

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Notificación a Carlos Cambra del Campo. Calle California, 10, 4º-A. 35010-Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de abril de dos mil catorce.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (Resolución 14.588/2012, de 12 de julio), Irene Pedrianes García.

4.024

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE BETANCURIA

### ANUNCIO

4.162

Por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30 de abril de 2013, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Betancuria, publicándose dicho acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias número 51, de 14 de marzo de 2014. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 44.2, 2º párrafo, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el artículo 51.2 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, se procede a la publicación de la Normativa del Plan General de Ordenación de Betancuria (anexas a este anuncio); entrando en vigor a los QUINCE (15) DÍAS HÁBILES de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Betancuria, a ocho de abril de dos mil catorce.

EL ALCALDE, Marcelino Cerdeña Ruiz.

Plan General de Ordenación adaptación a Ley 19/2003 de directrices, a la 16/2009 de medidas

urgentes y al TR de la Ley del Suelo (RDL 2/2008) junio 2012

Documento que integra el aprobado inicialmente por el pleno municipal de 25 de noviembre de 2010, con el aprobado provisionalmente por el mismo el 18 de junio de 2012, y el acuerdo del pleno de 27 de febrero de 2013 por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes requeridos por la ponencia técnica oriental de 22 de enero de 2013.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BETANCURIA APROBACIÓN PROVISIONAL

### TOMO III. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### ÍNDICE GENERAL. TOMO III

FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA

ÍNDICE DE PLANOS

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

FUENTES CONSULTADAS.

AA.VV. Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de la provincia de Las Palmas. Escala 1:200.000. Dirección General de la Producción Agraria, 1988

AA.VV. Mapa Geológico de España. Instituto Tecnológico Geominero de España. Hojas de Betancuria, Telde y San Bartolomé de Tirajana. Mapas a Escala 1:25.000 y Memoria. Madrid. 1990

Documento de Avance - Normas Subsidiarias Municipales. Faustino García Márquez. 1998

Documento de Avance - Plan General de Ordenación de Betancuria. Gesplan, S.A. Diciembre 1999

Documento del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, Informe de Sostenibilidad y Memoria Ambiental. Gobierno de Canarias. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. 2009

Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, aprobado definitivamente y de forma parcial por

Decreto 100/2001, de 2 de abril, subsanado de las deficiencias no sustanciales por Decreto 159/2001, de 23 de julio, y aprobado definitivamente en cuanto a las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril. Cabildo Insular de Fuerteventura, 2001-2003

Documento de Aprobación Inicial - Plan General de Ordenación de Betancuria. Gesplan, SA. Octubre 2002

#### BIBLIOGRAFÍA.

LEÓN, FRANCISCO MARÍA DE. Apuntes para la Historia de las Islas Canarias. Aula de Cultura de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife. 1966

VIERA Y CLAVIJO, JOSÉ DE. Noticias de la Historia General de las Islas Canarias. Goya Ediciones. Santa Cruz de Tenerife. 1967

MILLARES TORRES, AGUSTÍN. Historia General de las Islas Canarias. Edirca. Santa Cruz de Tenerife. 1977-1981

VERNEAU, R. Cinco años de estancia en las Islas Canarias. Edición J.A.D.L. La Orotava. Tenerife. 1982

CAJA INSULAR DE AHORROS. Nuestras islas. Gran Canaria -Fuerteventura - Lanzarote. Caja Insular de Ahorros. 1982

ARIAS MARÍN Y CUBAS, TOMÁS. Historia de las Siete Islas de Canarias. Real Sociedad de amigos del país. Las Palmas de Gran Canaria. 1986.

VARIOS AUTORES. Flora y Vegetación del Archipiélago Canario. Edirca. Las Palmas de Gran Canaria. 1986

ARAÑA, V. y CARRACEDO, J.C. Los Volcanes de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1987

SUÁREZ GRIMÓN, V. La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en la crisis del Antiguo Régimen. 2 tomos. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1987

BRAMWELL, DAVID. Flores Silvestres de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1990

MOPT. Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Madrid. CLAVER, I. y cols. 1991

BANCO SANTANDER. Canarias desde el cielo. Dirección General de planificación y estudios Banco Santander. 1992

AA.VV. Patrimonio Histórico de Canarias. Gobierno de Canarias. Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Viceconsejería de Cultura y Deportes. Dirección General de Patrimonio Histórico. 1998

AA.VV. Patrimonio Natural de la Isla de Fuerteventura. Cabildo de Fuerteventura, Gobierno de Canarias y Centro de la Cultura Popular Canaria. 2005

#### ÍNDICE DE PLANOS

6. PLANOS ORDENACIÓN. E: 1/20.000, E: 1/15.000, E: 1/5.000 y E: 1/2.000.

##### • ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

6.1 ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS

6.2 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO

E: 1/20.000

6.3.A CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES

6.3.B CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: VALLE E: 1/5.000

6.3.C CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: COSTA

• ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

6.4 VALLE DE SANTA INÉS E: 1/2.000

## ÍNDICE TOMO III

### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito del Plan General de Ordenación de Betancuria

Artículo 2. Publicación y vigencia

Artículo 3. Efectos de la entrada en vigor del Plan General

Artículo 4. Alteraciones del Plan: Revisión y modificación

Artículo 5. Documentación integrante del Plan General

Artículo 6. Interpretación

### TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7. Subordinación a los instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango superior

Artículo 8. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental

#### CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 9. El modelo de ordenación y la Ordenación Estructural y Pormenorizada

Artículo 10. Clasificación del suelo

Artículo 11. Categorización del suelo

Artículo 12. Calificación del suelo

Artículo 13. Usos Globales del suelo

#### CAPÍTULO III. ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS

Artículo 14. Definición y tipos de ámbitos

Artículo 15. Ámbitos en Suelo Rústico

Artículo 16. Ámbitos en Suelo Urbano

Artículo 17. Ámbitos de Sistemas Generales

## CAPÍTULO IV. ÁREAS TERRITORIALES

Artículo 18. Áreas Territoriales

## CAPÍTULO V. RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 19. Situación legal de fuera de ordenación

Artículo 20. Régimen general de intervención en instalaciones, construcciones o edificaciones fuera de ordenación

Artículo 21. Regímenes específicos de intervención en instalaciones, construcciones o edificaciones fuera de ordenación

## CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA LOS USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Artículo 22. Usos y obras provisionales

## TÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 23. Definición, ámbito y condiciones de la protección

Artículo 24. Condiciones de protección de la flora y la fauna

Artículo 25. Condiciones para la defensa y mejora de los valores naturales y los usos tradicionales

Artículo 26. Condiciones ambientales para los usos, actividades, instalaciones y construcciones

Artículo 27. Condiciones ambientales para los usos y obras de infraestructuras

Artículo 28. Condiciones ambientales para la urbanización y la edificación

Artículo 29. Condiciones ambientales para el Suelo Urbano

Artículo 30. Condiciones para los Asentamientos Rurales

## TÍTULO III. RÉGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 31. Disposiciones generales: Ejercicio de derechos y deberes

### CAPÍTULO I. COSTAS

Artículo 32. Ámbito de aplicación

Artículo 33. Dominio Público Marítimo Terrestre: Concepto, caracteres y usos

Artículo 34. Limitaciones de la propiedad por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre

Artículo 35. Utilización del dominio público marítimo-terrestre

Artículo 36. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de protección

Artículo 37. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de tránsito

Artículo 38. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de acceso al mar

Artículo 39. Usos, obras e instalaciones en la zona de influencia

Artículo 40. Autorizaciones

Artículo 41. Concesiones

Artículo 42. Obras e Instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas

Artículo 43. Infracciones y sanciones

### CAPÍTULO II. AGUAS

Artículo 44. Ámbito de aplicación

Artículo 45. Servidumbres

Artículo 46. Aprovechamiento del dominio público hidráulico

Artículo 47. Régimen jurídico de los usos y actividades

Artículo 48. Saneamiento y vertido

**CAPÍTULO III. MINAS**

Artículo 49. Ámbito de aplicación

Artículo 50. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO IV. CARRETERAS**

Artículo 51. Ámbito de aplicación

Artículo 52. Denominación, tipo y titularidad de las carreteras en el ámbito del PGO-B

Artículo 53. Limitaciones a la propiedad

Artículo 54. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO V. SECTOR ELÉCTRICO**

Artículo 55. Ámbito de aplicación

Artículo 56. Limitaciones a la propiedad

Artículo 57. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO VI. TELECOMUNICACIONES**

Artículo 58. Ámbito de aplicación

Artículo 59. Limitaciones a la propiedad

Artículo 60. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO VII. RESIDUOS**

Artículo 61. Ámbito de aplicación

Artículo 62. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO VIII. RUIDO**

Artículo 63. Ámbito de aplicación

Artículo 64. Régimen jurídico de los usos y actividades

**CAPÍTULO IX. PATRIMONIO HISTÓRICO**

Artículo 65. Objeto y finalidad

Artículo 66. Deber de respeto y conservación

Artículo 67. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Betancuria

Artículo 68. Utilización de los bienes del Patrimonio Histórico de Betancuria

Artículo 69. Intervenciones en el Patrimonio Histórico de Betancuria

Artículo 70. Expedientes de ruina

**TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 71. Ejercicio de derechos y deberes

Artículo 72. Límites a la utilización urbanística del suelo

Artículo 73. Contenido general de los deberes y derechos de los propietarios de suelo

Artículo 74. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios

Artículo 75. Aprovechamiento urbanístico en suelo rústico

**CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

Artículo 76. Suelo Urbano. Definición y categorías

Artículo 77. Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado

Artículo 78. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Artículo 79. Usos permitidos en el suelo urbano consolidado

**CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO**

Artículo 80. Suelo Rústico. Definición y categorías

Artículo 81. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico

**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 82. Régimen jurídico general

Artículo 83. Unidad apta para la edificación

Artículo 84. Segregaciones y parcelaciones en Suelo Rústico

Artículo 85. Condiciones de aplicación común a las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial

Artículo 86. Condiciones para las Calificaciones Territoriales

Artículo 87. Usos, construcciones e instalaciones exentos de Calificación Territorial

Artículo 88. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 89. Determinaciones generales

Artículo 90. Desarrollo y regulación de usos

Artículo 91. Compatibilidad de usos

Artículo 92. Definición de Usos, Actividades y Actos de Ejecución

Artículo 93. Tipos de Actos de Ejecución

Artículo 94. Definición y tipos de Usos en Suelo Rústico

Artículo 95. Condiciones particulares de los usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico

Artículo 96. Regularización y legalización de explotaciones ganaderas

## SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN JURÍDICO ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 97. Informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales

Artículo 98. Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP

Artículo 99. Suelo Rústico de Protección Costera, RPCo

Artículo 100. Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA

Artículo 101. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE

Artículo 102. Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR

Artículo 103. Suelo Rústico de Protección Territorial, RPT

## TÍTULO V. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 104. Definición de Sistemas Generales

Artículo 105. Condiciones y tipos de Sistemas Generales

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: CATÁLOGO RELATIVO A LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

SEGUNDA: RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LOS USOS E INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO

### DISPOSICIÓN ADICIONAL

ÚNICA: DOMINIO PÚBLICO AEROPORTUARIO

## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito del Plan General de Ordenación de Betancuría.

1. El Plan General de Ordenación de Betancuría, en adelante, PGO-B, es un instrumento de planeamiento urbanístico que, según la vigente legislación, tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística municipal, ajustándose a las determinaciones establecidas por los instrumentos rango superior de ordenación territorial, de los recursos naturales y urbanísticos, en particular, las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), y el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIO-F, cumplimentando e integrando además, la documentación necesaria para el proceso de evaluación ambiental establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, según el contenido establecido por el Documento de

Referencia aprobado por la COTMAC para los Planes Generales de Ordenación.

2. El área de ordenación del PGO-B es la totalidad del municipio de Betancuria, excluyendo el ámbito del Parque Rural de Betancuria, F-4, cuyo régimen jurídico queda remitido al establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión, como correspondiente instrumento de ordenación en vigor, aprobado por Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, de 16 de abril y de 30 de abril, ambas de 2009 (BOCs número 78 de 24 de abril, y número 93 de 18 de mayo, ambos de 2009).

#### Artículo 2. Publicación y vigencia.

1. De conformidad con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), en adelante, TR-LOTCEC y su Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo), en adelante, RPIO-SPC, serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, el acuerdo de aprobación definitiva que en su momento se adopte, y el articulado de la normativa urbanística completa del PGO-B. Su entrada en vigor se producirá a los QUINCE DÍAS HÁBILES, desde el siguiente al de la última de las referidas publicaciones.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior, el PGO-B tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones de sus determinaciones que en cada momento, se pudiesen o debiesen acometer, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y con lo establecido en las presentes normas.

#### Artículo 3. Efectos de la entrada en vigor del Plan General.

1. La entrada en vigor del PGO-B conforme al precepto anterior conlleva, de manera automática, además de los efectos a que se refiere el artículo 44.1 del TR-LOTCEC, la sujeción de todos los actos sujetos a otorgamiento de previa licencia urbanística a su preceptiva obtención, conforme establece el citado Texto.

