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología del inmueble.
 - c) Parcial: protege elementos específicos del inmueble que por su valor deben en todo caso conservarse.
2. Las intervenciones permitidas en cada elemento catalogado, así como su alcance e intensidad, se regirán por la ficha correspondiente del Catálogo, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 46 de la LPHC.
3. Además de los documentos exigidos con carácter general, la Memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia de obras en un elemento catalogado se referirá a los siguientes aspectos:
 - a) Motivación de la oportunidad y conveniencia de la obra proyectada.
 - b) Descripción detallada de las características tipológicas del edificio, con acompañamiento de la documentación gráfica que permita apreciar sus distintos componentes.
 - c) Adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
 - d) Alzado del conjunto donde se ubica el edificio o del tramo de calle, en su caso, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
 - e) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.

Artículo 10 Determinaciones generales para los edificios y elementos catalogados.

1. La protección derivada de la catalogación alcanza no sólo al inmueble o inmuebles designados, sino a la superficie delimitada en la ficha correspondiente, con los elementos incluidos en dicha delimitación.
2. Con carácter general, y con independencia del área de regulación homogénea en que se localicen, en los edificios catalogados podrán implantarse usos residenciales, turísticos, pequeños comercios, oficinas, establecimientos de hostelería y restauración, talleres domésticos, y dotacionales y de equipamiento, siempre que el desarrollo de la actividad o uso no suponga un riesgo de deterioro o pérdida de los valores que sustentan la protección. Los elementos etnográficos catalogados podrán destinarse a usos agropecuarios conforme a su naturaleza.

Artículo 11 Protección integral.

1. En los edificios catalogados con el grado de protección integral sólo se admitirán, con carácter general, intervenciones de conservación, restauración y consolidación. Deberán respetarse sus características originales, tales como la organización espacial, alturas, elementos estructurales y tipología, así como los elementos decorativos destacados.
2. Excepcionalmente, y siempre que se justifique debidamente mediante el correspondiente estudio documentado, podrán autorizarse las siguientes intervenciones:
 - a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos recientes, desvirtúen los valores originales.
 - b) La reposición de elementos y huecos originales previamente suprimidos, siempre que exista constancia de su fisonomía y dimensiones, y contribuya a mejorar el edificio.
 - c) La sustitución puntual de partes arruinadas no recuperables, en cuyo caso deben utilizarse materiales y soluciones constructivas similares. En caso de sustituirse cubiertas deterioradas, podrán autorizarse técnicas modernas de impermeabilización, siempre que se asegure su fiel reconstrucción, y no supongan una alteración apreciable de su aspecto.
 - d) Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas y sean respetuosas con lo existente.
 - e) Las obras de rehabilitación para dotar al edificio de instalaciones y servicios higiénicos, procurando no alterar las características estructurales y exteriores del edificio.
3. Cuando puedan encontrarse preexistencias, las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, responderán a los originales de los edificios.
4. En los edificios protegidos con carácter integral no se podrá alterar la proporción de los huecos y su geometría básica. En consecuencia, no se admitirán reformas de los huecos de puertas y ventanas en planta baja para garaje o escaparates comerciales. De haberse producido alteraciones, deberán restituirse a su disposición original.
5. Los patios y jardines deben conservarse en su totalidad, no pudiendo cubrirse con elementos de carácter permanente, total o parcialmente. Podrán instalarse únicamente elementos aislados con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.
6. Las disposiciones recogidas en el apartado anterior podrán ser aplicables a los edificios declarados de interés cultural, pero en todo caso las intervenciones deberán atenerse al régimen de protección derivado de la normativa de patrimonio histórico.

Artículo 12 Protección ambiental.

1. En el grado de protección ambiental podrán autorizarse intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, incluyendo:
 - a) La reforma o demolición total o parcial del interior, salvo de la primera crujía y de las fachadas o de los elementos constructivos o decorativos valiosos, según se recoja en la ficha. En los casos de vaciado interior, no se permitirá alterar la altura de los nuevos forjados o el ritmo y disposición de los huecos.
 - b) El añadido de nuevos volúmenes o alturas a las piezas catalogadas solo se autorizará cuando cumpla con la Ordenanza aplicable y la ficha del Catálogo lo permita. Del mismo modo, la ficha podrá exigir el retranqueo del nuevo cuerpo sobre la fachada previa.
2. En todo caso, la rehabilitación o remodelación de un edificio catalogado con el grado de protección ambiental deberá asegurar el respeto a la tipología del inmueble y el mantenimiento de los elementos valiosos o característicos, como galerías, pavimentos, patios, escaleras y similares que se hayan señalado en la ficha del Catálogo.

Artículo 13 Protección parcial.

En el nivel de protección parcial deberán conservarse los elementos específicos que se señalen en las fichas del Catálogo. Este grado es compatible con los otros dos, afectando únicamente a los elementos valiosos designados.

Artículo 14 Tipos de intervención.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en los edificios catalogados se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Conservación. Consiste en la realización de obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado y pintura o encalado. Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de reposición de las instalaciones deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio. La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una transformación de los espacios preexistentes más allá de la mera conservación.

2. Restauración. Tiene por objeto la realización de obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus

condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio con el fin de garantizar el mayor nivel de fidelidad a sus valores. Se deberán centrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos. La restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan producido sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como forjados de madera, artesonados de cubiertas, revocos a la cal, y similares, por otros sistemas poco acordes al carácter del edificio catalogado. En caso de sustituirse cubiertas deterioradas, podrán usarse técnicas modernas de impermeabilización interna, siempre que no supongan una modificación apreciable de su aspecto.

3. Consolidación. Tiene como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.
4. Rehabilitación. Comprende las obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble. Al realizar esta intervención se respetarán las siguientes reglas:
 - a) La rehabilitación no podrá suponer una alteración significativa del inmueble mediante el incremento de altura de sus muros, o en el número de plantas, modificación del ángulo de pendiente en cubiertas inclinadas o sus aleros, cambio en los materiales de las carpinterías exteriores, o cualquier otra supresión de elementos originales, que individualmente o en conjunto supongan la devaluación de sus valores patrimoniales.
 - b) La redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos no podrá alterar las características estructurales ni aquellos elementos definitorios de la arquitectura del inmueble, tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios, tejados y similares.
 - c) La apertura de nuevos huecos, cuando se permita para cumplir las condiciones de iluminación y ventilación, no supondrá una ruptura de las características compositivas de las fachadas. Deberá justificarse que se adapta a los materiales, ritmo y disposición de los existentes.
 - d) Cuando el edificio a rehabilitar se componga de diversas partes añadidas, de las cuales tengan valor patrimonial las piezas matrices, careciendo las restantes, la rehabilitación deberá resolver la integración funcional y estética de todos los componentes en armonía con las características de las partes originarias y la arquitectura tradicional rural del entorno, lo cual deberá justificarse en la Memoria del proyecto.

5. Remodelación. Tiene por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición parcial o sustitución de los elementos estructurales y modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Entre las obras de remodelación se incluyen las de ampliación, remonta y reestructuración.
- a) Ampliación.- Consiste en obras que tienen como finalidad la ampliación del inmueble mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes. Las ampliaciones y el añadido de nuevos volúmenes a las piezas con valor patrimonial deberán integrarse con la obra preexistente, apoyándose en las características formales de la misma y de la arquitectura tradicional del lugar, sin perjuicio de la utilización de materiales estructurales diferentes. Las superficies máximas se ajustarán a la normativa edificatoria aplicable. La ampliación de edificaciones catalogadas en suelo rústico, que no tienen normativa edificatoria específica, cuando así lo permita la ficha, podrán alcanzar al 50% de la superficie original, hasta un máximo de 120 metros cuadrados.
 - b) Remonta.- Consiste en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.
 - c) Reestructuración.- Las obras de reestructuración constituyen alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas. La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo la primera crujía y fachadas que den frente a la calle. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Sección Segunda

De la integración de las nuevas edificaciones en el Conjunto Histórico

Artículo 15 Condiciones genéricas de integración paisajística.

1. Todos los inmuebles situados en el Conjunto Histórico de la Villa de Betancuria, públicos o privados, cualquiera que sea el uso a que se destinen y la categoría de suelo donde se ubiquen, deberán estar en armonía con la edificación tradicional de la Villa, sin causar distorsiones en la imagen del entorno en el que se integran.
2. El emplazamiento y orientación de las nuevas construcciones, así como su forma, dimensiones, materiales, colores y texturas, deberá elegirse del modo menos impactante a la imagen histórica del conjunto y el paisaje rural aledaño, con respeto a las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
3. La elección de materiales, formas y tipologías modernas se atenderá a las limitaciones establecidas en las distintas áreas de regulación homogénea en que se divide el Conjunto, siendo más estrictas cuanto mayor sea la proximidad al núcleo central o de conservación y

más permisivas en la medida en que se aleja del mismo, salvo las excepciones previstas en esta normativa.

Artículo 16 Tipología, alturas y elementos compositivos.

1. Tipologías.

- a) La tipología de la edificación se compondrá al modo tradicional de Fuerteventura, mediante volúmenes sencillos y sobrios de distintos módulos rectangulares, con o sin torres cuadradas en segunda planta, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto. Las crujías, salvo excepciones justificadas en el caso de sistemas generales y dotaciones que así lo demanden, no superarán los 6 metros de ancho. Se dispondrán preferentemente en “L”, en “C” o en “U” o recinto cerrado dejando el patio interior como elemento de articulación y relación espacial entre las dependencias.
- b) De conformidad con las características de la arquitectura tradicional majorera, se recomiendan las siguiente soluciones:
 - 1) Casa terrera con cubierta a dos o cuatro aguas.
 - 2) Casa-torre cuadrada de dos plantas con cubierta a cuatro aguas.
 - 3) Casa de planta alta con galería cubierta y prolongación de testeros y pies derechos.
 - 4) Cualquier combinación de las anteriores.

2. Alturas.

- a) Ninguna edificación superará las 2 plantas.
- b) La primera planta no podrá superar los 3,5 metros de altura en caso de cubierta plana, y 4,50 si es inclinada. La segunda no podrá sobrepasar los 7 metros cuando la cubierta sea plana y los 8 metros en caso de cubierta inclinada.
- c) Por encima de la altura máxima no se permitirá ninguna pieza cerrada como cajas de escaleras, lavaderos o trasteros.

3. Cubiertas

- a) Las cubiertas de los edificios tienen la consideración de fachada. En consecuencia su mantenimiento en condiciones de uso, impermeabilización y ornato constituyen determinaciones de protección.
- b) Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana, la cubierta inclinada, o una combinación de ambas en módulos diferentes. Queda prohibida la simulación de cubierta inclinada a fachada y plana al interior de la edificación.

- c) Las cubiertas inclinadas podrán ir de una (1) a cuatro (4) aguas. El ángulo de pendiente será el tradicional en Fuerteventura, de entre 20 y 30 grados, con idéntica inclinación en todas sus vertientes. La solución adoptada para el proyecto, plana o inclinada, deberá resolver módulos completos de edificación.
- d) Las cubiertas inclinadas podrán ser prolongadas, total o parcialmente, formando porche por sus lados interiores o trasero, y en caso de casa con planta alta, podrán prolongarse sobre galería de madera sustentada con pies derechos.
- e) La cubierta podrá utilizar teja o un forjado liso al modo tradicional majorero. Si se utiliza teja, será curva tipo árabe, de colores rojos u ocre netos, sin vitrificar y sin manchas artificiales. No se admitirán cubiertas con acabado de piezas de pizarra, y en modo alguno con láminas impermeabilizantes de uralita, aluminio u otro material parecido.
- f) No se admitirán otros aleros ni quiebras en los faldones que los que se formen con la propia teja, con un máximo de dos filas o veras. La distancia máxima que podrá sobresalir el tejado será de 0'25 m. medida horizontalmente desde el plano de la fachada. El espesor visto del alero de teja no deberá ser mayor de 10 cm.
- g) En cubiertas planas transitables se podrá incorporar un pretil no mayor de 1 metro de altura sobre el forjado superior. Quedan expresamente prohibidas las balaustradas prefabricadas o de obra. Los existentes quedarán fuera de ordenación, sujetos a su retirada como condición de cualquier licencia de obra que afecte al edificio.
- h) Sobre la superficie de las cubiertas no se autorizará ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por ser muy costosa otra solución, en las cubiertas planas podrán autorizarse los bidones de agua para el uso de vivienda, localizados fuera del ángulo de visión desde el eje del barranco de Betancuria, recomendándose los modelos achatados o de menor altura disponibles en el mercado.
- i) Las chimeneas, de ser necesarias, deberán proporcionar su dimensión a la cubierta y adecuarse a modelos tradicionales de Fuerteventura, sin aleros de teja.
- j) La colocación en las cubiertas de instalaciones tales como paneles solares, antenas parabólicas, conductos de aire acondicionado, y otras similares, necesita licencia municipal. Se dispondrán siempre en cubierta o, si fuera posible, en el interior de los patios traseros, del modo menos visible desde la vía pública, teniendo en cuenta las visuales desde el eje del barranco. En todos los proyectos de obra, sea nueva o de rehabilitación, deberá preverse su eventual localización, aunque no esté previsto instalarlas en ese momento, justificándose la alternativa menos impactante posible.

