

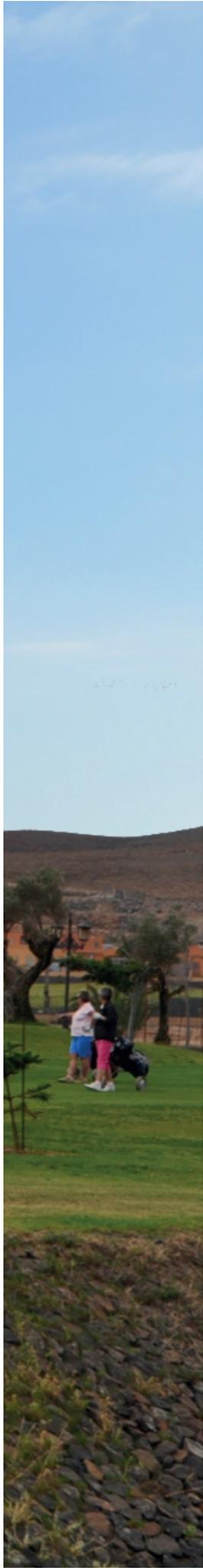


Gobierno de Canarias

Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de

CAIETA DE FUSTE

NORMATIVA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito de Actuación
- Artículo 3. Alcance y vigencia
- Artículo 4. Documentación
- Artículo 5. Interpretación y jerarquía de normas

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

- Artículo 6. Régimen de usos
- Artículo 7. Tipificación de usos
- Artículo 8. Clases de usos
- Artículo 9. Uso Residencial
- Artículo 10. Uso Turístico
- Artículo 11. Uso Terciario
- Artículo 12. Uso Dotacional
- Artículo 13. Uso Espacio Libre
- Artículo 14. Red viaria
- Artículo 15. Especialización de usos en el ámbito de actuación

CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

- Artículo 16. Parámetros de ordenación
- Artículo 17. Actuaciones Edificatorias
- Artículo 18. Accesibilidad universal y eficiencia energética

- Artículo 19. Incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización
- Artículo 20. Intervenciones en el espacio privado
- Artículo 21. Intervenciones en el espacio público
- Artículo 22. Deberes del promotor
- Artículo 23. Materialización de los incrementos de la edificabilidad
- Artículo 24. Uso y ocupación en suelo y subsuelo
- Artículo 25. Retranqueos
- Artículo 26. Estándar de densidad de parcelas
- Artículo 27. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre
- Artículo 28. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico
- Artículo 29. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento
- Artículo 30. Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones

CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

- Artículo 31. Medidas genéricas de protección ambiental
- Artículo 32. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo
- Artículo 33. Medidas para la vegetación y la fauna
- Artículo 34. Medidas para el patrimonio cultural
- Artículo 35. Medidas para la mejora del paisaje
- Artículo 36. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad
- Artículo 37. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras

Artículo 38. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan

CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 39. Convenios

Artículo 40. Plazos de ejecución

Artículo 41. Órgano y forma de gestión

CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Artículo 42. Planeamiento vigente en el municipio de Antigua

Artículo 43. Alteraciones del planeamiento vigente

Artículo 44. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación de los estándares de densidad en los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela del artículo 12 de la Ley 2/2013.

FICHERO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. **Objeto**

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Caleta de Fuste, en adelante, Plan de Modernización, tiene como objeto viabilizar la renovación urbana, la especialización de usos, así como las actuaciones de recualificación, mejora, rehabilitación, renovación y sustitución de los establecimientos turísticos, regulando los procesos de recualificación de los núcleos.
2. La finalidad de este Plan de Modernización es desarrollar el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a nuevas actuaciones públicas y privadas definidas en el artículo 3.1, 3.2 y 3.3 de esta Normativa.
3. Con carácter específico, el siguiente Plan de Modernización tiene como objeto:
 - a) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas, apostando por una ciudad turística con calidad e identidad, mediante la especialización de usos en la totalidad del ámbito de actuación, distinguiendo suelos con uso turístico y suelos con uso residencial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la ley 2/2013, según se recoge en el Plano "0.2 Especialización de usos".
 - b) La renovación urbana mediante:
 - I. Intervenciones públicas de mejora y recualificación del viario y de los espacios libres existentes, y recualificación y mejora de los espacios libres públicos.
 - II. Intervenciones privadas de renovación, incremento, mejora y cualificación de los Establecimientos Turísticos de alojamiento y complementarios, y en Áreas Comerciales, según se recoge en el fichero urbanístico de esta Normativa relativo a las intervenciones en el espacio privado.

- III. Mejorar la imagen del núcleo turístico consolidado, fundamentada en las singularidades del núcleo, así como lograr unos servicios públicos satisfactorios.
- IV. Estimular el desarrollo de la cultura empresarial.

Artículo 2. **Ámbito de Actuación**

1. El ámbito de actuación del presente Plan de Modernización queda definido en el Plano "O-1.1. Ámbito de actuación".
2. Territorialmente, el ámbito de actuación abarca el suelo urbano que se encuentra dentro del ámbito de estudio, tratándose del suelo origen del núcleo turístico desde la costa hasta la cima de Montaña Blanca. El suelo urbano engloba las Urbanizaciones Caleta de Fuste, El Castillo, Anexo a Caleta de Fuste y Anexo a El Castillo. Asimismo, dentro del suelo urbano, se encuentra el Sector 9, ubicado al sur del ámbito de actuación.
3. Por otra parte, el ámbito de actuación recoge un sector de suelo urbanizable: El Sector 3, actualmente desarrollado, se trata de un sector en el que se han realizado las cesiones de suelo público a favor del Ayuntamiento.
4. Finalmente, se encuentra dentro del ámbito de actuación un suelo urbanizable no sectorizado, ubicado al norte del ámbito de actuación. Se trata de un suelo desclasificado por el PIOF, como suelo rústico común.

Artículo 3. **Alcance y vigencia**

1. El Plan de Modernización será de aplicación a las actuaciones, públicas y privadas, que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, con o sin traslado, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e

infraestructuras turísticas, así como a las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y aquéllas que contribuyan a la especialización del uso turístico, en el ámbito de actuación definido en el artículo anterior.

2. Dentro de las actuaciones públicas, se encuentran:
 - a) Actuaciones en el viario.
 - b) Actuaciones en el Espacio Libre.
3. Dentro de las actuaciones privadas:
 - a) Actuaciones en los establecimientos de alojamiento.
 - b) Actuaciones en los equipamientos complementarios.
4. El presente Plan de Modernización establece determinaciones tendentes a la especialización de usos turístico o residencial con carácter exclusivo, evitando la coexistencia de ambos usos en la misma parcela; en consecuencia será de aplicación a las actuaciones destinadas a dicha especialización.
5. El Plan de Modernización es un instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, modificando en su ámbito de actuación, y en todo aquello que lo contradiga, las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y legitimando los actos de ejecución y usos del suelo, que sean conformes a la ordenación que establece. Todo ello, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias
6. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor, con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida.

7. Durante la vigencia de este Plan se podrá llevar a cabo, en su ámbito territorial de aplicación, cualquier actuación de las señaladas en los apartados 1 y 2 de este artículo que no requiera una alteración de las determinaciones contenidas en el mismo. Para las propuestas de actuaciones que sí requieran esa alteración, o cuando así se recoja expresamente, se deberá proceder a su modificación o revisión.

Artículo 4. **Documentación**

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Tomo I. Memoria. Anexo_ I Cálculo de los aprovechamientos y cesiones de suelo dotacional
 - b) Tomo II. Normativa y Fichero Urbanístico. Anexo_ II Condiciones Estéticas
 - c) Tomo III. Planos
 - d) Tomo IV. Estudio Económico_Financiero. Anexo_ I Propuesta de valoraciones. Cálculo del Valor de Repercusión de Suelo en el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad. Anexo II_ Propuesta de valoraciones de parcelas con cambio de dominio.
 - e) Tomo V. Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - f) Tomo VI. Memoria Ambiental
 - g) Anexo VII: Estudio de Movilidad Urbana (EMU)
 - h) Anexo VIII: Certificado Acuerdo Plenario Municipal (clasificación de suelo)

Artículo 5. **Interpretación y jerarquía de normas**

1. Los distintos documentos del Plan de Modernización integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por su relación con los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.
2. En todo caso, se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:
 - a) Descripción gráfica o cuantificación expresa en forma escrita, Normativa, Fichero Urbanístico y Memoria, prevaleciendo en todo caso las determinaciones de la Normativa y Fichero Urbanístico sobre las de la Memoria. (La Normativa siempre tendrá primacía sobre lo dispuesto en los demás textos escritos y planimetría).
 - b) Planos.
 - c) Criterios generales de planeamiento.
 - d) Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.
3. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado anterior subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan de Modernización, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. Régimen de usos

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1, 3.2 y 3.3 de esta Normativa, se le aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos turístico, residencial, terciario, dotacional, equipamiento y espacio libre, así como el régimen de usos específicos en las Urbanizaciones “El Castillo “ y “Caleta de Fuste”, con el fin de homogeneizarlos en el ámbito del presente Plan de Modernización, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento vigente.
2. La calificación de las distintas parcelas se regirá con arreglo a lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente, excepto en aquellas parcelas a las que se asignan otros usos característicos, conforme se determina el Fichero Urbanístico contenido en el presente Plan.
3. Las condiciones de aplicación de los usos establecidos para cada zona por el planeamiento municipal vigente se mantienen en el ámbito de actuación del presente Plan, con las modificaciones que se introducen en el mismo.

Artículo 7. Tipificación de usos

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y el área donde se implantan.
2. A los efectos de las presentes normas del Plan de Modernización, se establece la siguiente clasificación:
 - a) Uso característico: Es aquel uso característico o dominante de implantación mayoritaria en la parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación

prioritaria en éstas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base a la fijación de una fracción, relación o porcentaje de él.

- b) Uso compatible: Son aquellos que se pueden implantar en cualquier parcela o edificación concreta, en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico. Este Plan impulsa la aceptación de aquellos usos compatibles con el fin de una adecuación diferenciada de los espacios correspondiente al modelo turístico propuesto.

Distinguimos:

- I. Uso compatible condicionado. Entendiendo por tal, aquél sujeto a restricciones de superficie y/o edificabilidad en lo que a su compatibilidad con el uso característico se refiere.
 - II. Uso compatible no condicionado: Entendiendo por tal, aquél no sujeto a restricciones de superficie y/o edificabilidad en lo que a su compatibilidad con el uso característico se refiere.
- c) Uso consolidado: Se entiende por uso consolidado, el uso existente en una parcela o edificación que se hubiere erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación y, que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles, con las nuevas determinaciones de aplicación. Con carácter general, se admitirán cuantas obras de consolidación,

rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 15 de esta Normativa.

Las edificaciones a las que les sea de aplicación el régimen jurídico de consolidación se regirán por lo dispuesto en el artículo 44-bis del TRLOTENC.

- d) Uso prohibido: Es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso característico en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

Artículo 8. **Clases de usos**

A efectos de este Plan de Modernización, se clasifican los siguientes usos, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplen a continuación, regulándose cada uno de estos usos en las distintas zonas que conforman el ámbito del Plan de Modernización de Caleta de Fuste.

Artículo 9. **Uso Residencial**

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.
2. Se entenderá por vivienda toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
3. Según su organización en la parcela, se distinguen las siguientes categorías:
 - a) **Vivienda en edificación unifamiliar aislada**: Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos o estudios de profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

b) **Vivienda en edificación unifamiliar agrupada:** Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales, superiores o iguales a la mínima e, incluso, en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

c) **Vivienda en edificación colectiva:** Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio. Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesiones liberales.

Artículo 10. **Uso Turístico**

1. El uso turístico es aquél que tiene como fin la prestación a visitantes, que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Tendrán la consideración de establecimientos turísticos tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.
2. El uso turístico se admitirá exclusivamente cuando cumpla con los requisitos previstos en la legislación turística canaria para su desarrollo, así como cuando se cuente con la pertinente autorización para el desarrollo de las actividades calificadas como turísticas, según lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y cuantas normas complementarias y de desarrollo sean de aplicación, además de con la calificación concedida por la Administración competente.

3. **Establecimiento turístico de alojamiento:** El inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

Los establecimientos turísticos de alojamiento se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) **Hotelera:** Se trata de los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen los servicios de alojamiento y alimentación.

Esta modalidad comprende la siguiente tipología dentro del área de actuación del presente Plan de Modernización:

- I. **Hotel:** El establecimiento comercial que, bajo unidad económica de explotación, ofrece alojamiento y alimentación, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y, reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de ordenación hotelera.

- b) **Extrahotelera:** Comprende los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

La modalidad extrahotelera integra los siguientes tipos de establecimientos dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización:

- I. **Apartamento:** El establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones

necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

- II. **Villa:** El establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotado de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos. Dentro de este tipo de establecimiento, en el ámbito de Caleta de Fuste, se delimitan ámbitos susceptibles de ser destinados a la edificación de "Villas de Gran Calidad", entendiéndose como tales aquellas que pueden acogerse a incrementos de edificabilidad si cumplen los parámetros urbanísticos y edificatorios específicamente dispuestos para esta modalidad específica de villas, definidos en el artículo 20.3.2 apdo. I de la presente Normativa.
4. **Equipamiento turístico complementario:** El conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente, integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares, entendiéndose por este último cualquiera de los definidos en esta Normativa siempre que dé servicio al uso turístico.
 5. Salvo prohibición o limitación expresa de este Plan de Modernización o legislación sectorial aplicable, en los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como complementarios todos los usos relacionados con la actividad turística complementaria siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular, en ningún caso, los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

6. En los establecimientos turísticos de alojamiento extrahoteleros, se podrán autorizar los usos relacionados con la actividad turística complementaria, siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrollen, sin poder desvincular, en ningún caso, los establecimientos de alojamiento de los elementos de oferta complementaria.

Artículo 11. Uso Terciario

1. El uso terciario tiene por finalidad la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares, incluyendo los llamados servicios personales y las actividades específicas de almacenaje.
2. Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:
 - a) Comercial
 - b) Hostelería
 - c) Recreativo – Ocio
 - d) Oficinas
3. Comercial
 - a) Destinado a la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, actividades relacionadas con la compra y venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a

concesión administrativa o regímenes especiales, etc. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas.

b) De conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, tendrán la consideración de **Establecimientos Comerciales** los locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, sea ésta realizada por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen por cuenta propia o ajena, dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico mercantil (artículo 3, Decreto legislativo 1/2012, de 21 de abril).

c) En el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización los establecimientos comerciales definidos anteriormente se integran en las siguientes tipologías:

I. Locales comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento comercial independiente de dimensión no superior a mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m²) de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.

II. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales en la modalidad de locales comerciales, con acceso a instalaciones comunes en forma de galerías o integradas en un único edificio independiente.

III. Grandes establecimientos comerciales: se definen como tales aquellos con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 1250 m². en esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de

venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc., como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

- IV. Centros comerciales: unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario, establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

- d) Con carácter general, los edificios, locales e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales se registrarán de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura y, en especial, en todo lo que hace referencia a dotación de servicios, limitación de alturas, circulación interior, seguridad, niveles de emisión de ruidos y vibraciones; así como a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias y al Decreto 219/1994 de 28 de octubre, sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial en Canarias, o aquéllas que las modifiquen o sustituyan. Asimismo, la edificación se deberá adaptar a las necesidades funcionales, al paisaje y a la morfología urbana de la zona en que se ubica.

- e) A efectos de la autorización de licencia comercial, hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales, previstos en el artículo 54 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (en adelante, TRLOAC) la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo conforme a las determinaciones o criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 43 de dicho texto normativo.

4. Hostelería

- a) En esta categoría se adscribe aquella actividad turística de restauración que se desarrolla en establecimientos abiertos al público y que consiste en ofrecer, habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas para su consumo en el mismo local, independientemente de que esta actividad se desarrolle de forma principal o como complemento de otras relacionadas con el alojamiento, ocio o esparcimiento.

En base a la regulación establecida en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, donde se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos, también se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares.

- b) En este uso se podrán desarrollar las siguientes tipologías:
- I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - II. Bar-cafetería: aquel establecimiento que sirve, ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán

incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

- III. Restaurantes: Aquel establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.

5. Recreativo-ocio

- a) Se considera como uso recreativo, aquél que comprende las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.
- b) Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/82, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquéllas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

6. Oficinas

- a) Se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información.

b) No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso característico del cual dependen (tales como, oficinas en los espacios comerciales, establecimientos turísticos, etc.); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Dicho uso se podrá desarrollar como:

- I. Servicios de la Administración: que son aquéllas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.
- II. Oficinas privadas: cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- III. Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

c) Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- I. Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- II. Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 12. **Uso Dotacional**

1. Con carácter general, se considera “uso dotacional” el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana.
2. Los usos dotacionales podrán implantarse como equipamientos o dotaciones de acuerdo a la siguiente definición:

A. Dotación

Dotación, propiamente dicha. Es la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya dentro de la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles tendrán la condición de dominio público.

B. Equipamiento

La categoría comprensiva de los usos 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. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de las condiciones particulares del establecimiento, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales:

- 1. Transportes y comunicaciones:** Constituyen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como su estacionamiento.
- 2. Servicios e infraestructuras:** Son usos de infraestructuras los de categoría comprensiva de servicios públicos, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Se compone de las redes de energía eléctrica; de abastecimiento, depósito, pozos, saneamiento e hidráulicas; así mismo, se incluyen las infraestructuras portuarias, estaciones de transporte y estaciones de servicio y de telecomunicaciones y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Según el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. El acceso a las canalizaciones por parte de los operadores debe realizarse en condiciones de igualdad y transparencia y con coste proporcional al uso, en caso de establecerse.

3. Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- i. Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- ii. Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.
- iii. Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4. Educación: Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

5. Cultura: Engloba la conservación y transmisión de conocimiento (bibliotecas, museos, jardines botánicos...).

6. **Ocio:** Implica el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cine, espectáculos deportivos, etc.
7. **Salud:** Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.
8. **Deporte:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica deportiva de los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
9. **Religioso:** Integra la celebración de los distintos cultos.

Artículo 13. **Uso Espacio Libre**

1. Se considera como uso Espacio Libre aquél que se destina al recreo, esparcimiento, salubridad y reposo al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

En los Espacios Libres objeto de intervención del presente Plan de Modernización, se podrán llevar a cabo las obras y edificaciones que expresamente se contemplen en las fichas del sistema de espacios libres contenidas en el Fichero Urbanístico de las Intervenciones en el espacio público de esta Normativa.

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo de los Proyectos correspondientes.

2. En la totalidad de los Espacios Libres podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos, periódicos, servicios públicos propios

del espacio libre (tales como aseos, etc) o aquellos usos públicos, tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, además de aquellos usos compatibles previstos en las fichas de ordenación de las intervenciones públicas.

a) Se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:

- I. Parque urbano y áreas recreativas: corresponde a las dotaciones destinadas, fundamentalmente, al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad ambiental en el sistema urbano.
- II. Plazas: corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población. Podrán incluir áreas de juegos y zonas de aparcamientos en superficie.
- III. Parque: corresponde a las áreas o espacios con grandes zonas ajardinadas y arbolado destinadas al recreo y ornato. Podrán incluir áreas de juegos y zonas de aparcamientos en superficie, así como zonas destinadas a la práctica de deporte al aire libre.
- IV. Área de juegos: corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños y equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. Podrán incluir zonas de aparcamientos en superficie.
- V. Zonas verdes y áreas ajardinadas: corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamiento vegetal ligero, en ocasiones, con zonas para el reposo de los peatones, destinadas al acompañamiento del viario, a la defensa ambiental y al incremento del valor paisajístico de los bordes urbanos.
- VI. Áreas peatonales: corresponde con las áreas pavimentadas y ligeramente ajardinadas destinadas al paseo del peatón, pudiendo incluir áreas de descanso

y/o esparcimiento. Deberán tener una superficie superior a 1.000 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

Este tipo de áreas exclusivas para el peatón, no permiten el tránsito de vehículos aunque se mantendrá la sección suficiente y sin obstáculos para el acceso de vehículos en situaciones especiales, como es el caso de los servicios urbanos, de emergencias o acceso a garajes preexistentes. En estas vías, el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, la prioridad es siempre para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación y el mobiliario urbano.

VII. Miradores: es la instalación que tiene por finalidad facilitar el disfrute del medio natural y del paisaje mediante elementos construidos.

3. Con carácter expreso, en la parcela 23, destinada a Espacio Libre, ubicada en la Urbanización Caleta de Fuste, se prohíbe cualquier tipo de edificación.
4. Condiciones de uso del aparcamiento bajo rasante:
 - a) Se permitirá el uso de aparcamientos bajo rasante en la totalidad de los espacios libres.
 - b) Se permitirá el 100% de la ocupación de la parcela.

Artículo 14. **Red viaria**

1. Se trata de los espacios de dominio y uso público destinados al tránsito de vehículos, medios de transporte colectivo y peatones en la trama urbana, así como al estacionamiento de vehículos. Dentro de este uso se distinguen las siguientes categorías:

- A. **Viarío:** Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
- B. **Aparcamientos públicos en superficie:** Se trata de aquel espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Dentro de esta tipología de infraestructura encontramos tres modalidades:
1. Aparcamientos en vías rodadas: Deberán ser prioritariamente en línea, disponiendo de aparcamientos reservados para minusválidos, siguiendo la normativa vigente en este sentido.
 2. Aparcamientos en vías de prioridad peatonal (Rodonales): Donde se ampliará el espacio destinado a vehículos para personas con movilidad reducida, de forma que haya tres (3) plazas de aparcamiento de uso exclusivo para minusválidos por cada sesenta (60) plazas de aparcamiento.
 3. Bolsas de aparcamientos: Favorecerán la intermodalidad entre el vehículo privado y el transporte sostenible, ya que, además de disponer de aparcamientos para vehículos y vehículos de minusválidos, según lo establecido en la legislación sectorial vigente, se incorporará como mínimo un aparcamiento para bicicletas.
- C. **Vías con prioridad peatonal (Rodonales):** En este tipo de vías la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas, está permitida con unas reglas de prioridad muy estrictas; en estas vías, la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos.

La máxima velocidad permitida será de 20km/hora y los vehículos sólo pueden estacionar en las áreas designadas por marcas viales o señales verticales. La

plataforma de la calle es única y al mismo nivel y se utilizarán pavimentos que favorezcan la movilidad de los usuarios no motorizados.

El ancho de los carriles de circulación de los vehículos tendrá un mínimo de 2,75 metros. No se dispondrá de elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, sin embargo, sí se podrá instalar bolardos o mobiliario urbano con el objetivo de delimitar el espacio de circulación de los vehículos y, de esta manera, proteger un espacio exclusivo para el peatón, evitando que éste pueda ser utilizado por los vehículos.

Se resaltarán las entradas a este tipo de vías con una señal de velocidad máxima permitida de 20 Km/hora y prioridad peatonal, que actúe como puerta de aviso para que los conductores se percaten del cambio de régimen de prioridad y velocidad adaptando su forma de conducir a la nueva vía.

D. **Vías peatonales:** Este tipo de vías son exclusivas para el peatón y, por tanto, está prohibido el tránsito de vehículos motorizados, aunque se mantendrá la sección suficiente y sin obstáculos para el acceso de vehículos en situaciones especiales, como es el caso de los servicios urbanos, de emergencias o acceso a garajes preexistentes. En estas vías, el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada y la prioridad será siempre para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación y el mobiliario urbano.