2. Con carácter general, la entrada en vigor del PGO-B supone la sujeción a él, de todos los actos de

utilización y transformación del estado o uso del suelo, o de las instalaciones, construcciones y edificaciones.

#### Artículo 4. Alteraciones del Plan: Revisión y modificación.

1. De conformidad con el TR-LOTCEC y el RPIO-SPC, el contenido del PGO-B y sus previsiones, serán objeto de comprobación sistemática de su vigencia y adecuación a la legislación en todo momento vigente, así como a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, pudiendo, en consecuencia, ser sometido a alteraciones en su contenido.

2. Las alteraciones del PGO-B, ajustándose al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa de aplicación, pueden ser:

a) Revisión, que se llevará a cabo cuando concurren los motivos establecidos en el RPIO-SPC, pudiendo ser parcial, y requiriendo o no, Avance, según el supuesto que se trate.

b) Modificación, cuando, según el RPIO-SPC, la alteración del contenido no tenga el carácter de revisión, y respetando las reglas establecidas para su plazo, pudiendo ser ordinaria o cualificada, no requiriendo en ningún caso, Fase de Avance.

#### Artículo 5. Documentación integrante del Plan General.

1. La documentación del PGO-B se desglosa en los siguientes contenidos, según el artículo 32 del TR-LOTCEC y lo establecido en el Documento de Referencia para los Planes Generales de Ordenación, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante RPU :

a) TOMO I: MEMORIA INFORMATIVA, con el inventario ambiental; el análisis territorial, urbanístico, socioeconómico y jurídico, y el diagnóstico ambiental, integrando también la parte informativa del estudio de movilidad.

b) TOMO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN, como documento que expone las conclusiones de la información urbanística que condicionan la ordenación del territorio y desarrolla los objetivos, criterios y

justificación del modelo elegido, en coherencia con la Ley de Directrices y el planeamiento de rango superior; el análisis de las alternativas y la evaluación del Plan; el resumen ejecutivo de las alteraciones del Plan, así como las determinaciones de carácter general y las correspondientes a las diferentes clases y categorías de suelo. Integra también parte del estudio de movilidad.

c) TOMO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, con las disposiciones de carácter general y sobre el desarrollo y ejecución del Plan, así como, el régimen jurídico de las clases de suelo y de los sistemas generales.

d) TOMO IV: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, con las disposiciones precisas que permiten la legitimación de las determinaciones de ejecución del Plan.

e) TOMO V: ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA, PROGRAMACIÓN DEL PLAN Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, con la programación temporal de la gestión y ejecución pública de las medidas e intervenciones necesarias, recogidas en el Programa de Actuación, para alcanzar los objetivos del Plan, así como el Estudio Económico-Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Económica, según el artículo 15 del TR de la Ley del Suelo Estatal.

f) TOMO VI: RESUMEN EJECUTIVO, de conformidad con el artículo 11.3 del TR-LS.

g) PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN, según el siguiente desglose:

1. PLANOS DE INFORMACIÓN GENERAL, DE LOS NÚCLEOS Y DE LA SITUACIÓN DEL SUELO. E: 1/15.000 y E: 1/2.000.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN GENERAL, DE LOS NÚCLEOS Y DE LA SITUACIÓN DEL SUELO. E: 1/15.000 y E: 1/2.000.

• INFORMACIÓN GENERAL.

1.1	PLANEAMIENTO VIGENTE E INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	
1.2	PREVISIONES TERRITORIALES DEL PIO-F	E: 1/15.000

• INFORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS.

1.3.A y B	INFRAESTRUCTURA VIARIA, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL: VALLE	
1.4.A y B	INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA Y DE TELEFONÍA: COSTA Y VALLE	
1.5.A	INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO Y DE SANEAMIENTO: COSTA	
1.5.B	INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO: VALLE	
1.6.A y B	USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN: COSTA Y VALLE	
1.7.A y B	ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN: COSTA Y VALLE	E: 1/2.000

• INFORMACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL SUELO

1.8.	SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	E: 1/15.000
------	----------------------------	-------------

2. PLANOS DE ESTUDIO DE MOVILIDAD. E: 1/20.000. 1/15.000 y E:1/5.000.

• INFORMACIÓN.

2.1.A	ESTRUCTURA VIARIA MUNICIPAL	E:1/20.000
2.1.B	ESTRUCTURA VIARIA: ÁMBITO DEL PLAN GENERAL	E:1/15.000
2.1.C	TRANSPORTE PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ESTACIONAMIENTO: VALLE	E:1/5.000

• DIAGNÓSTICO.

2.2.A	PROBLEMÁTICA ACTUAL, DEFICIENCIAS Y POTENCIALIDADES: VALLE	
2.2.B	MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y ORDENACIÓN: VALLE	E: 1/5.000

**3. PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL. E:1/10.000 y E: 1/15.000.**

3.1.A y B	GEOLOGÍA: COSTA Y VALLE	
3.2.A y B	GEOMORFOLOGÍA: COSTA Y VALLE	
3.3.A y B	RASGOS CLIMÁTICOS E HIDROLOGÍA: COSTA Y VALLE	
3.4.A y B	EDAFOLOGÍA: COSTA Y VALLE	
3.5.A y B	CAPACIDAD DE USO AGRÍCOLA: COSTA Y VALLE	
3.6.A y B	CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE: COSTA Y VALLE	
3.7.A y B	FORMACIONES VEGETALES: COSTA Y VALLE	
3.8.	ZONAS DE INTERÉS FLORÍSTICO Y FAUNÍSTICO	E: 1/10.000
3.9. A y B	PATRIMONIO CULTURAL Y VALORACIÓN: COSTA Y VALLE	E: 1/15.000
3.10.	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y HÁBITATS	
3.11.A y B	USOS ACTUALES DEL SUELO: COSTA Y VALLE	
3.12.A y B	IMPACTOS EXISTENTES: COSTA Y VALLE	E: 1/10.000

**4. PLANOS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. E:1/15.000.**

4.1.	UNIDADES AMBIENTALES	
4.2.A	DIAGNÓSTICO: CALIDAD AMBIENTAL	
4.2.B	DIAGNÓSTICO: FRAGILIDAD AMBIENTAL	
4.3.A	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN: DINÁMICA NATURAL	
4.3.B	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN: DINÁMICA AGRÍCOLA	
4.3.C	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN: DINÁMICA EDIFICATORIA	
4.4.	LIMITACIONES DE USO	
4.5.	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN	
4.6.	RECOMENDACIONES DE USO	

**5. PLANOS DE EVALUACIÓN. E:1/15.000.**

5.1	COMPATIBILIDAD CON EL PIO-F	
5.2	EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	
5.3.A	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL NÚMERO 1 (ALTERNATIVA 0)	
5.3.B	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL NÚMERO 2	

**6. PLANOS ORDENACIÓN. E:1/20.000, E:1/15.000, E: 1/5.000 y E:1/2.000.****• ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

6.1	ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS	
6.2	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO	
6.3.A	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES	E: 1/20.000
6.3.B	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: VALLE	
6.3.C	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: COSTA	E: 1/5.000

**• ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

6.4	VALLE DE SANTA INÉS	E: 1/2.000
-----	---------------------	------------

**7. PLANOS DE GESTIÓN. E: 1/2.000.**

7.1	GESTIÓN Y EJECUCIÓN: VALLE	
7.2	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN: VALLE	

**8. PLANOS DE RESUMEN EJECUTIVO. E:1/15.000 y E: 1/5.000.**

8.1.A	ALTERACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE	E: 1/15.000
8.1.B	ALTERACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE. VALLE DE SANTA INÉS	E: 1/5.000

2. El Catálogo de Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento que se redacte al efecto por medio de un Plan Especial de Ordenación, al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, determinará la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación propuesta por el presente Plan General. Hasta que se produzca su entrada en vigor, el régimen jurídico de aplicación de dichas edificaciones se ajustará a lo dispuesto en la correspondiente Disposición Transitoria de la presente Normativa.

3. Cuanto se establece en el apartado anterior será también de aplicación al Catálogo Arquitectónico Municipal que se redactará como documento autónomo cuyo fin será el de complementar las determinaciones del PGO-B en materia de patrimonio, estableciendo el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto. Hasta que se produzca su entrada en vigor, será de aplicación el régimen jurídico de la correspondiente Disposición Transitoria de la presente Normativa.

#### Artículo 6. Interpretación.

1. La interpretación del PGO-B corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la ley. Deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con las leyes urbanísticas vigentes en el momento de su aplicación, así como al resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.

2. La interpretación que prevalecerá será la que resulte más favorable a los intereses generales; al sostenimiento de los recursos naturales; al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano; a la mejor conservación del patrimonio protegido y al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones y de los espacios libres públicos.

3. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido propio de sus palabras. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto donde se aplican, así como a otras determinaciones relacionadas e incluidas en esta normativa urbanística. En todo caso, la interpretación del tenor literal de las determinaciones y aquéllas contenidas en el resto de los documentos, habrá de realizarse en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad.

4. La interpretación del PGO-B se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:

a) Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada en estricto respeto a las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

b) Planos de Ordenación Pormenorizada, en relación y respeto a los Planos de Ordenación Estructural.

c) Memoria de Ordenación.

d) Restantes documentos del Plan General.

5. En el caso de que la anterior labor interpretativa no diera lugar a una interpretación satisfactoria y/o existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normas Urbanísticas), ésta habrá de resolverse a favor de la escrita. En los supuestos de duda entre documentos gráficos (planos), prevalecerán los de escala superior sobre los de escala inferior.

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

7. Comprenden las Normas Urbanísticas no sólo las determinaciones que en ellas se contienen, sino también las determinaciones propias que se contengan en el Catálogo Arquitectónico Municipal y sus Anexos, así como las del Catálogo de Edificaciones no amparadas por el Planeamiento, que a las mismas se anexarán cuando sean aprobadas y entren en vigor.

8. Las anteriores reglas de interpretación serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los instrumentos que desarrollen las determinaciones del PGO-B.

### TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 7. Subordinación a los instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango superior.

1. La ordenación urbanística del PGO-B está en todo caso subordinada a las determinaciones que se recojan

en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de rango jerárquico superior, cuyas determinaciones prevalecerán y serán de aplicación directa en casos de discrepancia con las que aquí se contienen.

2. La ordenación urbanística establecida por el PGO-B deberá por ello, adaptarse, revisarse, modificarse o ejecutarse de conformidad con lo que establezcan los citados instrumentos, según lo dispuesto en la presente normativa del Plan en relación a sus alteraciones.

Artículo 8. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.

De conformidad con los principios establecidos en la legislación en vigor, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en la ordenación urbanística del PGO-B, prevalecerán sobre las contenidas en el mismo, debiendo servir el presente Plan, y aquellos que lo desarrollen, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

Artículo 9. El modelo de ordenación y la Ordenación Estructural y Pormenorizada.

1. El PGO-B establece el modelo de su área de ordenación, según una concreta organización espacial de las actividades, con el fin de implantar un modelo territorial integrado y un desarrollo sostenible, de conformidad con la capacidad de soporte del territorio y sus características ambientales estudiadas en su Contenido Ambiental, mediante la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada, conforme al contenido y determinaciones establecidas en los apartados siguientes.

2. Constituye la Ordenación Estructural del PGO-B, el conjunto de determinaciones que definen el modelo de ocupación y utilización del territorio del municipio y los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual, y su esquema en el futuro. Específicamente, el PGO-B establece determinaciones a los siguientes elementos de la Ordenación Estructural:

a) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

b) La clasificación y categorización del suelo, y el establecimiento de los usos globales o básicos.

c) La definición de la red básica de reserva de terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y equipamientos estructurantes.

d) La regulación de las condiciones complementarias que han de servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial por el órgano competente, con la finalidad de procurar la adecuada integración de sus previsiones en el modelo de ordenación descrito en la Memoria del Plan.

e) Las condiciones de protección del medio ambiente, en cumplimiento con la legislación vigente.

f) La regulación del patrimonio histórico existente en el municipio, sobre la base de su aplicación además, a cualquier bien respecto del que se incoe expediente administrativo para su declaración o que ostente valor merecedor de su protección.

g) El establecimiento de las medidas de protección aplicables a los bienes de dominio público localizados en el municipio, dentro del marco de la normativa estatal y sectorial vigentes.

3. Constituye la Ordenación Pormenorizada del PGO-B, el conjunto de determinaciones necesarias para el desarrollo de la Ordenación Estructural en términos suficientemente precisos para legitimar las actividades de ejecución. Específicamente, el PGO-B establece determinaciones a los siguientes elementos de la Ordenación Pormenorizada:

a) La ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, incluyendo las determinaciones concretas de los Usos y las Ordenanzas Edificatorias.

b) La ordenación del suelo destinado a sistemas generales y equipamientos estructurantes, así como a sistemas locales y equipamientos no estructurantes.

c) La determinación de los plazos máximos para la ejecución del planeamiento.

d) El establecimiento en su caso, de condicionantes para las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

e) La organización de la gestión y ejecución pública, así como la programación temporal y el Estudio

Económico Financiero y la Evaluación Económica, para la ejecución de las previsiones del PGO-B, con orden de prioridades, tanto para la ejecución de las actuaciones públicas como las ambientales previstas, mediante el Programa de Actuación.