4. Fachadas.

- a) Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.
- b) No se autorizarán chaflanes en las esquinas.
- c) Queda prohibida la incorporación de elementos que sobresalgan sobre el plano de fachada, salvo los balcones y escaleras exteriores de piedra, al modo tradicional.

- d) Las fachadas serán pintadas o encaladas en color blanco como es tradicional con matices derivados de la gama de la cal (marfil, hueso y similares), de textura lisa y mate, pudiendo combinarse con franjas añil, gris o celeste sólo en cenefas y esquinas para resaltar los elementos arquitectónicos, siempre que no se hayan dejado vistos los sillares esquineros. Las fachadas laterales y traseras de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.
 - e) Se prohíben los almendrados artificiales, pudiendo dejarse vistos los sillares esquineros, jambas y dinteles sólo cuando sean realmente de piedra maciza. Se prohíbe insertar lajas, piedra lávica u otro material en las fachadas para imitar la piedra vista, así como la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales. En particular, se prohíben los aplacados que imiten los sillares de jambas y dinteles en puertas y ventanas, pudiendo resolverse con franjas de pintura añil, gris o celeste..
 - f) Queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea el revoco y la pintura o encalado. En especial se prohíben los zócalos y tirolesas de picón volcánico, aplacados de cualquier clase de material, azulejos, gres, piedra de cantería o similares, incluyendo la cantería gris, piedra de Tindaya o la propia de Betancuria, así como los revestimientos a base de ligantes de resma tipo Granulite o similar. Respecto a los enfoscados, se recomiendan los morteros bastardos y los acabados sin mastrar, sin llegar a formar bultos o enladrillados exagerados.
 - g) Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar alojadas dentro de los zaguanes, y si no es posible, empotradas en la fachada, con las tapas enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada, o dentro de cajetines cerrados con celosía.
 - h) No se permitirá dejar al descubierto en fachada tuberías de agua potable, cables de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio o su entorno. Únicamente se autorizarán los canalones de aguas pluviales.
 - i) Los elementos externos de aparatos de climatización y ventilación deberán disponerse en las cubiertas planas, retranqueados de manera que no afecte a la imagen del edificio. En caso de que necesariamente deban dar a fachada se dispondrán en el interior de un hueco cerrado por celosía, a modo de ventanillo. En los edificios catalogados se decidirá caso por caso en función de la afección prevista.
 - j) No se admitirán, ni en los edificios ni en los cerramientos, añadidos tales como balaustres, chapados de piedra, figuras escultóricas o cualquier otro elemento decorativo ajeno a la arquitectura tradicional.
5. Huecos y carpinterías
- a) Los huecos de puertas y ventanas se dispondrán en posición vertical, formando rectángulos que guarden ritmo y proporción, salvo los ventanillos altos en que se admite la disposición horizontal.

- b) Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. En caso de contraventanas, se recomienda su disposición interior dejando por fuera el acristalado.
- c) Las carpinterías se dispondrán siempre en el interior del hueco, enrrasadas a fachada, con o sin tapajuntas, permitiéndose un máximo de 3 cm. de retranqueo sobre el plano de fachada. Salvo que el edificio esté catalogado, podrán ser de madera, metálicas, o PVC, con excepción del aluminio anodizado y los tonos metálicos, dorados o plateados. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate. Los balcones y galerías en planta alta, techados o no, se montarán siempre en madera, pudiendo adoptar cualquier forma siempre que sea tradicional de Fuerteventura, lo que se acreditará con fotos del modelo usado.
- d) El uso de enrejado se admitirá únicamente en planta baja, por motivos de seguridad, debiendo insertarse en el hueco, si sobresalir del plano de fachada. Se recomiendan los barrotes redondos insertados en cruz.
- e) Cuando se permita garaje en nueva edificación, la portada deberá seguir unas pautas de composición armónicas con los demás huecos de fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,60 m de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente, medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

6. Medianerías y paramentos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación civil respecto a la servidumbre de medianería, será obligatorio el tratamiento como fachada de las medianerías, tapias, cerramientos y paramentos que queden al descubierto, tanto en edificios de nueva planta como para los existentes. El Ayuntamiento dispondrá las órdenes de ejecución oportunas a fin de que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual del conjunto, conforme a lo dispuesto en la presente Normativa.

CAPÍTULO II DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SU ESTADO DE RUINA

Artículo 17 Deberes de conservación y rehabilitación.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 153 del TRLOTG, los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y de realizar los trabajos y obras necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo permitido por el planeamiento.
2. El deber de conservación comprende el mantenimiento de la estabilidad y seguridad del inmueble, la estanqueidad de sus cubiertas y carpinterías, la ausencia de humedades, el cuidado de forjados, escaleras y pavimentos en condiciones de transitabilidad sin peligro para la seguridad, la atención periódica al encalado y pintura de paredes, y el barnizado o

pintura de carpinterías, así como la revisión de las instalaciones eléctricas, de fontanería y sanitarias ya existentes para evitar pérdidas y riesgo de accidentes.

3. El deber de rehabilitación supone la adecuación del edificio o construcción a las condiciones mínimas precisas para servir al uso a que está destinado según el planeamiento. Comprende la instalación, si no las tuviere, de servicios suficientes para los usos previstos, como servicios higiénicos, cocina en su caso y similares, así como la instalación y conexión de la red eléctrica, de abastecimiento de agua y de evacuación de las aguas residuales.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 153.2 del TRLOTG, el deber de conservación y rehabilitación alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del 50 por ciento del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizada o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le es propio.
5. En caso de edificios catalogados en los que el coste del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación superen el máximo legal, el Ayuntamiento, conforme a los informes técnicos y jurídicos correspondientes, tomará las medidas que sean precisas para evitar la pérdida del inmueble conforme se establece en el artículo 21, apartado 3 de esta Normativa. En caso de inactividad por parte de la corporación municipal, estas medidas podrán adoptarse por el Cabildo Insular, como administración competente en materia de protección del patrimonio histórico, previo requerimiento al Ayuntamiento que fuere desatendido en el plazo conferido para ello.

Artículo 18 Informe periódico del estado de las edificaciones.

1. Conforme se dispone en el artículo 154 del TRLOTG, los propietarios de toda edificación incluida en el Conjunto Histórico, deberán presentar ante el Ayuntamiento un informe decenal acreditativo del estado de conservación de su propiedad suscrito por técnico facultativo competente.
2. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior sin que se hayan presentado los informes derivados de la inspección técnica, el Ayuntamiento procederá a requerir a los que no lo hayan cumplido, con apercibimiento de realizarse a su costa, otorgando al efecto un plazo no superior al mes.
3. Recibido el informe técnico, o realizado a costa del interesado, los servicios técnicos del Ayuntamiento elaborarán un informe-propuesta relativo a la situación del inmueble, y en función del mismo, se dictarán las órdenes de ejecución de las obras necesarias para proceder a la reparación o rehabilitación de los edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, conforme a lo establecido en el artículo 157 del TRLOTG.

Artículo 19 Incumplimiento de las obligaciones de conservación y rehabilitación.

1. El incumplimiento de las obligaciones en materia de conservación y rehabilitación de las edificaciones y construcciones del Conjunto Histórico supondrá la intervención municipal mediante la incoación del correspondiente expediente de declaración del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia del interesado.
2. Verificado y declarado el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento procederá a dictar las órdenes de ejecución de las obras necesarias para la conservación o rehabilitación del inmueble afectado.
3. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos sin necesidad de licencia urbanística. No obstante, y antes del comienzo de las obras, el propietario deberá aportar un proyecto técnico que se revisará por los técnicos de la Corporación, verificándose su adecuación a los fines previstos.
4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo señalado al efecto legitimará al Ayuntamiento para adoptar las medidas de ejecución subsidiaria previstas en el apartado 3 del artículo 157 del TRLOTG.
5. De tratarse de edificios catalogados, el Ayuntamiento, ante el peligro de pérdida o ruina irreversible del inmueble, podrá declararlo en situación de ejecución por sustitución del propietario para la aplicación del régimen previsto en los artículos 148, 149 y 150 del TRLOTG.

Artículo 20 Obras urgentes en caso de ruina física inminente.

El Ayuntamiento comunicará a los propietarios de inmuebles o muros que se encuentren en situación de riesgo o peligro para la seguridad de las personas o bienes, la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas de consolidación necesarias para garantizar la seguridad. El incumplimiento de este requerimiento dará lugar a la correspondiente sanción y a la realización de las obras necesarias a su costa conforme al artículo 156 del TRLOTG.

Artículo 21 Declaración legal de ruina.

1. La declaración legal de ruina de los edificios catalogados corresponderá al Ayuntamiento, previo informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, y tras haber notificado la incoación del expediente al Cabildo Insular, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la LPHC.
2. Cuando la situación física de bienes incluidos en el Catálogo declarados en estado ruinoso sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario de lugar, se exigirá la realización de obras que permitan su mantenimiento, aunque excedan del límite de su deber de conservación. Se presumirá que la situación física del inmueble ruinoso

es imputable al propietario cuando haya desatendido las órdenes de ejecución previstas en el artículo 19.

3. Declarada la situación legal de ruina de un inmueble catalogado, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para asegurar la estabilidad y seguridad del edificio. De exceder las obras necesarias del deber de conservación del propietario, podrá optarse por cualquiera de las siguientes soluciones conforme a la habilitación contenida en el 155.3, letra b), párrafo 2º, del citado TRLOTG, y en cuanto a la expropiación, por el artículo 58.6 de la LPHC.
 - a) Suscribir un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento relativo a las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada. Esta ayuda podrá provenir de cualquier Administración pública.
 - b) Aplicar el régimen de sustitución del propietario, conforme a lo establecido en el artículo 148 del TRLOTG.
 - c) Proceder a la expropiación del edificio catalogado, tomando como base para la expropiación el valor declarado por la propiedad en el expediente de ruina.

CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS DE ÍNDOLE COLECTIVA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Sección Primera

Dotaciones, equipamientos y espacios libres

Artículo 22 Dotaciones y equipamientos.

A fin de disponer de los espacios necesarios para localizar los servicios públicos y usos de índole colectiva en el ámbito del Conjunto Histórico, en el plano O.2.3 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS se delimitan los siguientes recintos:

- a) Ermita de San Diego de Alcalá
- b) Convento de San Buenaventura
- c) Centro de Mayores
- d) Iglesia de Santa María
- e) Ayuntamiento
- f) Museo Diocesano de Arte Sacro
- g) Nuevo Ayuntamiento

- h) Museo de Arqueología
- i) Biblioteca municipal
- j) Consultorio Local
- k) CEIP Alcaldesa Amparo Torres
- l) Piscina Municipal
- m) Auditorio La Cantera

Artículo 23 Régimen de las dotaciones y equipamientos.