Artículo 15. **Especialización de usos en el ámbito de actuación**

1. En el ámbito del Plan de Modernización de Caleta de Fuste se persigue la separación de los usos turístico y residencial en zonas claramente delimitadas, de modo que se alcance una especialización del espacio, de acuerdo con la Ley 2/2013, de 29 de mayo (art.25), mediante la exclusión de la implantación de ambos usos en una misma parcela y la primacía del uso

turístico de alojamiento sobre el residencial (art.23 Ley 2/2013, de 29 de mayo), cuya justificación viene determinada en la Memoria de este Plan (Tomo I).

2. A aquellas parcelas con uso residencial que se encuentren dentro del área especializada con uso turístico (según el Plano O.1.2) les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 44-bis del TRLOTENC, quedando como uso consolidado el residencial siempre y cuando se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles. No obstante, y con carácter específico, el presente Plan permite ejecutar en aquellas viviendas que se encuentren en dicho régimen de consolidación las obras necesarias para alargar la vida útil de la edificación o aquellas que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad, siéndoles de aplicación la normativa vigente al amparo del planeamiento de base que les dio cobertura.
3. Tal y como se expone en el documento de Memoria, se establecen una serie de criterios que definen la especialización de usos y determinan la localización de los usos residencial y turístico teniendo en cuenta, por un lado, criterios territoriales y, por otro, el uso efectivo del suelo o la cercanía a equipamientos deportivos como Campos de Golf.
4. Se distinguen las siguientes zonas de **uso turístico**:
 - A. La franja costera del ámbito, situada al este de la carretera de interés regional FV-2, caracterizada por ser un importante ligamen con puntos de interés tales como, la playa, equipamientos de ocio, zonas de deportes náuticos o elementos de interés cultural repartidos a lo largo de toda la costa.
 - B. Hacia el interior del ámbito y al oeste de la vía FV-2, la franja intermedia de las Urbanizaciones Anexo a Caleta de Fuste y Caleta de Fuste, en la que ya existe como uso predominante el turístico.
 - C. La zona más alta de la Urbanización Caleta de Fuste, un enclave privilegiado sobre Montaña Blanca con excelentes vistas hacia la costa, los campos de golf y el paisaje, natural

del interior de Antigua, lo que posibilita una oferta turística diferenciada de la del resto del núcleo.

- D. Los Sectores 3 y 9, que suponen un importante atractivo para el núcleo debido a los campos de golf ubicados en ellos en pos de favorecer la oferta turística tanto hotelera como extrahotelera de la máxima calidad relacionada con este uso deportivo. En estos sectores, se implanta el uso turístico en aquellas manzanas con tipología unifamiliar aislada que estén totalmente rodeadas del equipamiento deportivo del campo de golf, así como en las manzanas actualmente sin edificar que se encuentren en contacto con las citadas parcelas de equipamiento deportivo. Las parcelas hoteleras de ambos sectores mantienen su actual uso turístico.
 - E. Dentro de la zona de uso turístico se delimita un ámbito de especialización que permita el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villas, en las zonas anteriormente señaladas (franja intermedia de la Urbanización Caleta de Fuste y en las manzanas de los Sectores 3 y 9, que contarán con uso turístico). Este ámbito comprenderá, además, las manzanas de la Urbanización Caleta de Fuste con tipología Extensiva Dispersa Grado I y Grado II.
5. Para las zonas definidas en los apartados anteriormente mencionados, especializados con uso turístico exclusivo, se establecen como usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos los establecidos en el Plan General de Ordenación de Antigua, con las definiciones establecidas en el “Capítulo II. Régimen de usos” de esta Normativa; estando prohibido el uso residencial.
6. Se distinguen la siguientes zonas de **uso residencial**:
- A. Franja superior situada en la ladera de Montaña Blanca, entre la zona turística de la franja intermedia y la zona más alta de la Urbanización Caleta de Fuste.

- B. Sectores 3 y 9, en las manzanas perimetrales donde ya existe este uso en la actualidad, así como en aquellas parcelas sin edificar que no están en contacto directo con el equipamiento deportivo (campo de golf).

Para las zonas definidas en los apartados anteriormente mencionados, especializados con uso residencial exclusivo, se establecen como usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos los establecidos en el Plan General de Ordenación de Antigua y con las definiciones establecidas en el “Capítulo II. Régimen de usos” de esta Normativa; estando el uso turístico prohibido en todas sus modalidades.

7. La especialización de usos aparece reflejada en el Plano “*O.2 Especialización de usos*”.

CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 16. Parámetros de ordenación

1. En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa, se le aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la limitación derivada, en su caso, de la aplicación de los parámetros y condiciones particulares que este Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en el Fichero Urbanístico contenido en el mismo.
2. El Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en el Fichero Urbanístico cambios en sus parámetros de ordenación necesarios para llevar a cabo la renovación urbana en la que están incluidas.
3. A las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo les serán de aplicación únicamente los artículos 7, 9, 17, 18, 22.1, 27, 28, 29 y 30 establecidos en el Capítulo III de esta Normativa.

Artículo 17 Actuaciones Edificatorias

1. Dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, tendrán la consideración de ACTUACIONES EDIFICATORIAS, contempladas en el artículo 7.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aquéllas que tengan por objeto cumplir con el deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por el Plan de Modernización, así como las actuaciones de nueva edificación y sustitución de la edificación existente, siempre y cuando no se acojan a los incrementos de edificabilidad y cambios de uso establecidos en este Plan.

2. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que se lleven a cabo en el ámbito de este Plan, que no se instituyan en actuación de dotación por no acogerse a incrementos, ocupación o cambios de uso o, por no localizarse en una de las áreas homogéneas, se regularán por las determinaciones establecidas por esta Normativa, salvo en lo relativo a los incentivos y al cumplimiento de los deberes referidos a las actuaciones de dotación.

Artículo 18. **Accesibilidad universal y eficiencia energética**

1. Por motivos de accesibilidad, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo, tampoco computarán aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir, al menos, en un 30%, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Artículo 19. Incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización

Las actuaciones definidas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa, se enmarcan dentro del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística y vienen delimitadas en el Plano de Intervenciones en espacio público (O.4) y en el Plano de Intervenciones en el espacio privado (O.5); en los que se distinguen intervenciones en el espacio privado e intervenciones en el espacio público, cuya descripción se dispone en los artículos siguientes.

1. Tipos de intervenciones propuestas:

Las actuaciones definidas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa se enmarcan dentro del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística delimitado en el Plano “O-1 Ámbito de Actuación”, en el que se distinguen intervenciones en el espacio privado e intervenciones en el espacio público, cuya descripción se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 20. Intervenciones en el espacio privado

- 1. Las intervenciones en el espacio privado se incluyen en las áreas homogéneas definidas en esta Normativa y delimitadas en el Plano “O.5 Intervenciones en espacio privado”, en función de su objeto y finalidad.

2. A los efectos de este Plan de Modernización, se entiende por Áreas Homogéneas los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciado, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente, y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística – de urbanización o dotación – y actuaciones edificatorias, según su objeto.

3. En este Plan se delimitan las siguientes Áreas Homogéneas:

1.- Área Homogénea de Establecimientos Turísticos Alojativos (Hoteleros y Extrahoteleros), AHET-1, cuyo ámbito de actuación está delimitado en el Plano de Ordenación “O.5 *Intervenciones en espacio privado*”.

I. El objeto de este área es la recualificación del ámbito turístico de Caleta de Fuste y la contribución al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, los dispuestos en el Decreto 142/2010 de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan; para lo cual se establece un incremento de edificabilidad de un máximo de 0,33 m²c/m²s sobre la edificabilidad vigente, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento de altura en la edificación, sino en ocupación de la parcela, para lo cual se establecen los incrementos de ocupación correspondientes.

II. Las actuaciones que se lleven a cabo en la zona de servidumbre de protección deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección, siéndole de aplicación lo

regulado en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- III. En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.
- IV. Esto mismo deberá tenerse en cuenta para los establecimientos susceptibles de renovación edificatoria, que se encuentran afectados por la servidumbre de protección.

2.- Área Homogénea de Establecimientos Turísticos (Extrahoteleros Villas de Gran Calidad), **AHET-2**, cuyo ámbito de actuación se delimita en el Plano “O.5 Intervenciones en espacio privado”.

- I. El objeto de este incremento es que las edificaciones y parcelas situadas en los Sectores 3 y 9, con tipología edificatoria “unifamiliar aislada”, en contacto directo con los campos de golf del ámbito, puedan reconvertirse o construir villas caracterizadas de “gran calidad” por ostentar determinadas características, tanto arquitectónicas como de carácter estético, que servirán de atractivo a turistas que optan por la excelencia y calidad óptimas a la hora de elegir sus destinos vacacionales; para ello se incrementa la edificabilidad de todas aquellas edificaciones turísticas que se renueven, así como de las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y destinadas, según lo dispuesto en el presente Plan de Modernización, a la implantación de Villas de Gran Calidad. Dicho incremento se establece en un máximo de 0,3 m²c/m²s, respecto a la establecida por el planeamiento vigente. Estas “Villas de Gran Calidad” deben cumplir con los siguientes parámetros:

| Parámetros “Villas de Gran Calidad” | |
|-------------------------------------|---|
| Uso característico | Turístico |
| Uso compatible | Terciario (Comercial, hostelería, recreativo-ocio) Dotacional (Equipamiento) |
| Uso prohibido | Residencial |
| Superficie de parcela | ≥500m ² |
| Ocupación | ≤40% |
| Edificabilidad total | Aumento de un 0,3m ² /m ² s sobre la edificabilidad con respecto al PGO vigente |
| Número máximo de plantas | 3 (10,30 m.) |
| Piscina | 3m ² de lámina de agua por unidad de alojamiento |
| Espacio libre privativo | 15m ² por plaza de alojamiento |
| Retranqueo | ≥ 2 m. a lindero |

- II. En las edificaciones y parcelas en las que se pretendan implantar Villas de Gran Calidad se deberá destinar un mínimo del 5% y un máximo del 10% de su edificabilidad total al establecimiento de equipamientos complementarios si se trata de complejos extrahoteleros de entre 10 y 40 villas; y un mínimo del 5% de la edificabilidad si se trata de complejos extrahoteleros de 40 villas o más.
- III. Las actuaciones que se lleven a cabo en la zona de servidumbre de protección deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección, siéndole de aplicación lo regulado en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- IV. En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

- V. Esto mismo deberá tenerse en cuenta para los establecimientos susceptibles de renovación edificatoria, que se encuentran afectados por la servidumbre de protección.

3.- Área Homogénea de Equipamientos Comerciales, AHEC, cuyo ámbito de actuación se delimita en el Plano “O.5 Intervenciones en espacio privado”.

- I. Tiene como finalidad la recualificación de los equipamientos comerciales y la de las parcelas calificadas con uso comercial en el presente Plan, así como contribuir al cumplimiento de la ordenanza comercial con los parámetros que el presente Plan le asigna, según la urbanización en la que se encuentre. Para ello, se incrementa la edificabilidad de los equipamientos comerciales existentes, así como de las parcelas calificadas en el presente Plan como de uso comercial en un máximo de 0,3 m²c/m²s, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento del número de plantas.

PARÁMETROS ORDENANZAS DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CALETA DE FUSTE

| CONDICIONES PARTICULARES | | | | |
|---|---|---------------------------------|------------------|--|
| ZONIFICACIÓN | EDIF (m ² c/m ² s) | ALTURA (m) | OCUPACIÓN (%) | RETRANQUEO (m) |
| SUELO URBANO URB CALETA DE FUSTE URB ANEXO AL CASTILLO | máx. 1,3 | 2 pl (8m) | 65 | Planta baja: sin retranqueos a lindero frontal- límite de la parcela (fachada principal)+(ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales o mín.=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín = 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela) Planta alta: mín = 4m. a lindero frontal y mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de parcela) |
| URBANIZACIÓN EL CASTILLO | máx. 1,1 | 2 pl (8m.) | 65 | Planta baja: mín 1m. a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 3 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín = 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). Planta Alta: mín = 4m. a lindero frontal y mín = 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela) |
| URBANIZACIÓN ANEXO DE CALETA DE FUSTE | máx. 0,8 | 1pl. o 4m. | 75 | Planta Baja: Sin retranqueos a lindero frontal- límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín = 4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín = 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). |
| SECTOR 3 PP FUERTEVENTURA GOLF | máx. P1: 1,08 máx. P2: 0,5 | P1:1-3pl o 17m P2: 2pl o 10m | P1: 85 / P2: 30 | 2m. a linderos / 3m. a SGV |
| SECTOR 9 PP LAS SALINAS (s/mod. puntual 28.02.07) | máx. 1,6 | 8 pl (28m) | 80 | 1m. a linderos |

- II. Las actuaciones que se lleven a cabo en la zona de servidumbre de protección deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección, siéndole de aplicación lo regulado en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - III. En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.
 - IV. Esto mismo deberá tenerse en cuenta para los establecimientos comerciales susceptibles de renovación edificatoria, que se encuentran afectados por la servidumbre de protección.
- 4. Las Áreas Homogéneas definidas en este Plan se desarrollarán mediante **Actuaciones de Dotación** siempre que dichas actuaciones conlleven incremento de edificabilidad o cambio de uso que conlleve a su vez un aumento del aprovechamiento lucrativo. Cada actuación de dotación se concretará en un único proyecto conformando una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.
 - 5. A los efectos del presente Plan, se entiende por Incremento de edificabilidad el aumento de la superficie edificable de una parcela, respecto a la del planeamiento vigente, como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos al incremento del coeficiente de edificabilidad y ocupación, separación a linderos, altura de la edificación, etc., establecidos por este Plan de Modernización.
 - 6. Respecto a las Actuaciones Privadas descritas en los epígrafes anteriores, no se computarán, en el cálculo de la edificabilidad máxima, las superficies bajo rasante,

destinadas a usos comerciales, unidades alojativas, así como aquellas con aprovechamiento lucrativo, que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación. No obstante, cualquier modificación respecto al uso anteriormente descrito que conlleve la implantación de nuevos usos comerciales, unidades alojativas o cualquier otro con aprovechamiento lucrativo en las plantas bajo rasante, que al amparo de este Plan pudieran desarrollarse, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, así como del abono de las plusvalías y cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan de Modernización, que dicho incremento conlleve.

Artículo 21. **Intervenciones en el espacio público**

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública las contempladas en el Plano “Intervenciones en el espacio público”. A todas ellas, les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas de cada tipo de actuación contenidas en el Fichero Urbanístico.

El Fichero de intervenciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear. Dicho carácter orientativo se hace extensivo, respecto al tratamiento del sistema viario, para las vías de jerarquía similar a las representadas.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se considera a la totalidad de intervenciones sobre el espacio público incluidas en el presente Plan de Modernización, como actuaciones de transformación urbanística.

Dentro de las intervenciones en el espacio público, se definen:

- a) Sistema de Movilidad

- b) Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público
- c) Sistema Costero
- d) Sistemas de Actividad e Identidad

| INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO | |
|--|--|
| CODIGO | Sistema de Movilidad |
| IV-01 | Vías de Segundo Orden |
| IV-02 | Vías de Prioridad Peatonal |
| IV-03 | Repavimentación de calzadas |
| IV-04 | Repavimentación de aceras |
| IV-05 | Carril bici propuesto |
| CODIGO | Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público |
| IC-01 | Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2 |
| IC-01.1 | Intervención paisajística “Land Art” |
| IC-01.2 | Espacio Cultural |
| IC-01.3 | Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel |
| IC-01.4 | Espacio Polivalente |
| IC-01.5 | Peatonal Orchilla |
| CODIGO | Sistema Costero |
| IC-02 | Actuación integral en la costa |
| IC-02.1 | Recualificación del paseo marítimo |
| IC-02.2 | Espacio libre frente al mar |
| IC-02.3 | Aparcamientos polivalentes |
| IC-02.4 | Ruta cultural |
| IC-02.5 | Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística |
| CODIGO | Sistema de Actividad e Identidad |
| IAI-01 | Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca |
| IAI-02 | Equipamiento turístico complementario |
| IAI-03 | Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial |
| IAI-04 | Espacio libre - aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo |

3. Las intervenciones en el espacio público de mejora y acondicionamiento de paseos marítimos existentes, así como la construcción de nuevos paseos o intervenciones en el sistema viario y espacios libres, que se encuentran afectadas por la servidumbre de protección, deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 22. **Deberes del promotor**

1. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización indispensables en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
2. Cada una de las actuaciones que se ejecuten con arreglo a las determinaciones de este Plan, que constituyan actuación de dotación, requerirán la presentación de un proyecto de ejecución único que garantice la plena rehabilitación e integración del establecimiento en el medio urbano. La unidad mínima susceptible de constituir una Actuación de Dotación para las Áreas Homogéneas de Establecimientos Turísticos Alojativos (Hoteleros y Extrahoteleros), AHET-1; así como, el Área Homogénea de Establecimientos Turísticos (Extrahoteleros _ Villas de Gran Calidad), AHET-2; y el Área Homogénea de Equipamientos Comerciales, AHEC, será la totalidad de la parcela, no permitiéndose que las unidades que conforman dicha parcela puedan desarrollarse de forma independiente.
3. Las actuaciones de dotación que se ejecuten al amparo de este Plan de Modernización conllevan, además, los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoriamente al Ayuntamiento, en concepto de recuperación de plusvalías, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, y, que se materializará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias o aquella que la sustituya. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en este Plan, o pasará a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo destinado a dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, mediante la entrega del suelo propiamente dicho o la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito de la actuación de dotación, o la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

Respecto a la cesión de suelo dispuesta en el párrafo anterior, se establece, con carácter general, la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, aplicando un coeficiente de metros cuadrados de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) que se incremente, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico Financiero y en las Fichas anexas a esta Normativa. La monetización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará al Patrimonio Público del suelo, de acuerdo a los artículos 232 y siguientes del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, preferentemente, a las actuaciones públicas contenidas en este Plan, en aplicación del artículo 233.3.i, del mismo Reglamento.

- c) No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con el proyecto con respecto al que se obtuvo la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde cumplir los deberes de cesión establecidos en los apartados anteriores a) y b) relativos al aprovechamiento correspondiente derivado del incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.

Artículo 23. **Materialización de los incrementos de la edificabilidad**

1. En el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos de alojamiento y usos comerciales existentes bajo rasante.
2. En caso de que el incremento de edificabilidad permitido por este Plan suponga un aumento global del número de plazas de alojamiento, se estará al cumplimiento del TRLOTC, exigiéndose un mínimo de 5 m²/plaza de espacios libres.
3. A efectos del cálculo de las citadas plusvalías, se computarán los incrementos de aprovechamiento bajo rasante.
4. En parcelas que se encuentren en manzanas que tengan linderos opuestos con rasantes a distinto nivel, podrá ser destinada la totalidad de los niveles y plantas resultantes sobre el nivel inferior a cualquiera de los usos permitidos según la ficha de aplicación, computándose la superficie construida sobre rasante de la parcela con respecto a la vía o paseo del nivel inferior, salvo la parte que, hasta un máximo 50%, sea destinada a aparcamientos y no exceda más de un metro sobre la rasante del nivel superior.

5. En los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirán plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. Esta planta podrá destinarse a usos complementarios, no computando a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas.

Artículo 24. Uso y ocupación en suelo y subsuelo

1. En los sótanos y semisótanos definidos en el planeamiento municipal vigente, además de los usos permitidos en dicho Plan General, para las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa, se permitirán los siguientes:
 - a) En los establecimientos turísticos de alojamiento: Se permitirá el uso de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 9, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, restaurantes, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria.
 - b) En las parcelas en las que se desarrolle el uso terciario se permitirá la instalación de cocinas.
 - c) En las parcelas de equipamientos turísticos complementarios se permitirán los usos característicos y compatibles (condicionados o no condicionados), tales como, recreativos, comerciales, etc.
2. La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos, se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan de Modernización en el Fichero Urbanístico y, en todo lo no previsto expresamente por el presente Plan, será de aplicación el planeamiento vigente.
3. No habrá límite de plantas de sótano aunque no se especifique en las fichas urbanísticas.

Artículo 25. **Retranqueos**

Los retranqueos a considerar en el presente Plan serán los dispuestos en el Plan General de Ordenación de Antigua, salvo las excepciones que con carácter expreso se recogen en el Fichero Urbanístico.

Artículo 26. **Estándar de densidad de parcelas**

1. A las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de la presente Normativa, dentro del Área Homogénea de Establecimientos Turísticos Alojativos (AHET-1 y AHET-2), les serán de aplicación los incentivos en materia de densidad de parcela contemplados en la Ley 2/2013 o en la legislación que la sustituya.
2. Las parcelas y edificaciones que con arreglo al presente Plan de Modernización se reconviertan al uso turístico, así como aquellas edificaciones de nueva implantación, deberán cumplir con el estándar de densidad establecido en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, concretamente 60 m²/plaza.

Artículo 27. **Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre**

1. En los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán las prescripciones señaladas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y uso sostenible del litoral y su reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Se deberán

cumplir con las determinaciones dispuestas en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular, lo relativo a los vertidos de aguas residuales urbanas.

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
3. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 de dicha Ley, para la zona de influencia.
5. Las obras e instalaciones existentes en el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización, que a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se hallen situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
7. Las actuaciones edificatorias que se propongan en la zona de servidumbre de protección deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección, siéndole de aplicación lo regulado en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
8. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas del Dominio Público Marítimo Terrestre, Servidumbres de Tránsito y Protección, prevalecerán los datos de los planos de

deslinde sobre los reflejados en este Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.

Artículo 28. **Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico**

En los terrenos colindantes a las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, las actuaciones que se realicen se ajustarán a lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de Canarias, así como en la planificación hidrológica insular, pudiendo requerir del previo otorgamiento de autorización o concesión por parte del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

Artículo 29. **Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento**

1. Todas las actuaciones, tanto de índole pública como privada, que se desarrollen al amparo del presente Plan de Modernización, que afecten a las áreas objeto de protección, tales como zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de la edificación, de la carretera de interés regional FV-2 habrán de observar lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la Ley 9/1991, de Carreteras Canarias y su Reglamento (Reglamento de Carreteras Canarias aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo).
2. De acuerdo con el artículo 48 de la citada Ley, el otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público de servidumbre y de afección de los tramos de esta carretera a su paso por el núcleo de Caleta de Fuste compete al Ayuntamiento de Antigua, previo informe preceptivo del Gobierno de Canarias como titular de la carretera.

Artículo 30.

Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones

Afecciones genéricas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PMMIC, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
3. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
4. En el plano anexo a los planos de ordenación “Afecciones Aeronáuticas y acústicas” del presente Plan de Modernización, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción. En el mencionado plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.