#### Artículo 10. Clasificación del suelo.

1. El PGO-B clasifica el suelo del término municipal en las clases de Urbano y Rústico, según lo previsto en el artículo 49 del TR-LOTCEC.

2. La clasificación de los diferentes suelos se encuentra regulada en el Título III de estas Normas, y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, y se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural: Clasificación y Categorización del Suelo y Sistemas Generales.

#### Artículo 11. Categorización del suelo.

1. El PGO-B categoriza el suelo del término municipal en alguna de las categorías previstas en los artículos 51 y 55 del TR-LOTCEC.

2. La categorización de los diferentes suelos se encuentra regulada en el Título III de estas Normas, y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, y se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural: Clasificación y Categorización del Suelo y Sistemas Generales.

#### Artículo 12. Calificación del suelo.

1. El PGO-B establece la calificación del suelo municipal, determinando su uso o destino específico, conforme a su naturaleza o implantación, mediante la regulación que hace el Plan de los usos globales o básicos y los pormenorizados de los terrenos o parcelas, y de las instalaciones, construcciones o edificaciones.

2. La calificación de los diferentes suelos se encuentra regulada en el Título III de estas Normas, y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, y se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural: Estructura General del Territorio y Usos Globales del Suelo, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 13. Usos Globales del suelo.

1. Se entiende por uso global o básico, el destino funcional del suelo establecida por el PGO-B dentro

de su área de ordenación, con el fin de recoger los usos que actualmente existen en el municipio y aquéllos que a futuro, pudieran ser susceptibles de implantación, y para los cuales, el PGO-B define todas determinaciones y condicionantes necesarios para su correcto establecimiento.

2. Las figuras de planeamiento de desarrollo del PGO-B podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos pormenorizados si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en ninguno de los definidos.

3. El PGO-B organiza los usos globales establecidos en recintos de igual calificación, conforme a las siguientes definiciones:

a) Uso ambiental: Aquellos propios del suelo rústico que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, restauración, estudio y/o divulgación de los recursos naturales. Por su naturaleza el PGO-B establece los siguientes usos:

- De conservación medioambiental que comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, tales como regeneración de la flora y recuperación de la fauna y el paisaje, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

- De restauración ambiental que comprende las actividades relacionadas directa y exclusivamente, con fines de restauración del medio afectado por un uso o actividad minera y/o extractiva, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial.

- Científico, sobre los recursos naturales, que comprende las actividades relacionadas directa y exclusivamente, con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

- De educación ambiental que comprende las actividades relacionadas directa y exclusivamente, con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, entre los que se incluyen los Centros de Interpretación o de Visitantes vinculados a los Espacios Naturales Protegidos, para

los que se aplicarán las determinaciones del Uso Dotacional.

b) **Uso primario:** Aquellos propios del suelo rústico que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales. Por su naturaleza el PGO-B establece los siguientes usos:

- **Uso Agrario:**

- **Agrícola**, que comprende el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

- **Ganadero**, que comprende el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

- **Forestal**, que comprende las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos forestales, así como otros aprovechamientos y la recolección, incluyéndose los recursos apícolas.

- **Extractivo** que comprende el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

- **Pesquero y actividad piscícola**, que comprende las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y la piscicultura como actividad de cultivo, dirección o fomento de la reproducción de animales o plantas marinos. Los usos contemplados en la categoría piscícola se distinguen entre los realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar, y los cultivos de plantas marinas situadas en el suelo interior del espacio litoral

c) **Uso Secundario Industrial:** Aquel que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación,

almacenaje y distribución de bienes de consumo. Por su naturaleza el PGO-B diferencia la Industria Ligera o Pequeña, la Industria Artesanal, y los Almacenes.

d) **Uso Terciario:** Aquel que tiene por objeto la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como comercio, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera o de alojamiento temporal u análogo. Por su naturaleza el PGO-B establece los siguientes usos:

- **Uso Comercial:** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o la prestación de servicios relacionada con esta actividad.

- **Uso de Oficinas:** Cuando el servicio consiste la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo las actividades exclusivas de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

- **Uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares:** Cuando el uso tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio del local.

e) **Uso de Infraestructuras:** Aquel que tiene por objeto proveer los servicios básicos para la organización del territorio mediante las construcciones e instalaciones necesarias. Por su naturaleza el PGO-B establece los siguientes usos:

- **Uso de Infraestructuras de Energía:** Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

- **Uso de Infraestructuras Hidráulicas**, distinguiéndose:

- **Abastecimiento:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución del agua.

- **Saneamiento:** Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de las aguas.

- Uso de Infraestructuras de Residuos: Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la legislación sectorial de Residuos de Canarias, o la estatal o comunitaria, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.

- Uso de Infraestructuras de Información: Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos, según la normativa sectorial.

- Uso de Infraestructuras Viarias: Comprende los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos, quedando incluidos los aparcamientos, las estaciones de transporte y las estaciones de servicio.

f) Uso Residencial: Aquel que tiene por objeto el alojamiento permanente de las personas mediante los espacios adecuados a este uso, entendiéndose por éstos, la vivienda como unidad o edificación de uso residencial, que se conforma por habitaciones o piezas comunicadas interiormente.

g) Uso Turístico: Aquel que tiene por objeto la prestación de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, pudiendo incluirse otros servicios complementarios al alojamiento. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios están sujetos a la autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

h) Uso Dotacional: Aquel que tiene por objeto la prestación de servicios, de índole colectiva o general, así como los usos y servicios públicos básicos para la población. Por su naturaleza el PGO-B establece a modo enunciativo, los siguientes usos:

- Uso Científico/divulgativo, CD: Para la educación ambiental y el estudio científico del medio natural y las especies y, en general, el disfrute de la naturaleza en edificaciones e instalaciones.

- Uso Educativo, ED: Para la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas en centros de idiomas, academias, o análogos, y la investigación.

- Uso Cultural, CU: Para la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento en museos, bibliotecas, salas de difusión cultural o de exposición, teatro, cinematógrafo o análogos.

- Uso Asistencial, AS: Para la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, quedando excluidos la prestada en despachos profesionales.

- Uso de Protección Civil, PC: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos relacionados con las misiones de protección física de las personas y de los bienes.

- Uso de Seguridad Pública, SP: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos relacionados con la prestación de servicios públicos o privados relacionados con la seguridad de la ciudadanía.

- Uso Social, SC: Para la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas en centros asistenciales, así como los servicios sociales de clubes, locales de asociación de vecinos, o análogos.

- Uso Deportivo, DP: Para el desarrollo de la cultura física y la práctica del deporte.

- Uso Recreativo, RE: Para el fomento del ocio y recreo de las personas mediante espacios destinados a actividades cuyo carácter pudiera ser además, cultural, tales como, miradores, áreas recreativas, parques temáticos o recreativos, zoológicos, o análogos. Quedan incluidos en esta categoría los centros relacionados con el adiestramiento, la residencia y asistencia a animales de compañía.

- Uso Religioso, RG: Para la celebración de los diferentes cultos.

- Uso Funerario, F: Para la prestación de servicios a la comunidad en cementerios, tanatorios, capillas anexas y similares.

- Uso de Servicios de la Administración, AD: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos

relacionados con administración pública, en cualquiera de sus niveles y atención ciudadana.

i) Uso de Espacios Libres: Aquel que tiene por objeto el esparcimiento de la colectividad y la comunidad residencial, que responde a necesidades de los estándares urbanísticos establecidos por el TR-LOTCEC en proporción adecuada a las necesidades sociales del municipio y sus previsiones de futuro. Por su naturaleza el PGO-B establece los siguientes usos:

- Espacios Libres: Corresponde a los espacios urbanizados con ajardinamientos o no (plazas) destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- Área de juegos: Que corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

- Zonas Verdes: Corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamientos para el reposo de los peatones y el acompañamiento del viario.

- Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.

### CAPÍTULO III. ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS.

#### Artículo 14. Definición y tipos de ámbitos.

1. El PGO-B delimita ámbitos ambientales y urbanísticos dentro del suelo rústico y del suelo urbano, a los efectos de definir y recoger de forma comprensible y sistemática, las determinaciones de planeamiento aplicables a los terrenos, en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar.

2. Conforme al régimen específico o diferenciable de aplicación en los terrenos, se establecen las siguientes áreas dentro de los ámbitos ambientales y urbanísticos:

a) Áreas de ordenación directa establecida por el PGO-B.

b) Áreas establecidas por el PGO-B, sometidas en su ordenación al desarrollo de alguna figura de

planeamiento; sometidas a alguna legislación sectorial concreta; o a la legislación ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, o a un determinado procedimiento de evaluación ambiental.

3. Los ámbitos ambientales y urbanísticos se encuentran recogidos en el correspondiente Plano de Ordenación Estructural y su regulación se contiene en las presentes Normas y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 15. Ámbitos en Suelo Rústico.

El PGO-B determina los siguientes ámbitos ambientales o urbanísticos en suelo rústico, a los efectos de diferenciar los terrenos sujetos a algún régimen concreto, de aquellos otros, incluidos en las categorías establecidas por el Plan y para las que éste determina el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de áreas concretas:

##### A. Ordenación directa establecida por el PGO-B.

1) Ámbitos urbanísticos en Asentamientos Rurales. Con la calificación del suelo; la asignación de los usos o destinos específicos de los terrenos o parcelas y de la edificación; la regulación zonal que recoge los parámetros de las condiciones tipológicas y edificatorias; la definición del trazado del viario y sus alineaciones y rasantes. La ordenación de los Asentamientos Rurales se encuentra recogida en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan y su regulación se establece en las presentes Normas y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

B. Ordenación en el PGO-B sometida al desarrollo de alguna figura de planeamiento; sometidas a alguna legislación sectorial concreta; o a la legislación ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, o a un determinado procedimiento de evaluación ambiental.

1) Ámbito ambiental sometido al Plan Territorial Parcial del Espacio Litoral previsto, por y en desarrollo, del PIO-F, y a la legislación sectorial de Costas. Su ordenación se establece por sus características naturales en la categoría de Suelo Rústico de Protección Costera e incluye los terrenos para los cuales será de aplicación lo establecido en estas Normas, y en la legislación sectorial de Costas, así como lo que establezca el PTP del PIO-F.

2) **Ámbito ambiental** sometido al Plan Hidrológico Insular, de conformidad con el PIO-F, y sus instrumentos de desarrollo, y a la legislación sectorial que resulte de aplicación. Su ordenación se establece por sus características naturales hidrológicas y en cumplimiento de la prevención de riesgos, e incluye los terrenos cuya regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial correspondiente, así como en lo que establezca el Plan Hidrológico Insular para su mejor protección, para los cauces, riberas y márgenes, y sus zonas de policía y seguridad.

3) **Ámbitos urbanísticos de Infraestructuras.** Su ordenación se establece por sus características específicas en la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, e incluye los terrenos que se consideran áreas de ordenación cuya regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

#### Artículo 16. Ámbitos en Suelo Urbano.

El PGO-B determina en Suelo Urbano Consolidado, ámbitos urbanísticos con Ordenación Directa, a los efectos de determinar el régimen urbanístico aplicable mediante la ordenación pormenorizada de las áreas concretas, con la calificación del suelo; la asignación de los usos o destinos específicos de los terrenos o parcelas y de la edificación; la regulación zonal que recoge los parámetros de las condiciones tipológicas y edificatorias; la definición del trazado del viario y sus alineaciones y rasantes.

#### Artículo 17. Ámbitos de Sistemas Generales.

El PGO-B delimita ámbitos de Sistemas Generales a los efectos de la gestión urbanística, pudiendo, en su caso, coincidir con las áreas de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. Se delimitan en los planos de Ordenación Estructural, y en los correspondientes de Ordenación Pormenorizada.

### CAPÍTULO IV. ÁREAS TERRITORIALES

#### Artículo 18. Áreas Territoriales.

1. EL PGO-B divide el término municipal constituido como su área de ordenación, en áreas territoriales que se definen como superficies de suelo de dimensión significativa y con características homogéneas, establecidas a partir del estudio de su Contenido

Ambiental, de los principales elementos del medio físico y de las particularidades y condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, socioeconómicas y urbanísticas.

2. Se establecen tres áreas territoriales conforme al artículo 32.2.B).2) del TR-LOTCEC:

a) **Área del Litoral - Tableros Costeros:** Playa del Valle o de Santa Inés, Los Mojoncillos, El Cangrejo, Los Espigones, Caletones Mansos, El Junquillo y Tablero de Janey.

b) **Área Central - Macizo de Betancuria:** Encontrándose dentro de esta área la mayor parte de los terrenos del Parque Rural.

c) **Área de interior - Valles de Santa Inés y Betancuria/Vega del Río Palmas.**

### CAPÍTULO V. RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 19. Situación legal de fuera de ordenación.

1. Quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades existentes en el término municipal de Betancuria, que resulten disconformes con las determinaciones de las presentes Normas al tiempo de la aprobación del PGO-B.