1. Ermita de San Diego de Alcalá. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su restauración integral, conforme a la ficha del Catálogo.
 - a) Calificación: Equipamiento. Uso religioso y cultural.
 - b) Titularidad: privada. Administración competente de la restauración: Cabildo Insular y Consejería responsable en materia de patrimonio histórico del Gobierno de Canarias en concierto con la entidad titular.
 - c) Condiciones específicas de edificación y diseño: conforme a la ficha del Catálogo. Restauración rigurosa de elementos preexistentes. Desescombro y puesta en uso del pozo. Acondicionamiento de los jardines.
2. Convento de San Buenaventura. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su restauración, previa investigación arqueológica que defina su perímetro y dependencias.
 - a) Calificación: Equipamiento. Uso cultural. Los usos específicos a decidir una vez realizada la investigación arqueológica.
 - b) Titularidad: privada.
 - c) Adquisición: por compra o expropiación. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Administración competente de la excavación y restauración: Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería responsable en materia de patrimonio histórico del Gobierno de Canarias.
 - d) Condiciones especiales de edificación: Conforme a la ficha del Catálogo.
3. Centro de Mayores. Tras una reciente ampliación, ocupa una parcela con una superficie de 540 m² aproximadamente.
 - a) Calificación: Dotación. Uso asistencial.

- b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
 - c) Condiciones especiales de edificación: las correspondientes a su entorno (L350). Se deberá proceder a su integración paisajística.
4. Iglesia de Santa María. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su conservación integral conforme a la ficha del Catálogo.
- a) Calificación: Equipamiento. Uso religioso y cultural.
 - b) Titularidad: privada.
 - c) Condiciones específicas de edificación: conforme a la ficha del Catálogo.
5. Ayuntamiento. Ocupa actualmente la casa Manrique de Lara, con una superficie de 83 m².
- a) Calificación: Dotación. Servicio público, administrativo.
 - b) Adquisición: titularidad pública municipal.
 - c) Condiciones especiales de edificación: conforme a la ficha del Catálogo.
6. Museo Diocesano de Arte Sacro. .
- a) Calificación: Equipamiento. Uso cultural.
 - b) Titularidad privada.
 - c) Condiciones especiales de edificación: Conforme a la ficha del Catálogo.
7. Nuevo Ayuntamiento. Edificio en obras, destinado a nuevo Ayuntamiento.
- a) Calificación: Dotación. Servicio público, administrativo.
 - b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias.
 - c) Condiciones especiales de edificación: El edificio mantendrá la edificabilidad y volumetría actuales, sin admitirse posteriores ampliaciones. Antes de continuar la obra deberá aprobarse un nuevo proyecto que resuelva los problemas de integración paisajística en la imagen de la Villa. En caso de que el edificio se sustituya por otro, no podrá superar la actual edificabilidad.
8. Museo de Arqueología.
- a) Calificación: Sistema General calificado por el artículo 23 del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria y considerado Equipamiento Cultural de carácter insular por el artículo 65 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, aprobado por Decreto 159/2001 de 23 de julio. Uso cultural.

- b) Adquisición: titularidad pública insular. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería competente en materia de museos del Gobierno de Canarias.
 - c) Condiciones especiales de edificación: se permite la ampliación en la parcela trasera, con una planta de sótano y dos sobre la rasante del edificio actual, que deberá integrarse con la nueva edificación. La edificabilidad máxima permitida será de 1 m²c/m²s. El coeficiente de ocupación será de 0,6 m²/m². Se recomienda convocar un concurso de ideas para el proyecto. La ampliación no estará sujeta a los criterios contenidos en el apartado referido a las *Condiciones generales de integración paisajística* de esta Normativa, procurándose en todo caso una obra innovadora de alta calidad arquitectónica.
9. Biblioteca municipal.
- a) Calificación: Dotación. Uso cultural.
 - b) Titularidad: pública municipal.
 - c) Condiciones especiales de edificación: conforme a la edificación de su entorno (L200).
10. Consultorio local. El edificio destinado a Consultorio local deberá ampliarse hacia la pieza situada a su lado norte, actualmente vacía y en ruinas.
- a) Calificación: Dotación. Uso sanitario.
 - b) Adquisición: titularidad pública. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Servicio Canario de Salud.
 - c) Condiciones especiales de edificación: Las correspondientes a su entorno (L200). Se procurará la integración de las fachadas de ambas piezas. El fondo de la edificación a reconstruir podrá aumentar hasta alinear su fachada trasera con la trasera actual del Consultorio.
11. C.E.I.P. Alcaldesa Amparo Torres. Se podrá ampliar, cumpliéndose las condiciones de integración paisajística de los artículos 15 y 16.
- a) Calificación: Dotación. Uso docente.
 - b) Adquisición: titularidad pública municipal.
 - c) Condiciones especiales de edificación: en cuanto a retranqueos y altura se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación a su entorno (A500). Se deberá proceder a la adecuación paisajística del muro de contención.
12. Piscina Municipal: Nuevo espacio destinado a piscina para mantenimiento físico y formación de hábitos saludables.
- a) Calificación: Dotación. Uso deportivo y recreativo.

- b) Adquisición: por expropiación, compra o permuta. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria, Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería competente en materia de deportes del Gobierno de Canarias.
 - c) Condiciones especiales de edificación: se dispondrá una pileta climatizada, cuyas dimensiones aproximadas se recomiendan de 25 m. por 12 y 1,50 m. de altura de agua, apta para el uso previsto, y un edificio auxiliar para vestuarios, oficinas, cafetería y demás instalaciones conexas, de una planta, y 350 m² de edificabilidad máxima, el cual se dispondrá en la zona más cercana al vial. El cerramiento perimetral de las instalaciones se dispondrá sin obra opaca. Se permite la cubrición ligera de la piscina con elementos no permanentes. Las instalaciones se dispondrán de modo que se preserve el palmeral existente, el cual quedará integrado en el ajardinamiento.
13. Auditorio La Cantera. Se propone la restauración del impacto existente retirando los bloques de piedra extraída, y la conversión del espacio en un Auditorio al aire libre.
- a) Calificación: Dotación. Uso cultural.
 - b) Adquisición: expropiación, compra o permuta. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria, Cabildo Insular de Fuerteventura, Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.
 - c) Condiciones especiales de edificación: se nivelará el espacio suficiente para un pequeño escenario, con los elementos técnicos de iluminación y sonido debidamente ocultos. En el lado oriental del barranco se dispondrán algunas filas en graderío, de piedra natural y madera, para un número de plazas entre 100 y 300.

Artículo 24 Espacios libres públicos

Con objeto de subvenir a las necesidades de ocio y recreo de los habitantes y visitantes de la Villa, el Plan Especial delimita en el plano de ordenación O.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA los siguientes espacios libres públicos:

- EL1. Jardines de la trasera de Santa María,
- EL2. Plaza de la Iglesia de Santa María y su entorno,
- EL3. Área de juegos en la calle Hermanos Martín,
- EL4. Área ajardinada junto al Barranco.
- EL5. Parque Botánico El Somaten,
- EL6. Área Recreativa de la Cantera,
- EL7. Parque de la Ladera,

EL8. Jardines del entorno de la Ermita de San Diego,

Artículo 25 Régimen de los espacios libres públicos.

1. EL1. Jardines de la trasera de Santa María. Compuesto de jardines, paseos y escalinatas que articulan el acceso a la parte trasera de la Iglesia en su fachada norte, para los que se propone un tratamiento integrado.
 - a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, zona verde.
 - b) Titularidad: pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
 - c) Elementos de diseño: los recorridos peatonales y escalinatas se diseñarán adaptándose al perfil del terreno. Deberán integrarse los accesos y los espacios ajardinados. Arbolado recomendado: de porte bajo, para evitar la ocultación de la Iglesia.
2. EL2. Plaza de Santa María y su entorno. Se establecen las siguientes determinaciones:
 - a) Calificación: Dotación. Espacio libre público: plaza. Permitidos los usos de mercadillo semanal de productos agrícolas y de artesanía con instalaciones desmontables transportables o móviles, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias; celebraciones culturales, festivas, sociales y religiosas. No se permitirá la instalación de juegos infantiles o atracciones de feria.
 - b) Titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
 - c) Elementos de diseño: la restauración de la plaza irá encaminada a la ampliación en superficie útil para eventos y celebraciones, con eliminación de escalones y unificación de niveles. Se eliminarán los parterres interiores, potenciando su carácter abierto y las vistas sobre la Iglesia.
3. EL3. Área de juegos en la calle Hermanos Martín. Espacio para juegos infantiles y actividad física de mayores.
 - a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, área de juegos.
 - b) Titularidad pública municipal. No necesita obras.
 - c) Elementos de diseño: mantener los existentes.
4. EL4. Área ajardinada junto al Barranco.
 - a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, zona verde.

- b) Adquisición: por compra o expropiación. Ejecución por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
 - c) Elementos de diseño: mobiliario ligero, paneles explicativos del Conjunto Histórico.
- 5. EL5. Parque Botánico El Somaten. Se califica una parcela de parque urbano en una parcela de la zona central del Conjunto Histórico, con una superficie de 1.800 metros cuadrados, manteniendo y rehabilitando las ruinas de un antiguo cuartel de las Milicias o Somatén que se encuentra en la parcela. En coherencia con ello, se establecen las siguientes determinaciones:
 - a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, parque urbano. En el edificio rehabilitado se permiten los siguientes usos, que no podrán ocupar cada uno de ellos más del tercio de su superficie:
 - 1) Puesto de venta de recuerdos o artesanía
 - 2) Cervecería o similar con un máximo de 30 m² en terraza exterior, esta última techada únicamente con pérgola sin cubrir salvo con vegetación
 - 3) Administrativo: punto de información turística; servicios higiénicos públicos.
 - b) Adquisición: del parque: por expropiación, ocupación forzosa, o permuta del 10 por ciento del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en el ámbito de suelo urbano no consolidado. Se podría admitir, mediante convenio, la titularidad privada del edificio, manteniendo el uso previsto asociado al parque. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria, Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
 - c) Condiciones especiales de edificación y diseño:
 - 1) No se permite más edificación que el antiguo Cuartel, rehabilitado al efecto. La rehabilitación podrá incluir la restitución de las piezas suprimidas, conforme se aprecia en la fotografía histórica.
 - 2) Se mantendrá en lo posible su carácter rústico, con amplias zonas abiertas, y senderos pavimentados únicamente en laja o piedra de Betancuria.
 - 3) La jardinería ofrecerá una muestra representativa de la flora autóctona mayorera, en especial del Parque Rural de Betancuria, con la correspondiente información. Arbolado recomendado: palmeras canarias y datileras, acebuches, almácigos, mocanes y adernos. La iluminación se limitará en altura para propiciar la visión nocturna del conjunto, con apagado automático.
 - 4) Si fuera pertinente, el perímetro del parque podrá circundarse por un muro tradicional de piedra, sin enfoscar ni pintar, con una altura máxima de 80 cm.
- 6. EL6. Área Recreativa de la Cantera situada en las inmediaciones del Auditorio y el aparcamiento.

- a) Calificación: Dotación, espacio libre público, área recreativa.
 - b) Adquisición: por expropiación. Ejecución por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
 - c) Elementos de diseño con materiales rústicos propios del lugar: fogones, mesas, bancos, papeleras, contenedores para residuos convenientemente resguardados. Puede circundarse con un muro ligero de escasa altura para separarlo formalmente de las gradas del Auditorio. Revegetación con palmeras canarias y datileras.
7. EL7. Parque de la Ladera. Dotación pública local de cesión obligatoria.
- a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, zona verde.
 - b) Adquisición y ejecución: por cesión obligatoria y gratuita con cargo al ámbito de suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 72.2 del TRLOTG.
 - c) Elementos de diseño:
 - 1) Se procederá a la revegetación e instalación de mobiliario. Arbolado recomendado: palmeras, higueras, olivos.
 - 2) El diseño respetará la estructura de las gaviotas preexistente, acondicionando ligeramente el espacio y sus conexiones.
 - 3) La iluminación se limitará en altura para permitir la visión nocturna del conjunto, con apagado automático.
 - 4) Si fuera necesario, el perímetro podrá circundarse por un muro tradicional de piedra vista, sin enfoscar ni pintar, con una altura máxima de 80 cm.
8. EL8. Jardines del entorno de la Ermita de San Diego.
- a) Calificación: Dotación. Espacio libre público, zona verde.
 - b) Titularidad pública municipal.
 - c) Elementos de diseño: se dotará de bancos sencillos, papeleras y señalización explicativa de la Ermita, el Convento y la villa de Betancuria.

Artículo 26 Ocupación de los espacios públicos.