5. En el supuesto de que alguna edificación o parcela se encuentre afectada por servidumbres aeronáuticas, deberá hacerse constar mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes: “ *Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbre.*”

Afecciones específicas

6. En los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A), con carácter general, no son compatibles los usos residenciales o los dotacionales educativos o sanitarios.
7. En caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización. Igualmente, debe hacerse constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre y en el RD 1093/1997, la afección sonora en los términos siguientes: “*Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves*

que operan en el Aeropuerto de Fuerteventura, de Leq día > 60 dB(A) Leq noche > 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el período diurno o nocturno)"

8. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
9. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para su consolidación, la insonorización de las construcciones para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
10. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por la huella sonora, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

MEDIDAS AMBIENTALES GENÉRICAS

Artículo 31. Medidas genéricas de protección ambiental

1. Eficiencia energética

- a) En el diseño de edificios se tendrá que favorecer la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico que favorezcan un consumo bajo de energía. Se fomentarán los elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- b) Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados, debiendo justificar su no instalación.
- c) En el alumbrado público se deberán utilizar lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
- d) Se tendrá que incorporar vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.

2. Eficiencia en el consumo de agua

- a) Los alimentadores y grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.

- b) Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, aguas regeneradas o aguas grises o, en su defecto, agua de abasto.

En el caso de necesidad de baldeo de los viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, aguas regeneradas o aguas grises o, en su defecto, agua de abasto.

- c) Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.
- d) La implantación o renovación de zonas verdes públicas, así como de zonas verdes privadas (especialmente en zonas ajardinadas de instalaciones turísticas) conllevará que los sistemas de riego dispongan de conexión con la red de reutilización existente (o prevean el punto de conexión para el caso de que dicha red no exista) aun en el exterior de la parcela a regar. Podrá exceptuarse de la obligación de conexión sólo a aquellas zonas en las que el destino de aguas del riego ('uso del agua previsto', según la legislación de reutilización de aguas depuradas) exija una calidad de agua regenerada que sea más exigente que la calidad servida a través de la red de utilización.

3. Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales

- a) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
- b) Se tendrá que prever la evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionándose con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

- c) Previa a la Declaración Responsable para la obtención de la primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones se deberá acreditar la conexión de las mismas a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- d) Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
- e) Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas.
- f) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
- g) Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- h) Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
- i) Los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de la trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deben disponer de sistemas de desodorización y su correspondiente mantenimiento, en su caso. Se deberán acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se

vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.

- j) Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

4. Contaminación atmosférica

- a) Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- b) Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.
- c) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.
 - Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos, preferiblemente.
 - Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
 - Los vehículos de transporte de tierra y escombros o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria

- a) Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.
- b) No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se instalarán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.
- c) Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente. Dicho estudio debe prestar especial atención a las posibles afecciones derivadas de la proximidad al aeropuerto.
- d) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - Control del horario de tráfico de vehículos de transporte empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).
 - Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica

- a) Se procurará regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.
- b) Las luminarias se adaptarán a los parámetros establecidos en la Reserva Starlight.

Artículo 32. **Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo**

1. Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - a) Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
2. Los proyectos de obras de urbanización y/o edificación deben incluir medidas para evitar (o corregir, en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución.
3. Donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).
4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - a) Las obras de ejecución del Plan deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
 - b) Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera como consecuencia de la ejecución de las obras.

- c) La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales:
- integrarse armoniosamente en el paisaje circundante.
 - facilitar el drenaje del agua superficial.
 - ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- d) Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15% o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.
- e) Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- f) Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- g) En los casos en los que los movimientos de tierra den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido, la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.
- h) Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- i) Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

Artículo 33. **Medidas para la vegetación y la fauna**

1. En las intervenciones de mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o se plantarán nuevos ejemplares.
2. En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará, dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.
3. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, con especial precaución en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés faunístico (situadas todas ellas en el litoral).
4. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Artículo 34. **Medidas para el patrimonio cultural**

1. Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés arqueológico, etnográfico e histórico que pudieran verse afectados durante las distintas actuaciones previstas.

Artículo 35. **Medidas para la mejora del paisaje**

1. Resolver mediante espacios ajardinados los contactos entre los suelos urbanos y los suelos rústicos colindantes, creando un borde de diez metros para la regeneración ambiental y paisajística.
2. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y, a tal efecto:
 - a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el ámbito.
 - b) En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la edificación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir, como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
 - c) En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas.

- d) Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
 - e) En todo caso, salvo en soluciones de reconocida singularidad, los ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
 - f) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
 - g) En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos se podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
 - h) En lo posible se procederá a la mejora de la envolvente del edificio mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual favorece el confort ambiental y la calidad paisajística.
3. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
- a) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo arbolado y especies vegetales.
 - b) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

- c) Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada 9 m de vía y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- d) Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.
- e) Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida o deteriorada.
- f) Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.
- g) La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias, etc.) se hará buscando su integración en el paisaje.
- h) Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio de la sección transversal del mismo.
- i) Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:
 - La volumetría de los elementos no podrá ocupar más de un 15%, en el caso de que el área de intervención sea un cruce, y de un 60% en el caso de que el área de intervención sea únicamente la rotonda.

- Preferentemente, los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.
- j) La altura del elemento será la establecida de manera genérica para todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, salvo que justificadamente sea imprescindible superarla de manera puntual.
- k) Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán en la medida de lo posible utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

| Listado de especies autóctonas o endémicas canarias preferentes para jardines, parterres y zonas de borde del ámbito litoral o de interior | | |
|---|--------------------|------------------------|
| Nombre científico | Nombre común | Porte |
| <i>Convolvulus floridus</i> | Guaydil | Arbustivo Escasa |
| <i>Euphorbia regis-jubae</i> | Tabaiba amarga | Arbustivo |
| <i>Echium famarae</i> | Tajinaste | Arbustivo |
| <i>Sideritis pumila</i> | Salviarisco | Arbustivo |
| <i>Pulicaria burchardii</i> | Pulicaria majorera | Arbustivo |
| <i>Bupleurum handiense</i> | Anís de Jandía | Arbustivo |
| <i>Asteriscus sericeus</i> | Jorja | Subarbustivo-tapizante |
| <i>Convolvulus massoni</i> | Liana trepadora | Trepadora |
| <i>Tamarix canariensis</i> | Tarajal | Arbóreo |
| <i>Phoenix canariensis</i> | Palmera canaria | Arbóreo |
| <i>Plocama pendula</i> | Balo | Arbóreo |

| Listado de especies autóctonas o endémicas canarias preferentes para jardines, parterres y zonas de borde del ámbito de interior | | |
|--|---------------|-----------|
| Nombre científico | Nombre común | Porte |
| <i>Euphorbia balsamifera</i> | Tabaiba dulce | Arbustivo |
| <i>Euphorbia canariensis</i> | Cardón | Arbustivo |
| <i>Pistacia atlantica</i> | Almácigo | Arbóreo |
| <i>Olea europaea</i> | Acebucho | Arbóreo |

- l) En el caso de que las plantas propuestas para el ámbito de interior se incluyan en la zona costera, se deberán adaptar las condiciones edáficas para evitar condiciones halófilas.
- m) En el caso de que se opte por especies alóctonas, éstas han de adecuarse al piso bioclimático en el que nos encontramos, facilitando de este modo la reducción del consumo de agua para su riego.

Artículo 36. **Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad**

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se deberán establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.
3. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivos eficiente.

Artículo 37. **Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras**

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
2. Se evitarán todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.
6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
8. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos o arbustivos a cada lado del vial.

Artículo 38. **Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan**

1. Los instrumentos de desarrollo o los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas, a través de los cuales se podrán materializar las propuestas contenidas en el Plan, deberán cumplir con las medidas recogidas en los apartados 7.2 y 7.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En todo caso, se deberá asegurar el correcto tratamiento ambiental y paisajístico de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

- b) Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.
- c) Intervenciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red drenaje de las escorrentías y descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales.
- d) Un inventario detallado de la vegetación existente en caso de que afecten a especies arbustivas, subarbustivas o arbóreas. Ello servirá para que se respete al máximo su conservación.
- e) Un análisis de la incidencia paisajística del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a intervenir, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del área, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 39. Convenios

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier Actuación de Dotación de las amparadas por el mismo, que se lleve a cabo, requerirá, como requisito indispensable, la previa firma de un Convenio de gestión y ejecución entre el Ayuntamiento pertinente y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.
2. En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, el incremento de edificabilidad, ocupación, separación a linderos y cambio de uso, así como todos los aspectos establecidos en esta Normativa, relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución, que se recogen en el artículo siguiente, y todos los aspectos que el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.
3. El Convenio de gestión y ejecución deberá suscribirse en el momento de la presentación del proyecto de ejecución, renovación y/o rehabilitación.

Artículo 40. Plazos de ejecución

Los proyectos que tengan la consideración de Actuaciones de Dotación de las definidas en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 16.2 a) y b) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

Artículo 41. **Órgano y forma de gestión**

El Ayuntamiento de Antigua asumirá la gestión del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, encargándose de su gestión y ejecución, de forma directa o, en su caso, mediante el órgano que se designe al efecto.

CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Artículo 42. **Planeamiento vigente en el municipio de Antigua**

El municipio de Antigua se rige conforme a las estipulaciones urbanísticas previstas en el PGO del mismo, aprobado por Orden de 10 de noviembre de 2000 (BOC nº. 158, de 4 de diciembre del 2000), el cual aboga, en el ámbito turístico, por la reducción del número total de camas, la recuperación de plusvalías que el ordenamiento jurídico permite en el proceso urbanizador, la mejora de la calidad de la ordenación y de la oferta... dando lugar a un sector turístico más competitivo y sostenible.

Los suelos urbanos y urbanizables, con uso turístico, regulados en el PGO que se incluyen en el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización se encuentran:

a) Suelo urbanizable programado:

1. Sector 3. Cuenta con su propio Plan Parcial, que habiendo sido aprobado por primera vez en 1991 ha sufrido diversas modificaciones. Así, en el año 1993 se produce un nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre que altera las condiciones de bordes del Sector; en 1999 se declara como Bien de Interés Cultural una parte del mismo; en el año 2000 se aprueba definitivamente la llamada “Revisión del Plan Parcial del Sector 3”, que determinará el planeamiento vigente en la actualidad en este Sector.

b) Suelo urbano:

1. Anexo al Castillo y Anexo a Caleta de Fuste: El PGO establece los criterios básicos para su regulación (“Condiciones Particulares en Áreas de Suelo Urbano-Turístico Consolidado por la Edificación”).
2. Caleta de Fuste: Está desarrollado por el denominado “Plan Especial Castillo de La Caleta de Fustes”.

El PGO lo recoge, junto con El Castillo y Montaña del Dinero, como un área de planeamiento diferenciado, disponiendo expresamente que, con carácter general, se aplicarán las Ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Caleta de Fuste siempre que no contradigan las normas particulares aplicables a la zona.

3. El Castillo: Cuenta con su propio Plan Especial, que se denomina “Plan Especial de Ordenación Urbana El Castillo”. Como ya apuntábamos en el párrafo anterior, el PGO lo recoge como área de planeamiento diferenciado, estableciendo que, con carácter general, serán de aplicación las ordenanzas del citado Plan Especial siempre que no contradigan las normas particulares aplicables a la zona.
 4. Sector 9: Desarrollado mediante el Plan Parcial Las Salinas, adquirió la clasificación de suelo urbano en 2006 tras la aprobación definitiva por parte de la COTMAC de la modificación que devino de la suscripción del Convenio Urbanístico entre el Cabildo Insular de Fuerteventura, el Ayuntamiento de Antigua y la Sociedad, entonces propietaria del suelo, “Ramiterra” en el año 2005.
- c) Suelo urbanizable no programado:** Si bien el PGO clasifica este suelo de titularidad municipal anexo a Caleta de Fuste como “suelo urbanizable no programado” el PIO de Fuerteventura (art.83, apartado C) dispone que, los suelos urbanizables no programados que no cuenten con Plan Parcial aprobado se reclasifican como suelo rústico, en este caso, con la categoría de Común.

Artículo 43. **Alteraciones del planeamiento vigente**

Este Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente, sobre cualquier actuación de las reguladas en esta Normativa, así como en el Fichero Urbanístico de Intervenciones en espacio público y privado, sustituyéndolas por las establecidas en el presente Plan.

1. Alteraciones al planeamiento territorial: Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura

En el presente Plan se adapta y amplía la zona turística del Plan Insular de Ordenación en su extremo oeste haciéndolo coincidir con el suelo urbano correspondiente a la Urbanización de Caleta de Fuste, comprendiendo éste el suelo desde la Costa hasta la cima de Montaña Blanca. La ampliación, contigua a la actual zona turística en su extremo oeste, consiste en una ampliación de borde, incluyéndose la cima de la citada montaña, tratándose éste de un suelo urbanizado y en parte edificado.



Nuevo ámbito de la Zona Turística de Caleta de Fuste-Nuevo Horizonte.

2. Alteraciones al Planeamiento Urbanístico:

Las superficies de las parcelas que se modifican parcialmente son meramente orientativas, concretándose éstas en el momento de la ejecución de cada proyecto mediante la realización de un levantamiento topográfico, si se considera preciso.

a) Clasificación de Suelo de titularidad municipal anexo a Caleta de Fuste

Esta pieza de suelo clasificada en el Plan General de Ordenación de Antigua como “suelo urbanizable no programado” pasa a clasificarse a tenor del presente Plan como Suelo Rústico con las categorías de Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos y Suelo Rústico de Protección Territorial, en el que se instalará un Equipamiento Turístico Complementario tal y como viene definido en la presente Normativa.

b) Alteraciones derivadas de la especialización de usos

Como consecuencia de la especialización de usos establecida por el presente Plan de Modernización, las parcelas y/o manzanas que se recogen en la siguiente imagen pasan a tener un uso exclusivo turístico, con las determinaciones establecidas respecto a los usos característicos, compatibles, consolidados y prohibidos dispuestos en el artículo 15.5 de la presente Normativa.



Parcelas que pasan a tener uso exclusivo turístico

Asimismo, las parcelas y/o manzanas que se recogen en la siguiente imagen, pasan a tener un uso exclusivo residencial, con las determinaciones establecidas respecto a los usos característicos, compatibles, consolidados y prohibidos dispuestos en el artículo 15.6 de la presente Normativa.



Parcelas que pasan a tener uso exclusivo residencial

c) Alteraciones derivadas del cambio de uso

I. Cambio de uso de residencial a comercial:

Se modifica el uso de la única parcela actualmente residencial, pasando a tener un uso comercial en la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, calle con mayor concentración de actividad comercial de toda la zona de Caleta de Fuste.



II. Cambio de uso de aparcamiento a espacio libre:

Como consecuencia de la intervención pública “IAI-04 Espacio libre – aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo”, se altera el uso en una parcela que se sitúa en lo que es actualmente una bolsa de aparcamiento, junto al Centro Comercial El Castillo, convirtiéndose esta parcela en un espacio libre sobre rasante con aparcamiento bajo rasante.



d) Aumento del porcentaje de uso de los equipamientos complementarios, modalidad local comercial en parcelas de uso turístico:

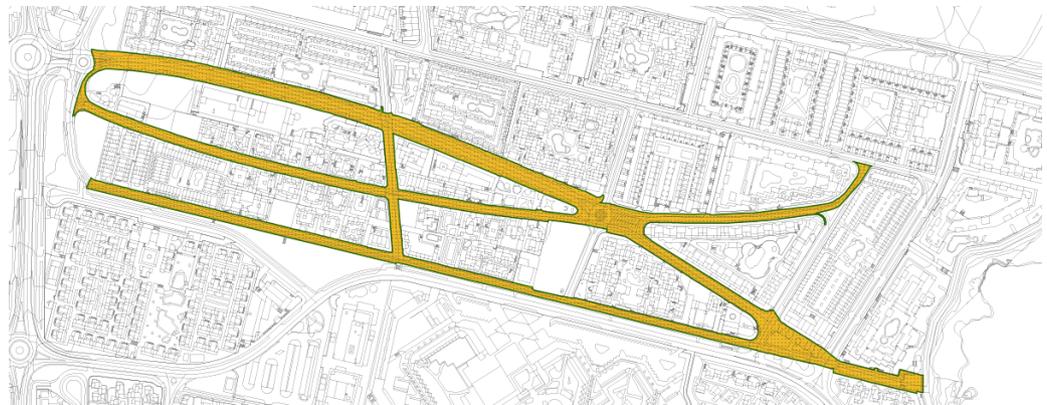
Se establece un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie de la parcela sea mayor o igual a 1.500 m²c., pudiéndose implantar en planta baja, sótano o semisótano en parcelas edificadas. Aquellas parcelas de nueva construcción tendrán este aumento del porcentaje de un 10% siempre y cuando se ajusten a la normativa establecida para equipamientos complementarios, modalidad comercial.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes, según la zona en la que se encuentre:

- I. Anexo El Castillo:
 - Semi-intensiva grado II
- II. El Castillo:
 - Ciudad Jardín
- III. Caleta de Fuste
 - Extensiva dispersa grado I
 - Extensiva dispersa grado II
 - Semi-intensiva agrupada
- IV. Anexo Caleta de Fuste:
 - Extensiva grado I
 - Extensiva grado II

e) Uso comercial complementario no sujeto a restricciones de edificabilidad.

- I. El uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en planta baja, no estará sujeto a restricción de porcentajes en aquellas parcelas que den frente a las vías Avenida Juan Ramón Soto Morales, Alcalde Francisco Berriel Jordán, Alcalde Juan Évora Suárez y el tramo de la vía peatonal Alcalde Santiago García Urquía.
- II. En el caso de que el equipamiento complementario de la parcela turística, dé frente a la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, cuya sección mayoritariamente es de 18m, se establece un retranqueo frontal a la vía de 1m.



Ortofoto de las vías sin restricción de porcentaje de uso comercial

III. **Parámetros ordenanza comercial**

Los parámetros de la tipología comercial son los recogidos en la ficha correspondiente al Área Homogénea de Equipamientos Comerciales (AHEC).

Artículo 44. **Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación**

En consonancia con lo establecido en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, el planeamiento general deberá incorporar las nuevas determinaciones establecidas en este Plan de Modernización, en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación de los estándares de densidad en los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela del artículo 12 de la Ley 2/2013.

1. En el caso de que el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias fuera modificado por otra disposición normativa que remitiera al planeamiento urbanístico la fijación del estándar de densidad aplicable, se aplicará con carácter transitorio lo dispuesto en el contenido de dicho artículo el cual se reproduce a continuación:

“La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

- I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.*

- II. *Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.*
- III. *Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.*

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.”

2. A la entrada en vigor del instrumento de planeamiento a que hace mención el apartado anterior, el contenido dispuesto en dicho apartado dejará de tener efecto.

FICHERO URBANÍSTICO





SISTEMA DISEÑO VIARIO

1. Sistema de diseño de viario

Para dotar de una mayor flexibilidad y eficacia al Plan, se reflexiona sobre la realidad de la trama urbana y viaria del núcleo de Caleta de Fuste. Trabajar con heterogeneidad, en lugar de obviarla, permite una definición del espacio urbano más dinámica y con múltiples posibilidades.

Para ello se plantea el diseño del viario como un sistema operativo más que como un diseño cerrado, como una estrategia más que una composición.

Atendiendo a este planteamiento, la sección del viario se sistematiza de modo que sus dimensiones y composición se puedan obtener, para cada caso, teniendo en cuenta los siguientes datos:

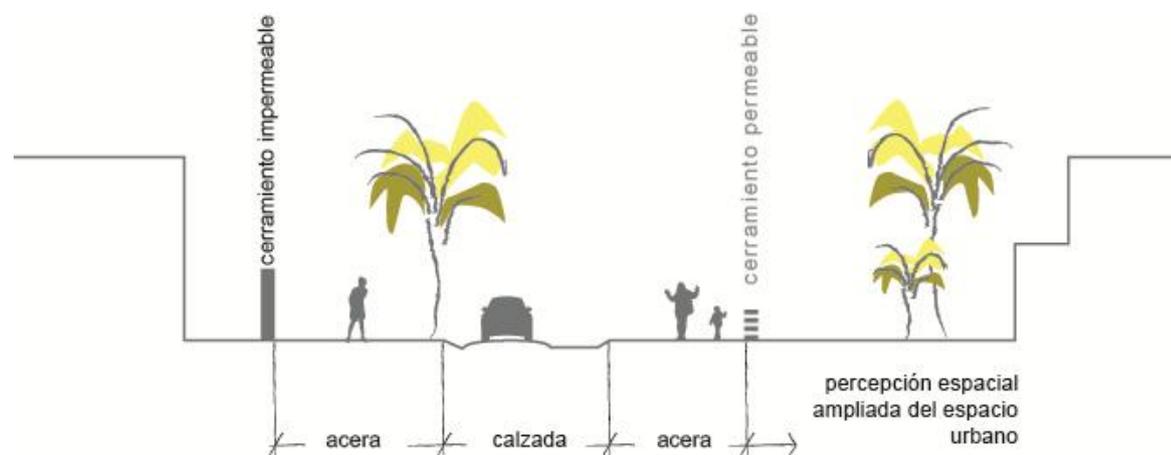
1. Tipo de vía, según la categorización establecida en el plan (plano O.3 Propuesta de movilidad).
2. Parámetros ambientales de flujos y relación con el entorno urbano.

El sistema presta especial atención a los mencionados parámetros ambientales, para que la vía responda no sólo a las necesidades de la circulación de personas, bicicletas y vehículos sino que también integre el ámbito espacial donde discurre la vía.

Para ello se tienen en cuenta los usos y los tipos de cerramientos de las parcelas que se sitúan en torno al tramo de vía donde se aplica la sistematización. Así, el ancho de la acera será mayor si el cerramiento es impermeable o semipermeable, donde la percepción visual del entorno está más limitada, y podrá ser un ancho de acera menor en el caso de parcelas sin cerramiento o con cerramientos resueltos con vegetación, que proporcionan una mayor amplitud a la percepción visual de la calle. Otro condicionante para determinar el ancho de la acera será la existencia de uso comercial en el tramo que se está diseñando, ya que aquí la acera se convierte en un elemento urbano con funciones adicionales a la circulación de peatones.

Cabe traer a colación, una descripción de los diferentes tipos de cerramientos identificados en el núcleo, ya que los mismos serán uno de los condicionantes para la dimensión de la acera:

- **Impermeable:** Son aquellos cerramientos que no permiten la relación visual o espacial entre el exterior y el interior de las parcelas, por su alta o total opacidad. Se incluyen en este grupo los muros y las fachadas alineadas a viario.
- **Semipermeable-Sistema Mixto:** Este tipo de cerramiento tamiza la relación entre lo público y lo privado mediante algún tipo de filtro, ya sean rejas, celosías o vallas con bajo porcentaje de huecos. Se incluyen en esta categoría los cerramientos impermeables tipo muro, que se combinen en su parte superior con un cerramiento permeable.
- **Permeable:** Formado por elementos delimitadores que debido a su escasa altura o poca presencia permiten la continuidad visual y espacial. Esta categoría comprende las barandillas, las mallas, las vallas con alto porcentaje de huecos y los muretes.
- **Sin cerramiento:** Aplicable a aquellas parcelas sin barreras físicas entre el espacio público y el privado.
- **Vegetación:** El cerramiento de parcela está constituido por una jardinera bordeada, normalmente, por un murete de escasa entidad, que contará con vegetación en mayor o menor cantidad.



2. Proceso generador de la sección viaria

La sección de cada tramo de vía, entendiendo como tal el que corresponde a una manzana, se obtendrá siguiendo los siguientes pasos:

1. Utilización de la **tabla de doble entrada** para obtención de la **sección mínima**.
 - Se entra a la tabla con el dato **tipo de vía** y carácter unidireccional o bidireccional (véase plano de O.3 Propuesta de movilidad) al cual corresponden unos determinados **flujos** (de vehículos, bicicletas y personas).