2. El régimen de fuera de ordenación sólo es de aplicación cuando no se dé, en relación con las instalaciones, construcciones o edificaciones, ninguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se haya incoado expediente administrativo por infracción urbanística, habiéndose finalizado el mismo mediante resolución que acuerde la demolición total o parcial de la edificación o instalación.

b) Que se haya incoado expediente administrativo por infracción urbanística y se encuentre pendiente de resolución.

3. Además de las intervenciones permitidas en el artículo 44.4.c), siempre que no esté prohibido por el PIO-F o por sus planes de desarrollo, el PGO-B distingue un régimen general y regímenes específicos de situaciones legales de fuera de ordenación, conforme al artículo 44.4.a) del TR-LOTCEC, aplicándose que cualesquiera obras por éstos autorizables, nunca

podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Artículo 20. Régimen general de intervención en instalaciones, construcciones o edificaciones fuera de ordenación.

1. Para las instalaciones, construcciones o edificaciones fuera de ordenación el PGO-B establece un régimen general, definiendo el ámbito de aplicación, el régimen de usos y los tipos de intervención permitidos con condicionantes específicos, conforme a lo siguiente:

a) **Ámbito de aplicación:** Instalaciones, construcciones o edificaciones existentes, disconformes con las determinaciones de los suelos del PGO-B en donde se ubican.

b) **Régimen de usos:** El establecido en la categoría de suelo en donde se ubique la edificación.

c) **Tipos de intervención:**

- Conservación, comprendiendo las obras de mantenimiento, estrictas y necesarias, que tienen por finalidad, el garantizar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, no suponiendo en ningún caso, la modificación ni el aumento del esquema en planta o volumétrico del edificio. La conservación, incluye además, las siguientes obras autorizables:

- La renovación o la reposición completa o parcial de las instalaciones.

- El retejado de las cubiertas de teja existentes, sin aumento de la superficie cubierta.

- Excepcionalmente, la consolidación, reparación o sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad y el adecuado uso del edificio, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, y previo informe técnico municipal favorable.

d) **Condicionantes específicos para los tipos de intervención permitidos:**

- Superficie máxima edificable: la existente.

- Se dará cumplimiento a las condiciones ambientales establecidas en el Plan, que resulten de aplicación.

- Cualquier actuación a promover, deberá garantizar por parte del promotor, la adopción simultánea de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

Artículo 21. Regímenes específicos de intervención en instalaciones, construcciones o edificaciones fuera de ordenación.

1. El PGO-B distingue además, distintos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación con regímenes específicos de aplicación que establecen su ámbito de aplicación, el régimen de usos, y los tipos de intervención permitidos, regulando para cada caso, condicionantes específicos. Régimen específico del PGO-B, Régimen de Fuera de Ordenación 1:

a) **Ámbito de aplicación 1:** Instalaciones, construcciones o edificaciones existentes y disconformes con las determinaciones de los siguientes suelos en donde se ubican, total o parcialmente:

- Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE, correspondiente al suelo rústico ocupado por la carretera de interés insular FV-30, y las de interés local de Cuesta Gran Barranco y de la Playa del Valle, con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, conforme a lo establecido en los Planos de Ordenación.

**Ámbito de aplicación 2:** Instalaciones, construcciones o edificaciones existentes en los siguientes suelos en donde se ubican y afectadas por nuevas alineaciones, o por la carretera de interés insular FV-30, y las de interés local de Cuesta Gran Barranco y de la Playa del Valle, y sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y afección:

- Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR y Suelo Urbano Consolidado, UCr.

b) **Régimen de usos:** El establecido en el artículo 102 de las presentes Normas.

c) **Tipos de intervención:**

- Superficie máxima edificable: La existente.

- Los establecidos en el artículo 102 de las presentes Normas.

- Los de conservación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de CINCO AÑOS.

- El recintado del terreno, exclusivamente con vallado metálico según las condiciones establecidas por el PGO-B.

d) Condicionantes específicos para los tipos de intervención permitidos:

- Se dará cumplimiento a las condiciones ambientales establecidas en el Plan, que resulten de aplicación.

- Cualquier actuación a promover, contemplará la demolición de las obras de fábrica ubicadas en las zonas de servidumbre y afección, o entre la zona de dominio público y la línea de edificación, que no afecten a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

- Cualquier actuación a promover, deberá garantizar por parte del promotor, la adopción simultánea de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

## 2. Régimen de Fuera de Ordenación 2:

a) **Ámbito de aplicación:** Instalaciones, construcciones o edificaciones existentes y disconformes con las determinaciones de los suelos del PGO-B, en donde se ubican, total o parcialmente, y coincidentes con la Subzona C: Áreas con edificación dispersa (SRC-ED) del PIO-F, de conformidad con el Plano del PGO-B, de Información General, 1.2. Previsiones Territoriales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

b) **Régimen de aplicación:** El establecido en la Instrucción Técnica relativa al régimen de fuera de ordenación de 6 de abril de 2011, redactada por Gesplan, aplicable a los suelos rústicos común de edificación dispersa y rústico productivo del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC número 102 de 25 de mayo de 2011).

## CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA LOS USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

### Artículo 22. Usos y obras provisionales.

1. Podrán autorizarse en cualquier clase y categoría de suelo, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional, cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento, y siempre que se realicen con materiales fácilmente desmontables.

2. El PGO-B establece los siguientes usos u obras provisionales conforme a las siguientes definiciones:

a) **Instalaciones de temporada:** Las destinadas a actividades de ocio y recreo con una duración temporal máxima, conforme al periodo establecido por la legislación sectorial o planeamiento de aplicación, quedando limitada, en caso de falta de previsión expresa, a CUATRO (4) MESES.

b) **Instalaciones ocasionales:** las destinadas a actividades culturales o deportivas, tales como encuentros o festivales.

c) **Instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas:** las precisas para la ejecución, conservación y mantenimiento de las mismas, siendo su titularidad estatal, autonómica, insular o municipal.

3. El desarrollo de los usos o la ejecución de las obras provisionales requerirá licencia municipal previa y, en su caso, la aprobación de la correspondiente Calificación Territorial, autorización previa o informe vinculante de la Administración Pública competente. Quedan exceptuadas de este trámite, las instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas previstas en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas.

4. El otorgamiento de licencia municipal conllevará el obligado desmantelamiento de las obras y la restauración del entorno ocupado, sin derecho a indemnización alguna, a requerimiento del órgano urbanístico actuante, y, previsto en la licencia, o al establecido en la legislación sectorial o en el planeamiento.

5. La eficacia de las licencias quedará sujeta ex lege, a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por el importe mínimo de los costes de demolición y a la condición legal suspensiva de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos, excepto para el caso de instalaciones de temporada o las ocasionales.

## TÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 23. Definición, ámbito y condiciones de la protección.

1. El PGO-B establece en el presente Título, para todo aprovechamiento y uso del suelo municipal de Betancuría, cualquiera que sea la actividad que albergue, determinaciones y condiciones, con la finalidad de proteger y minimizar el impacto sobre el medio, sin perjuicio de lo determinado por la legislación ambiental y sectorial vigentes, lo estipulado en el TR-LOTCEC y lo regulado por el PIO-F o sus instrumentos de desarrollo.

2. Toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje, de manera que se preserven y cuiden los valores naturales en cada caso existentes, y la calidad de los recursos.

3. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva planta, así como al resto de obras que se pretendan acometer en las que a juicio del Ayuntamiento pudiera haber una afección importante a los objetivos de protección. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas, así como a cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.

4. en cualquier caso, toda planificación o proyecto deberá dar cumplimiento en su caso, a lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Artículo 24. Condiciones de protección de la flora y la fauna.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones en relación a la flora, la vegetación y la fauna:

1) La conservación y gestión sostenible de la biodiversidad, como valor e indicador de la calidad ambiental, inspirará el conjunto de las intervenciones, velándose en cualquier caso, por la conservación de la vida silvestre, protegiendo las especies catalogadas que habiten, de manera permanente o transitoria, en el municipio. En este sentido, únicamente serán admisibles en los ecosistemas, aquellas intervenciones que tengan por objetivo la preservación de la biodiversidad autóctona, con los objetivos fijados en la Directriz 14.1 de las Directrices de Ordenación General.

2) Las actividades y usos no prohibidos que pudieran afectar a especies catalogadas en virtud de la legislación básica vigente en materia de conservación de la naturaleza, deberán adaptarse a las disposiciones establecidas por los distintos programas y planes previstos en la legislación vigente, especialmente en el caso de las especies catalogadas “en peligro de extinción”. Dichas actuaciones deberán contar con informe favorable de la Consejería del Gobierno competente en materia de conservación de la naturaleza. Se tendrá especial atención en las áreas conformadas por los Hábitats de Interés Comunitario, así como las zonas de interés florístico y faunístico.

3) Las introducciones, reintroducciones, reubicaciones y los programas de erradicación y control de especies de la flora y la fauna deberán ser autorizadas por el órgano ambiental competente, que de tratarse de especies catalogadas en peligro de extinción, sensible a la alteración de su hábitat y vulnerable, corresponde a la Consejería del Gobierno competente en materia de conservación de la naturaleza. Para el caso de reintroducciones y reubicaciones de especies, será requisito necesario el que hayan habitado alguna vez de forma natural en la zona donde se pretenden reintroducir, y en todo caso se acreditará además, de forma motivada, que las razones que provocaron en su día su extinción han sido corregidas.

4) En las actividades y proyectos dirigidos a la fauna y flora, se insistirá en el mejor conocimiento de las especies y comunidades autóctonas, en lo que se refiere a la abundancia, diversidad, dominancia, fragilidad, rareza, capacidad de carga y limitación de uso.

5) En concreto, en cuanto a la vegetación y flora:

a) Se respetará con carácter general, especialmente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas, teniendo especial relevancia el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

b) Para el arranque, recogida, corta y desraizamiento de plantas o parte de ellas, incluidas las semillas y otras actividades que afecten a las especies, se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como del resto de la normativa sectorial que le sea de aplicación. A este respecto, se estará a lo dispuesto

en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000, BOC número 23, de 23 de febrero).

c) A los efectos de lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 1991, se extienden los efectos protectores derivados de la misma para las especies presentes en Betancuría.

d) Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

e) Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración que no alteren la configuración del espacio, ni dañen las especies vegetales y los arbolados, o su disposición.

f) Las actividades, usos y construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales y arbolado o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia. Si se produjeran ampliaciones de espacios con elementos vegetales y arbolado se ajustarán en su trazado a la del área objeto de ampliación.

g) La tala, trasplante o traslado de especies protegidas o árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

h) Los espacios libres públicos con vegetación protegida sólo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.

6) En concreto, en cuanto a la fauna:

a) En los proyectos en suelo agrícola con valores faunísticos deberá incluirse un análisis detallado de la implantación de los usos y sus instalaciones, y se propondrán las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

b) Se evitará durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción, respetándose así mismo, los nidos detectados.

c) En las carreteras y pistas del término municipal

que discurren por áreas de interés faunístico, se introducirán las medidas correctoras adecuadas, tales como, la limitación de la velocidad o una adecuada señalización, especialmente en el litoral.

d) Se evitará la instalación de cerramientos de parcelas o fincas que puedan afectar a especies de la fauna silvestre. En caso de que pueda haber afección, se requerirá licencia municipal e informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza.

Artículo 25. Condiciones para la defensa y mejora de los valores naturales y los usos tradicionales.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones en relación a la protección y conservación de los valores geológicos, geomorfológicos o hidroecológicos; de los recursos edáficos; de los recursos forestales; y del paisaje:

1) Respecto a la geología / geomorfología, e hidrogeología:

a) En áreas de barrancos quedan prohibidos los usos que puedan conllevar la reducción de sus caudales, manteniéndose y conservándose especialmente, sus márgenes a fin de evitar cualquier obstáculo en el libre discurrir de las aguas. La ocupación y canalización de barrancos, barranquillos y escorrentías tiene carácter excepcional y requiere de justificación de manera necesaria y exhaustiva, y de un análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación del que se desprenda la admisibilidad de dichos actos.

b) Los movimientos de tierras derivados de usos y actividades permitidos, deberán justificar expresamente la no ocupación de los cauces o escorrentías, pudiéndose solicitar al efecto, los correspondientes informes a la administración competente en esta materia.

c) Se evitará la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso de no ser posible por cuestiones técnicas adecuadamente justificadas, se procurará los taludes tendidos con superficie ondulada y los bancales en los desmontes en que se puedan ejecutar.

d) En cuanto a los productos fitosanitarios y fertilizantes, se atenderá a su racional utilización, y se fomentará la reducción y control de determinados

plaguicidas y otros productos fitosanitarios, así como, el lavado y escorrentía natural de las áreas afectadas por los mismos.