1. El Ayuntamiento, mediante Ordenanza específica, regulará la concesión de ocupación de las vías y espacios libres públicos estableciendo los lugares adecuados, la superficie máxima, canon a abonar y demás determinaciones que permitan su utilización sin que se ocasionen perjuicios a la libre circulación.
2. La ocupación para la instalación de mesas vinculadas a establecimientos de restauración o exposición de comestibles no implica la autorización para la instalación de marquesinas,

sombrillas o toldos de tela que deberá valorarse aparte y estimarse en función de su diseño, materiales y adecuación a la imagen de la villa.

3. Las mesas, sillas y sombrillas, cuya instalación exterior se autorice, deberán corresponder a la imagen histórica del conjunto, evitando los materiales o colores inadecuados, y en especial, los de color aluminio anodizado, dorado y similares.
4. La resolución de concesión de ocupación de las vías y espacios públicos advertirá de la obligación de mantener los materiales exhibidos o dispuestos al exterior en buenas condiciones de pulcritud y cuidado de la imagen de la Villa, procediéndose a la retirada de los que no cumplan con tales requisitos.
5. Se prohíbe la instalación en la vía pública y espacios libres de máquinas expendedoras de tabaco, refrescos, recreativas, y similares, debiendo ubicarse en el interior de los establecimientos o edificaciones.

Artículo 27 Mobiliario urbano.

1. El mobiliario urbano a instalar en la Villa será seleccionado conforme a los siguientes criterios:
 - a) Sencillez en diseño y materiales. El mobiliario urbano debe responder al ambiente tradicional del Conjunto Histórico, sin afectaciones ni extravagancias que no se compaginen con la imagen tradicional de la Villa.
 - b) Arraigo en preexistencias tradicionales. Siempre que sea posible se preferirán la recuperación de modelos basados en preexistencias o fotografías.
 - c) De igual modo, a ser posible, se dará preferencia a la elaboración artesanal de modelos singulares frente a diseños industriales estandarizados.
2. La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo.
3. Se recomienda que los cambios en el mobiliario urbano y la señalética se lleven a cabo conjuntamente, previo estudio efectuado al efecto e informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, la cual deberá pronunciarse sobre su tipología, dimensión y mejor lugar de instalación.

Sección Segunda

De las infraestructuras

Artículo 28 Infraestructuras viarias.

1. En el ámbito del Conjunto Histórico se definen los siguientes viarios:
 - n) Vías rodadas: Son aquellas en las que se permite el tráfico de vehículos sin más restricciones que las derivadas de la normativa de tráfico
 - o) Vías peatonales: Aquellas donde no se permite el tráfico rodado, salvo en casos de urgencia.
 - p) Vías rodonaes: Se diferencian las siguientes:
 - 1) Vías rodonaes con acceso libre,
 - 2) Vías rodonaes de acceso restringido a residentes y servicios públicos,
 - q) Caminos de acceso e interiores a fincas rústicas.
2. La localización de los distintos tipos de viario se define en el plano O.2.4. VIARIO Y SUS ELEMENTOS.

Artículo 29 Uso de las vías públicas en el Conjunto Histórico.

1. Se recomienda darle el carácter y tratamiento de travesía a la FV-30 a su paso por la Villa. Si hubiera preexistencias, se debería recuperar el adoquinado.
2. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico la circulación de los vehículos no podrá exceder de 30 Km/ hora. En las vías rodonaes, tanto de acceso libre como de acceso restringido, la velocidad no podrá superar los 20 Km. /hora.
3. En las vías peatonales no se permite la circulación ni estacionamiento de vehículos de motor, salvo urgencias.
4. El aparcamiento de vehículos sólo podrá realizarse en los lugares dispuestos al efecto y convenientemente señalizados. Los aparcamientos públicos dispondrán de dispositivos adaptados a bicicletas.
5. Sólo se autorizará el estacionamiento para carga y descarga y servicios públicos en las vías rodadas y excepcionalmente en las rodonaes, en los lugares específicos y en el horario establecido al efecto por el Ayuntamiento.

6. Los vehículos de abastecimiento de productos y materiales solamente podrán permanecer estacionados en un lugar fijo el tiempo necesario para la realización de sus tareas, con un límite máximo de 30 minutos.

Artículo 30 Alineaciones y rasantes.

1. Todas las alineaciones y rasantes de la trama viaria deberán mantenerse en las condiciones definidas por la planimetría de este Plan Especial. Cuando existan razones suficientes para la modificación de una alineación tradicional, motivada por razones de seguridad o riesgo, se llevará a cabo mediante modificación del presente instrumento, previo informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico. No se atenderá en ningún caso a la redefinición de una alineación tradicional motivada en la mejor accesibilidad de los vehículos rodados.
2. Como criterio general, el diseño y ejecución del viario peatonal o rodonal, escalinatas, rampas y graderíos, se adaptará a los perfiles irregulares y sinuosos del terreno preexistente en que se implante, evitando los desmontes y diseños que provoquen ángulos y aristas agresivas.

Artículo 31 Pavimentos.

1. La tipología y materiales de los pavimentos viarios establecida en el presente Plan Especial constituye una determinación específica de regulación de los valores patrimoniales. En consecuencia, cualquier alteración del mismo deberá venir precedida de una modificación puntual del presente instrumento de ordenación.
2. Solo podrán asfaltarse los viales destinados a la red viaria general que no se grafien como peatonal o rodonal en los planos correspondientes. En los restantes, el pavimento será empedrado.
3. Los pavimentos empedrados dispondrán, siempre que el ancho lo permita, de dos franjas laterales, o una central, con un pavimento liso de material similar al empedrado.
4. Los empedrados usarán materiales de canteras cercanas, preferentemente de Betancuria, convenientemente elaborados a tal fin, y sólo en caso de imposibilidad acreditada, materiales foráneos de texturas parecidas. El corte de la piedra se guiará por ejemplos antiguos, de superficie ancha y perfil irregular.
5. En caso de que pavimentaciones sucesivas hayan ido elevando el nivel original de las rasantes viarias, al cambiar de pavimento conforme a las especificaciones de este Plan, o repavimentarlo de nuevo, se retirará el material anterior de forma que las rasantes se mantengan en las condiciones originales. De no quedar claro el nivel de la rasante anterior, se tomará como referencia el hueco de las puertas de la edificación coetánea.

Artículo 32 Caminos de acceso e interiores a las fincas rústicas.

1. Los accesos a las edificaciones desde las carreteras y el viario interior de las fincas rústicas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El acceso debe ser necesario para la explotación agraria, guardando proporción con la extensión y características de la finca. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe emitido por la Consejería de Agricultura del Cabildo Insular.
 - b) La sección transversal de la vía tendrá un máximo de 3'5 metros, debiendo en todo caso no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados con especies propias del piso vegetal que atravesase el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno. En caso de que la pendiente lo haga necesario, se levantarán muros de piedra para evitar la erosión y pérdidas de suelo.
 - c) Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido en el carril de circulación.
 - d) La apertura o modificación de accesos desde una carretera de interés insular deberá ser autorizada por el Cabildo de Fuerteventura.
 - e) No se permitirá el pavimentado, sea asfaltado o con hormigón, de los caminos y pistas internas en las fincas agrícolas o ganaderas, salvo que se justifique en tramos de pendiente longitudinal máxima del terreno del 15% y transversal máxima del 20%; en tales casos, se permitirá solamente el hormigón coloreado que cubrirá dos rodaduras de un máximo de 0,80 metros cada una, separadas por una franja libre de igual dimensión máxima, o mediante adoquinado flotante en una sección transversal de 2,40 metros de ancho sobre el terreno compactado y sin solera, dejando el resto sin pavimentar.

Artículo 33 Alumbrado público.

1. Cualquier nueva obra o actuación que comporte la implantación de nuevo alumbrado público o su sustitución en el ámbito del Conjunto Histórico de Betancuria se regirá por los siguientes criterios:
 - a) El ahorro y la eficiencia energética en la elección de las lámparas e intensidades. Las únicas lámparas permitidas serán las de bajo consumo. La iluminación de monumentos y espacios libres dispondrán de dispositivos horarios que permitan el apagado automático.
 - b) La mínima afección al paisaje nocturno, en compatibilidad con la imprescindible iluminación del viario interno. No se utilizarán luminarias que permitan la emisión de luz a partir de 20º desde el plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria.
 - c) Los diseños sencillos, la preferencia de las farolas en fachada a las que utilizan postes, y su localización en los puntos y alturas menos impactantes.

- d) La disposición subterránea del cableado y el cuidado en el diseño y ubicación de las cajas de distribución.
- 2. Con objeto de posibilitar la contemplación nocturna del Conjunto Histórico, en determinados espacios libres y recorridos la iluminación se dispondrá de manera que se ilumine únicamente el pavimento sin que el halo de luz supere los 50 centímetros de altura. Dichos puntos, y sin perjuicio de que el Ayuntamiento disponga la inclusión de otros, son los siguientes:
 - a) Jardines de la Ermita de San Diego de Alcalá y Convento de San Buenaventura.
 - b) Sendero peatonal paralelo al cauce del Barranco desde el área del Convento hasta la zona de la Cantera.
 - c) Parque Botánico del Somatén.
 - d) Aparcamientos norte y sur.
 - e) Auditorio de la Cantera.

Artículo 34 Aparcamientos públicos.

En el ámbito del Conjunto Histórico se sitúan dos aparcamientos públicos:

- 1. P1. Aparcamiento Norte: Situado junto a la ermita de San Diego, con una superficie aproximada de 721 m².
 - a) Calificación: Infraestructuras de transporte, aparcamiento público. Se permite la ejecución de instalaciones auxiliares destinadas a servicios públicos y de apoyo a la visita del área conventual siempre que se realicen bajo rasante, sin sobresalir en ningún punto del terreno; se asegurará la integración paisajística de la fachada al barranco, y la integración paisajística de los accesos, así como la conexión a la red de evacuación de aguas residuales.
 - b) Titularidad pública municipal.
 - c) Elementos de diseño: cerramiento perimetral con muro de piedra de 80 cm. de altura máxima, cierre nocturno con palanca abatible o portada.
- 2. P2. Aparcamiento Sur: Situado en la parte meridional del centro histórico, con una superficie aproximada de 1.272 m².
 - a) Calificación: Infraestructuras de transporte, aparcamiento público.
 - b) Titularidad pública municipal.
 - c) Elementos de diseño: cerramiento perimetral con muro de piedra de 80 cm. de altura máxima, cierre nocturno con palanca abatible o portada.

Artículo 35 Depuradora y red de saneamiento.

Con objeto de evitar la contaminación del acuífero y otros efectos negativos para el medio ambiente, se pondrá en funcionamiento la depuradora situada fuera del recinto del Conjunto Histórico, procediendo a integrar toda la red de saneamiento de la Villa. En una segunda fase, se ejecutará la instalación de bombeo del agua depurada para llevarla a un depósito a situar sobre la zona del Convento, con objeto de que sirva para el riego de los jardines públicos y propicie la recuperación de la vegetación en el fondo del barranco.

- a) Elementos de diseño: integración paisajística.
- b) Usos: infraestructuras, red de saneamiento.
- c) Adquisición: titularidad pública municipal. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.

CAPÍTULO IV DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS DE EJECUCIÓN**Artículo 36 Áreas de Regulación Homogénea.**

Para la ordenación de los usos en el Conjunto Histórico se distinguen seis Áreas de Regulación Homogénea (ARH), delimitadas conforme a criterios de protección cultural, paisajísticos, y de consolidación de la edificación:

- a) ÁREA DE PROTECCIÓN (ARH-P).
 - b) ÁREAS DE RECUPERACIÓN URBANA (ARH-RU).
 - c) ÁREAS DE DEFINICIÓN (URBANA: ARH-DF1 Y DE TRAMA RURAL: ARH-DF2).
 - d) ÁREA DE RECUPERACIÓN AGRARIA (ARH-RA).
 - e) ÁREA DE ATENCIÓN PAISAJÍSTICA (ARH-AP).
 - f) ÁREA DE RESPETO DEL CAUCE DEL BARRANCO (ARH-CB).
2. La delimitación de las ARH se refleja en el plano O1. ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA y el régimen de usos se establece en el cuadro del artículo 44.