Con ello **se obtienen** los parámetros formales de **número y ancho de carriles** y la existencia o no de **carril bici**.

- El segundo dato de entrada es **la relación con el entorno** que circunda la vía.

Se debe entrar dos veces (excepto en peatonales) para definir las dos aceras de cada calle.

2. Se tendrá en cuenta todo lo reflejado en las **tablas de parámetros** definidos en el punto 3.
3. En el caso en que el ancho total real de la sección de la vía sea superior a la sección mínima obtenida, se deben seguir los siguientes pasos:
 - Aumentar el ancho de las aceras o de la banda para equipamiento, añadiendo bandas vegetales, espacios de estancia y ensanchamientos en los accesos a dotaciones o equipamientos según las necesidades y el criterio del “diseñador de viario” (ver apartado 3.5 Ancho de aceras y elementos urbanísticos de la vía).
 - Añadir bandas para aparcamiento en un lado de la calzada o en ambos. Según las necesidades se dispondrán de espacios para paradas de guaguas y zonas de carga y descarga. (ver apartado 3.3 Ancho aparcamiento).

| | VÍA | Carriles | Carril bici | Bandas de aparcamiento | RELACIÓN CON EL ENTORNO | Tipo de acera |
|-------------------------|-----|----------|-------------|------------------------|--|---|
| ESTRUCTURANTE (FV-2) | 2 | 1 | 0 | | | |
| 1º ORDEN BIDIRECCIONAL | 2 | * | ** | | Uso distinto al comercial Sin cerramiento o con vegetación | Ancho mínimo: 1,50 m. En vía estructurante: 3,00 m. |
| 1º ORDEN UNIDIRECCIONAL | 1 | * | ** | | Uso distinto al comercial Cerramiento permeable | Ancho mínimo: 1,80 m. |
| 2º ORDEN BIDIRECCIONAL | 2 | * | ** | | Uso distinto al comercial Cerramiento impermeable o semipermeable | Ancho mínimo: 2,00 m. |
| 2º ORDEN UNIDIRECCIONAL | 1 | * | ** | | Uso comercial | Ancho mínimo: Acera comercial + acera de paso 1,50 m. 1,50 m |
| 3º ORDEN BIDIRECCIONAL | 2 | 0 | ** | | | |
| 3º ORDEN UNIDIRECCIONAL | 1 | 0 | ** | | | |
| PRIORIDAD PEATONAL | 2 | * | ** | | | |
| PEATONAL | 0 | * | 0 | | | |

Las características espaciales de cada acera (2 para todas las vías excepto peatonales) se definirán en función de los parámetros USO y CERRAMIENTO DE PARCELA predominante en el tramo.

* Carril bici según plano de movilidad O.3

** La banda lineal de aparcamiento se ubicará en todos aquellos tramos de vía en los que el ancho lo permita, tras situar las bandas de calzada, carril bici (si procede) y acera.

TABLA DE DOBLE ENTRADA PARA LA OBTENCIÓN DE LA SECCIÓN MÍNIMA

3. Parámetros para el diseño del viario

3.1 Número de carriles

El número de carriles dependerá del carácter unidireccional o bidireccional de la vía, ya que el número de carriles en el ámbito de estudio se limita a uno por sentido.

| Número de carriles | | |
|--------------------|----------------|---------------|
| | Unidireccional | Bidireccional |
| Estructurante | - | 2 |
| 1º orden | 1 | 2 |
| 2º orden | 1 | 2 |
| 3º orden | 1 | 2 |

3.2 Ancho de carriles

El ancho variará en función del orden de la vía.

| Ancho carril | |
|--------------------|------------------|
| Estructurante | 3,50 |
| 1º orden | 3,50 |
| 2º orden | 3,00 |
| 3º orden | 3,00 |
| Prioridad peatonal | Plataforma única |

3.3 Ancho aparcamiento

En las vías se podrán colocar bandas de aparcamiento a ambos lados de la calzada, a un solo lado o en ninguno, en función de las características geométricas existentes en cada vía. El aparcamiento será exclusivamente en línea.

Si existiese algún caso en el que la sección viaria fuese insuficiente siempre predominaran las infraestructuras peatonales antes que las zonas para el aparcamiento.

| Ancho aparcamiento | |
|--------------------|------------------------|
| Estructurante | No tienen aparcamiento |
| 1º orden | ≥ 2,20 |
| 2º orden | ≥ 2,20 |
| 3º orden | ≥ 2,20 |
| Prioridad peatonal | ≥ 2,20 |

En el caso de que se decida instalar en alguna de las calles una zona para la carga y descarga tendrá que tener las siguientes dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo:

| Dimensiones aparcamiento carga y descarga | | |
|---|---------------------|------------------|
| | Longitud mínima (m) | Ancho mínimo (m) |
| Vehículo industrial ligero | 5,70 | 2,50 |
| Vehículo industrial pesado | 9,00 | 3,00 |

Las paradas de transporte público en el interior del núcleo tendrán las siguientes dimensiones:

| Dimensiones apartadero en las paradas de transporte público | | |
|---|---------------------|------------------|
| | Longitud mínima (m) | Ancho mínimo (m) |
| Guaguas de 15 m | 24,00 | 3,00 |
| Guaguas de 12 m | 21,00 | 3,00 |
| Guaguas de 10 m | 19,00 | 3,00 |
| Guaguas de 8 m | 17,00 | 3,00 |
| Taxis | 5,00 por vehículo | 2,20 |

3.4 Ancho carril bici

| Ancho carril bici | | |
|--------------------|--|---------------|
| | Unidireccional | Bidireccional |
| Estructurante | 1,50 | 2,00 |
| 1º orden | 1,50 | 2,00 |
| 2º orden | Ancho propio de la calzada (coexistencia vehículos y bicicletas) | |
| 3º orden | Ancho propio de la calzada (coexistencia vehículos y bicicletas) | |
| Prioridad peatonal | 1,50 | 2,00 |
| Vías peatonales | 1,50 | 2,00 |

El carril bici se situará en la plataforma de la acera, en el lado exterior de la misma. El correspondiente al paseo marítimo, se ubicará en el borde más alejado de la costa.

3.5 Ancho de aceras y elementos urbanísticos de la vía

| Ancho mínimo libre de obstáculos | | | | |
|--|--|-----------------------|---|---------------|
| Relación con el entorno predominante en el tramo | Usos distinto al comercial | | | Uso comercial |
| | Sin cerramiento o con vegetación | Cerramiento permeable | Cerramiento impermeable o semipermeable | |
| Estructurante | 3,00 | - | - | - |
| 1º orden | 1,50 | 1,80 | ≥1,80 | 1,50 + 1,50 |
| 2º orden | 1,50 | 1,80 | ≥1,80 | 1,50 + 1,50 |
| 3º orden | 1,50 | 1,80 | ≥1,80 | - |
| Prioridad peatonal | Plataforma única, el peatón puede utilizar todo el espacio de la vía | | | |

En el caso de que en el entorno de la vía exista el uso comercial se distinguirán dos bandas dentro del ancho de la acera, una de paso de 1,50 m, y otra para el uso comercial (terrazas) también de 1,50 m.

Como mínimo en una de las aceras se incorporará, **una banda equipada**, en el que se instalarán el mobiliario urbano que especifica la tabla que se encuentra a continuación. Esta franja no puede invadir el ancho mínimo previsto en el apartado anterior.

| Banda equipada | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|--------------|-------------------|-------|--------------------|-------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------------|
| Dimensión | Mínima | | | Banda verde | | | | | | Banda adicional | |
| | 0,50 (m) | | | Mínima + 0,50 (m) | | | | | | Mínimo + 1,50 (m) | |
| Espacio/vía | Luminaria | Papelería | Señalización | Vegetación | Banco | Elemento de sombra | Aparcabicis | Teléfono buzones | Semáforos | Parada de guagua | Contenedores soterrados |
| Estructurante | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | ■ | ■ | |
| 1º orden | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | ■ | | ■ | ■ |
| 2º orden | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | |
| 3º orden | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | |
| Prioridad peatonal | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | |
| Peatonal | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |

- Las vías peatonales no tendrán normalmente escaleras u otras barreras urbanísticas que impidan la circulación de las personas con movilidad reducida.
- Se podrán utilizar setos lineales o alcorques, en el caso de estos últimos estarán enrasados al mismo nivel que el pavimento.
- Se evitará la instalación de bordillos realzados que supongan un impedimento para la correcta circulación de peatones y bicicletas.
- En caso de utilización de contenedores ordinarios se hará prioritariamente acondicionando zonas en la banda de aparcamiento, si existiese. En caso contrario, se dispondrían en el espacio correspondiente a la acera, en una zona a nivel de la calzada y convenientemente

acondicionada para albergar los distintos contenedores de reciclaje, sin invadir la dimensión mínima de paso de 1,50 m.

3.6 Vías peatonales

En sendas sólo peatonales el ancho mínimo será de 3 metros. En el caso del paseo marítimo este ancho mínimo será de 6 metros.

3.7 Accesibilidad

Todos los itinerarios peatonales cumplirán con la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

3.8 Velocidades máximas permitidas

- Vías estructurantes: 50km/h
- Vías de 1º orden: 40 km/h
- Vías de 2º orden: 30 km/h
- Vías de 3º orden: 20 km/h
- Vías con prioridad peatonal: 20 km/h



INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

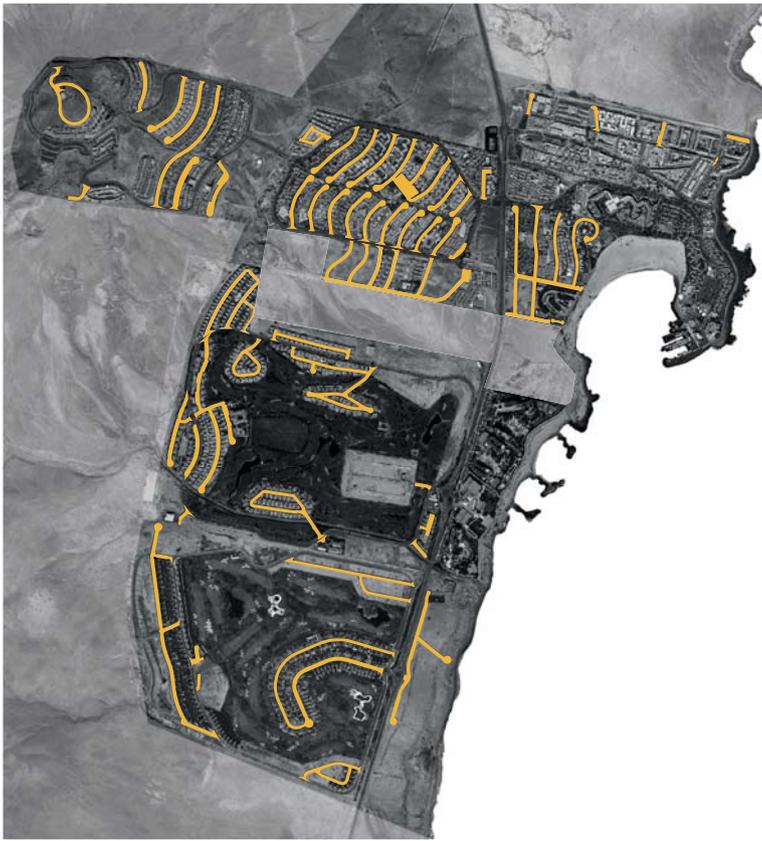


| ÍNDICE | | INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO |
|---------|--|--|
| CÓDIGO | | SISTEMA DE MOVILIDAD |
| IV-01 | Vías de Segundo Orden | |
| IV-02 | Vías de Prioridad Peatonal | |
| IV-03 | Repavimentación de calzadas | |
| IV-04 | Repavimentación de aceras | |
| IV-05 | Carril bici propuesto | |
| | | SISTEMA DE COHESIÓN - ESPACIO LIBRE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO |
| IC-01 | Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2 | |
| IC-01.1 | Intervención paisajística "Land Art" | |
| IC-01.2 | Espacio Cultural | |
| IC-01.3 | Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel | |
| IC-01.4 | Espacio Polivalente | |
| IC-01.5 | Peatonal Orchilla | |
| | | SISTEMA COSTERO |
| IC-02 | Actuación integral en la costa | |
| IC-02.1 | Recualificación del paseo marítimo | |
| IC-02.2 | Espacio libre público frente al mar | |
| IC-02.3 | Aparcamientos polivalentes | |
| IC-02.4 | Ruta cultural | |
| IC-02.5 | Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística | |
| | | SISTEMA DE ACTIVIDAD E IDENTIDAD |
| IAI-01 | Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca | |
| IAI-02 | Equipamiento turístico complementario | |
| IAI-03 | Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial | |
| IAI-04 | Espacio libre - aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo | |

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO: SISTEMA DE MOVILIDAD



PLANO DE SITUACIÓN



EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL SIST. VIARIO EN LA CALLE ACEBUCHUE

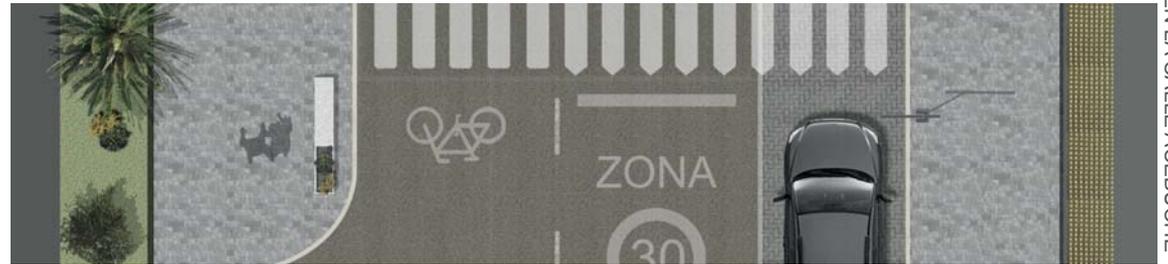


IMAGEN ACTUAL

■ INTERVENCIONES EN VÍAS DE SEGUNDO ORDEN

C/Acebuchue, C/Ayoze, C/Barrilla, C/Bentejuí, C/Calle del Golf, C/Cardón, C/Cosco, C/Doramas, C/El Espino, C/El Greco, C/Hespérides, C/Hubara, C/José de Rivera, C/La Levadía, C/Los Olivos, C/Luz de Mafasca, C/Mimo, C/Relinchón, C/Salvador Dalí, C/San Buenaventura, C/San Roque, C/Sotavento, C/Tabaiba (tramo sur), C/Tamonante, C/Tibiabín, C/Tunera, C/Turmero, C/Virgen de Guadalupe, C/Virgen de la Caridad del Cobre, C/Virgen del Carmen, vía de acceso al pico Montaña Blanca (depósito), vía de acceso a Las Lomas, CF 52, CF 53, CF 54, CF 55, CF 56, CF 74, CF 91, CF 115, CF 117, CF 121. C/Aulaga, C/Barlovento, C/Calle del Sol, C/Erbania, C/Islas Canarias, C/Jardines de Ayose, C/Jardines de Guize, C/La Luna, C/La Maresía, C/Las Afortunadas, C/Los Volcanes, C/Pitera, C/Sávila, C/Tabaiba (tramo norte), C/Tindaya, C/Verol, CF 127; vías de acceso a: Atalaya Park y Miramar, Residencial Altavista, urbanización Las Cascadas, campo de golf Salinas de Antigua (CF 124) y Hotel Geranios Suites.



IMAGEN ORIENTATIVA

Vía de segundo orden

Grupo de vías, que parten de las de primer orden, dando acceso rodado a las edificaciones de la trama urbana. Las medidas que se proponen tienen el objetivo de reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta conseguir hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. Para ello se plantea el templado del tráfico con la ejecución de pasos para peatones sobrelevados tipo badén trapezoidal y el cambio de señalización. El tráfico rodado se segrega del peatonal, con calzada de único o doble sentido y, como mínimo, aceras para los peatones. El resto de elementos de la sección se determinarán según el proceso generador de la sección viaria que se desarrolla en el Fichero Urbanístico.

INTERVENCIÓN IV-01

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| | | | | | |
|----------------|--|------------------------|-----------------------|---------------|--------|
| Nº de carriles | Nº de carriles bici | Nº bandas aparcamiento | Banda equipada mínima | Banda Verde | Aceras |
| 1 ó 2 | Coexistencia de vehículos y bicicletas en la calzada | Según sistema | Según sistema | Según sistema | 2 |

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

| | | | | | |
|----------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------|
| Carriles | Carril bici | Banda de aparcamiento | Banda equipada mínima | Banda verde | Acera |
| 3,00 | Ancho propio de la calzada | ≥ 2,20 | 0,50 | +0,50 | Según sistema |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN

CARRILES



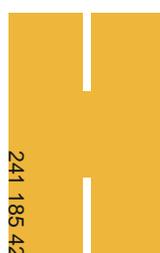
Pavimento continuo:
Asfalto
Hormigón

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica

Banda de separación entre calzada y aparcamiento:
Adoquín



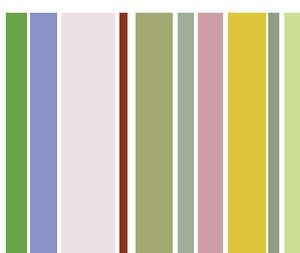
CARRIL BICI



Pavimento continuo
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa



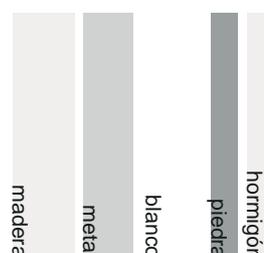
VEGETACIÓN



Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaysnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula



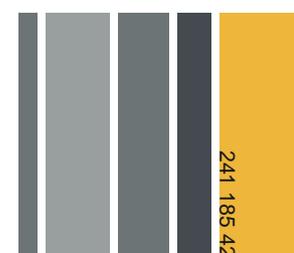
BANDA EQUIPADA



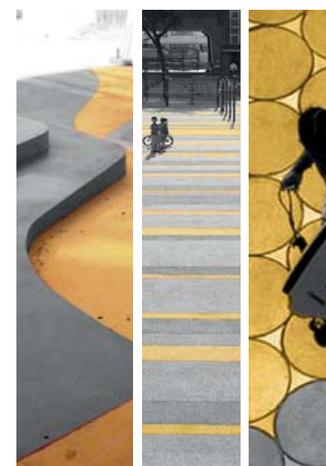
MOBILIARIO URBANO
Materiál único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal
Posible combinación con madera



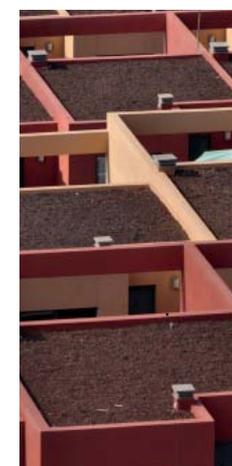
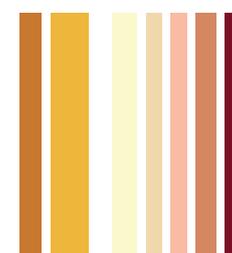
ACERA



Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica



EDIFICACIÓN



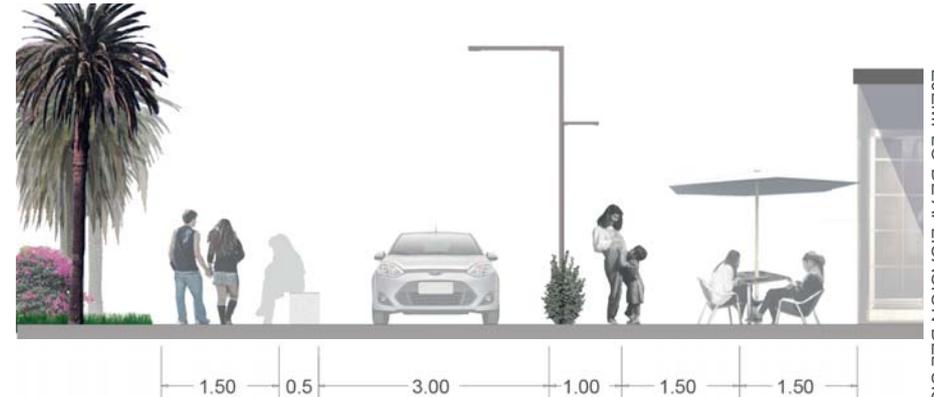
FORMALIZACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN



■ INTERVENCIONES EN VÍAS DE PRIORIDAD PEATONAL

- Avenida de Las Marismas (fondos de saco)
- C/ Alcalde Francisco Berriel Jordán
- C/ Alcalde Juan Évora Suárez
- C/ Alcalde Santiago García Urquía
- C/ Maestro Juan Cabrera Cabrera
- C/ Manuel Velázquez Cabrera
- Av. del Castillo (desde la glorieta de acceso al puerto)



EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL SISTEMA VIARIO EN CALCADE JUAN ÉVORA SUÁREZ



IMAGEN ACTUAL



IMAGEN ORIENTATIVA

Vía con prioridad peatonal

Vías que se localizan en la banda cercana al borde litoral y en los alrededores de la zona comercial. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos. La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas. Mejoran la estética del entorno y se resalta el carácter peatonal del área, mejorando la calidad estancial e incrementando la competitividad de los espacios adyacentes.