2) En cuanto a la utilización del recurso edáfico, toda actuación en Suelo Rústico deberá tener en cuenta en general, las determinaciones del Código de Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias y, en concreto, se contemplarán por parte del Ayuntamiento:

a) En cuanto al uso ganadero, el manejo racional del ganado, evitando la permanencia de los animales en densidades importantes, sobre superficies no estancas.

b) Para controlar la erosión, y de conformidad con la legislación sectorial, se disminuirán las cárcavas y se ejecutarán barreras, abancalamientos y/o terrazas, cavado de zanjas y construcción de líneas de drenaje, etc., y cuantas actuaciones fueran necesarias en este sentido, entre otras:

- Recuperación de la vegetación autóctona, fomento de cultivos protectores en los suelos con alto grado de erosión, reforestaciones selectivas con vegetación autóctona en los suelos más afectados.

- Disminuir la altura y pendiente de taludes y terraplenes, y recubrir los mismos con vegetación.

- Plantaciones de cortavientos en lugares adecuados y utilización de setos vivos.

c) Se aplicarán las normas establecidas en la legislación sectorial en relación a la aplicación de fertilizantes a la tierra, y se enriquecerá y mantendrá especialmente el contenido en materia orgánica del suelo (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...).

d) La quema de rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas o forestales, está sujeta a las normas preventivas que se contienen en la legislación de prevención y extinción de los incendios forestales.

e) Los proyectos de construcción deberán ubicar las edificaciones en los sectores de las parcelas menos fértiles, retirarán el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización, y contemplarán medidas para contener la erosión que pudiera derivarse de sus

obras, tales como barreras, abancalamientos, cavado de zanjas, estabilización de taludes, etc.

3) Respecto a los recursos forestales.

a) Sin perjuicio de la legislación vigente, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en las zonas que sea necesario, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos, siempre según el tipo determinado de especie que no vayan en contra de la ya preexistente en el lugar, y de las susceptibles de repoblación incluidas en el Anexo III de Especies Forestales de Repoblación del Plan Forestal de Canarias.

b) Las actividades, usos y construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales y arbolado o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en esta materia.

c) Los aprovechamientos tradicionales de especies vegetales que tengan como destino el uso doméstico, no requerirán autorización cuando se trate de especies recogidas la Orden citada en el apartado anterior.

d) La tala, trasplante o traslado de especies protegidas o árboles requerirá licencia municipal, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

4) Respecto a la actividad cinegética, ésta se registrará en su ejercicio por cuanto se dispone en la Ley de Caza de Canarias y en su Reglamento; así como en el Plan Insular de Caza y en la Orden General de Vedas, en determinadas épocas y zonas, para determinadas especies, si ello se considera necesario para garantizar la renovación del recurso cinegético y/o la conservación de otros recursos naturales.

5) Respecto al paisaje.

a) En el suelo rústico, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos tradicionales, y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter rural, queda prohibido en general, y de conformidad con la regulación establecida para cada categoría de suelo, la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o

dimensiones limiten o corten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios, por lo que se deberá enmascarar las estructuras en la topografía.

b) En cuanto a las edificaciones y construcciones deberán ajustarse a las tipologías tradicionales en lo que se refiere a diseño, materiales, cerramientos de fincas y muros de contención, etc., y deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, para que se integren de la manera mas adecuada en el entorno inmediato y en el paisaje. Quedan incluidas, las obras de las dotaciones públicas.

c) A estos efectos, en los proyectos de construcción se contendrán las medidas necesarias para que se provoque el mínimo corte visual y se propicie la integración en el entorno, prevaleciendo en cualquier caso, el cono visual de las vistas naturales o arquitectónicas de alto interés. Se empleará la interposición de pantallas vegetales para ocultar los elementos que, por su naturaleza, no pudieran quedar integrados paisajísticamente, y se conservarán las especies arbóreas y arbustivas, si son autóctonas, que se localicen dentro de terrenos objeto del proyecto, como parte inalterable del paisaje existente.

d) Los proyectos en suelo agrícola deberán incluir un análisis somero de implantación paisajística y propondrán las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

e) Las plantaciones o repoblaciones de vegetación se hará con especies autóctonas correspondientes al piso bioclimático concreto del lugar, evitando las actuaciones geométricas, ejecutándose en general, con bordes difusos y de forma que eviten los límites perpendiculares o paralelos a las curvas de nivel.

f) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

- Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

- La autorización de la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, estarán sujetos a las

características que fije para cada caso, la Administración competente para los carteles indicativos o informativos.

Artículo 26. Condiciones ambientales para los usos, actividades, instalaciones y construcciones.

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial de aplicación, lo estipulado en el artículo 62 y 63 del TR-LOTCEC y lo regulado por el PIO-F o sus instrumentos de desarrollo, el Plan establece para todo aprovechamiento y uso del suelo municipal de Betancuria, las siguientes determinaciones en relación a las actividades, construcciones e instalaciones, además del obligado desmantelamiento una vez producido el cese de la actividad, siendo obligatoria la retirada de las estructuras y materiales que la conformaron, así como la limpieza y la retirada de cualquier resto del entorno:

1) Respecto a las construcciones:

a) El perfil de la edificación no superará el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte

b) Se cuidará el diseño de las instalaciones, procurando mantener el equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica tradicional.

c) Se mitigará el contraste de las obras, mediante el uso de pantallas o camuflajes vegetales, integrando las formas duras y rectas de las construcciones.

d) Se revestirán de piedra natural y las cubiertas serán planas o inclinadas y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes, ni techos de plancha de fibrocemento o similares.

e) La carpintería será de madera en su color natural barnizada, o pintada con colores tradicionales que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

f) Se prohíben expresamente para todo tipo de construcción o instalación, los acabados de cubiertas o techos de planchas de fibrocemento o similares, y cualquier material reflectante, debiendo utilizarse teja o materiales tradicionales semejantes.

2) Respecto a la actividad agropecuaria:

a) Con carácter general se permiten las actividades de limpieza de terrenos, instalaciones y construcciones

siempre y cuando se garanticen por parte del promotor, la adopción de medidas adecuadas de protección del medio ambiente en cuanto a los medios manuales o mecánicos y productos utilizados, así como a la correcta manipulación de los deshechos.

b) El mismo régimen es de aplicación para las actividades de reparación de infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o aprovechamiento de escorrentías existentes (caños, acequias, embalses, gavias y nateros), teniendo en cuenta además, las características tradicionales de la zona en cuanto a materiales y medios.

c) La restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes estarán a lo establecido en el apartado 2) a) anterior, y tendrán en cuenta asimismo, lo que resulte de aplicación de lo establecido en el apartado 1), también de este mismo artículo.

d) Las nuevas implantaciones de instalaciones y edificaciones y las ampliaciones de las existentes, atenderán a las medidas máximas contempladas en estas Normas Urbanísticas. Las preexistencias se ajustarán, en su caso, a lo establecido en el Régimen de fuera de Ordenación del presente Plan.

e) En todo caso, las construcciones o instalaciones deberán ubicarse en la zona menos fértil de la parcela y serán colindantes con la explotación agraria a la que sirve, sin que se produzcan alteraciones paisajísticas y del entorno, buscando la ubicación más idónea desde un punto de vista ambiental. Sus dimensiones han de guardar la debida proporción con el uso y superficie a la que sirve, dentro del marco establecido para cada categoría de suelo, y siempre de acuerdo con la legislación sectorial de la actividad que se desarrolle.

f) En el caso de concurrencia de usos en una finca o unidad apta para la edificación, las edificaciones se localizarán preferentemente agrupadas, para lo que se estudiará la viabilidad de su unificación en el menor número posible de edificaciones resultantes, siempre y cuando los usos sean compatibles entre sí.

g) Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, propias o ajenas.

h) En ningún caso podrán establecerse instalaciones agropecuarias molestas o nocivas a una distancia inferior a cien (100) metros respecto del núcleo de población agrupada más próximo, sin perjuicio de la legislación sectorial que sea de aplicación para cada tipo de instalación y lo que queda recogido en el régimen para cada categoría de suelo, en cuyo caso serán de aplicación las disposiciones más restrictivas.

i) En el supuesto de instalaciones agropecuarias que desarrollen actividades que se consideren insalubres o peligrosas, la distancia obligatoria mínima respecto del núcleo más próximo de población agrupada será de dos mil (2.000) metros. Para el establecimiento de las distancias respecto de las mínimas se tendrá en cuenta las circunstancias especiales de la actividad, la necesidad de proximidad de la instalación al vecindario, los informes técnicos que se emitan y la aplicación de medidas correctoras propuestas por el interesado.

j) La práctica de la agricultura biológica atenderá a las directrices del Consejo Regulador de Agricultura Ecológica.

3) Respecto al recintado o vallado de fincas o parcelas:

a) Sólo se podrá llevar a cabo el recintado o vallado de una finca cuando no exista una disposición legal o una determinación de un instrumento de ordenación de rango superior que lo prohíba y se realizarán minimizando el impacto paisajístico en el entorno para lo que se utilizará preferentemente, vegetación y/o materiales pétreos del lugar. En todo caso, la realización de los recintados deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Como condición general, quedan expresamente prohibidos los materiales de deshecho (palets, somieres y similares).

- Todo recintado será preferentemente un vallado transparente metálico no coloreado, con tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura máxima de un (1) metro.

- Para las instalaciones o construcciones agrícolas, será preferible el vallado citado, pero según necesidades justificadas, podrá resolverse mediante cerramiento mixto, con base ciega en muro de mampostería en piedra

o fábrica revestida en piedra, con altura máxima de veinticinco (25) centímetros, rematado con un vallado metálico no coloreado de tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros; en celosía de madera pintada de acuerdo con el entorno; o con seto vivo, o con ambos simultáneamente, hasta una altura total máxima de dos (2) metros.

- Para las instalaciones o construcciones ganaderas podrá resolverse del mismo modo, pero la base ciega con altura máxima de un (1) metro, y el remate, igualmente, hasta una altura total máxima de dos (2) metros.

- En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR, el recintado preferente será el cerramiento tradicional del lugar a base de muros de piedra seca, aunque se permiten cerramientos de parcela con vallado, antes citado, o de fábrica, de altura máxima de un (1) metro, favoreciéndose en todo caso, la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, mediante la utilización de acabados en revestidos de piedra, o en otros en tonos predominantemente de la gama del entorno, blancos, ocres y tierras.

Artículo 27. Condiciones ambientales para los usos y obras de infraestructuras.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones en relación a todo tipo de infraestructuras, además del cumplimiento del criterio principal de minimizar los impactos medioambientales, primando la alternativa de la mayor integración paisajística:

1) Respecto a las infraestructuras viarias, y siendo el diseño de las carreteras, competencia exclusiva del titular de la misma, sin perjuicio del principio de colaboración interadministrativa entre las diferentes administraciones a los efectos de informes sobre el proyecto de la misma:

a) De manera específica, se prohíbe en cualquier categoría de suelo rústico la apertura de nuevos caminos, fomentándose la conservación de los ya existentes.

b) Los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, cuando la realización de obras o actividades,

lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al quince (15 %) o de volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos.

c) Se prohíben los taludes superiores a cinco (5) metros, así como los movimientos de tierra para crear plataformas de aparcamiento o zonas exteriores de estancia que supongan una distorsión en el paisaje y se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o, en el caso de tener que proceder a obras de estabilización, hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, se deberá garantizar su mantenimiento y deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, ya sea mediante plantación, repoblación u otros análogos.

d) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, todos los elementos que se pretenda autorizar, tales como los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera propuestas, que serán a base de especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso bioclimático y zona concreta que la vía atraviesa.

e) Los excedentes y demás materiales que se produzcan durante la ejecución de las obras no podrán ser vertidos definitivamente en el entorno inmediato, debiéndose llevar los escombros, materiales, elementos y/o las construcciones provisionales, como casetas de obra y análogos, a vertedero autorizado, mientras se van concluyendo los trabajos por etapas. A la vez, se irán restableciendo las condiciones de las áreas alteradas hacia su estado original, reparando en su caso, cualquier daño o afección sobre los elementos existentes e incluso, se introducirán mejoras si fuera posible.

f) Ninguna obra podrá interrumpir el natural discurrir de las aguas. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente a escorrentías o cauces, preverá la evacuación de las aguas evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

g) El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas correspondientes al piso bioclimático concreto del lugar. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas.

2) Respecto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento: los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o lomas, y deberán preferentemente ser enterrados, o en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.

Artículo 28. Condiciones ambientales para la urbanización y la edificación.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones en relación a todo tipo obras de urbanización y obras de nueva edificación, sea cual sea su grado:

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

b) Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberán tratarse previamente, humedeciéndolas, para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micra o mesoescala.

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

d) Se disminuirán en lo posible las pendientes de los taludes originados, tanto en su longitud como en su altura, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

e) Los muros de contención resultantes deberán ser tratados expresamente para su integración o mimetización en el entorno. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, y respetar las alturas límite establecidas en esta Normativa, así como garantizar su mantenimiento.

f) Se evitará la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se podrán aprovechar los obstáculos naturales o la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas habitadas, o se organizará el tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los niveles sonoros ocasionados.

g) En cuanto a la vegetación, en el caso de obras que afectan directa o indirectamente a la vegetación,

se tomarán medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse y además:

- Se respetarán los pies arbóreos de los ejemplares singulares en las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en zonas donde exista alguna vegetación. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el árbol eliminado.