Artículo 37 ARH de Protección (ARH-P)

1. Se corresponde con aquellas manzanas del núcleo histórico donde la edificación y la trama urbana reflejan de un modo más fiel la imagen original de la Villa y su monumentalidad.
2. El criterio de protección es el de conservación integral. En el caso excepcional de que deba procederse a la sustitución, total o parcial, de alguna edificación, ésta deberá corresponderse estrictamente con la preexistente, tanto en ocupación como en volumen, respetando la estética de ésta y su integración en el entorno.
3. Las alineaciones y rasantes son las tradicionales fijadas en el correspondiente plano, sin que se permita la redefinición de las mismas.
4. La edificabilidad en el área se considera agotada, salvo en la parcela con ordenación específica E conforme se establece en el artículo 62. La intervención edificatoria en la citada parcela deberá fundamentarse con especial cuidado en las características formales de la edificación histórica del casco de Betancuria, y excepcionalmente, de no encontrar precedentes apropiados en el mismo, del ámbito de Fuerteventura.
5. Las intervenciones permitidas en los edificios catalogados se ajustarán a las correspondientes fichas del Catálogo.

Artículo 38 ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU)

1. Se corresponde con aquella zona en torno al núcleo histórico en que se conserva una buena muestra del patrimonio edificado. Se pretende la recuperación de la imagen urbana alterada, así como la colmatación de los vacíos.
2. El Plan delimita dos ARH-RU:
 - a) El ARH-RUC-S (Casco) situada en el centro urbano en continuidad con el Área de Protección.
 - b) El ARH-RUC-V (Convento) en el extremo norte del ámbito del plan, y que incluye las edificaciones históricas y las fincas del entorno del Convento y la Ermita.
3. Las alineaciones y rasantes son las tradicionales fijadas en el correspondiente plano.
4. En los ámbitos de las ARH-RU, las condiciones de integración, tipológicas y compositivas, establecidas en los artículos 15 y 16, son de obligado cumplimiento, tanto para los edificios preexistentes como para los de nueva construcción.

Artículo 39 ARH de Definición (ARH-DF1 y ARH-DF2)

1. Las ARH de Definición se corresponden con zonas de reciente ocupación donde la trama necesita ser completada y la edificación redefinida, componiendo una imagen urbana nueva

pero integrada en los valores del Conjunto. En estas áreas, el Plan Especial redefine las alineaciones, reordena el viario interno y establece los criterios tipológicos específicos.

2. Se diferencian dos Áreas de Definición. La primera de ellas presenta una trama urbana consolidada (ARH-DF1). La segunda presenta, dentro de la trama consolidada, una tipología residencial que mantiene pequeños espacios dedicados a actividades agrarias en convivencia con el uso residencial (ARH-DF2).
3. En el ámbito del ARH de Definición, las condiciones de integración establecidas en los artículos 15 y 16 tienen el carácter de recomendación, pudiendo los proyectos apartarse motivadamente de las mismas, con informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, siempre que contribuyan a valorizar la imagen del Conjunto Histórico.

Artículo 40 ARH de Recuperación Agraria (ARH-RA)

1. Comprende los entornos del casco urbano, donde, a la pervivencia de un entramado de gavias y caminos tradicionales, hay que añadir diversas edificaciones que se han insertado y algo de actividad agraria residual.
2. El régimen de usos e intervenciones tiene como objetivo recuperar los usos agrícolas de modo compatible con los valores históricos del espacio donde se insertan. Asimismo, se definen los caminos existentes conformando la red de accesibilidad en el medio rural.
3. En el ámbito del ARH-RA, las condiciones de integración establecidas en los artículos 15 y 16 tienen el carácter de recomendación, pudiendo los proyectos motivadamente apartarse de las mismas con informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, siempre que contribuyan a valorizar la imagen del Conjunto Histórico.

Artículo 41 ARH de Atención Paisajística (ARH-AP)

1. Esta área integra diversas superficies de suelo rústico aledañas a la trama principal del casco que cumplen un papel en la caracterización del paisaje rural, pero presentan escasa aptitud para la actividad agrícola, o para la implantación de nueva edificación residencial.
2. En el ámbito del ARH-AP, las condiciones de integración establecidas en los artículos 15 y 16 tienen el carácter de recomendación, pudiendo los proyectos motivadamente apartarse de las mismas con informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, siempre que contribuyan a valorizar la imagen del Conjunto Histórico.

Artículo 42 ARH de Respeto del Cauce de Barranco (ARH-CB)

1. Comprende el cauce del Barranco de Betancuria desde su parte septentrional de carácter rural hasta la más meridional urbana, lo que propicia la conformación de un eje longitudinal de relación entre ambas zonas.

2. En el ARH-CB no se permiten más usos que los de carácter ambiental dirigidos a su revegetación y el tránsito peatonal por el sendero diseñado en el Plan. La ejecución de infraestructuras de saneamiento o redes de suministros por el lecho del cauce deberá atender a las condiciones paisajísticas del cauce del Barranco y su función en el contexto de la recuperación de la Villa.
3. La realización de obras de cualquier tipo, públicas o privadas, que afecten al cauce del Barranco, integrado en el dominio público y en su zona de servidumbre, requiere autorización del Consejo Insular de Aguas, además del informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

Artículo 43 Regulación de los usos.

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y la posible admisión de su implantación en el territorio se distinguen los siguientes tipos de usos:
 - a) Usos permitidos: el Plan admite su implantación por considerar que contribuyen a la obtención de los objetivos planteados.
 - b) Usos prohibidos: el Plan no admite su implantación por considerar que interfieren o hacen inviable la obtención de los objetivos planteados con la ordenación.
2. El que un uso o actividad se establezca como permitido no exime de la obtención de las correspondientes licencias municipales y autorizaciones sectoriales que correspondan en función de la normativa vigente.

Artículo 44 Cuadro genérico de usos por Áreas de Regulación Homogénea.

Sin perjuicio de una regulación más específica que se contemple en la presente Normativa, en las ARH se establece el siguiente régimen de usos:

USO	ARH-P	ARH-RU	ARH-DF1	ARH-DF2	ARH-RA	ARH-AP	ARH-CB
Ambientales	-	-	-	PERM	PERM	PERM	PERM
Actividades agrarias tradicionales	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH
Edificaciones agrícolas y ganaderas	PROH	PROH	PROH	PERM	PERM	PROH	PROH
Usos extractivos	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Talleres artesanos	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Pequeñas industrias agroalimentarias	PROH	PROH	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH
Alojamiento temporal no turístico	PROH	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Turístico Hotel Urbano – Hotel Emblemático – Casa Emblemática	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Turístico Hotel Rural - Casa rural	PRO	PRO	PRO	PRO	PERM	PERM	PROH
Comercial	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Oficinas y despachos	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Hostelería grupo a)	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Hostelería grupo b)	PROH	PROH	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Residencial	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Dotacionales y equip.	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH

Artículo 45 Condiciones aplicables a los usos ambientales.

Los usos medioambientales comprenden las actividades que lleven a cabo las autoridades competentes o empresas especializadas para la preservación de la naturaleza, gestión

medioambiental, regeneración de paisajes y ecosistemas y conservación de suelos. Se incluyen aquí las actividades que se llevan a cabo con fines científicos y las visitas educativas.

Artículo 46 Condiciones aplicables a las actividades agrarias y ganaderas tradicionales.

1. Las actividades agrarias tradicionales incluyen:
 - a) Las labores agrícolas normales en terrenos ya cultivados, que no supongan aportación o extracción de tierras de cultivo en volúmenes significativos.
 - b) La instalación de espalderas, latadas u otros sistemas de conducción que no requieran obra.
 - c) La instalación de sistemas de riego en el interior de las fincas o explotaciones correspondientes.
 - d) La reparación, con las mismas características y materiales, de gavias ya existentes.
 - e) El levantamiento de muros de deslinde de piedra seca.
2. Las edificaciones ligadas al uso agrícola responderán a la siguiente clasificación y, en función de ella, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Cuartos de aperos, conforme a lo que establezca el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria.
 - b) Garajes para tractores y maquinaria: Se permite una sola pieza, exenta o adosada a otra edificación, con los siguientes parámetros:
 - 1) Rectángulo de dimensiones máximas 4 x 6 m.
 - 2) Cubierta inclinada y altura máxima 4,50 m a cumbrera,
 - 3) Una o dos puertas, en los lados estrechos, de anchura mínima 3 m.
 - 4) Ventanas a una altura mínima de 1,70 m.
 - 5) Los aseos no podrán superar los 3 m² de superficie.
 - c) Lagares y bodegas.
 - 1) Sólo se permitirán en fincas de superficie continua igual o superior a 5.000 m² destinadas a la actividad vitivinícola.
 - 2) Se permite una sola pieza, exenta o adosada a otra edificación, con los siguientes parámetros:
 - 3) Rectángulo de dimensiones máximas 4 x 10 m.

- 4) Cubierta inclinada, con aislamiento térmico y altura máxima 4,50 m a cumbrera,
 - 5) Una o dos puertas, en los lados estrechos, de anchura mínima 3 m.
 - 6) Ventanas a una altura mínima de 1,70 m.
 - 7) Superficie máxima: 40 m².
- d) La instalación de invernaderos, cualquiera que sea el material de cubrición, están prohibida en todo el ámbito del Plan Especial.
 - e) Los cierres laterales de protección de los cultivos sólo se permitirán cuando estén realizados con trama de cañas u otro material vegetal biodegradable. Se prohíbe utilizar material plástico y de malla de invernadero, así como materiales de desecho como palets o neumáticos.
 - f) Los estanques, balsas y depósitos de agua podrán alcanzar una altura máxima de 1 m. por encima de la rasante del terreno. Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de 1,50 m. de altura. Se separarán como mínimo 5 m. a los caminos y viarios.
 - g) En todos los casos, las instalaciones y edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias deberán cumplir, en lo que les sea aplicable, con las condiciones generales de integración paisajística contenidas en esta Normativa.
3. Las instalaciones ganaderas domésticas no podrán superar las 10 cabezas de ganado, sea bovino, caprino, ovino o equino, o 3 de porcino, y 25 cabezas en cunícolas o avícolas.
 4. Las instalaciones ganaderas deberán cumplir con las dimensiones abiertas y techadas en función del número de animales establecidas por la normativa sectorial, y resolver el tratamiento o eliminación de residuos sólidos y líquidos, con las suficientes garantías sanitarias y ambientales, que en ningún caso podrán ser vertidos, ni acumulados sin tratamiento. El incumplimiento reiterado de este apartado, previa intimación al efecto, dará lugar a que el Ayuntamiento proceda a la revocación de la licencia de actividades clasificadas y cierre de la explotación, mediante expediente incoado al efecto.
 5. Los gallineros domésticos se permitirán exclusivamente de madera o perfiles de hierro galvanizado y malla metálica, complementada en su caso con paredes de obra que no podrán superar los 0,5 m. de altura. La superficie no superará los 12 m² para un máximo de 25 aves. Estará cubierto con techo de cualquier material de color teja.
 6. Las colmenas deberán situarse siempre en suelo rústico y a un mínimo de 100 metros de cualquier vivienda o edificación.

Artículo 47 Condiciones de las actividades extractivas.

1. Se prohíbe la actividad extractiva en toda el área del Conjunto Histórico.
2. Excepcionalmente, y con el objeto exclusivo de restaurar los impactos y estabilizar los taludes de antiguas canteras, podrán realizarse labores de extracción de material en aquellas áreas afectadas por extracciones previas. Dichas labores deberán responder a un proyecto de restauración debidamente autorizado.

Artículo 48 Condiciones aplicables al uso industrial.

1. En el ámbito del Conjunto Histórico de Betancuria únicamente se permiten los pequeños talleres artesanos e industrias agroalimentarias.
2. Las máquinas o aparatos movidos a motor no podrán superar la potencia de 10 Kw.
3. La actividad industrial cumplirá con los siguientes condicionantes:
 - a) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
 - b) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
 - c) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
 - d) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dbA.

Artículo 49 Condiciones aplicables al alojamiento temporal no turístico

1. Se entiende por alojamiento temporal no turístico el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento por un tiempo determinado a las personas que quieran utilizarlo como lugar de paso en sus desplazamientos de ocio o recreo, o como marco de una actividad de tiempo libre, excluidas las modalidades previstas en la Ley 5/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
2. El uso de Albergue juvenil se permite, con un máximo de 20 plazas, en las ARH que se señalan en el artículo 44, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en la normativa aplicable para su autorización.

Artículo 50 Condiciones aplicables al uso turístico.