INTERVENCIÓN IV-02

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| | | | | | |
|----------------|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------|--------|
| Nº de carriles | Nº de carriles bici | Nº bandas aparcamiento | Banda equipada mínima | Banda Verde | Aceras |
| - | Según plano O.3 | Según sistema | Según sistema | Según sistema | 2 |

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

| | | | | | |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------|
| Carriles | Carril bici | Banda de aparcamiento | Banda equipada mínima | Banda verde | Acera |
| Plataforma única | 1,50 ó 2,00 | ≥ 2,20 | 0,50 | +0,50 | Según sistema |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN

CARRILES



Pavimento continuo:
Asfalto
Hormigón

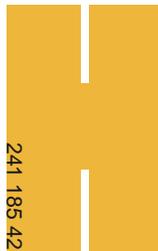
Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica

Banda de separación entre
calzada y aparcamiento:
Adoquín



FORMALIZACIÓN

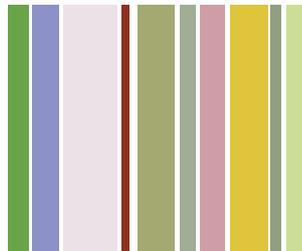
CARRIL BICI



Pavimento continuo
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa



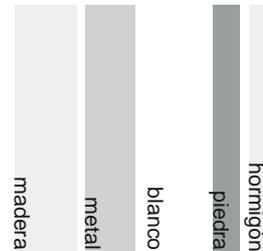
VEGETACIÓN



Especies autóctonas o
endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaysnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula



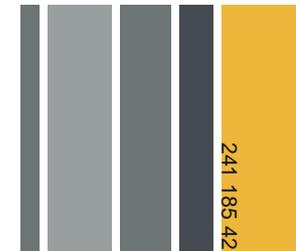
BANDA EQUIPADA



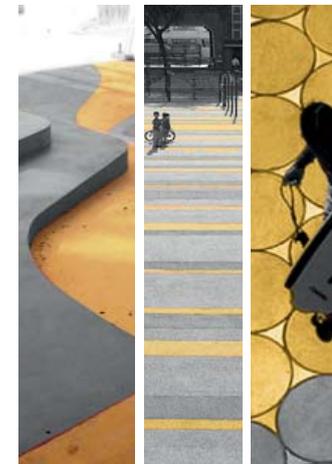
MOBILIARIO URBANO
Materiál único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal
Posible combinación con
madera



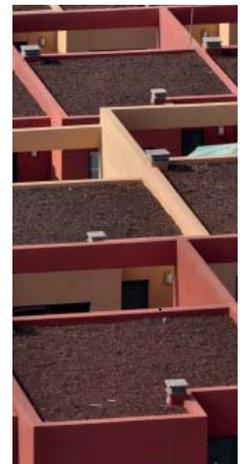
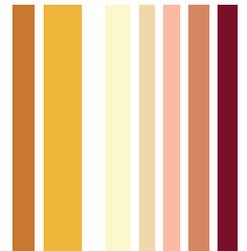
ACERA

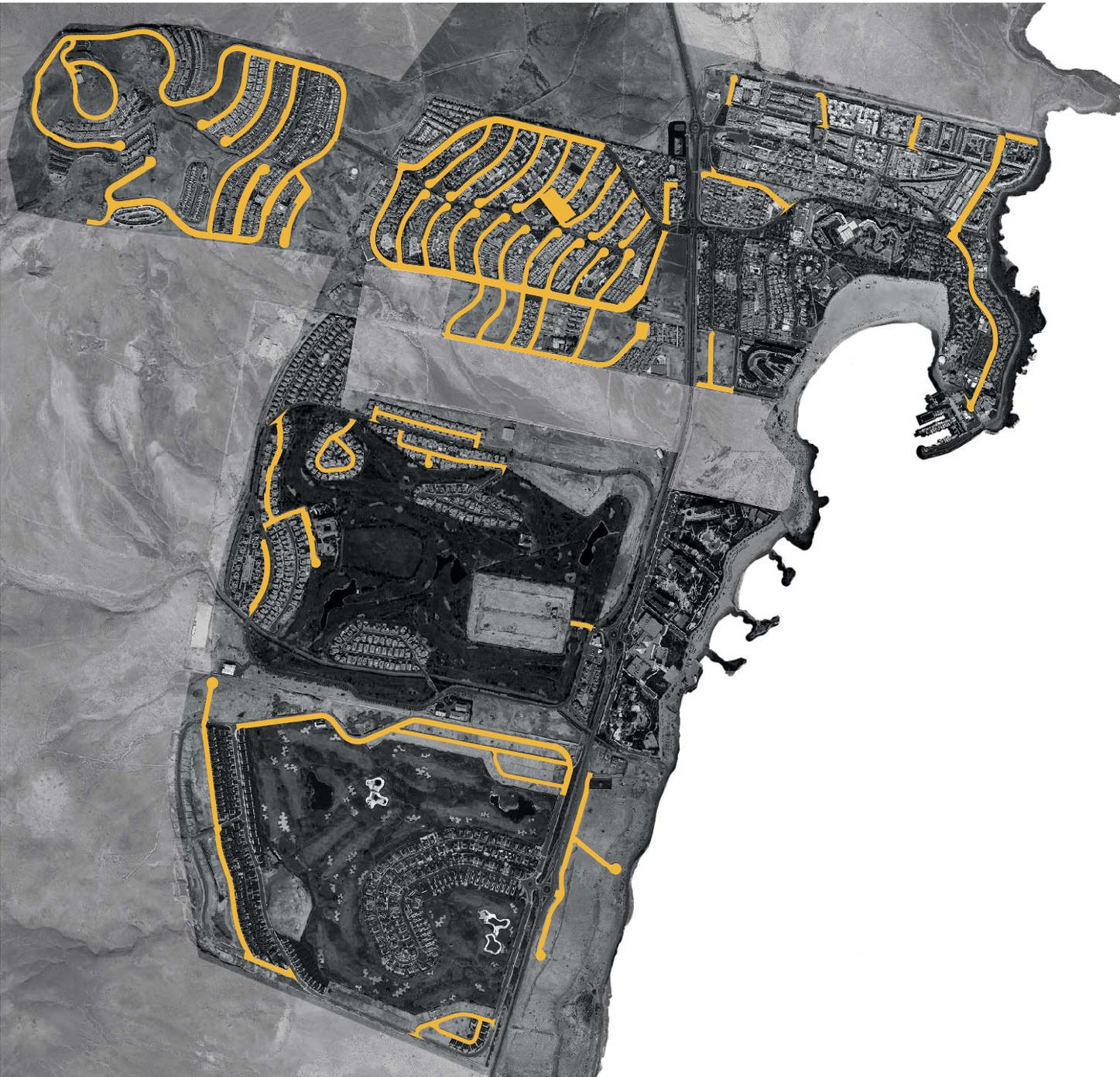


Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica



EDIFICACIÓN



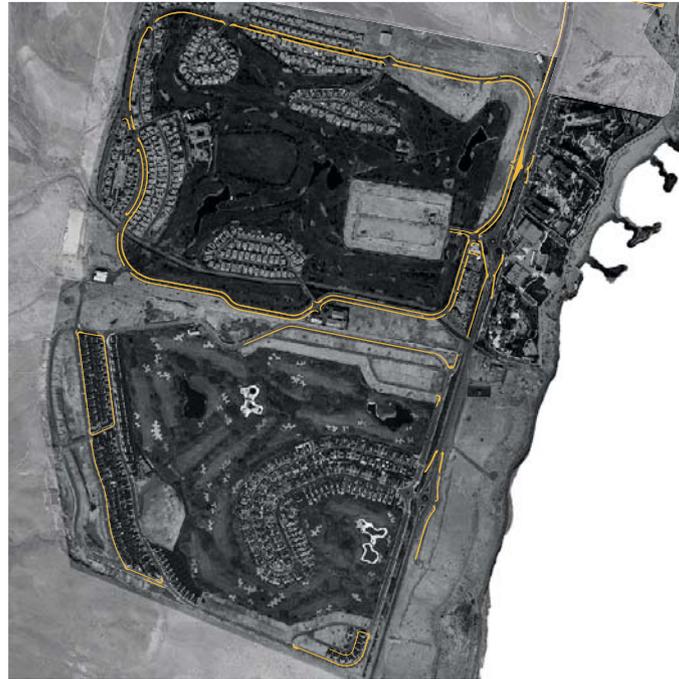


■ INTERVENCIÓN DE REPAVIMENTACIÓN DE CALZADAS

Se propone actuar de manera generalizada en todo aquel viario que se encuentra en estado regular o malo, para así mejorar la transitabilidad, comodidad y seguridad de los vehículos. En esta actuación se propone una repavimentación regularizando el firme de las vías. Esta repavimentación consistirá en la utilización de una mezcla bituminosa en caliente continua en la capa de rodadura para una intensidad de tráfico media-alta.

■ MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan.



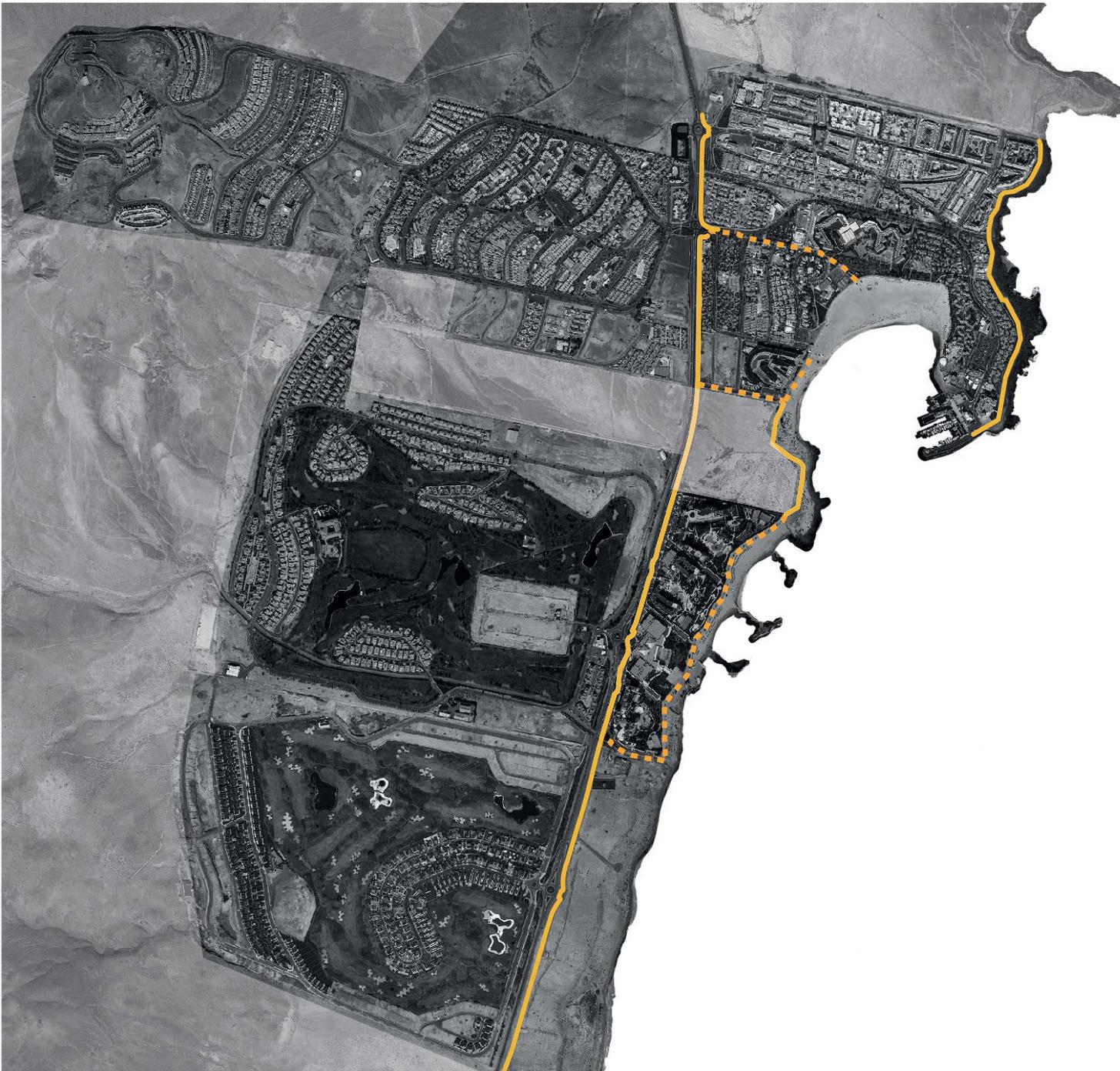
■ INTERVENCIÓN DE REPAVIMENTACIÓN DE ACERAS

Se propone actuar en aquellos itinerarios peatonales que presenten un estado de conservación malo o regular, o se encuentren sin acabar, con la finalidad de mejorar la seguridad y transitabilidad, facilitando la movilidad de los peatones.

El pavimento seleccionado debe ser antideslizante en seco y mojado, duro, regular, compacto y resistente. Su textura, relieve e instalación deben permitir el desplazamiento de los peatones sin tropiezos, por lo que deben de estar correctamente fijados, sin cejas ni resaltes entre piezas.

■ MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan.



- TRATAMIENTO CARRIL BICI EXISTENTE
- ▤ CARRIL BICI PROPUESTO

■ INTERVENCIÓN CARRIL BICI PROPUESTO

Se proponen nuevos carriles bicis que conecten con el ya existente, de manera que se consiga una red ciclable integrada y completa, que conecte los puntos de interés y convierta a la bicicleta en un medio de transporte rápido, seguro y respetuoso con el medio ambiente.

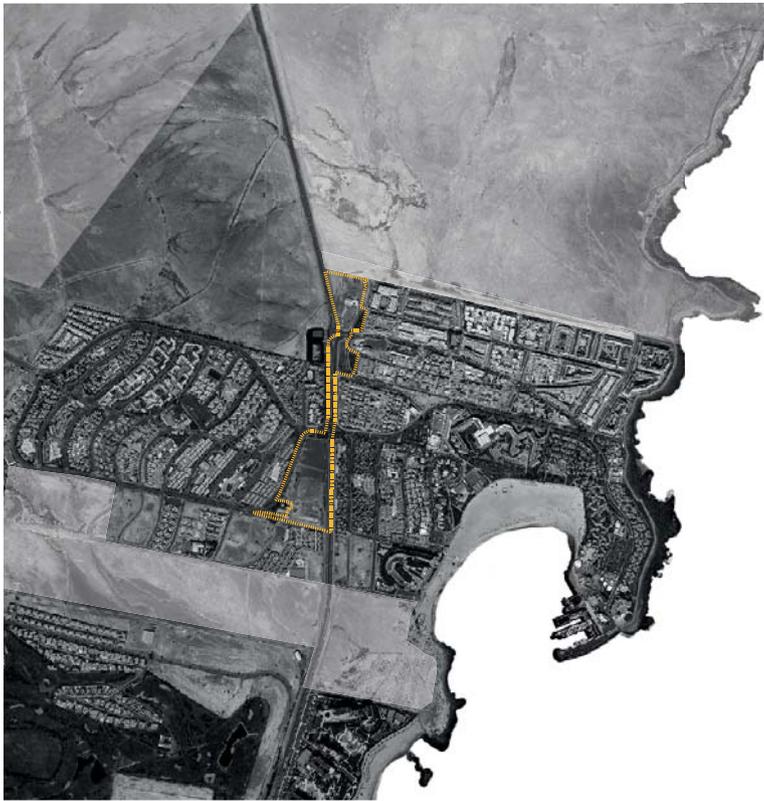
A esta red ciclable se incorporarán aparcamientos para bicicletas, paneles informativos que orienten y guíen a los usuarios de este medio de desplazamiento.

■ MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan.

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO: **SISTEMA DE COHESIÓN- ESPACIO LIBRE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO**





La cercanía del aeropuerto es una oportunidad única para la promoción del núcleo. Con una actuación visible desde el aire se pretende que la vista de Caleta de Fuste desde el avión, sea el primer paisaje-vivencia del turista a su llegada a Fuerteventura.

Se plantea la utilización de los recursos del "Land Art", corriente del arte contemporáneo híbrido entre la escultura y la arquitectura del paisaje que utiliza el marco y los materiales de la naturaleza, cuya finalidad es producir emociones plásticas en el turista-observador que se enfrenta al árido paisaje de la isla.

Mediante una intervención paisajística y respetuosa con las preexistencias medioambientales, se permitirá incrementar la calidad de este espacio como escenario turístico. Esta intervención pone en relación los grandes espacios públicos que se encuentran en los espacios aledaños de la FV-2. La actuación consistirá en la repetición de un elemento equipado y sus variaciones que albergarán actividades en su interior actuando como elementos de sombra, pequeños kioscos, zonas de juegos, etc. Este elemento se coloca siguiendo un patrón consiguiendo un nuevo paisaje superpuesto al existente, comportándose como elemento atractor y causando expectación al visitante desde el aire. Para que la visión de esta intervención no sea una experiencia efímera y únicamente visible desde el aire, se propone un punto de observación en el espacio libre situado en Montaña Blanca (IAI-01 Aparcamiento – mirador).

Se establece con carácter normativo que ninguno de los elementos equipados ni sus volados, puedan situarse sobre las franjas de 25 metros a ambos lados de la carretera FV-2 correspondientes a su zona de dominio público, servidumbre y afección.



- IC-01.2 Espacio Cultural ●
- Espacio libre ●
- IC-01.4 Espacio Polivalente ●

Intervención paisajística "Land Art"

Los elementos de esta intervención se sitúan en los espacios públicos aledaños a la FV-2, superponiéndose a las siguientes intervenciones: Espacio Cultural (IC-01.2), Espacio Polivalente (IC-01.4).

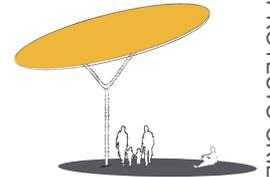
MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

INTERVENCIÓN IC-01.1



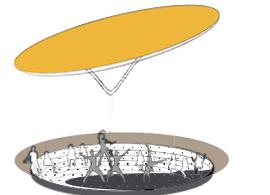
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Parasol



Merendero



Gradas



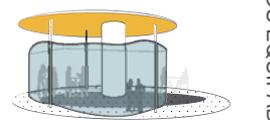
Pavimento



Juegos



Escenario



Kiosco

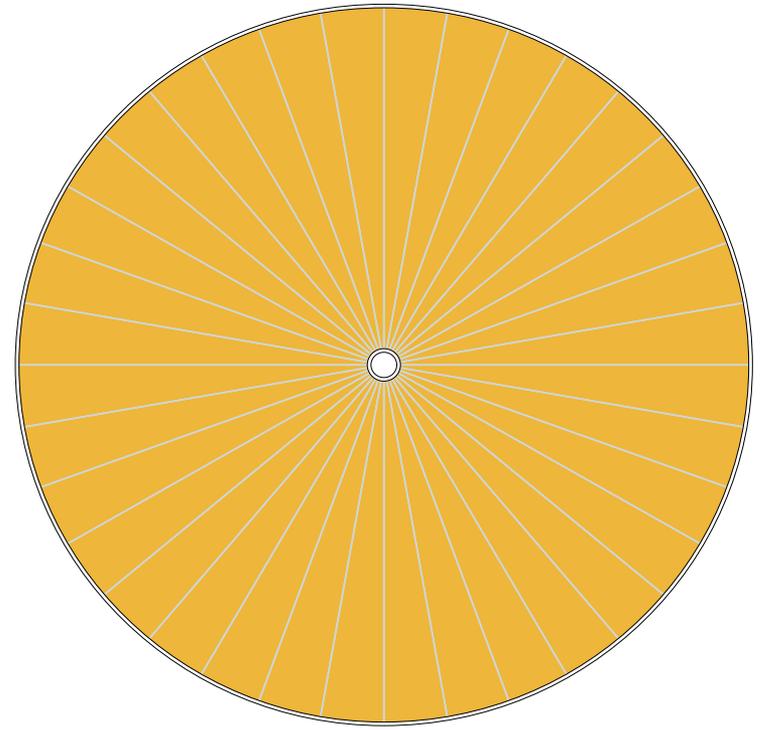
PROYECTO ORIENTATIVO

CATÁLOGO DE ELEMENTOS EQUIPADOS

PROYECTO ORIENTATIVO

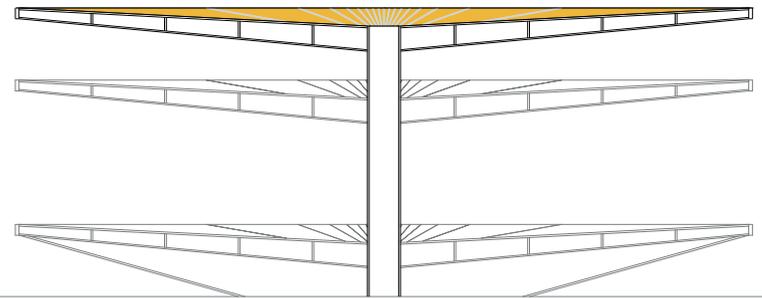


EJEMPLOS DEL ELEMENTO EQUIPADO



Diámetro: 10.00 m

Altura variable: de 4.00 a 1.00 m



DIMENSIONES DEL ELEMENTO DE SOMBRA

El elemento equipado original es un parasol que proporciona sombra en las diferentes áreas de estancia y recorridos con los que cuentan los espacios libres. Bajo algunos de ellos se sitúan graderíos que pueden acoger eventos.

Otros usos posibles de estos elementos, añadiéndoles mobiliario urbano serán zonas de merendero, aparcamiento para bicicletas y juegos de niños.

Algunos de estos elementos cambian de altura para convertirse en plataformas que pueden acoger escenarios para eventos o estar a nivel de la rasante y ser simplemente pavimentos.

Las variantes de dicho elemento definirán pequeñas edificaciones, que acogerán diversos usos como quioscos, cajas de escalera y ascensor para los aparcamientos subterráneos.



PROYECTO ORIENTATIVO



VISTA AÉREA DE CONJUNTO



La intervención se desarrolla en dos parcelas actualmente calificadas como zona verde, y una parcela calificada como equipamiento comunitario e institucional.

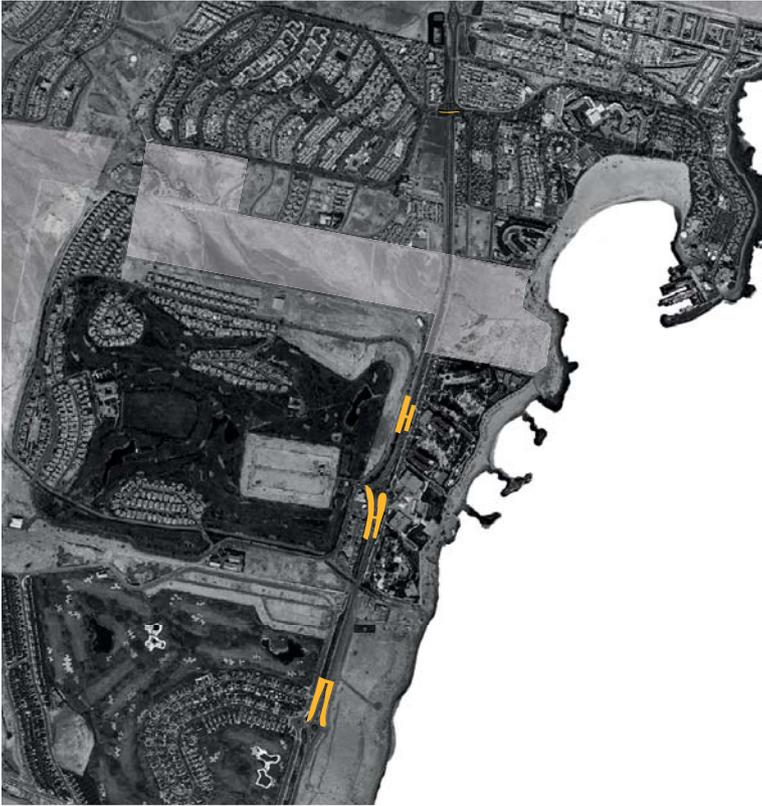
Dicha intervención unifica dichas parcelas para albergar el uso dotacional y espacio libre, además de aparcamiento bajo rasante. Este último será de gran importancia debido a la cercanía de la zona comercial actuando como bolsa de estancia para los vehículos.

Se propone una intervención con una o varias edificaciones que albergarán el uso dotacional y zonas espacio libre con diferentes materiales que integren lo natural con lo artificial.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



PLANO DE SITUACIÓN



En el núcleo de Caleta de Fuste la conexión entre los márgenes de la carretera FV-2 se resuelve principalmente con pasos a distinto nivel, que se han convertido en espacios hostiles y poco atractivos, ya que no se encuentran debidamente acondicionados. Sin embargo, son vitales para dar continuidad a los recorridos peatonales transversales a dicha vía.

Es esencial pensar en ellos como espacios libres públicos imprescindibles para la conectividad dentro de la zona turística. Por eso se propone la recalificación de los cuatro pasos subterráneos existentes, potenciándolos su capacidad como nexo de unión entre los fragmentos de trama que se han creado por la barrera que supone la FV-2.