- En las plantaciones sobre aceras, deberá proveerse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las plantaciones en su mayor desarrollo.

- Entre los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, deberán contemplarse zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de contaminantes.

h) Los proyectos de urbanización o proyectos de obras, promovidos por particulares deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Los proyectos incluirán en su documentación para la obtención de la licencia, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido.

- Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

- No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorizados los lugares de vertido.

i) Se prohíbe expresamente, en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, traspasar los límites físicos del suelo clasificado a tal efecto, como es el caso de terraplenes, muros o explanaciones.

j) La ejecución de las obras de nuevas edificaciones, tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- En cuanto a la calidad del aire, además de la aplicación de la Ordenanza municipal, en su caso, se

evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, regándose al efecto, aquellas zonas de obra donde se produzcan movimientos de maquinaria pesada, y dotándose de los correspondientes mecanismos aspiradores, a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.

- En cuanto a emisión de ruidos, se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y el resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones, así como su adecuado uso con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros, y el respeto de la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en horas nocturnas, especialmente en áreas residenciales. En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruído en todo el perímetro de afección.

Artículo 29. Condiciones ambientales para el Suelo Urbano.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones en relación a todo aprovechamiento y uso del suelo urbano municipal:

a) En las edificaciones adosadas y entremedianeras, se procederá al enfoscado y pintado de los muros medianeros, en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo se mantenga visto.

b) Se prohíben expresamente los alicatados en fachadas, la pintura negra, los enfoscados a la tirolesa o el marcado de volúmenes (cucharadas, raspados o similares); los chapados en piedra de cualquier tipo; las cerámicas vidriadas o semividriadas en exteriores; las pinturas brillantes al aceite en paramentos; los acabados en aglomerados que contengan granulado de vidrio y los alerillos de teja en edificios de cubierta plana.

c) Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.

d) Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la

resolución de fachadas se basará en los colores blanco y ocre.

e) Mientras no se acometan las obras de soterramiento de las redes con cableado, en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, se utilizará la misma policromía que la fachada de la edificación en el pintado del cableado.

f) La elección del ornamento y mobiliario urbano deberá ser acorde con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano, de conformidad con las determinaciones siguientes:

- No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio.

- Se permiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.

- La autorización de la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, estarán sujetos a las características que fije para cada caso, la Administración competente para los carteles indicativos o informativos.

Artículo 30. Condiciones para los Asentamientos Rurales.

El PGO-B establece las siguientes determinaciones como medidas complementarias en los asentamientos, además de la ordenación y regulación establecida en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada:

a) Las edificaciones permitidas en los asentamientos deberán en todo caso, localizarse en la zona menos fértil de la parcela, en el caso que ésta tuviera valor productivo, y se buscará la ubicación más idónea desde el punto de vista ambiental, evitando las alteraciones paisajísticas y del entorno. Sus dimensiones han de guardar la debida proporción con el uso permitido en esta categoría de suelo y siempre, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

b) Las edificaciones que se autoricen se localizarán siempre en pendientes de terrenos inferiores menores al veinte por ciento (20%), no pudiendo producir cortes superiores a tres con cincuenta (3,5) metros de

altura y no pudiendo ubicarse sobre terrenos soportados por taludes de más de cinco (5) metros de altura.

c) Las edificaciones deberán adaptarse a las características tradicionales de la edificación en el medio rural mayorero en cuanto a las formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio inmediato. En este sentido, se dispondrán organizadas en “L”, “C” o “U”. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica tradicional, recomendándose la mampostería con piedra local. En este sentido, se deberá considerar el predominio del macizo sobre el hueco, el carácter vertical de los huecos y su proporción, la ausencia de molduras, impostas o similares, el enmarcamiento sutil de los huecos y el juego simple de volúmenes.

d) En cuanto a las condiciones estéticas, las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, recomendándose el enfoscado liso y pintado con pinturas lisas a la cal, pétreas o acrílicas, el revoco o el acabado monocapa, en tonos predominantemente de la gama del entorno, blancos, ocres y tierras, y carpinterías pintadas al aceite.

e) Las cubiertas serán planas o inclinadas, a dos o cuatro aguas, con pendientes uniformes menores de 30° y sin quiebros en los faldones, no pudiendo volar los forjados de la cubierta respecto de los paramentos de fachada.

f) Las parcelas deberán contar con acceso rodado de titularidad pública, no considerándose calles o caminos los que no tengan salida o conexión a otros. En los asentamientos rurales se reconocerán como tales y exclusivamente, los caminos reflejados en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

g) Además las parcelas deberán contar con conexión a las redes de energía eléctrica o energías limpias, así como a las de saneamiento y abastecimiento.

h) La dotación de agua será la correspondiente a cinco días a razón de 120 litros/persona/día y el saneamiento se ejecutará mediante fosa séptica de doble cámara y pozo absorbente, quedando prohibidos los pozos negros, de conformidad con el artículo 62 del TR-LOTCEC.

i) Se deberá atender a los bordes exteriores de las parcelas con objeto de controlar la imagen que se obtenga desde fuera del asentamiento, para lo que se estará a lo establecido para el recintado de fincas o parcelas de las presentes Normas.

j) Las zonas de asentamientos se considerarán como Áreas de Brillo Reducido, permitiéndose el alumbrado vial en el entorno de los asentamientos donde haya concentración de edificaciones, utilizándose lámparas de vapor de sodio a baja presión. Las luminarias deben estar construidas de modo que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de luminaria.

k) Queda expresamente prohibido:

- Las tipologías y soluciones generales propias de las edificaciones urbanas.

- La construcción sobre las cubiertas, de cajas de escalera, depósitos de agua y antenas parabólicas, sea aquella plana o inclinada.

- Los elementos ornamentales de corte neoclásico, tales como columnas, frontones, plintos o balaustradas.

- El uso de telas asfálticas con acabados en aluminio visto, salvo que se terminen con pintura rugosa no reflectante de gran durabilidad y adherencia.

- Los paramentos de bloque visto, de ladrillo sílico-calcáreo, o de ladrillo cocido o imitación de plaqueta cerámica.

- La pintura negra, los enfoscados a la tirolesa o el marcado de volúmenes (cucharadas, raspados o similares); los chapados en piedra de cualquier tipo; las cerámicas vidriadas o semividriadas en exteriores; las pinturas brillantes al aceite en paramentos; los acabados en aglomerados que contengan granulado de vidrio y los alerillos de teja en edificios de cubierta plana.

### TÍTULO III. RÉGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Artículo 31. Disposiciones generales: Ejercicio de derechos y deberes.

El ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo, siempre vinculado y delimitado

por la correspondiente clasificación, categorización y calificación a la que adscriba el planeamiento, estará siempre supeditado al respeto de los límites y cumplimiento previo de los deberes establecidos en el PGO-B y en la ley.

## CAPÍTULO I. COSTAS.

### Artículo 32. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo tiene por objeto la regulación de los tramos de costa del municipio de Betancuria que resultan afectados por las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Protección, utilización y policía de Costas, en adelante Ley de Costas, y en el Reglamento que lo desarrolla (Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre).

2. Cuanto se contiene en este Capítulo se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en las citadas normas sectoriales, las cuales serán de aplicación en todo aquello en que la presente normativa pudiera contradecir y asimismo, en lo que aquí no quedara previsto.

### Artículo 33. Dominio Público Marítimo Terrestre: Concepto, caracteres y usos.

1. Son bienes de dominio público marítimo terrestre los relacionados en el apartado 2 del artículo 132 de la Constitución Española, así como todos aquellos que se mencionan en Ley de Costas y en su Reglamento, caracterizándose estos bienes por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Únicamente se admitirán sobre el dominio público marítimo-terrestre los usos y aprovechamientos que se contemplan en este Capítulo en la Ley de Costas, en su Reglamento, y en los términos que en dicha legislación se permite.

3. El dominio público marítimo-terrestre en Betancuria está determinado por el deslinde practicado y aprobado por la Administración del Estado, y que queda recogido en los Planos de Ordenación del Plan.

### Artículo 34. Limitaciones de la propiedad por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre.

1. Comprende la protección del dominio público marítimo-terrestre, la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado, la

presentación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la Ley de Costas.

2. Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en la Ley, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.

3. La Ley de Costas y su Reglamento establece las clases de servidumbres legales de protección, de tránsito y la de acceso al mar, así como la zona de influencia, determinando para cada una de ellas los usos, obras e instalaciones permitidas, así como los expresamente prohibidos. Estas servidumbres y la zona de influencia están queda recogidas en los Planos de Ordenación del Plan.

### Artículo 35. Utilización del dominio público marítimo-terrestre.

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera es libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas.

2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas, y en otras especiales, en su caso, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

3. La ocupación del dominio público marítimo terrestre se permitirá exclusivamente para las actividades o instalaciones que, por las características de su función o del servicio que presten, así lo requieran, y aquellas de servicio público o al público, que debido a la configuración física del tramo de costa necesario para su emplazamiento, les sea imposible ubicarse en terrenos colindantes. En cualquier caso, la ocupación

permitida a estas actividades o instalaciones será la mínima posible.

4. En ningún caso la ocupación del dominio público implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular de derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será en todo caso responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la Administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

Artículo 36. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de protección.

1. Están permitidos, sin necesidad de autorización de alguna clase, la realización de cultivos y plantaciones, sin perjuicio de la autorización excepcional de ocupación de la zona de tránsito para la realización de obras en el dominio público marítimo-terrestre.

2. Podrán depositarse temporalmente, en los primeros 20 metros, objetos o materiales arrojados por el mar. También podrán realizarse operaciones de salvamento marítimo. No obstante, estarán prohibidas las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y la instalación de colectores paralelos.

3. Están prohibidos los cerramientos. Excepcionalmente se autorizarán los cerramientos opacos que no excedan en altura de un (1) metro y en lo que excedan deberán ser diáfanos al menos un ochenta (80) por ciento huecos, a menos que se utilicen elementos vegetales vivos. Asimismo podrán autorizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional. En todo caso, deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

4. Estarán en todo caso prohibidos los siguientes usos, obras e instalaciones:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras cualquiera que sea su régimen de explotación. Quedan exceptuados los

campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, así como de sus áreas de servicio, a excepción de las que discurren de manera transversal, puntual o accidental; también se prohíben aquellas vías de transporte en las que la intensidad de tráfico sea superior a quinientos (500) vehículos al día de media anual en el caso de carreteras.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, salvo los casos en que el aprovechamiento de los mismos resulte para su aportación a las playas.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, con la salvedad de los rótulos indicadores de los establecimientos siempre que estén colocados en sus fachadas y no reduzcan el campo visual.

5. Se permitirán obras, instalaciones y actividades que dada su naturaleza deban ubicarse en esta zona, o que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestres. También se permitirán las instalaciones deportivas descubiertas.

6. Será admisible la ejecución de desmontes y terraplenes de altura inferior a tres (3) metros de altura siempre y cuando no perjudique el paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos; si la altura alcanzare o superase la altura indicada será necesaria una evaluación de su necesidad e incidencia sobre el dominio público marítimo terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección con carácter previo.

7. Será necesario obtener la pertinente autorización por parte del órgano competente para llevar a cabo talas de árboles, que estará en todo caso condicionada a la ausencia total de merma de manera significativa de las masas arboladas y a la exigencia de reforestación

eficaz con especies autóctonas correspondientes al piso bioclimático concreto del lugar y que armonicen con el paisaje y el equilibrio ecológico, sin dañarlos.

8. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

9. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

Artículo 37. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de tránsito.

1. Con carácter general se mantendrá expedita la zona de servidumbre de tránsito, tanto el suelo como el vuelo, y se evitarán aquellos usos que impidan la efectividad de la misma.

2. La realización de obras en el dominio público marítimo terrestre podrá suponer, con carácter excepcional, la ocupación de la zona destinada a servidumbre de tránsito. En caso de ocuparse efectivamente, dicha zona se sustituirá por otra nueva que se delimitará de acuerdo con lo establecido esta normativa y en la ley.

3. Con independencia de lo establecido anteriormente, podrá ocuparse esta zona de servidumbre para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 38. Usos, obras e instalaciones en la zona de servidumbre de acceso al mar.

1. Se autorizarán aquellos usos, obras e instalaciones que tengan por resultado lograr los fines propios que con esta servidumbre se pretenden alcanzar de acuerdo con los términos que se contienen en el artículo correspondiente.

2. La realización de obras o instalaciones en esta zona que impidan o interrumpan el acceso al mar necesariamente contarán con una o varias propuestas por parte de las personas interesadas, públicas o privadas, en las que se proponga una solución alternativa que garantice la efectividad de la servidumbre, sin la cual quedarán prohibidas.

Artículo 39. Usos, obras e instalaciones en la zona de influencia.