A los efectos de estas Normas, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, se permite el uso turístico en las siguientes modalidades:

- a) Hotel Urbano. Admisible únicamente en el suelo clasificado como urbano, con un número máximo de plazas alojativas para el total del ámbito del Plan Especial del 15% de la población de derecho en el momento de solicitarse la licencia. Categoría mínima: 3 estrellas. Se cuidará con sumo detalle la calidad del diseño, su integración paisajística y su adecuación a la imagen tradicional de la Villa.
- b) Hotel Emblemático/Casa Emblemática: únicamente en edificios catalogados situados en el suelo urbano que se rehabiliten para tal uso, cumpliendo las demás condiciones establecidas por la normativa sectorial.
- c) Hotel Rural/Casa Rural: únicamente en edificios catalogados situados en el suelo rústico que se rehabiliten para tal uso, cumpliendo las demás condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 51 Condiciones comunes al uso comercial.

- 1. Se entiende por comercio el suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que además elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta. Se incluyen en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
- 2. La actividad comercial podrá desarrollarse en la planta baja de un edificio destinado total o parcialmente a vivienda solo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
- 3. El uso comercial se permite en las plantas bajas de todas las áreas del núcleo urbano de la Villa, con sujeción a las siguientes condiciones relativas a los elementos exteriores de los establecimientos:
 - a) Cierres. Se recomienda que los cierres metálicos de los locales sean en materiales de PVC o similares, en imitación a madera. Deberán instalarse en los huecos de los vanos, sin afectar a los elementos decorativos. Se prohíben expresamente las rejas exteriores de cualquier tipo.
 - b) Escaparates. Los escaparates se abrirán en los huecos de puertas o ventanas, acondicionados al efecto. No se autorizará la inserción de escaparates en los muros ciegos, en huecos abiertos a propósito, o mediante ampliación de los existentes. Las vitrinas resultantes no podrán sobresalir del paño de fachada.
 - c) Expositores externos. Se permite la exposición de frutas y alimentos, productos de artesanía o venta de recuerdos turísticos, mediante ensamblajes sencillos y desmontables adosados a las fachadas de las tiendas de comestibles, o en los marcos de puertas y ventanas de los establecimientos comerciales, previa autorización y pago

del correspondiente canon por ocupación de vía pública, sin perjuicio de los límites que el Ayuntamiento decida establecer para evitar una ocupación desproporcionada. En todo caso, se deberán retirar al finalizar el horario comercial cada día, o al cerrar el establecimiento por fin de semana o vacaciones.

- d) Toldos. Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo de material permanente. Sólo estará permitida la instalación de toldos retractiles de telas tradicionales para este uso y de color liso. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del límite del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,30 m a la anchura de la acera, o de 0,80 m, en total, en el caso de espacios públicos peatonales. Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica. El borde inferior será recto en todos sus elementos. Los toldos deberán desarrollarse en planos inclinados sobre la fachada.
- e) Rótulos comerciales. Los rótulos para la identificación de la actividad comercial deberán adecuarse a la imagen del Conjunto en cuanto a dimensiones, materiales, disposición y diseño. Requerirán la correspondiente licencia municipal, previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico. La autorización especificará el tipo de rótulo permitido, texto, y características formales. Quedan totalmente prohibidos los rótulos que incluyan anuncios de marcas comerciales. Solo se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio. La rotulación se colocará:
 - 1) En la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio ciego entre huecos, horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, o bajo los vanos de puertas o ventanas en planta baja.
 - 2) En banderola, localizados perpendiculares a la fachada. El voladizo máximo permitido es de 50 cm.
- f) Anuncios y carteles publicitarios:
 - 1) Se prohíben los anuncios luminosos o de neón, y las vallas publicitarias en todo el ámbito del Conjunto Histórico y en cualquier punto de los alrededores que pueda observarse desde el mismo.
 - 2) Se prohíbe la colocación de rótulos comerciales o anuncios publicitarios en medianeras o sobre cubiertas, en muros ciegos, o en bardas, verjas o tapias de solares.
 - 3) La instalación de cualquier otro rótulo, cartel o anuncio, sea de carácter privado o público, exigirá la correspondiente licencia municipal, previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, y no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características paisajísticas y formales de la imagen tradicional de la Villa de Betancuria.

Artículo 52 Condiciones relativas al uso de oficinas y despachos.

Comprende el uso de oficinas y despachos aquellas actividades que prestan servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados. Se incluyen igualmente servicios de información, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, estudios y despachos profesionales y otras que presentan características similares.

Artículo 53 Condiciones relativas a los usos de hostelería

1. A los efectos de este Plan Especial, la actividad de hostelería incluye el suministro de comidas y/o bebidas, con o sin música y espectáculo, distinguiéndose entre:
 - a) Instalaciones sin actividad musical predominante, tales como bares, cafeterías, restaurantes, bodegones, cervecerías, ciber-cafés, pizzerías, y otros similares.
 - b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, discotecas, y similares.
2. Los usos de hostelería podrán desarrollarse en edificios independientes, o en las plantas bajas de edificios con otros usos compatibles.
3. El uso definido en el apartado 1.b) de este artículo deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los locales deberán estar perfectamente insonorizados. Sin tener en cuenta el ruido generado por el tráfico rodado de vehículos, las perturbaciones por ruidos procedentes de instalaciones con actividad musical no sobrepasarán los límites que se indican a continuación:
 - 1) Entre las 8 y las 22 horas65 dBA
 - 2) Entre las 22 y las 8 horas.....45 dBA
 - b) La medición se realizará en el exterior del local, en horario de máxima afluencia de público y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades posiblemente afectadas.
4. Son de aplicación al uso de hostelería el régimen regulado en el apartado 3 del artículo 51.3, relativos a los elementos externos de los establecimientos comerciales.

Artículo 54 Condiciones aplicables al uso residencial.

1. Se entiende por uso residencial el que consiste en el alojamiento permanente o habitual de las personas.
2. Las viviendas se atenderán a las condiciones determinadas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, así como al Código Técnico de la Edificación.
3. Las actividades tales como despachos profesionales, consultas médicas, talleres domésticos y similares se considerarán como uso residencial, si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.
4. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

Artículo 55 Condiciones aplicables a los usos dotacionales y de equipamiento.

5. Se entiende por usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico. Son usos de equipamientos los de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo.
1. Los usos dotacionales y de equipamientos comprenden los docentes, deportivos, culturales, sanitarios, asistencial, administración pública, seguridad y protección ciudadana, funerarios, religiosos y sociales.
2. Los usos dotacionales y de equipamiento previstos en el ámbito de este Plan Especial se establecen, al tiempo que se definen sus condiciones de implantación, en los artículos 22 y 23 de esta Normativa.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 56 Criterios para los proyectos de edificación en el Conjunto Histórico.**

El cumplimiento formal de las ordenanzas edificatorias es condición necesaria pero no suficiente para la autorización de un proyecto. En consecuencia, todas las intervenciones de edificación y uso del suelo, tanto en espacios públicos como privados, en el ámbito del Conjunto Histórico de Betancuria deberán cumplir, además, con los siguientes criterios generales:

1. Integración en la imagen del Conjunto Histórico. Los proyectos deberán atender de forma precisa al entorno urbano en el que se inscriben, tanto en la disposición de la edificación respecto a la parcela y composición general, como en los materiales, colores, y tratamiento

de las cubiertas y fachadas. Los proyectos deberán incorporar la justificación motivada de este aspecto, y una representación detallada de la intervención en la que se aprecie la pieza en relación con el área circundante y en el paisaje urbano de la villa.

2. Singularidad. Con objeto de salvaguardar la imagen de piezas agregadas característica de la trama medieval del casco, y la sensación de crecimiento orgánico, desprovisto de planificación, cada proyecto deberá disponer soluciones concretas para el espacio a edificar en relación a las necesidades del usuario. En consecuencia, en ninguna de sus áreas de regulación se admitirán los proyectos seriados, pareados, adosados, o de características semejantes. La simple modificación de la disposición de huecos, de los materiales de fachada, o el juego con las simetrías en la composición formal de un proyecto determinado, no se considerará como un proyecto distinto.
3. Calidad arquitectónica. Cualquier proyecto de edificación que se pretenda implantar en el Conjunto Histórico será sometido a informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, no sólo respecto al cumplimiento de los criterios de singularidad e integración en el modelo histórico del casco, sino también a la calidad arquitectónica del diseño, con objeto de salvaguardar la imagen del mismo y destacar sus valores.

Artículo 57 Accesibilidad y barreras a la movilidad.

1. Todos los proyectos públicos y privados que se ejecuten en el ámbito del Plan Especial de Protección deberán prestar especial atención y acreditar justificadamente el cumplimiento de las exigencias legales en materia de accesibilidad y supresión de barreras a la accesibilidad.
2. Las referidas exigencias se atemperarán en los edificios catalogados a los criterios de conservación, que tendrán carácter prevalente.

Artículo 58 Normativas edificatorias zonales.

1. A las manzanas contenidas dentro de las Áreas de Regulación Homogénea, el Plan Especial les asigna una ordenanza específica entre las siguientes:
 - **C** Conservación estricta
 - **L** Edificación alineada
 - **A** Edificación aislada
 - **E** Parcelas de ordenación específica
 - **RA** Residencial con usos agrarios domésticos
2. Los correspondientes recintos se delimitan en el plano de ordenación O3. ORDENACION PORMENORIZADA.

Artículo 59 Normativa edificatoria C. Conservación estricta.

Es de aplicación en el área de máxima protección del núcleo histórico, en la que la ordenación se define parcela a parcela de conformidad con lo establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 60 Normativa edificatoria L. Edificación alineada.

1. Es de aplicación en aquellas áreas integradas en la trama urbana donde la edificación se presenta o puede presentarse alineada, en toda o en parte de su superficie, a los distintos linderos de la parcela.
2. Se establecen dos regulaciones, atendiendo a las condiciones de la parcela:
 - L200: Parcela mínima de 200 m², con un frente mínimo ≥ 6 m
 - L350: Parcela mínima de 350 m², con un frente mínimo ≥ 8 m.
3. Separación a linderos y retranqueos:
 - a) La edificación podrá disponerse alineada en toda la fachada o parcialmente, en un mínimo de un tercio del lindero frontal.
 - b) Allí donde la edificación se presente retranqueada con respecto a la línea de fachada deberá respetar una separación a ésta de un mínimo de 3 m.
 - c) De existir medianeras pertenecientes a edificaciones colindantes, la edificación deberá adosarse a éstas.
 - d) En caso de que la parcela linde directamente con el límite del Conjunto Histórico, sin viales intermedios, áreas de recuperación agraria, de atención paisajística o cauce de barranco, o con suelos urbanos donde sea de aplicación la Normativa Edificatoria A, de edificación aislada, los cuerpos edificados deberán separarse un mínimo de 4 metros con respecto a ese lindero y tener tratamiento de fachada.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 70%. La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m², con una superficie máxima construida de 250 m².
5. Número máximo de plantas: 2 plantas. La superficie de la segunda planta no podrá exceder el 40% de la de la planta baja.

Artículo 61 Normativa edificatoria A. Edificación aislada.

1. Es de aplicación en aquellas áreas integradas en la trama urbana donde la edificación debe respetar retranqueos a todos los linderos de la parcela. Consecuentemente, la edificación se dispondrá de forma aislada.

2. Se establecen dos tipos, atendiendo a las condiciones de la parcela:
 - A350. Parcela mínima: 350 m². Frente mínimo 11 m. Retranqueos frontal, lateral y trasero mínimos: 3 m. Ocupación máxima: 70%.
 - A500 Parcela mínima: 500 m². Frente mínimo 14 m. Retranqueos frontal, lateral y trasero mínimos: 4 m. Ocupación máxima: 40% .
3. Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² o 250 m² construidos para la normativa A350, y 300 m² para la normativa A500.
4. Número máximo de plantas: 2 plantas. La superficie de la segunda planta no podrá exceder el 40% de la de la planta baja. Altura máxima en metros: Una planta: 4,50 m. si la cubierta es inclinada, y 3,50 m. si es plana. Dos plantas: 8 m. o 7 m. respectivamente.

Artículo 62 Normativa edificatoria E.