La intervención se basa en suavizar los bordes mediante vegetación y el tratamiento de los paramentos e iluminación, huyendo de los convencionales pasos a nivel. Dotándolos de elementos urbanos propios que supongan un contraste intencionado, se crearán espacios agradables y seguros.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



PLANTA DE PROYECTO ORIENTATIVO



IMAGEN ACTUAL



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

Acondicionamiento de pasos a distinto nivel

Existen cuatro pasos en la FV-2 ubicados de norte a sur. El primero en el cruce de la mencionada carretera con el Peatonal Orchilla, el segundo y tercero conectando el campo de golf Fuerteventura Golf con la zona de expansión hotelera y el cuarto en la zona del sector 9.

INTERVENCIÓN IC-01.3

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
|---------|-------------------------------|------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Característico | Compatible | Edificabilidad | Ocupación | Nº Plantas máx. sobre rasante | Altura máx respecto a rasante | Nº plantas máx bajo rasante |
| IC-01.3 | Espacio libre (área peatonal) | - | - | - | - | - | - |

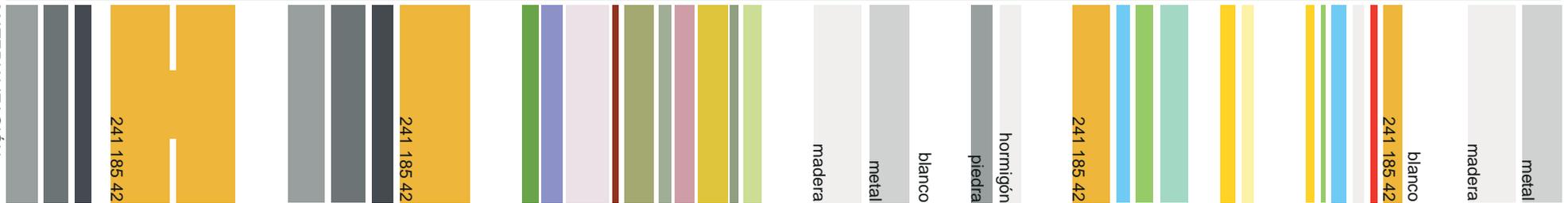
| DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m) | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--|
| Retranqueo a vial | Retranqueo a linderos | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección |
| - | - | - |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



PLANTA DE PROYECTO ORIENTATIVO



IMAGEN ACTUAL

Este gran espacio libre discontinuo se encuentra en las inmediaciones de la intersección del Peatonal Orchilla con la carretera FV-2, un lugar de gran potencial para el núcleo.

La importante extensión de este espacio y su mencionada discontinuidad permite que el mismo pueda albergar diferentes usos. El principal será el de espacio libre, en el que se ubicará un gran parque urbano de referencia a nivel insular, con una superficie ajardinada orientativa del 50%.

Además se implementa una plataforma polivalente que sirva de soporte para el desarrollo de distintas actividades comerciales y de ocio, capaz de acoger usos compatibles relacionados con la actividad al aire libre, como la celebración del mercadillo.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO



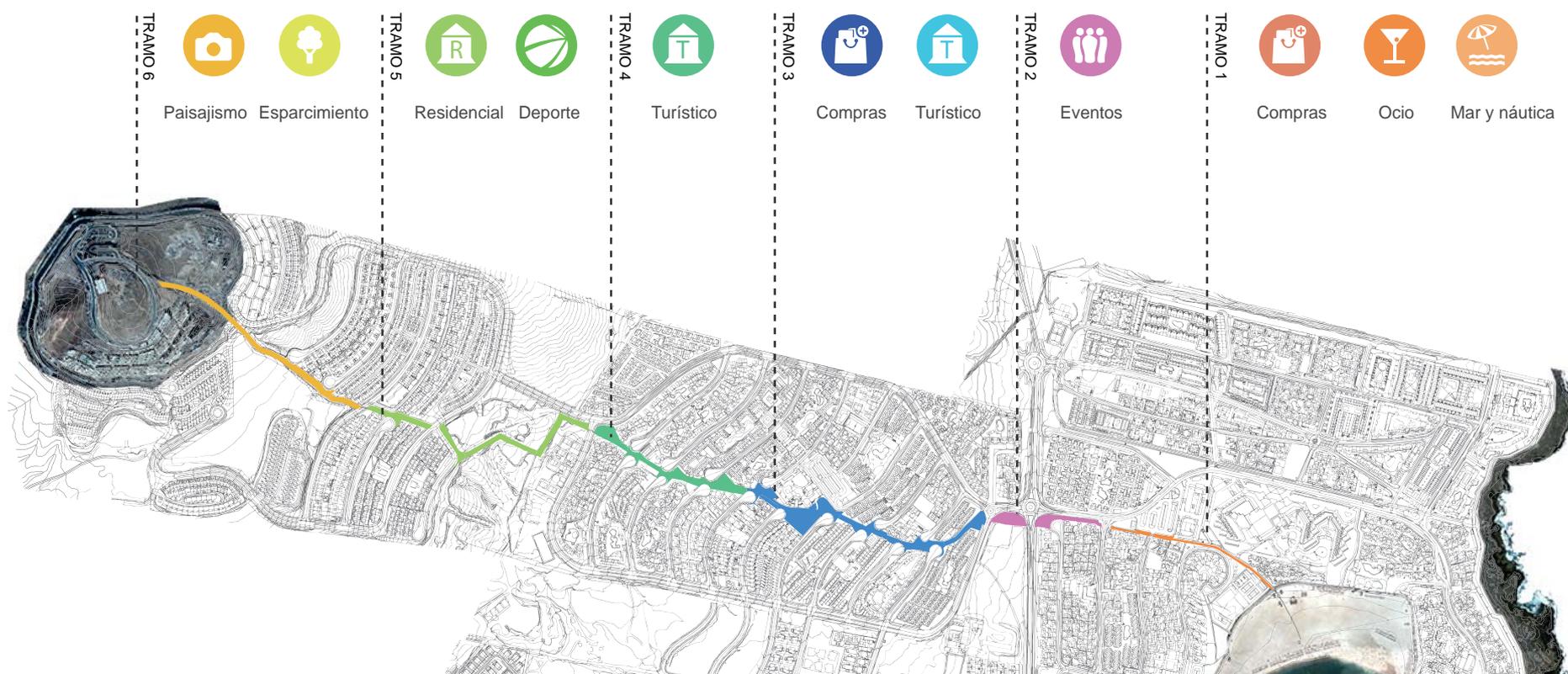
El peatonal Orchilla es el principal eje transversal que vertebra el núcleo, recoge los flujos peatonales de gran parte de los establecimientos turísticos, y conecta la playa del Castillo con la parte media del ámbito de estudio.

La propuesta incluye, además de la recalificación del tramo existente, la continuación de este itinerario peatonal hasta la zona más alta del núcleo, Montaña Blanca. Este lugar presenta unas vistas inmejorables de la costa y del interior del municipio de Antigua. Es una zona con un gran potencial que en la actualidad se encuentra desaprovechado. Con la continuación de este peatonal se reforzará la movilidad peatonal mejorando la conexión y la relación entre la costa y la montaña, cohesionando el territorio y favoreciendo la movilidad sostenible.

El Peatonal Orchilla es considerado como un espacio libre público de carácter longitudinal. Este itinerario se completa con los espacios libres que se encuentran en contacto, originando dilataciones en el recorrido que crearán zonas de estancia.

Se propone revitalizar este lugar de relación mediante el uso del color, potenciándolo y aportándole un carácter propio. Se establecerán tramos que suponen puntos de encuentro diferenciados, que orienten al turista.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



Peatonal Orchilla

Principal eje transversal que vertebra el núcleo y conecta la playa del Castillo con la zona alta del ámbito de estudio

INTERVENCIÓN IC-01.5

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
|---------|--|------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Característico Espacio libre (área peatonal) | Compatible | Edificabilidad | Ocupación | Nº Plantas máx. sobre rasante | Altura máx respecto a rasante | Nº plantas máx bajo rasante |
| IC-01.5 | | - | - | - | - | - | - |

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

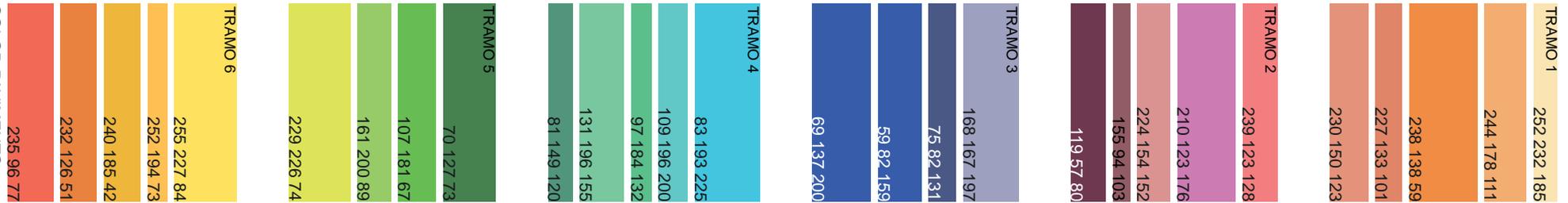
| Retranqueo a vial | Retranqueo a linderos | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección |
|-------------------|-----------------------|--|
| - | - | - |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

COLOR PAVIMENTO



MATERIALIZACIÓN

PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN





IMAGEN ACTUAL



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO: SISTEMA COSTERO





Actuación integral en la costa



PLANO DE SITUACIÓN

El Paseo Marítimo resuelve el límite del espacio urbano en su encuentro con la costa. Esta situación intermedia entre lo urbano y el paisaje costero implica una solución única que debe ser capaz de adaptarse a las diferentes circunstancias que suceden a lo largo de todo su recorrido.

Se propone una actuación integral que dote de continuidad al paseo con la sección suficiente para incorporar zonas de tránsito peatonal, de estancia y carril bici, solventando la transición con el espacio privado y fomentando la integración de los espacios públicos colindantes. Se pretende conseguir una imagen unitaria donde el contacto con el litoral se convierta en un potente atractivo turístico.



Recualificación del paseo marítimo



Espacio libre frente al mar



Aparcamientos polivalentes

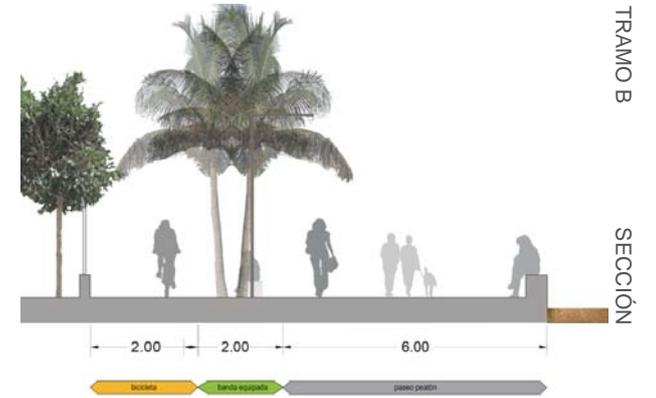


Ruta Cultural



Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística

PLANO DE SITUACIÓN



La intervención busca una mejora integral del paseo marítimo. Para ello, se incrementará el confort y accesibilidad para todos los usuarios, incluyendo medios de transportes alternativos.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.



Recualificación del paseo marítimo

En el tramo de sección B se propone recualificación del mismo. Los elementos de la sección se determinarán según el Proceso generador de la sección viaria que se desarrolla en el Fichero Urbanístico.

INTERVENCIÓN IC-02.1

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| | | | |
|-----------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Nº carriles bici 1 | Banda verde 1 | Banda equipada mínima 1 | Plataforma peatonal Continua |
|-----------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

| | | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Carril bici 2,00 m | Banda verde Variable | Banda equipada mínima 0,50 m | Plataforma 5,30 m |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|

MEDIDAS AMBIENTALES

Se evitará en la medida de lo posible el desarrollo del área de equipamiento sobre los espacios ajardinados.
Se respetarán en la medida de lo posible los individuos de Phoenix ssp. y Cocos ssp.
Las actuaciones deberán usar elementos de calidad y cromatismos que en ningún caso disminuyan la "Alta" calidad visual que ya posee el entorno.

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN

CARRILES

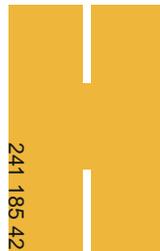


Pavimento continuo:
Asfalto
Hormigón

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica

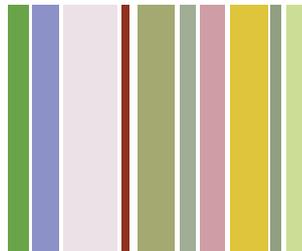
Banda de separación entre
calzada y aparcamiento:
Adoquín

CARRIL BICI



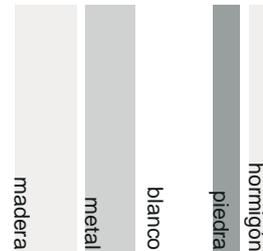
Pavimento continuo
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa

VEGETACIÓN



Especies autóctonas o
endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

BANDA EQUIPADA

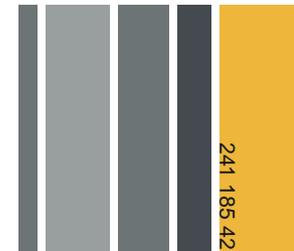


MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con
madera

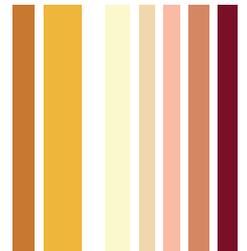
ACERA



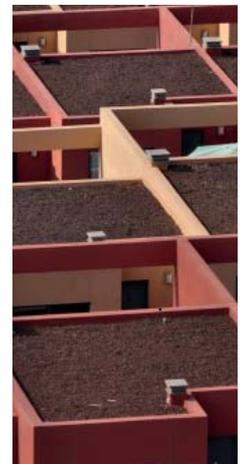
Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

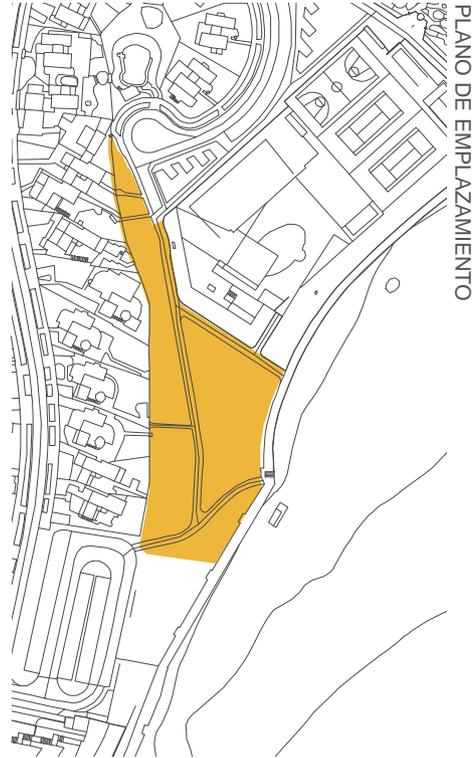
EDIFICACIÓN



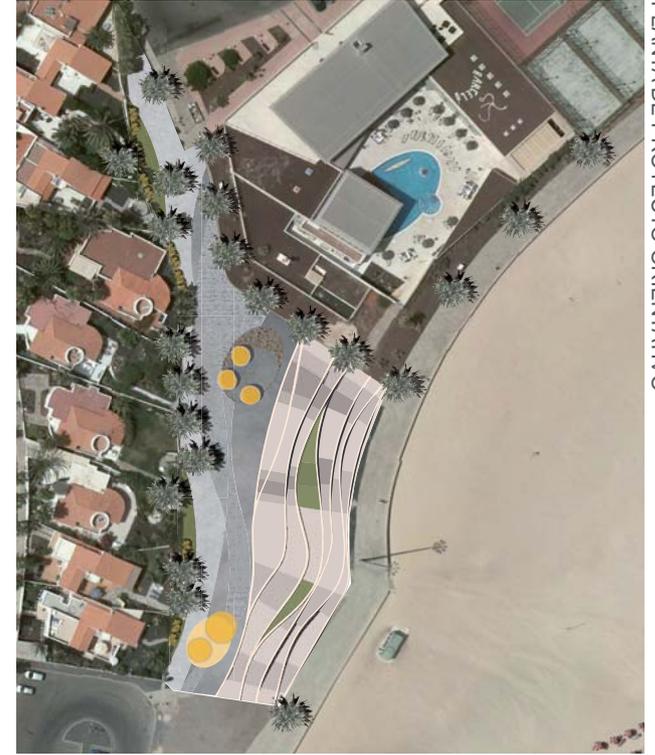
FORMALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



PLANTA DE PROYECTO ORIENTATIVO

A pesar de situarse en un lugar privilegiado en contacto con la Playa del Castillo, actualmente en este espacio libre sólo existen recorridos pavimentados con hormigón que lo cruzan o que sirven de acceso a las edificaciones colindantes.

Con la intervención se pretende crear un punto de contacto entre lo urbano y el paseo marítimo, con usos terciarios compatibles, de modo que se convierta en un lugar de gran vitalidad urbana que ponga en valor dicho espacio público.

Se plantea un espacio abierto, de estancia y encuentro social, para diferentes actividades y eventos. Además servirá de mirador sobre la mencionada playa potenciando su atractivo turístico y fomentando la interacción social.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.



IMAGEN ACTUAL



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

PLANO DE SITUACIÓN

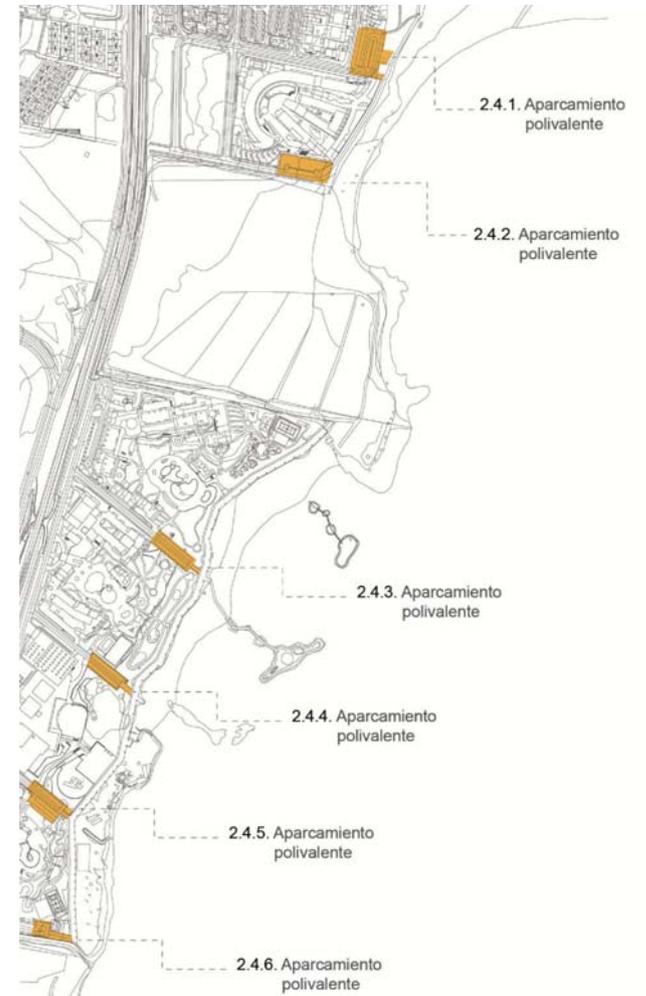


En la actualidad existen bolsas de aparcamientos situadas en varios enclaves privilegiados desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Al estar dedicados exclusivamente a los vehículos supone una pérdida de la calidad de un espacio que, por su proximidad a la playa y conexión con el paseo marítimo, podría desarrollar otras funciones, además de ser un área de oportunidad.

La propuesta pretende colonizar todas aquellas bolsas de aparcamiento que están en contacto directo con el paseo, ya que ejercen la función de acceso a las playas, acondicionándolos de modo que sirvan de soporte para el desarrollo de distintas actividades. Se plantea transformarlos en espacios polivalentes, donde el peatón tenga prioridad, permitiendo alternar el uso de aparcamiento con el de espacio libre público.

Se propone un diseño atractivo, que mejore la calidad del espacio actual, en el que se pueda albergar múltiples y variados usos sin perder su uso inicial.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.



PLANTAS DE PROYECTO ORIENTATIVO

Aparcamientos polivalentes

Bolsas de aparcamiento situados en el tramo final de la calle Aulaga, acceso a Hotel Geranios Suites y fondos de saco de la Avenida de las Marismas

INTERVENCIÓN IC-02.3

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
|---------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Característico Aparcamiento | Compatible Vía peatonal | Edificabilidad | Ocupación | Nº Plantas máx. sobre rasante | Altura máx respecto a rasante | Nº plantas máx bajo rasante |
| IC-02.3 | | | - | - | - | - | - |

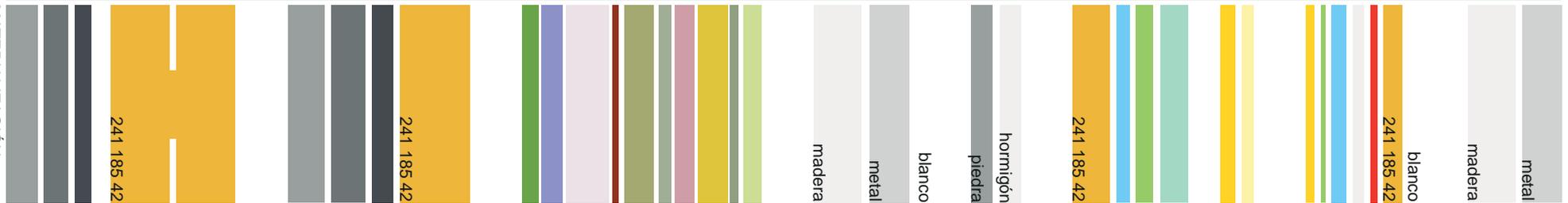
| DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m) | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--|
| Retranqueo a vial | Retranqueo a linderos | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección |
| - | - | - |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN





-  Ruta Cultural
-  Inicio de la Ruta Cultural. TORRE SAN BUENAVENTURA
Inclusión de panel informativo sobre el Castillo
-  YACIMIENTO PALEONTOLÓGICO DE LA GUIRRA (ZONA 1)
Inclusión de panel informativo sobre el yacimiento y sobre especies de Interés florístico y faunístico
-  “NIDO DE AMETRALLADORA” O BÚNKER
Inclusión de panel informativo sobre el búnker o “nido de ametralladora”
-  YACIMIENTO PALEONTOLÓGICO DE LA GUIRRA (ZONA 1)
Inclusión de panel informativo sobre el yacimiento y sobre especies de interés florístico y faunístico
-  HORNOS DE CAL DE LA GUIRRA
Inclusión de panel informativo sobre los Hornos de Cal
-  YACIMIENTO PALEONTOLÓGICO DE LA GUIRRA (ZONA 2)
Inclusión de panel informativo sobre el yacimiento y sobre especies de interés florístico y faunístico
-  Fin de la Ruta Cultural. LAS SALINAS DEL CARMEN

Ruta Cultural

Existen en el ámbito de actuación determinados elementos culturales que presentan una notable relevancia a nivel insular, los cuales aportan a Caleta de Fuste un potencial atractivo el cual redundará en la oferta cultural, y por ende, de la oferta turística complementaria.