La ocupación de la zona de influencia del litoral por nuevas infraestructuras, tendrá carácter excepcional y requiere de previsión expresa y justificada de las Directrices de Ordenación Sectorial, en especial de las Directrices de Ordenación del Litoral, y del PIO-F, conforme a su Plan Territorial Parcial del Espacio Litoral previsto para la ordenación de esta zona, sin perjuicio del ejercicio de competencias de otras Administraciones en la materia, ajustándose en cualquier caso a las determinaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento.

Artículo 40. Autorizaciones.

Sin perjuicio de las diversas obras, instalaciones y actividades permitidas en los artículos anteriores, las solicitudes de autorización sólo podrán referirse a actividades o instalaciones que por su naturaleza no puedan ubicarse en otro lugar y se otorgarán conforme al procedimiento legalmente establecido y previo cumplimiento de la totalidad de requisitos y condiciones fijados en esta normativa así como en la ley de costas y su reglamento.

Artículo 41. Concesiones.

Estarán sujetas a concesión administrativa previa las ocupaciones de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables y desmontables cuando por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a un (1) año, sin perjuicio de la obtención de cualquier otro título exigible en virtud de otra legislación específica. Se otorgarán, conforme al procedimiento legalmente establecido y de conformidad con lo dispuesto en la ley de costas y en su reglamento.

Artículo 42. Obras e Instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Las obras y construcciones construidas con anterioridad al 29 de Julio de 1988, fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, deberán someterse al régimen que se contempla en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

Artículo 43. Infracciones y sanciones.

Son consideradas infracciones las acciones y omisiones previstas en la ley de costas y su reglamento

de desarrollo. Serán aplicables a las infracciones las sanciones contempladas en la citada legislación y, en su defecto, en la legislación urbanística.

## CAPÍTULO II. AGUAS.

### Artículo 44. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, sin perjuicio de cuanto se dispone en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, en adelante, L12/90, y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Decreto 86/2002, de 2 de julio), y en la Ley de Directrices.

2. De conformidad con las citadas disposiciones, la ordenación del dominio público hidráulico en Betancuria está a lo establecido en el vigente Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura (Decreto 81/1999, de 6 de agosto), en adelante, PHIF, como se instrumento de ordenación integral de los recursos hidráulicos de la isla, así como de las obras e instalaciones que componen la infraestructura del agua en Fuerteventura. En su defecto, serán de aplicación inmediata las disposiciones legislativas citadas en el apartado anterior.

3. El PHIF en su artículo 5 atribuye al Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en adelante, CIAF, las competencias respecto al desarrollo y ejecución del PHIF, sin perjuicio de las que la L12/90 reserva al Gobierno de Canarias, y, en su caso, a los Ayuntamientos de la isla.

4. Por todo ello, y de conformidad con PHF y la L12/90, cualquier acto administrativo y actuación pública o privada referida al dominio público hidráulico y a la utilización de las aguas, deberá ser puesto con anterioridad a su adopción en conocimiento del CIAF, a fin de que por éste se compruebe la adecuación de dichos actos a la planificación hidrológica de la isla, en el marco fijado por las Directrices de Ordenación.

5. Constituyen el dominio público hidráulico los bienes previstos en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sin perjuicio de los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en los que desde su origen hasta su fin atraviesen únicamente fincas de dominio particular, son de dominio privado.

### Artículo 45. Servidumbres.

1. En cada margen de los cauces deslindados deberá respetarse por los terrenos colindantes una zona de servidumbre de uso público de cinco (5) metros, aplicable a toda su extensión longitudinal. Esta zona se extenderá al terreno practicable más próximo que permita el acceso al cauce, aun cuando se supere la superficie fijada, en los supuestos en que por circunstancias sea de especial dificultad acceder a dicha zona de uso público, requiriéndose en todo caso previa declaración expresa y singular del Consejo Insular de Aguas.

2. En ambos márgenes de los cauces se deberá considerar una zona de policía de una anchura de veinticinco (25) metros, contados desde la zona de dominio público, para los fines establecidos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Los dueños de los predios están obligados a soportar y respetar las servidumbres fijadas en la ley.

### Artículo 46. Aprovechamiento del dominio público hidráulico.

1. Los usos comunes y, en particular, los aprovechamientos de aguas superficiales, aguas subterráneas, desalación y depuración y consumo urbano y agrícola se efectuarán sin producir merma o alteración en la calidad y caudal de las aguas y sin producir el desvío de éstas de sus cauces o lechos, ajustándose en todo caso a los requisitos y condiciones que se contienen en el PHIF.

2. De acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y de conformidad asimismo con el PHIF, será preceptiva la obtención de autorización administrativa para efectuar actos de utilización o aprovechamiento de los cauces, bienes situados en ellos o de cualquier otro bien del dominio público hidráulico que no excluya su utilización por terceros. A dicha solicitud se acompañará la documentación fijada reglamentariamente.

### Artículo 47. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, toda actuación de la que resulte o pueda resultar afección al dominio público

hidráulico y/o sus zonas de servidumbre y policía, precisará de informe del CIAF con carácter previo a su ejecución. Se deberá recabar igualmente informe, que habrá de ser favorable, para el otorgamiento de autorización o concesión para la instalación o ejecución de las obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de aguas, sistemas de vertidos de aguas o aquellos otros que se determine).

2. En la zona de servidumbre de uso público se podrá sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan los usos señalados en la ley. Será preceptiva la autorización del CIAF para la siembra y plantación de especies arbóreas y, para la realización de obras, que se admitirán exclusivamente en supuestos excepcionales, y muy justificados.

3. En la zona de servidumbre de policía será preceptiva la obtención de previa autorización por parte del CIAF para la realización de las siguientes actividades o usos del suelo, sin perjuicio de otros títulos que sean también necesarios y preceptivos:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Los movimientos de tierras, las extracciones de áridos y la apertura de canteras.

c) Las construcciones de todo tipo, excepto en suelo urbano, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4. Se exigirá autorización previa del CIAF para la realización de cualquier construcción en las zonas de servidumbre de uso público o de policía de cauces públicos y en los cauces privados, con la única excepción de las que se efectúen en suelo urbano.

5. La ocupación de los cauces públicos requiere la obtención previa de concesión administrativa, que se otorgará en las condiciones, prioridades y plazos que se establecen en el PHIF.

6. Para el disfrute de aprovechamientos de aguas superficiales se requiere concesión administrativa que se concederá por el plazo fijado en el PHIF.

7. Será necesario la obtención de concesión administrativa con carácter previo para el aprovechamiento de las aguas subterráneas, que se otorgará teniendo en cuenta el plazo máximo fijado en el PHIF.

8. Se exceptúan del otorgamiento de título administrativo previo por el CIAF los usos de aguas superficiales o subterráneas que se destinen a consumo turístico o de esparcimiento, salvo que el interés general así lo exija.

9. Las autorizaciones de instalaciones de producción industrial de agua se regirán por lo dispuesto al efecto en el PHIF y les será de aplicación lo dispuesto en los apartados relativos a Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial de las presentes Normas.

10. La construcción o instalación de plantas o equipos de tratamiento de las aguas contaminadas de origen residencial (doméstico), industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por el CIAF.

11. El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto del municipio. Se consideran vertidos y se regirán por su normativa de aplicación los riegos en los que se utilicen aguas depuradas.

#### Artículo 48. Saneamiento y vertido.

1. El vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, y con carácter general toda actividad susceptible provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, requiere autorización administrativa tramitada ante el CIAF, según lo establecido en el Decreto 174/1994, por el que se establece el Reglamento de Control de Vertidos.

2. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, queda prohibido la construcción y funcionamiento de pozos negros (filtrantes) y de fosas sépticas (estancas) una vez entre en servicio la red de saneamiento prevista.

En el resto de los casos, se admite la existencia de fosas sépticas, que serán accesibles desde la vía pública con el fin de hacer posible la extracción de ella de los residuos y su transporte a la planta de tratamiento.

3. Las viviendas preexistentes con depuración mediante fosas sépticas se conectarán a la red de saneamiento en el plazo máximo de DOS (2) AÑOS a partir de su puesta en servicio y estarán obligadas a justificar la adscripción al sistema insular, u otro existente en un futuro, de recogida para su tratamiento.

### CAPÍTULO III. MINAS.

#### Artículo 49. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de la investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico, de conformidad con la Ley 22/1973 de Minas, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Directrices y en la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias y en su Reglamento, como complementarias en materia de captación de aguas.

2. De conformidad con las citadas disposiciones, todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio municipal de Betancuria, son bienes de dominio público, cuya investigación y aprovechamiento, el Estado puede asumir directamente o ceder en la forma y condiciones que se establecen en la Ley y demás disposiciones vigentes, según el caso.

3. En cuanto al dominio de las aguas, se estará a lo dispuesto en el correspondiente Capítulo de las presentes Normas, sin perjuicio de lo que establece la Ley de Minas en orden a su investigación y aprovechamiento.

#### Artículo 50. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, todo uso o actividad minera precisará de la pertinente autorización otorgada por la Administración estatal o autonómica competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Calificación Territorial, autorización de Clasificación de Actividad o licencia municipal de obra, en su

caso, y cuantas fuesen necesarias, especialmente en materia medioambiental, de conformidad con la aplicación de la Ley 11/90.

2. En todo caso, para cualquier uso o actividad minera, con carácter previo o simultáneo a la concesión de autorización o licencia, será preceptiva la aprobación del correspondiente Proyecto de Restauración del espacio natural y su entorno, aplicable a todo espacio que pudiera resultar afectado por dicho uso o actividad.

3. Quedan prohibidas en particular, los usos y actividades extractivas en playas y barrancos de conformidad con las Directrices de Ordenación General, con la excepción de los supuestos que en su caso se prevean en el PIO-F y en las Directrices de Ordenación sectorial.

4. En cuanto a los usos y actividades extractivas que pudieran existir con anterioridad a la entrada en vigor del PGO-B, les será de aplicación lo siguiente:

a) Se habrá de acreditar en el plazo máximo de TRES MESES desde la entrada en vigor del PGO-B, la disposición o poder del título administrativo que los legitime, tales como permisos, concesiones y autorizaciones, de conformidad con la legislación que sea de aplicación.

b) Se presentará el Estudio de Impacto en los casos en que así procediera, en un plazo máximo de TRES MESES, pudiendo suspenderse temporalmente la actividad, en caso de no presentarse.

c) La falta de presentación de la documentación necesaria acreditativa de la legitimidad de las actividades extractivas, conllevará la declaración de ilegalidad de la misma y le será de aplicación el régimen de infracciones establecido en la legislación urbanística y sectorial vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades en las que pudiese incurrir.

### CAPÍTULO IV. CARRETERAS.

#### Artículo 51. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer el régimen jurídico de las carreteras que existen dentro del término municipal de Betancuria, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 9/1991 de Carreteras de

Canarias y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 131/1995, de 11 de mayo), salvo las excepciones contempladas en los artículos 8 y 17 respectivamente, de las citadas leyes, además de cualesquiera otras previstas en la legislación.

Artículo 52. Denominación, tipo y titularidad de las carreteras en el ámbito del PGO-B.

Atendiendo a las características definidas en las leyes mencionadas, las carreteras de Betancuria se clasifican como carreteras convencionales. A su vez, atendiendo a su titularidad, lugar por el cual transcurren y determinados requisitos fijados en la Ley de Carreteras, se clasifican en insulares y municipales (resto de la red), según corresponde su titularidad al Cabildo de Fuerteventura o al Ayuntamiento. Se adjunta tabla con denominación, tipo y titularidad de las carreteras:

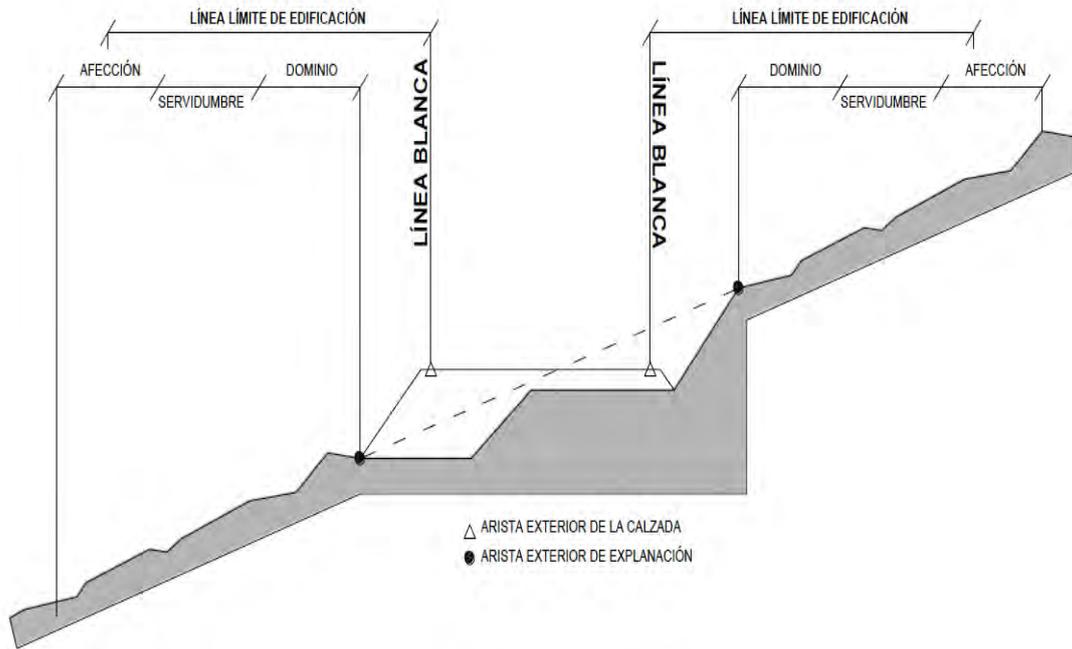
DENOMINACIÓN	TIPO DE CARRETERA	TITULARIDAD
FV-30	Carretera convencional de Interés Insular de primer orden	Cabildo de Fuerteventura
Carretera a Cuesta Gran Barranco	Resto de la red	Ayuntamiento de Betancuria
Carretera a Playa del Valle	Resto de la red	Ayuntamiento de Betancuria

Artículo 53. Limitaciones a la propiedad.