Para la parcela en esquina situada en la calle Jean de Bethencourt número 2, se determina la siguiente ordenación específica:

- a) Deberá presentarse con el proyecto de edificación un estudio volumétrico de la inserción de la edificación en la parcela, utilizando fotomontajes o perspectivas.
- b) Son de aplicación las determinaciones de integración, tipológicas y compositivas del artículo 15 y 16 de esta Normativa.
- c) Parcela y frente mínimos: conforme al existente.
- d) Separación a linderos: La edificación deberá alinearse a fachada completando, en la calle Jean de Bethencourt el frente existente con los edificios colindantes, rematando el conjunto. El resto de los linderos: separación libre.
- e) Se establece un área libre de edificación, situada en la esquina de la parcela con fachada a las dos calles, de forma que se pueda mantener la independencia formal de las dos fachadas, y la visión oblicua desde la calle. Debe usarse como espacio libre privado ajardinado. En este espacio no se permiten edificaciones de ningún tipo, ni elementos de cubrición como pérgolas o invernaderos. Su superficie aparece grafiada en el plano correspondiente.
- f) Ocupación máxima: del 100% del área señalada como edificable, es decir, toda el área de la parcela fuera del área libre de edificación.
- g) Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los demás parámetros.
- h) Altura máxima en metros: Una planta: 4,50 m. si la cubierta es inclinada, y 3,50 m. si es plana. Dos plantas: 8 m. o 7 m., respectivamente.

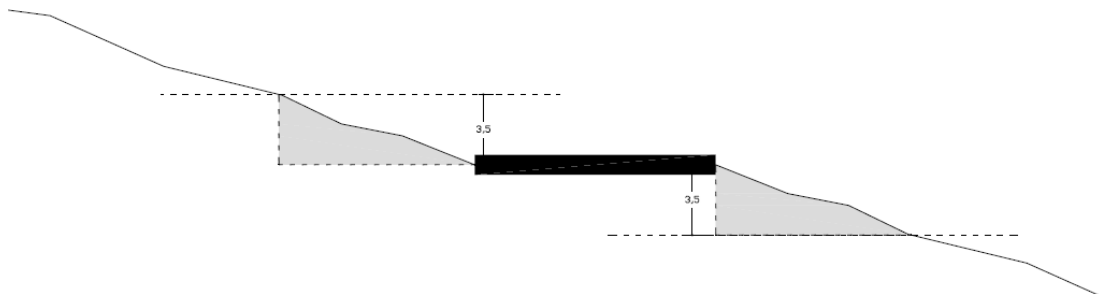
- i) Número máximo de plantas: En fachada deberá adoptarse la altura de la edificación colindante, de manera que se complete la fachada ya existente. En caso de que la altura de la nueva edificación no sea uniforme en toda la longitud de la fachada, en el contacto con el edificio colindante deberá mantener la continuidad con éste, y quedará a criterio del Ayuntamiento decidir la adecuación del proyecto propuesto como remate de la fachada de la calle. En el resto de fachadas, se permiten 2 plantas.

Artículo 63 Normativa edificatoria RA. Residencial con usos agrarios domésticos

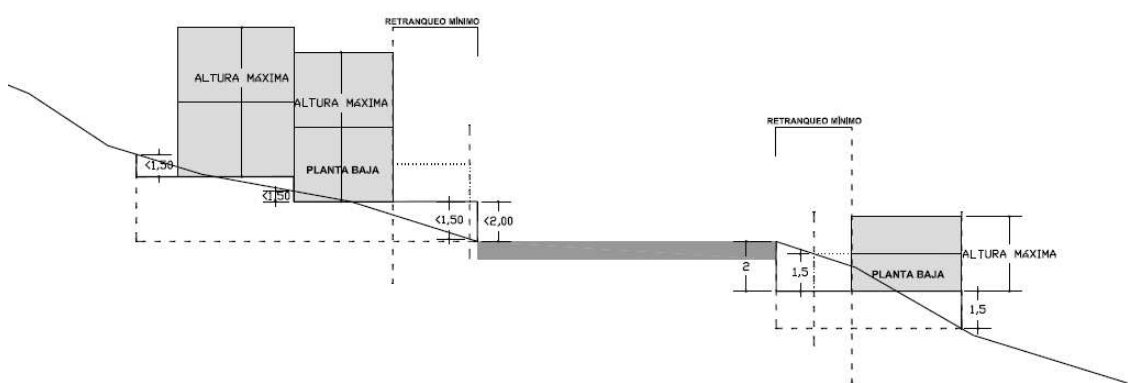
1. Es de aplicación en el ARH de Definición 2, donde la edificación presenta características tipológicas en relación con la existencia de usos agrarios de carácter doméstico.
2. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima 350 m². Se exceptúan aquéllas parcelas que siendo inferiores a la parcela mínima hayan sido segregadas con licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.
 - b) Toda parcela deberá tener garantizada su acceso directo desde la red de caminos públicos definida por el Plan Especial.
 - c) Frente mínimo: 10 m.
 - d) Separación a linderos y retranqueos: Retranqueo frontal: 3 m. Resto de linderos: 5 m., con tratamiento de fachada en todos los paramentos exteriores.
 - e) Edificabilidad máxima: 180 m² construidos.
 - f) Número máximo de plantas: dos. La segunda planta con una superficie máxima de 30 m². y cuyos lados no superarán los 6 m. lineales.
 - g) Parámetros compositivos: El ancho máximo de crujía será de 6 metros, favoreciendo la definición de espacios conformando patios interiores a la vivienda, al modo tradicional.

Artículo 64 Condiciones complementarias para la edificación en ladera.

1. Además de las determinaciones propias de la normativa edificatoria que le haya sido asignada, en las parcelas cuya pendiente natural media, ya sea paralela o perpendicular a la dirección del vial de acceso, medida en cualquier sección vertical entre la alineación oficial y el fondo de parcela, sea superior al 10%, le serán de aplicación las determinaciones contenidas en los apartados siguientes.
2. La pendiente natural del terreno se modificará mediante el abancalamiento o conformación de plataformas, cuyos muros deberán ser paralelos a la alineación frontal de la parcela. Dichas plataformas constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirán un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.

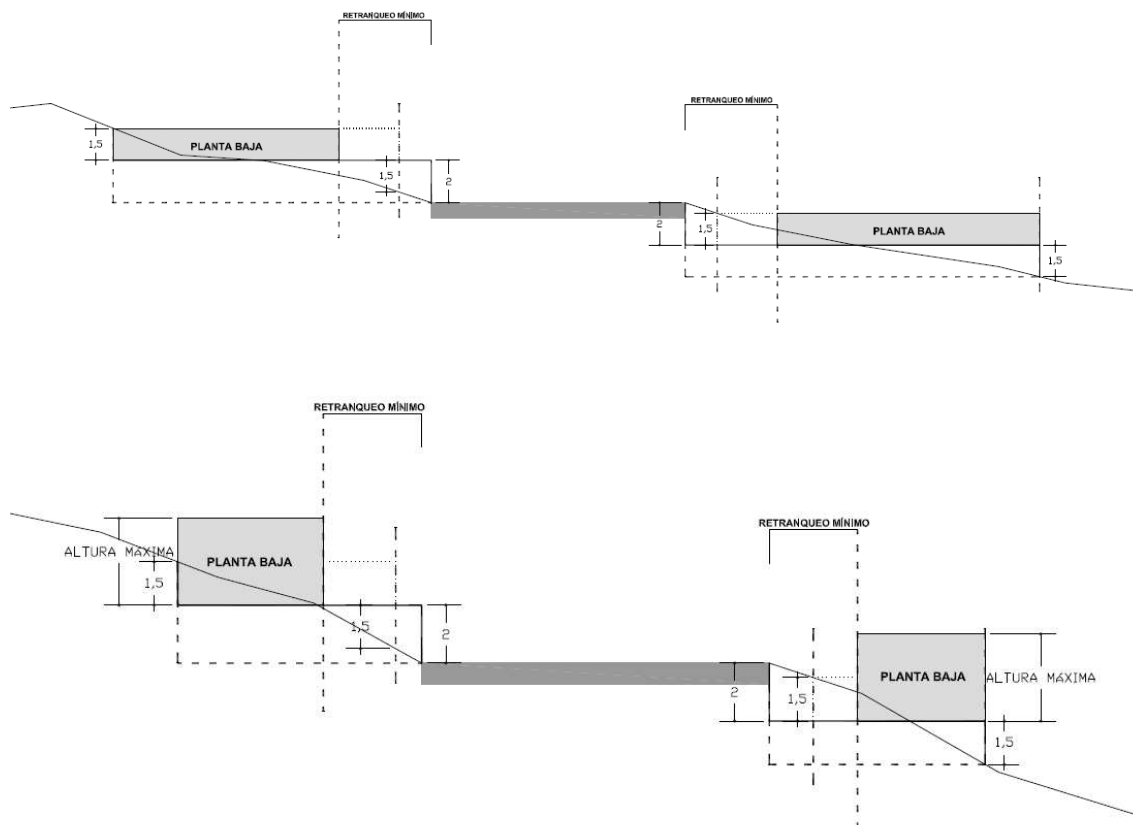


3. La altura de los muros indicados en el apartado anterior no será superior a 2 m sobre o bajo la cota de la vía en los casos de pendiente ascendente o descendente respectivamente.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3 m, respecto a la cota natural del terreno.
5. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
6. En los casos en que la edificación se desarrolle de forma escalonada, la altura máxima de los volúmenes edificados que se construyan sobre cada nivel conformado dentro de la parcela se determinará tomando como rasante la del nivel sobre la que se sitúa. De esta forma, en cada una de las plataformas la altura máxima será la establecida en la normativa edificatoria aplicable a la parcela.



7. La edificabilidad total no podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.
8. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse

en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.



9. En aquellos casos en los que se den singulares características naturales del terreno, o se encuentren las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de esta normativa, podrán autorizarse otras soluciones distintas, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en esta normativa.

Artículo 65 Cerramientos y vallados.

1. Los cerramientos de fincas, parcelas urbanas y unidades aptas para la edificación se regirán por las siguientes normas:
 - a) Cerramiento de fincas rústicas que no estén en cultivo: Se permiten únicamente los muros de deslinde de piedra seca al modo tradicional hasta una altura máxima de 0,70 m. sobre el nivel del terreno, que deberá adaptarse a los cambios de rasante sin producir escalonamientos mayores de 0,50 m.
 - b) Cerramientos de fincas rústicas en cultivo, parcelas y solares. El muro de cerramiento puede adoptar cualquiera de estas tres soluciones:

- 1) Muro de piedra seca, al modo tradicional, o de obra con piedra del lugar, entendiendo por tal la utilización de piedra vista y mortero. En cualquiera de los dos casos anteriores la altura no podrá superar 1 metro en cualquier punto del lindero considerado, y 0,60 metros de ancho. Por encima de la obra sólo se permitirá el cierre con verja metálica diáfana, o barrotes en lanza, hasta los 2 metros.
 - 2) Tapia de obra, pintado o enjalbegado de blanco, con remate tipo albardilla a dos vertientes, al modo de las barbacanas tradicionales. Altura máxima de 2 metros y ancho de 0,50 metros.
 - 3) Muro de verja modulada, enmarcada o sin enmarcar, diáfana, con correa de cimentación. Hasta 2 metros de altura.
- c) En las áreas de regulación homogénea de Protección (ARH-P) y de Recuperación Urbana (ARH-RU) los únicos cerramientos autorizados son los señalados con los números 1) y 2) del apartado anterior. En las áreas restantes podrá optarse por cualquiera de las tres soluciones.
- d) La cubrición vertical de las portadas de acceso a parcelas edificadas, cuando se contemple, deberá guardar proporción con el diseño, dimensiones y materiales del cerramiento, prohibiéndose los volados, las tejas o el añadido de figuras decorativas ajenas a la arquitectura tradicional de Fuerteventura. Se recomienda usar formas tradicionales sencillas, justificando el modelo usado.
- e) En el área del Conjunto Histórico se prohíben los cierres de bloque visto o bloque cubierto con aplacado de piedra, lajas basálticas, o cualquier otro material. Asimismo se prohíbe tapar las verjas y vallados diáfanos con lienzos de plástico, malla de invernadero o cualquier otro material, salvo buganvillas, parras, enredaderas o similares, así como cubrir los remates de muros con cristales.

CAPÍTULO VI MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 66 Protección de la flora y vegetación.

1. La vegetación, y los espacios abiertos constituyen una parte esencial de los valores patrimoniales y de la imagen de la ciudad. Su conservación y mantenimiento será considerado de interés general.
2. Las actividades, usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales y arbolado, o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.