A este respecto, a lo largo del paseo marítimo encontramos los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC) de: la Torre de San Buenaventura, el Yacimiento Paleontológico de La Guirra y los Hornos de Cal de La Guirra; además de otros elementos del Patrimonio Cultural, como son los “Nidos de ametralladoras”. A su vez el BIC de las Salinas del Carmen está próximo al ámbito de actuación, de manera que el nuevo tramo del paseo marítimo (intervención IC-02.5) permitirá que dicho BIC quede conectado.

Se propone una ruta turística cultural a través del paseo marítimo como un nuevo atractivo turístico diferenciador. Se incorporarán a lo largo de todo el recorrido, una serie de paneles informativos sobre los elementos de interés ambiental y cultural, cumpliendo así con el artículo 27 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre la señalización de los mismos.

En base a este mismo artículo, los símbolos iconográficos serán comunes para cada categoría de Bien de Interés Cultural, ostentando una simbología común a todo el patrimonio histórico de Canarias. Del mismo modo, se distinguirán los “nidos de ametralladora” o búnkeres.

La ruta estará guiada mediante la inclusión de dichos paneles informativos señalando las características relevantes y de interés de cada elemento.

La intervención, a modo de estrategia y como idea, propone el acondicionamiento, la conservación y el alumbrado de dichos elementos culturales. Además se plantea un centro de interpretación, que exponga didácticamente la historia y otros aspectos concretos de los elementos culturales dispersos a través de la misma. Se propone como posible lugar para albergar este centro el almacén de los Hornos de Cal de La Guirra, en el que la temática fundamental será la explotación de la cal, ya que no existe en Fuerteventura ningún centro o museo destinado a tal actividad; y en el que se incluirían además, explicaciones sobre todos los demás elementos de la ruta.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

■ MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan



Monumento

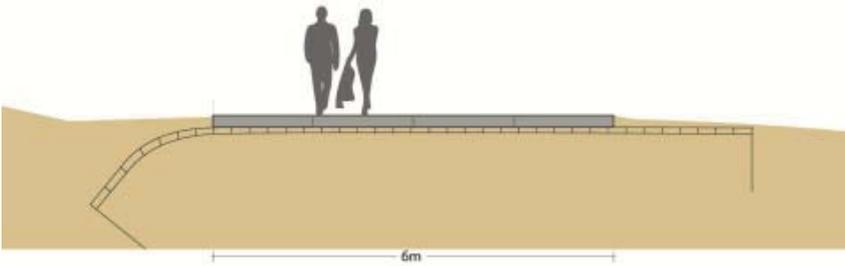


Zona paleontológica



Nido de ametralladora
Búnker

PLANO DE SITUACIÓN



SECCIÓN DETALLE, SISTEMA DE GEOMALLA



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Nuevo tramo de paseo marítimo
como intervención paisajística

De modo estratégico se plantea la continuidad del paseo marítimo de Caleta de Fuste hasta las Salinas del Carmen, incluyendo este importante polo de atracción en los recorridos peatonales del turista. El Plan de Modernización desarrollará el tramo incluido en el ámbito de actuación que supone 1.140 m de recorrido peatonal, sirviendo de tramo final a la ruta cultural. El paseo marítimo se situará en servidumbre de tránsito siempre que sea posible, pudiendo ocupar servidumbre de protección en caso de necesidad, por motivos ambientales.

La intervención tendrá en cuenta tanto la función de conexión como la de espacio de encuentro con lo natural. Su materialización será más una intervención paisajística, que una obra constructiva, ofreciendo a su vez una imagen atractiva y reconocible, en la que el contacto con la costa, en estado natural, sea su principal premisa.

Será una intervención respetuosa con el medio, mediante un sistema constructivo que requiera el mínimo impacto en su ejecución sobre el medio natural y que consecuentemente se pueda desmontar.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

■ MEDIDAS AMBIENTALES

El color del hormigonado deberá suponer una mimetización con el sustrato aledaño.

La intervención se habrá de llevar a cabo mediante una cimentación ligera (geomallas o similares).

En caso de afectar a individuos de interés florístico éstos deberán ser trasplantados en zonas contiguas a la intervención.

En ningún caso se implantarán farolas o luminarias mediante soportes verticales.

La iluminación deberá ser a ras de suelo y su ángulo de inclinación inferior a 70°.

La intervención habrá de considerar la desembocadura de barranco a fin de mitigar los posibles riesgos que puedan derivarse.



IMAGEN ACTUAL



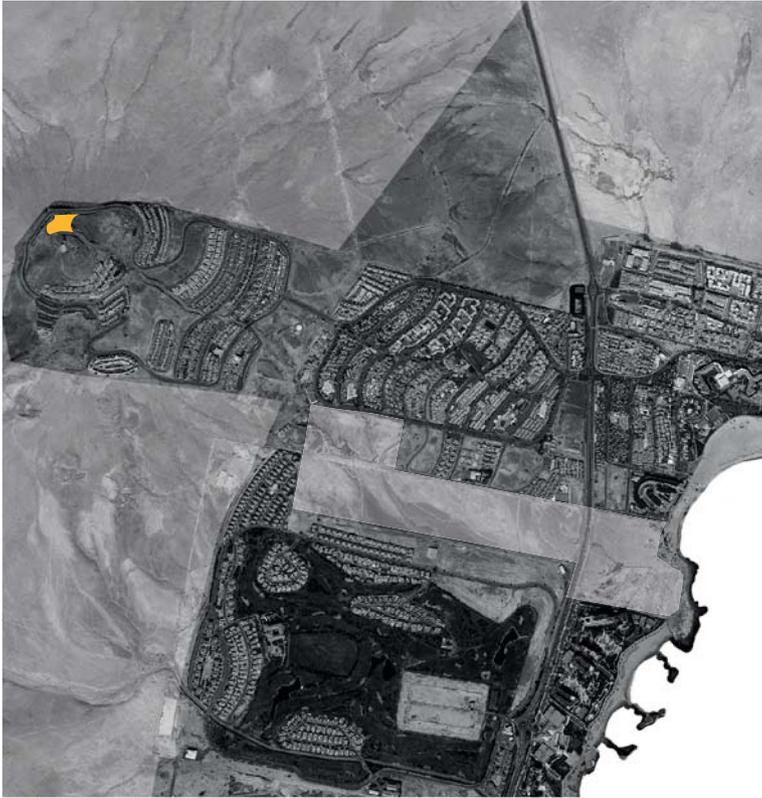
IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO



INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO: SISTEMA DE ACTIVIDAD E IDENTIDAD



PLANO DE SITUACIÓN



El presente plan propone crear una nueva centralidad turística en Montaña Blanca, con una doble función: dotar de identidad al núcleo y producir la sinergia necesaria para la regeneración de este entorno degradado. El potencial de este enclave es su ubicación, a unos 200 metros sobre el nivel del mar, desde donde se observa la costa, el paisaje interior de Antigua, Caleta de Fuste e incluso el aeropuerto de Fuerteventura.

Este enclave integra espacio libre público con un mirador (situado en la presente intervención) que pongan en valor el paisaje único de Fuerteventura, además de la implantación del uso turístico, que ofrezca nuevas experiencias y potencie este elemento de identidad de Caleta de Fuste: una montaña junto al mar.

Esta intervención se ubica en la cara norte de la mencionada Montaña Blanca, con lo cual goza de unas vistas espectaculares. Los actuales usos de aparcamiento y espacio libre existentes en la parcela se conservarán y reordenarán, de modo que dichos espacios funcionen como miradores para el disfrute de los visitantes.

Este espacio libre además de poseer las vistas propias de Montaña Blanca sobre el entorno, es el punto de observación idóneo para la visualización de la Intervención Paisajística IC-01.1. Cobra así fuerza la idea del "Land Art" al poderse observar dicha intervención desde un punto en altura en el propio núcleo y no únicamente desde el avión.



PLANTA DE PROYECTO ORIENTATIVO



IMAGEN ACTUAL



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

Aparcamiento-mirador en Montaña Blanca

Aparcamiento situado al norte de la zona más alta de Montaña Blanca, en contacto con la calle Telde

INTERVENCIÓN IAI-01

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
|--------|--------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------|------------------------------------|---|----------------------------------|
| | Característico Aparcamiento | Compatible Espacio libre (mirador) | Edificabilidad 0,03 m ² c/m ² s | Ocupación 3% | Nº Plantas máx. sobre rasante 1 | Altura máx respecto a rasante 4,00 m | Nº plantas máx bajo rasante - |
| IAI-01 | | | | | | | |

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

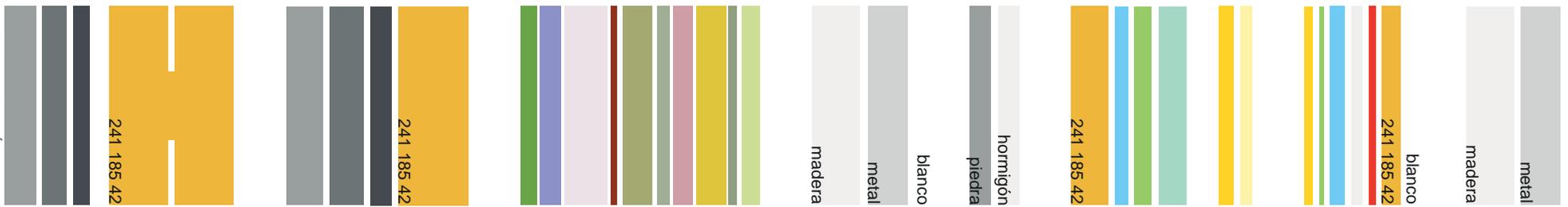
| Retranqueo a vial | Retranqueo a linderos | Retranqueo respecto de la línea de Dominio Marítimo Terrestre |
|-------------------|-----------------------|---|
| - | - | - |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

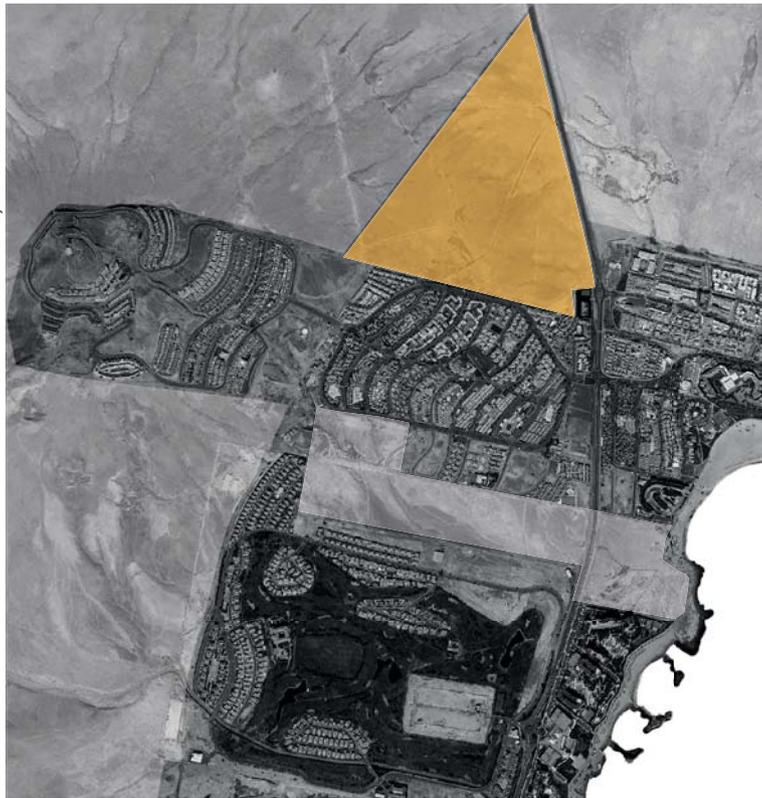
Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



Esta parcela de titularidad municipal se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y como Suelo Rústico de Protección Territorial, para así dar cabida a futuros equipamientos turísticos y complementar la oferta turística de Caleta de Fuste.

En esta zona se prevé ubicar equipamientos, tratándose siempre de usos complementarios al turístico, fundamentalmente destinados al ocio y al deporte, por ejemplo, centros de alto rendimiento deportivos, parques temáticos, etc.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, así como a cualquier otra normativa sectorial que le fuese de aplicación



IMÁGENES ORIENTATIVAS

 Equipamiento de ocio y deportivo / Espacios Libres

 Espacios libres

 Huella de ruido previsible (+ desfavorable / nocturna 50db)

 Huella de ruido actual (+ desfavorable / nocturna 50db)

 Cota 47 del terreno (Afección de la Superficie horizontal interna)

 Servidumbre aeronáutica que determina la altura máxima que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores y escaleras, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos (salvo excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas).

La finalidad de esta superficie es la protección de las maniobras de aproximación en vuelo visual de las aeronaves.

MEDIDAS AMBIENTALES

Los volúmenes constructivos deberán separarse, al menos 5 metros, respecto al cerramiento de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.

El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.

Perimetralmente al área de actuación es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las edificaciones respecto al suelo rústico colindante.

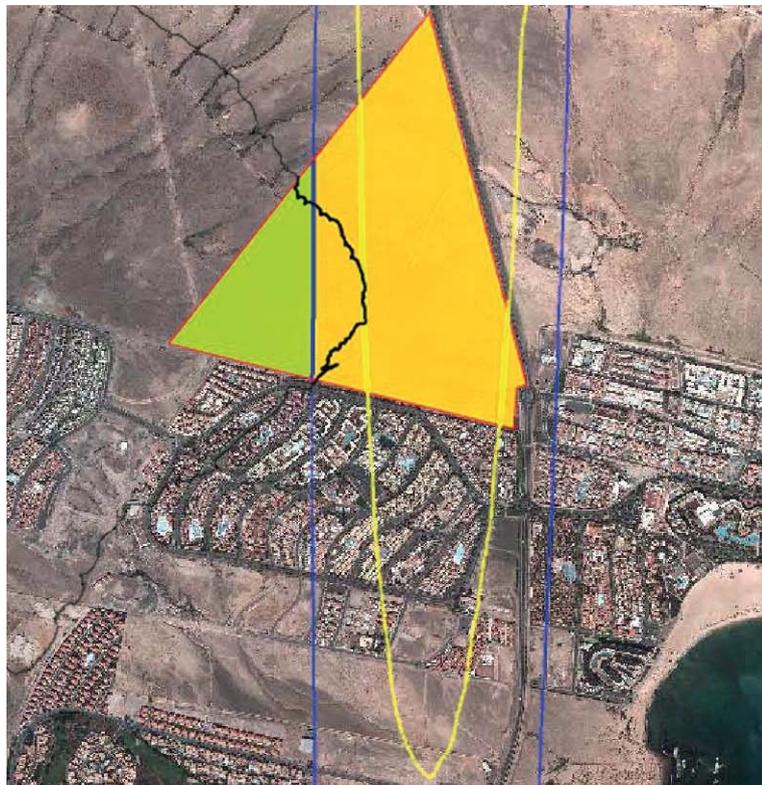
Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

Las construcciones deberán estar realizadas con materiales ligeros y prefabricados, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

La iluminación exterior a instalar ha de ser la imprescindible y estar constituida por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.

Se deberán tener en cuenta las barranqueras existentes con el fin de mitigar riesgos.

AFECCIONES



Equipamiento turístico complementario

Suelo situado al norte del núcleo al oeste de la FV-2 y en contacto con la zona turística

INTERVENCIÓN IA1-02

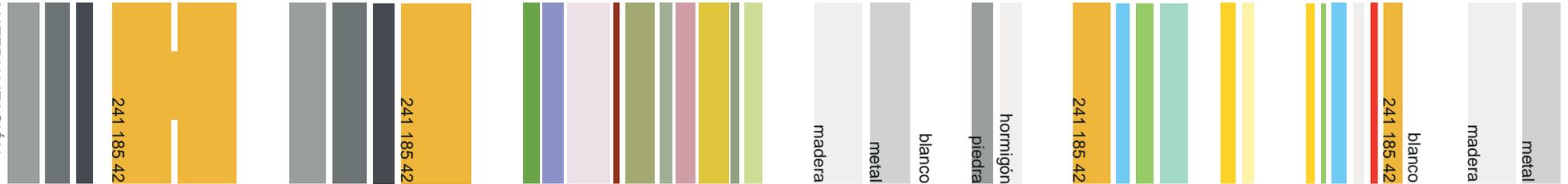
PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Categorías | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Parcela mínima 20.000m ² | Volumen y forma de la edificación | | |
|--------|------------------------|---|---|--|------------------|--|--|--|-------------------------------------|
| | | Característico Dotacional. Equipamiento de Ocio y Deportivo. Espacio libre. | Prohibido Residencial Terciario. Industrial. Dotacional educativo o sanitario | Edificabilidad 0,10 m ² c/m ² s | Ocupación 10% | | Nº Plantas máx. sobre rasante Según afecciones | Altura máx respecto a rasante Según afecciones | Nº plantas máx bajo rasante - |
| IA1-02 | S.R.P.I.E. S.R.P.T. | | | | | | | | |

| DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m) | | |
|---|--|---|
| Retranqueo a vial 25 metros respecto a la FV-2 | Retranqueo a linderos Igual a la altura de la edificación | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección - |

MATERIALIZACIÓN

PARÁMETROS DE DISEÑO



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o
endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con
madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas
en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

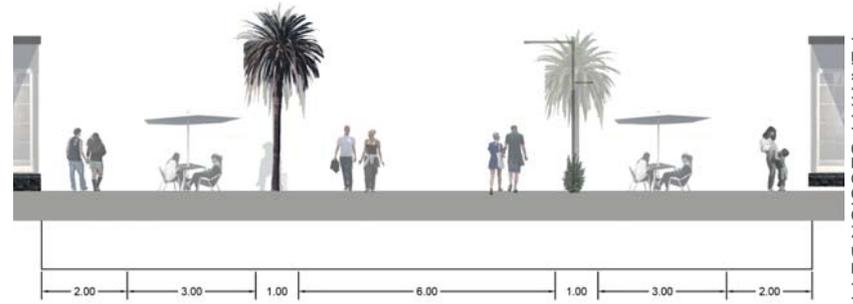
Preferentemente integrada
en paramentos verticales y
horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



PLANTA Y SECCIÓN DE PROYECTO ORIENTATIVO



IMAGEN ACTUAL

Se propone crear un espacio comercial abierto, que incluye la zona de mayor concentración de centros comerciales del núcleo, en el que el peatón sea el protagonista.

La intervención transforma la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales en espacio peatonal, convirtiéndola en una plataforma en la que puedan convivir diferentes actividades. Se pretende que dicha intervención sea capaz de generar una renovación urbana que se haga extensiva a los establecimientos comerciales, que en muchos casos se encuentran obsoletos.



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

Peatonal J.Ramón Soto Morales y Esp.comercial

Tramo inicial de la avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, hasta la calle Manuel Velázquez Cabrera, tramo de la calle Alcalde Francisco Berriel Jordán entre calles Manuel Velázquez Cabrera y Maestro Juan Cabrera Cabrera y tramo final de la calle Alcalde Juan Évora Suárez hasta el paseo marítimo.

INTERVENCIÓN IAI-03

PARÁMETROS DE DIMENSIONADO

| Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
|--------|-------------------|------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Característico | Compatible | Edificabilidad | Ocupación | Nº Plantas máx. sobre rasante | Altura máx respecto a rasante | Nº plantas máx bajo rasante |
| IAI-03 | Vía peatonal | - | - | - | - | - | - |

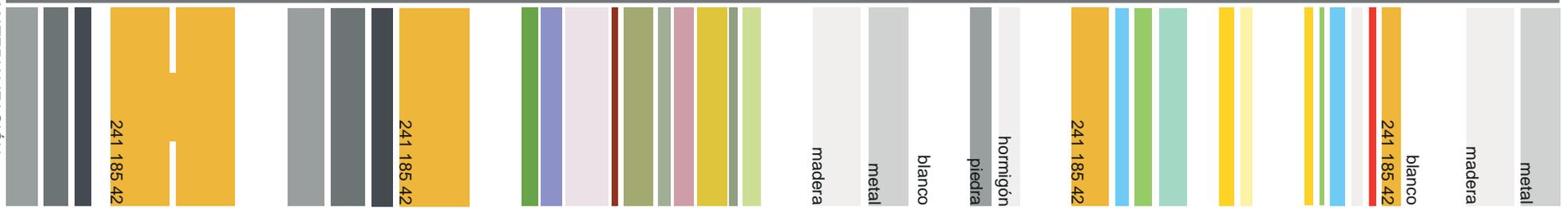
| DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m) | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--|
| Retranqueo a vial | Retranqueo a linderos | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección |
| - | - | - |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO

MATERIALIZACIÓN



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimiento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimiento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimiento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC

FORMALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



PLANTA DE PROYECTO ORIENTATIVO



IMAGEN ACTUAL

La intervención se sitúa en lo que es actualmente una bolsa de aparcamiento, junto al Centro Comercial El Castillo, con una situación privilegiada en el corazón del núcleo turístico, dando servicio tanto a la playa del Castillo como a los comercios que lo circundan. Su uso actual obvia el potencial de este lugar.

La intervención busca la conversión de este espacio en una plaza pública con aparcamiento subterráneo, aumentando así los espacios libres públicos existentes en la zona cercana a la playa del Castillo.

La intervención generará un nuevo lugar de relación que revitalizará el área, proponiendo zonas de espacio libre y quioscos para uso terciario.