1. La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.
2. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico no se permitirá ni el derribo ni el corte de árboles con diámetro de tronco mayor de 20 cm. Sólo estará autorizada la poda necesaria para permitir mayor insolación en los edificios y espacios urbanos del Conjunto Histórico.
3. En el caso de que por exigencias de un proyecto, se vean afectados árboles considerados de protección, será obligatorio su trasplante por los medios técnicos idóneos para garantizar su conservación. La operación deberá estar supervisada por un profesional botánico competente e informada por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

Artículo 67 Condiciones ambientales para el suelo urbano.

Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en la presente Normativa, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones:

- a) El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
- b) En las aceras, donde sea posible, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- c) Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo preverá el riego de ayuda inicial, así como el mantenimiento en buen estado de las instalaciones necesarias para el riego.
- d) Salvo casos justificados, no podrá modificarse el emplazamiento de las especies protegidas. De ser necesaria la búsqueda de un nuevo emplazamiento se deberá garantizar la conservación y mantenimiento en su estado original y en su caso su mejora.

Artículo 68 Condiciones ambientales para las obras de urbanización.

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies características del entorno.
2. Los ámbitos del área de actuación cuya pendiente sea superior al 30% deberían ser considerados como áreas ajardinadas.
3. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.

4. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
5. La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
6. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera.
7. Deberá evitarse la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
8. Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria, donde deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de aceites o cualquier otra sustancia.

Artículo 69 Protección de los recursos hidráulicos.

1. Para que el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, así como el vertido de las aguas residuales, se efectúe sin perjuicio del equilibrio natural, todas las edificaciones del ámbito urbano del Conjunto Histórico, cualquiera que sea su uso, deberán tener conectado el sistema de vertido de sus aguas residuales a la red de saneamiento.
2. En el suelo rústico, cuando no sea posible enganchar a la red, serán obligatorias las fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales. Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo.
3. Se primarán las soluciones de cubierta que favorezcan el máximo el aprovechamiento del agua de lluvia. Se recomienda la previsión de aljibes, tanto en los edificios de cubierta plana como en las de cubierta inclinada, para la recogida de agua.

Artículo 70 Regulación de los residuos urbanos.

1. En relación a los residuos urbanos, el Plan Especial define en los planos de la ordenación pormenorizada la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure la implantación de la recogida selectiva, y se facilite la accesibilidad a los usuarios, así como los emplazamientos para los contenedores de recogida neumática.
2. Los contenedores de residuos de cada uno de las localizaciones se dispondrán dentro de un vallado de madera.

3. En el interior de los establecimientos turísticos y de hostelería se reservarán zonas específicas para la recogida de los residuos asociados a dichas actividades, y en especial de aquellos que por sus posibilidades de reciclado requieran de sistemas de recogida diferenciados.

Artículo 71 Condiciones referentes para la producción de residuos procedentes de la demolición y la construcción.

1. Todo proyecto, sea de iniciativa pública o privada, de urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo, cuya actividad sea susceptible de producir residuos de la construcción y demolición (RCD), deberá incorporar las especificaciones establecidas por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
2. Los técnicos municipales no suscribirán ningún acta de recepción o de reconocimiento final de obra, sin que en el acto se aporte por el técnico-director la acreditación del cumplimiento de la señalada regulación.

Artículo 72 Objetivos ambientales sobre energía.

1. El Ayuntamiento de Betancuria aplicará la gestión y ejecución del presente Plan Especial de acuerdo al cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales:
 - a) Promover el uso eficiente de la energía con medidas de ahorro y eficiencia energéticas.
 - b) Implicar a todos los servicios y organismos municipales en el ahorro de energía y en la promoción de las energías renovables.
 - c) Informar, aconsejar y sensibilizar al ciudadano y a los empresarios en aspectos relacionados con el ahorro energético.
2. En todo nuevo edificio destinado a dotación pública se dispondrán instalaciones de energía solar fotovoltaica para el suministro eléctrico y energía solar térmica para el calentamiento del agua.

Artículo 73 Medidas de ahorro energético.

1. Todo proyecto de vivienda nueva deberá incluir criterios bioclimáticos que minimicen el consumo energético mediante su adecuado aislamiento, orientación, iluminación y ventilación naturales, siendo obligatoria la energía solar térmica como sistema para el calentamiento del agua.
2. El Ayuntamiento, en coordinación con el resto de las Administraciones competentes, introducirá mecanismos de fomento y deducciones fiscales para la introducción de colectores y sistemas solares térmicos, el aprovechamiento energético de la biomasa o la valorización energética de los residuos.

CAPÍTULO VII RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 74 Edificios en situación de fuera de ordenación.

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación aquellas que no se adecuen a las determinaciones establecidas en la ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan.
2. No se consideran como tales aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, con sujeción al artículo 180 del TRLOTG.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 66.8 del TRLOTG, la situación de fuera de ordenación de los edificios y con valor etnográfico o arquitectónico no será obstáculo para permitir su rehabilitación, incluso con destino uso residencial.

Artículo 75 Régimen de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación están sometidas a las siguientes reglas:
 - a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
2. De manera excepcional, y siempre que no comporten aumentos en la edificabilidad o volumetría preexistentes, podrán autorizarse las siguientes obras:
 - a) Las obras necesarias para mejorar la integración paisajística del edificio, tales como modificación en los huecos o carpinterías, cubiertas, eliminación de añadidos impactantes, y cualquier otra similar que suponga una mejora en la imagen en el Conjunto Histórico conforme a las condiciones de integración establecidas en la presente Normativa.

- b) Aquellas obras orientadas a subsanar deficiencias energéticas del edificio en razón de su orientación o a mejorar sus condiciones de estanqueidad.
- c) La instalación de elementos de generación de energías renovables (fotovoltaicas, eólicas, térmica, etc.) de carácter doméstico para autoconsumo.

CAPÍTULO VIII GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 76 Unidad de actuación.

1. Con objeto de posibilitar las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la gestión y ejecución del ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, se delimita dicho ámbito como una única unidad de actuación a ejecutar por el sistema público de cooperación.
2. La unidad de actuación se gestionará y ejecutará conforme a las determinaciones plazos contenidos en la ficha que adjunta como Anexo de esta Normativa.

Artículo 77 Oficina de gestión y ejecución del Plan Especial.

3. Con objeto de ejecutar el Plan Especial de Protección, estructurar la gestión adecuada del Conjunto Histórico, garantizar la correcta aplicación y el cumplimiento de la presente Normativa, y la debida atención a los ciudadanos, las Administraciones públicas competentes crearán la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico de Betancuria.
4. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico estará dirigida por un Gerente, y sus competencias y funciones serán definidas por el Ayuntamiento de Betancuria.
5. Se recomienda que la creación y financiación de la Oficina de Gestión sea objeto de un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento, el Cabildo Insular de Fuerteventura y las Consejerías competentes en materia de urbanismo, y de patrimonio histórico, de la Administración pública de la Comunidad Autónoma.

Artículo 78 Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Ayuntamiento de Betancuria creará el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, que actuará como órgano asesor del Ayuntamiento en coordinación con la Comisión Insular de Patrimonio Histórico. Su composición, funciones y régimen de funcionamiento se determinará por el propio Ayuntamiento.
2. El Consejo Municipal de Patrimonio Histórico informará preceptivamente en todos los proyectos de obras y cambio de uso, públicos o privados, que afecten al Conjunto Histórico, incluyendo los que se refieran a viales o espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

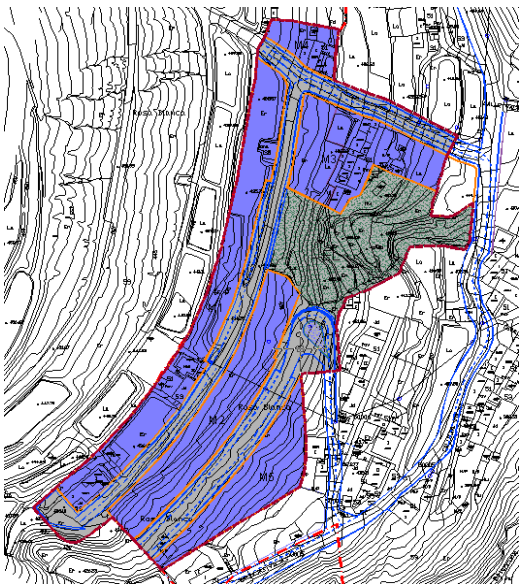
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del Plan Especial de Protección, el Ayuntamiento procederá a aprobar el Reglamento del Consejo Municipal de Patrimonio

Segunda. En el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan Especial el Ayuntamiento admitirá proyectos de retirada o sustitución de los anuncios y carteles luminosos o que no cumplan con las características establecidas para su adaptación a la Normativa de este Plan. Transcurrido dicho plazo se procederá de oficio a incoar los correspondientes expedientes para declarar caducadas las autorizaciones o licencias, y a la retirada de los que no cumplan o no se hayan adaptado.

Tercera. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan Especial, los propietarios de los edificios catalogados vendrán obligados a presentar los informes a que se refiere el artículo 154 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, transcurrido el cual se procederá a las órdenes de ejecución forzosa establecidas en este plan. Los propietarios de los restantes edificios del Conjunto Histórico dispondrán del plazo de diez años para proceder a la presentación el aludido informe.

ANEXO A LA NORMATIVA



DETERMINACIONES GENERALES		Sistema General Adscrito:	No
Superficie total del ámbito: 22.916 m²			
Uso predominante:	Residencial		
Sistema de ordenación:	Edificación aislada		
Tipologías propuestas: Edificación de vivienda aislada.			
Densidad máxima viviendas:	14 Viviendas/Ha	Nº estimado de viviendas:	31 viviendas
Índice de edificabilidad:	0,35 m²/ m²	Edificabilidad total:	8.039,28 m² edificables

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
Ámbito/ Manzana	Superficie m²	Altura plantas	Normativa Edificatoria	Parcela mínima	Edificab. m²/m²	Superficie constr. m²	Coficiente Homog.	Aprovechamiento (U.A.)
M1	3.829,74	2P	L350	350,00	0,70	2680,818	1,00	2.680,82
M2	878,54	2P	L350	350	0,7	614,978	1	614,98
M2 VPO	2.100,00	2P	L350	350	0,357	749,7	0,6	449,82
M3	2.587,92	2P	L350	350	0,7	1811,544	1	1.811,54
M4	660,62	2P	L350	350,00	0,70	766,101	1,00	766,10
M5	2.023,06	2P	L350	350,00	0,70	1416,14	1,00	1.416,14
Espacio Libre	4.062,98	0P			0,00	0	0,00	0,00
Viario	6.772,72	0P			0,00	0	0,00	0,00
TOTAL UA	22.915,58				0,35	8039,281		7.739,40

DETERMINACIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Aprovechamiento Lucrativo Total de la Unidad de Actuación (ALT):	7.739,40 U.A.
Suelo aportado por los propietarios (Superficie total - Viario y Dotaciones existentes):	22.915,58 m²
Aprovechamiento medio:	0,3377 U.A./ m² suelo
Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Betancuria 10% s/ ALT:	773,94 U.A.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN	
Sistema de Ejecución:	Público- Cooperación
Plazos para la Ejecución:	Se dispondrá de dos (2) años para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen el sistema de ejecución.

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL
- Los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones irán soterrados, así como el resto de las infraestructuras canalizables. - Todos los paramentos exteriores (fachadas, medianeras y cubiertas) que queden vistos, aunque sea temporalmente, deberán tratarse adecuadamente de manera que queden integrados en el paisaje. Estarán completamente acabados, debidamente revestidos y pintados o ejecutados, evitando el uso de materiales reflectantes y de colores estridentes, y de elementos e instalaciones ajenos a los empleados en las construcciones tradicionales. Preferentemente se emplearán los tratamientos cromáticos en los revestimientos continuos, la utilización de soluciones constructivas y compositivas tradicionales (porches, pérgolas, corredores abiertos y galerías acristaladas, sobraos...) y el empleo de elementos vegetales adosados o vinculados a la edificación (enredaderas, emparrados, pérgolas). - Para el resto de determinaciones de carácter ambiental se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda de la Normativa del presente Plan Especial del Conjunto Histórico de Betancuria.