IMAGEN DE PROYECTO ORIENTATIVO

Espacio Libre-Aparcamiento junto al C.C. El Castillo

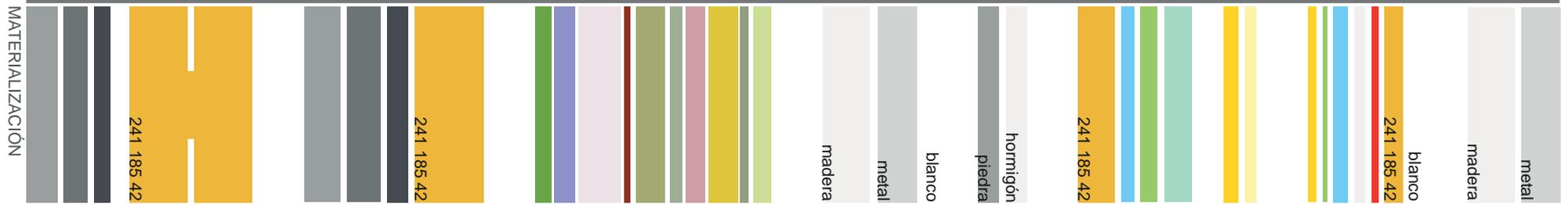
Actual explanada de aparcamiento situada junto a la Avenida del Castillo y centro comercial del mismo nombre

| INTERVENCIÓN IAI-04 | PARÁMETROS DE DIMENSIONADO | | | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------------------|---|--|-----------------|---|---|---|
| | Código | Uso pormenorizado | | Intensidad de la edificación | | Volumen y forma de la edificación | | |
| | IAI-04 | Característico Espacio libre | Compatible Terciario hostelería Aparcamiento (bajo rasante) | Edificabilidad 0,03 m ² c/m ² s | Ocupación 3% | Nº Plantas máx. sobre rasante 1 | Altura máx respecto a rasante 4,00 m | Nº plantas máx bajo rasante Sin límite |
| DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m) | | | | | | | | |
| Retranqueo a vial Igual a la altura de la edificación | | | Retranqueo a linderos Igual a la altura de la edificación | | | Retranqueo respecto de la línea de Servidumbre de Protección - | | |

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan

PARÁMETROS DE DISEÑO



PAVIMENTO RECORRIDOS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado

PAVIMENTO ESTANCIAS

Pavimento continuo:
Hormigón "in situ"
Mezcla bituminosa
Suelo blando compactado
Arena

Pavimento discontinuo:
Adoquín
Prefabricado de hormigón
Baldosa hidráulica
Cerámica

VEGETACIÓN

Especies autóctonas o endémicas:
Convolvulus floridus
Euphorbia regis-jubae
Argyranthemum frutescens
Echium decaisnei
Echium onosmifolium
Asteriscus sericeus
Limonium sventenii
Tamarix canariensis
Phoenix canariensis
Plocama pendula

MOBILIARIO URBANO

Material único:
Prefabricado de hormigón
Hormigón "in situ"
Piedra
Metal

Posible combinación con madera

ZONAS DE JUEGO

Preferentemente integradas en paramentos horizontales

Material:
Pintura/vinilo
Textil
Prefabricado de hormigón
Metal
Madera

Pavimento:
Caucho
Arena

SEÑALIZACIÓN

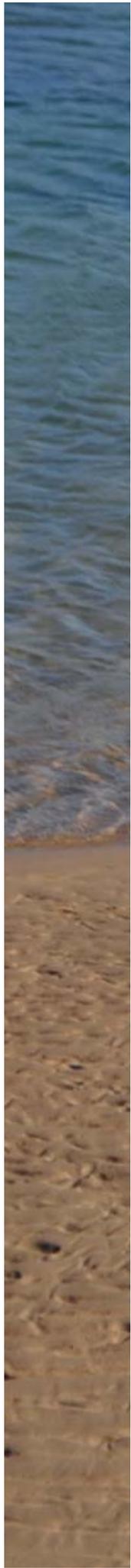
Preferentemente integrada en paramentos verticales y horizontales

Material único:
Pintura
Vinilo
Metal
Madera
PVC





INTERVENCIONES PRIVADAS







- Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1
- Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros-villas de gran calidad) AHET-2
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC
- - - Afecciones Sectoriales: zona de seguridad de las servidumbres radioeléctricas
- Huella de ruido previsible 55db



■ **Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros)
AHET-1**

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recalificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

En la presente área homogénea se incrementa la edificabilidad de todas aquellas edificaciones turísticas que se renueven, así como de las parcelas, sin edificar calificadas con uso turístico según lo dispuesto en el presente Plan de Modernización. El objeto de este área es la recalificación del ámbito turístico de Caleta de Fuste y la contribución al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, el Decreto 142/2010; además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan; para lo cual se establece un incremento de edificabilidad de un máximo de 0,33 m²c/m²s sobre la edificabilidad vigente, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento de altura en la edificación.



PARÁMETROS particulares de las Zonas turísticas

CONDICIONES PARTICULARES

| TIPOLOGÍA | | EDIF (m ² c/m ² s) | ALTURA (m) | OCUPACIÓN (%) |
|---|---------------|--|--|---------------|
| NORMA PARTICULAR RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN DE “EL CASTILLO” | | | | |
| Público-residencial (intensiva) | | 1,63 | 3 pl. (10m) | 60 |
| Ciudad jardín (semi intensiva grado II) | | 1,63 | 2 pl. (7m) | 60 |
| NORMA PARTICULAR RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN “CALETA DE FUSTES” | | | | |
| Extensiva dispersa | Grado I | 0,63 | 1 pl. ó 4m. | 50 |
| | Grado II | 0,58 | 1 pl. ó 4m. | 45 |
| Extensiva agrupada | Grado II | 0,78 | 2pl. ó 7m. Parc H-2: 6% edif. total en 3 pt. o 10m. | 50 |
| Intensiva semi-exenta | Grado II | 1,045 | 3 pl. ó 10m. Hotel 2 pl. ó 7m. resto | 40 |
| | Grado III | 1,045 | 3 pl. ó 10m. Hotel 2 pl. ó 7m. resto | 40 |
| Semi-intensiva agrupada | | 1,045 | 2 pl. ó 7m, | 60 |
| NORMA PARTICULAR RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN “ANEXO A CALETA DE FUSTES” | | | | |
| Extensiva | Grado II | 0,63 | 1 pl. ó 3,5m. | 50 |
| | Grado III | 0,58 | 1 pl. ó 3,5m. | 45 |
| NORMA PARTICULAR RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN “SECTOR 3” | | | | |
| Semi-intensiva | Grado I Hotel | 0,396 | 3 pl. | 15 |
| NORMA PARTICULAR RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN DE “SECTOR9” | | | | |
| Semi-intensiva | Polígono 16.A | 0,499 | 1 pl. | 40 |
| | Polígono 16.B | 0,592 | 1 pl. | 40 |
| Campo de Golf | Hotel | 0,367 | 4 pl. | 13,7 |

El resto de tipologías del ámbito se regirán por los parámetros establecidos en el PGO

CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Cómputo de cesiones por incremento de aprovechamiento

| Área homogénea | Incremento Coeficiente edificabilidad | Coef. estandar dotacional (art.36TR) | Cesión (m ² /Uda) |
|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| AHET-1 | 0,33 | 0,37 | 0,30 |

El porcentaje de cesión al Ayuntamiento para recuperación de plusvalías será el establecido por la legislación autonómica

MEDIDAS CORRECTORAS ambientales

En la medida de lo posible en las zonas de afección limítrofe con Hábitat de interés comunitario se deberán resolver mediante áreas ajardinadas con especies potenciales de la zona.

La edificación deberá separarse, al menos 5 metros, respecto a la alineación oficial situada sobre el límite de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de edificación, que debe ser ajardinada con especies florísticas potenciales de la zona.

Evitar el “efecto balcón” sobre el cantil costero y en las áreas con panorámica situadas a cotas elevadas. En este sentido se aconseja retranquear las edificaciones mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal ajardinado, siempre con especies florísticas potenciales de la zona.

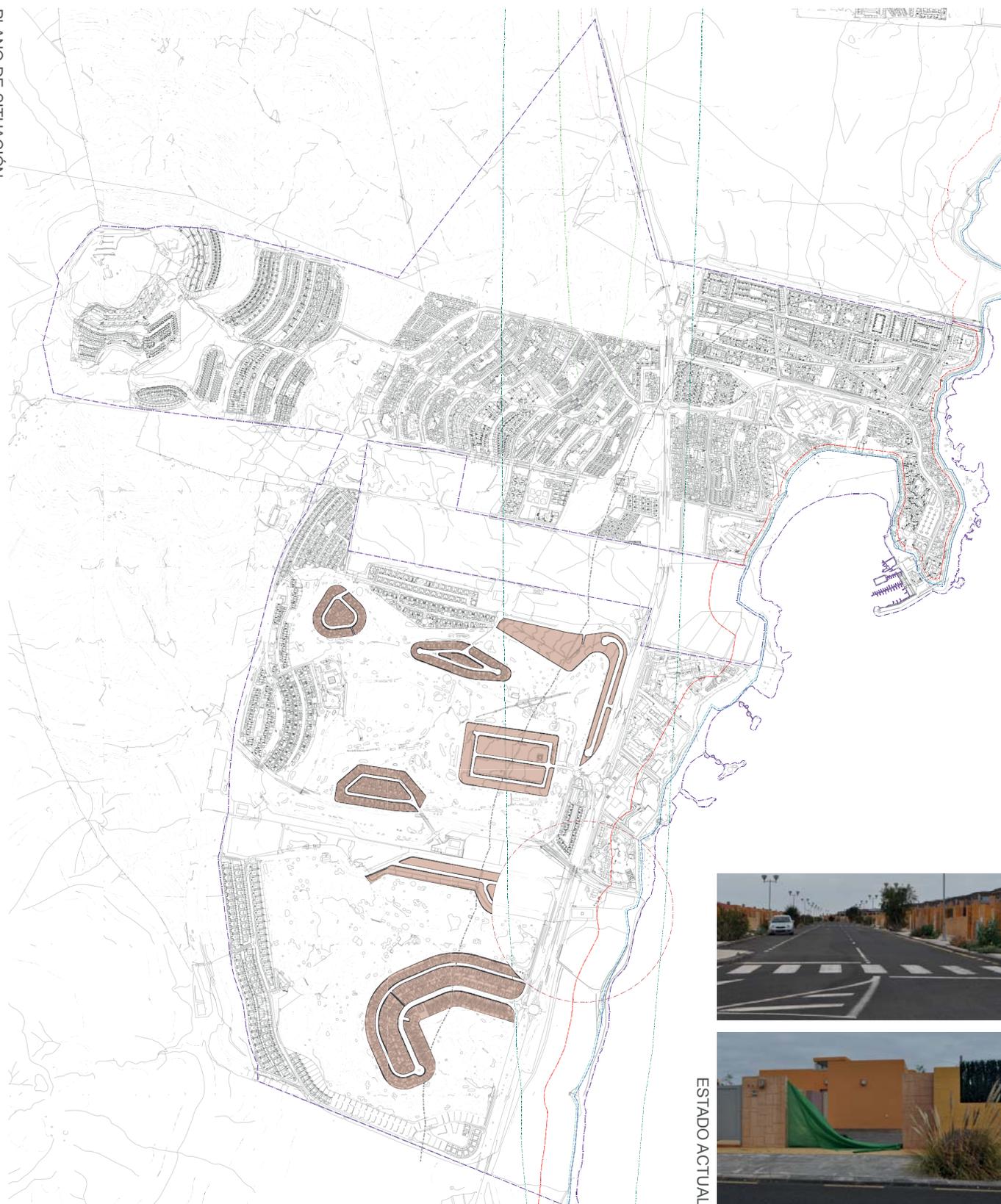
El acabado de fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio en la medida de lo posible.

AFECCIONES SECTORIALES

Deberán tenerse en cuenta los siguientes artículos de la Normativa del Plan:

- Art. 27 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
- Art. 28 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.
- Art. 29 Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.
- Art. 30 Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones.

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL



■ **Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros-villas de gran calidad)**
AHET-2

Dentro de los sectores de reciente desarrollo, PP Fuerteventura Golf y Las Salinas, correspondientes a los sectores 3 y 9, respectivamente, y relacionados con los campos de golf existentes, se pretende potenciar una oferta turística vinculada al deporte, el paisaje y el mar, bajo la modalidad de establecimientos turísticos extrahoteleros y tipología de “Villa de Gran Calidad”, apostando por una nueva oferta de turismo inexistente en el núcleo de Caleta de Fuste

En la presente área homogénea se incrementa la edificabilidad en todas aquellas edificaciones turísticas que se renueven, así como en las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y destinadas, según lo dispuesto en el presente Plan de Modernización, a la implantación de “Villas de Gran Calidad”. La finalidad de este incremento es que las edificaciones y parcelas con tipología edificatoria “unifamiliar aislada”, en contacto directo con los campos de golf del ámbito, puedan respectivamente, convertirse o construir “Villas de Gran Calidad” por presentar determinadas características, tanto arquitectónicas como de carácter estético, que ofrezcan un valor añadido al turista que optan por la excelencia y calidad óptima a la hora de elegir sus destinos vacacionales.

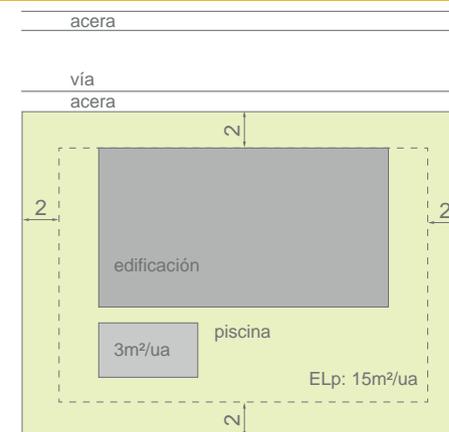
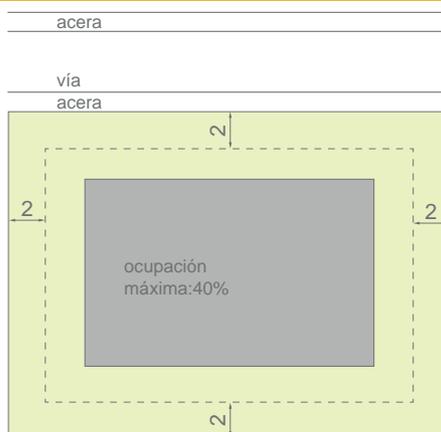
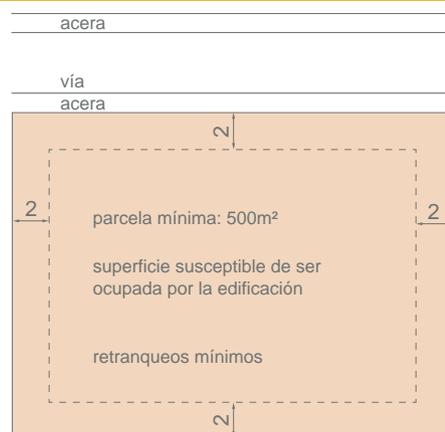
Con lo planteado anteriormente, y teniendo en cuenta que la instauración de este tipo de establecimiento, demanda el aumento de unos requerimientos mínimos de superficie útil de las estancias, así como de las zonas exteriores y de esparcimiento y la mejora de los requisitos técnicos y equipamientos mínimos, se establece, para ambos sectores, un incremento máximo de 0,3 m²c/m²s sobre el coeficiente de edificabilidad vigente dispuesto por el Plan General de Ordenación, en todas aquellas parcelas cuya finalidad sea la de implantar establecimientos extrahoteleros de lujo, concretamente denominadas en el PMM, como “Villas de Gran Calidad”.

PARÁMETROS particulares de las Zonas turísticas

PARÁMETROS DE VILLA DE "GRAN CALIDAD"

| | |
|--|---|
| USO CARACTERÍSTICO | Turístico |
| USO COMPATIBLE | Terciario (Comercial, Hostelería, Recreativo-Ocio) Dotacional (Equipamientos) |
| USO PROHIBIDO | Residencial |
| SUPERFICIE DE PARCELA (m ²) | ≥ 500 |
| OCUPACIÓN (%) | ≤40 |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | Aumento de un 0,3 m ² c/m ² s sobre la edificabilidad con respecto al PGO vigente |
| NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (m ² c/m ² s) | 3 (10,30m) |
| PISCINA | 3m ² de lámina de agua por unidad de alojamiento |
| ESPACIO LIBRE PRIVATIVO | 15m ² por plaza de alojamiento |
| RETRANQUEO (m) | ≥ 2 a linderos |

ESQUEMAS



CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Cómputo de cesiones por incremento de aprovechamiento

| Área homogénea | Incremento Coeficiente edificabilidad | Coef. estandar dotacional (art.36TR) | Cesión (m ² /Uda) |
|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| AHET-2 | 0,30 | 0,37 | 0,37 |

El porcentaje de cesión al Ayuntamiento para recuperación de plusvalías será el establecido por la legislación autonómica

MEDIDAS CORRECTORAS ambientales

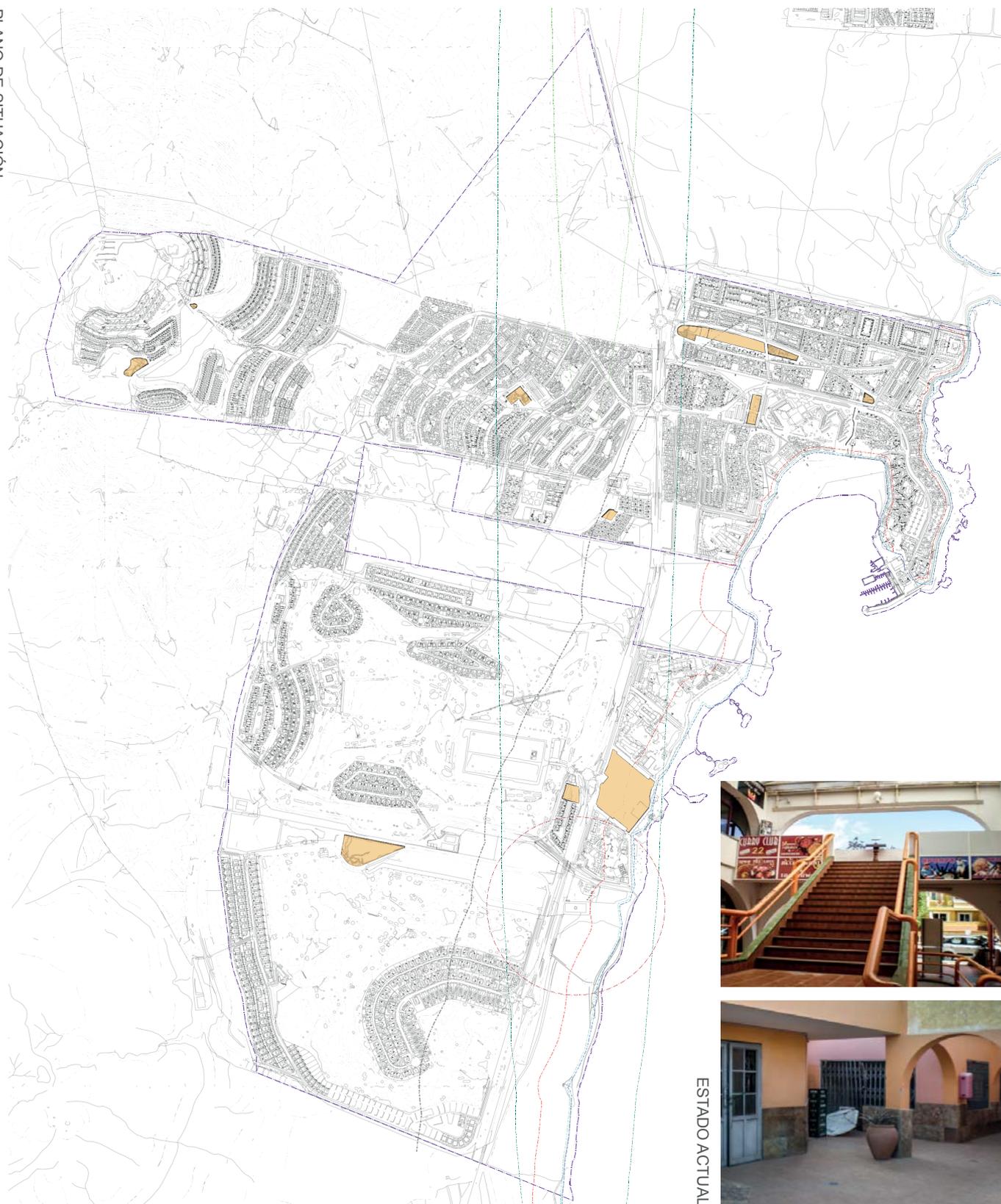
Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan.

AFECCIONES SECTORIALES

Deberán tenerse en cuenta los siguientes artículos de la Normativa del Plan:

- Art. 27 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
- Art. 28 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.
- Art. 29 Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.
- Art. 30 Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones.

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL



■ Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

La ciudad turística no sólo se nutre del alojamiento turístico, sino también de las actividades terciarias, en general, y del comercio (66% del uso terciario en el ámbito de actuación), en particular, junto a un sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos complementarios bien estructurado, acondicionado y de calidad. Intervenir sólo en los establecimientos turísticos, obviando el estado actual de conservación de los establecimientos comerciales, es un error atenuante para el desarrollo de la modernización y dinamización del núcleo turístico de Caleta de Fuste. En consecuencia, desde el presente PMM, se pretende poner en alza y fomentar la renovación y recualificación de los equipamientos comerciales.

Esta área homogénea, teniendo como finalidad la recualificación de los equipamientos comerciales, incrementa la edificabilidad de los establecimientos turísticos comerciales existentes, así como de las parcelas calificadas en el PGO con uso comercial. Dicho incremento se establece en un máximo de $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento de altura en la edificación. El objeto de éste, además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos comerciales existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan, es recualificar las zonas comerciales en el ámbito turístico de Caleta de Fuste así como cumplir con la ordenanza comercial con los parámetros que el presente Plan le asigna, según la urbanización en la que se encuentre.

Si atendemos al estado de conservación de los centros comerciales, según la valoración pormenorizada realizada en la fase de diagnóstico de los centros comerciales existentes en el núcleo, se ha detectado un grado de obsolescencia elevado, donde casi la totalidad tiene una antigüedad superior o igual a los 10 años, de los cuales, el 33% tiene una edad entre los 15 y 23 años, mientras que un 26,66 % superior o igual a los 24 años. El estado de conservación de los establecimientos en las franjas de antigüedad, entre los 15 y 23 años y superiores o iguales a los 24 años, es decadente, con una imagen global de abandono y deterioro.

PARÁMETROS de ordenanza de equipamiento comercial

| ZONIFICACIÓN | PLANEAMIENTO | EDIF (m ² c/m ² s) | ALTURA (m) | OCUPACIÓN (%) | CONDICIONES PARTICULARES |
|--|----------------|--|----------------------------------|-------------------------|--|
| | | | | | RETRANQUEO (m) |
| SUELO URBANO URB CALETA DE FUSTE URB ANEXO AL CASTILLO | Vigente | 1 | 2 pl (7,5m) | s./ resto de parámetros | min. altura de la edificación |
| | Ordenación PMM | máx. 1,3 | 2 pl (8m) | 65 | Planta baja: Sin retranqueos a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales o mín.=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela) Planta alta: mín=4m. a lindero frontal y mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de parcela) |
| URBANIZACIÓN EL CASTILLO | Vigente | 0,8 | 2 pl (7m.) | 60 | mín=4m. a linderos |
| | Ordenación PMM | máx. 1,1 | 2 pl (8m.) | 65 | Planta baja: mín 1m. a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 3 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). Planta Alta: mín=4m. a lindero frontal y mín= 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela) |
| URBANIZACIÓN ANEXO DE CALETA DE FUSTE | Vigente | 0,5 | 1pl. o 3,5m. | 50 | mín= a la altura de la edificación |
| | Ordenación PMM | máx. 0,8 | 1pl. o 4m. | 75 | Planta Baja: Sin retranqueos a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). |
| SECTOR 3 PP FUERTEVENTURA GOLF | Vigente | P1: 0,78 / P2: 0,2 | P1:1-3pl o 17m/ P2: 2pl o 10m | P1: 78,8 / P2: 20 | 2m. a linderos / 3m. a SGV |
| | Ordenación PMM | máx. P1: 1,08 / máx. P2: 0,5 | | P1: 85 / P2: 30 | |
| SECTOR 9 PP LAS SALINAS (s/mod. puntual 28.02.07) | Vigente | 1,3 | 8 pl (28m) | 70 | 1m. a linderos |
| | Ordenación PMM | máx. 1,6 | | 80 | |

ESQUEMAS

CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

| Cómputo de cesiones por incremento de aprovechamiento | | | |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Área homogénea | Incremento Coeficiente edificabilidad | Coef. estandar dotacional (art.36TR) | Cesión (m ² /Uda) |
| AHEC | 0,30 | 0,37 | 0,27 |
| El porcentaje de cesión al Ayuntamiento para recuperación de plusvalías será el establecido por la legislación autonómica | | | |

AFECCIONES SECTORIALES

Deberán tenerse en cuenta los siguientes artículos de la Normativa del Plan:

- Art. 27 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
- Art. 28 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.
- Art. 29 Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.
- Art. 30 Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones.

MEDIDAS CORRECTORAS ambientales

Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas que se detallan en el capítulo IV de la Normativa del presente Plan.

CALETA DE FUSTE