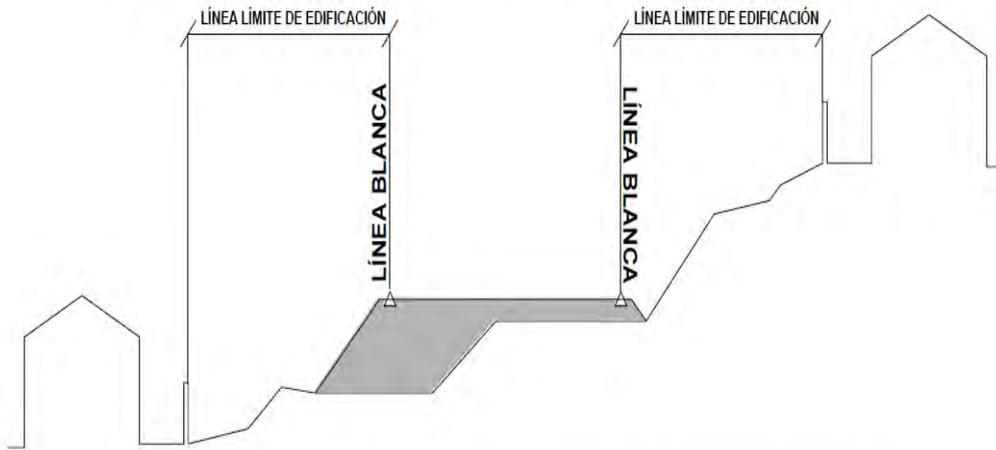
En virtud de la Ley de Carreteras y de su Reglamento, se establecen en las carreteras de Betancuria, las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, que pasan a ser de dominio público o en las que se restringe el uso de la propiedad, cumpliéndose con independencia de la superficie destinada a la carretera, los anchos de franja que a continuación se exponen, medidos en metros, de cada una de las zonas citadas, así como la distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada. A efectos meramente indicativos, se adjunta esquema descriptivo del dominio público y sus servidumbres.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA ( M )			LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ( M )(*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

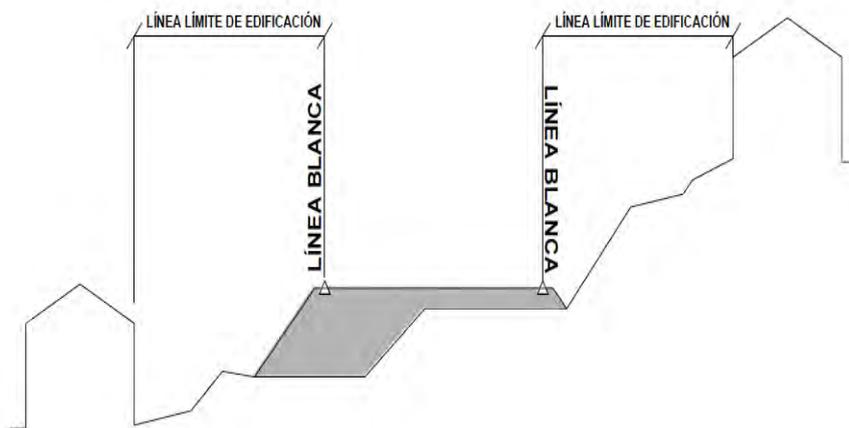
(\*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre. En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección.



### LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: PARCELAS CON CERRAMIENTO



### LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: PARCELAS SIN CERRAMIENTO



Artículo 54. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. De conformidad con el mandato que se contiene en el artículo 65 de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, el PGO-B y cuantos otros instrumentos de ordenación urbanística lo pudieran desarrollar, así como los proyectos de urbanización que se ejecuten a su amparo, deberán contemplar las disposiciones que se recogen en la citada Ley y en su Reglamento en todo lo referente a determinaciones que afecten a las redes de carreteras.

2. La aprobación de proyectos de carreteras, de conformidad con la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición de servidumbres. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto incluyendo la denominada zona de dominio público, así como en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente. Asimismo, dichos proyectos deberán comprender el trazado de la misma y la determinación de los terrenos, construcciones y otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquélla, y para la seguridad de la circulación. En este sentido, no podrá ocuparse los terrenos que son de dominio público.

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

4. Según se establece en los artículos 25 de la Ley de Carreteras y 49 de su Reglamento, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin la previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

5. Según se establece en los artículos 26 de la Ley de Carreteras y 51 de su Reglamento, en la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán

más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, admitiéndose usos agrarios y cerramientos diáfanos, siempre previa autorización del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

6. Según se establece en los artículos 27 de la Ley de Carreteras y 55 de su Reglamento, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección, se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Podrán autorizarse, excepcionalmente y por un plazo no superior a seis meses, instalaciones ligeras provisionales diáfanas fácilmente desmontables.

7. Según se establece en los artículos 28 de la Ley de Carreteras y 56 de su Reglamento, desde la línea límite de edificación y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley. 2. En las construcciones o instalaciones ya existentes en esta zona, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo supusieran, tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

8. Compete al Ayuntamiento, previo informe de la Administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano, o correspondan a una travesía del municipio, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Carreteras.

9. Cualquier clase de obra que afecte a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la carretera FV-30 deberá ser objeto de Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnicos competentes en materia de carreteras, y deberán ser compatibles con la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como el resto de legislación que resulte de aplicación.

10. No se autorizará el acceso directo de las propiedades colindantes a las nuevas carreteras o a los nuevos tramos de calzada correspondientes a éstas, incluso cuando se trata de variantes de población, de trazado o de ramales de enlace, salvo por motivo de interés público o en el caso de una vía de servicio.

11. La generación de nuevas redes y caminos para recorridos turísticos, en áreas de interés geográfico, histórico, visual o paisajístico, se realizará con calzadas de pequeña dimensión y escasa alteración de la topografía; donde la velocidad específica de la infraestructura no sea la directriz condicionante de su diseño, sino que será la escasa velocidad la que resulte el atractivo principal, habilitándose además, plataformas para parada y observación del área circundante.

12. La instalación de áreas de servicio se regirá por lo estipulado en la legislación vigente y se diseñarán de manera que se logre su adaptación al entorno, teniendo en cuenta principalmente, las peculiaridades históricas y ambientales. En cualquier caso, no podrán instalarse áreas de servicio en las variantes o carreteras de circunvalación, extendiéndose esta prohibición a los cinco kilómetros inmediatamente anteriores o posteriores a las mismas.

13. Se prohíbe en todas las carreteras las plantaciones lineales de arbustos o árboles. Se fomentará la plantación de zonas localizadas tipo oasis, en puntos de interés paisajístico. Asimismo, se prohíbe la plantación a menos de 300 metros de cualquier intersección.

## CAPÍTULO V. SECTOR ELÉCTRICO.

### Artículo 55. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de aplicación a las redes de transporte y distribución de la energía eléctrica en el ámbito de Betancuria, conforme a lo establecido en la Ley 11/1997 de Regulación del Sector Eléctrico Canario, y en la Ley de Directrices. Se entiende incluido en el sector eléctrico, el aprovechamiento de los recursos eólicos, conforme a la normativa establecida en el Decreto 53/2003, 30 abril, por el que se regula la instalación y explotación de los parques eólicos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. De conformidad con las citadas disposiciones, en Betancuria la ordenación en esta materia, estará a

lo establecido por el PIO-F, que debe establecer las previsiones necesarias sobre reservas de suelo, los criterios aplicables a las redes de transporte de energía eléctrica, y la localización de los posibles trazados de interconexión entre diferentes instalaciones de generación o, entre éstas y las estaciones de transformación o distribución en suelo no urbanizable. En su defecto, serán de aplicación inmediata las disposiciones legislativas citadas en el apartado anterior.

### Artículo 56. Limitaciones a la propiedad.

En virtud de la Ley 11/1997, las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución eléctrica se establecen como de utilidad pública, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento, al igual que la imposición de las servidumbres de paso de líneas eléctricas sobre los terrenos precisos, con la implícita necesidad de ocupación de los bienes, cualquiera que fuera su titularidad o calificación jurídica.

### Artículo 57. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, todo uso o actividad relacionado con las infraestructuras de energía eléctrica no previstas por un instrumento de planeamiento de rango superior o de ordenación sectorial concreto, precisará de la pertinente autorización otorgada por la Administración estatal o autonómica competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Calificación Territorial, autorización de Clasificación de Actividad o licencia municipal de obra, en su caso, y cuantas fuesen necesarias, especialmente en materia medioambiental, de conformidad con la aplicación de la Ley 11/90.

2. En concreto para la instalación y explotación de un parque eólico, la autorización requerirá concesión con la correspondiente autorización administrativa previa por la Administración competente para la aprobación del proyecto de ejecución, tramitación del preceptivo estudio de Evaluación de Impacto Ecológico o Ambiental, según sea su categoría, así como la licencia urbanística, y cualquier sectorial que resultara exigible, estableciéndose además que la distancia mínima de separación no será inferior a doscientos cincuenta metros (250) y ciento cincuenta metros (150) respectivamente, entre un aerogenerador y un núcleo habitado o una vivienda.

3. Sin perjuicio de la legislación sectorial y de los planeamientos de rango superior, las instalaciones y construcciones eléctricas atenderán a su menor impacto ambiental y a la ausencia de afección de los valores naturales en presencia, estableciendo el PGO-B además, las siguientes determinaciones para las infraestructuras de energía en el interior de las parcelas:

a) Los generadores eléctricos, los paneles solares y los autogeneradores han de ir ajustados en sus dimensiones y capacidad, a la demanda de consumo estricto del uso o actividad al que sirva.

b) Las nuevas redes tendrán trazado soterrado en los márgenes de los viales y pistas existentes, salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general, si ésta es aérea.

c) La estación transformadora, siempre y cuando la potencia de consumo lo requiera, deberá ser enterrada, no debiendo sobresalir más de un (1) metro en ningún punto del terreno.

## CAPÍTULO VI. TELECOMUNICACIONES.

### Artículo 58. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de aplicación a las redes de telecomunicaciones que prestan los servicios de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, en el ámbito de Betancuría, conforme a lo establecido en la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y en las Directrices de Ordenación del Territorio de Telecomunicaciones (Decreto 129/2011 de 17 de mayo).

2. De conformidad con las citadas disposiciones, en Betancuría la ordenación en esta materia, estará a lo establecido por el PIO-F que debe recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas contenidas en los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología, garantizando la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. En su defecto, serán de aplicación inmediata las disposiciones legislativas citadas en el apartado anterior.

### Artículo 59. Limitaciones a la propiedad.

1. En virtud de la Ley 32/2003, la protección del dominio público radioeléctrico tiene como finalidades

su aprovechamiento óptimo, evitar su degradación y el mantenimiento de un adecuado nivel de calidad en el funcionamiento de los distintos servicios de radiocomunicaciones. Por ello, los operadores tendrán derecho por un lado, y en los términos de la Ley, a la ocupación del dominio público en la medida en que sea necesario para el establecimiento de la concreta red pública de comunicaciones electrónicas, y además, a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red conforme al proyecto técnico correspondiente, y siempre que no existan otras alternativas económicamente viables, ya sea a través de expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2. Además, cuando sea necesario y en los términos de la Ley, podrán establecerse las limitaciones a la propiedad, sobre inmuebles y su uso y aprovechamiento, a la intensidad de campo eléctrico, así como, las servidumbres que resulten necesarias para la protección radioeléctrica de determinadas instalaciones, o para asegurar el adecuado funcionamiento de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios públicos, cumpliéndose en todo caso, con los parámetros mínimos y máximos establecidos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 32/2003.

3. Asimismo podrán imponerse límites a los derechos de uso del dominio público radioeléctrico para la protección de otros bienes jurídicamente protegidos prevalentes, o de servicios públicos que puedan verse afectados por la utilización de dicho dominio público, en los términos que se determinen.

### Artículo 60. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, todo uso o actividad relacionado con las infraestructuras de telecomunicaciones no previstas por un instrumento de planeamiento de rango superior o de ordenación sectorial concreto, precisará de la pertinente autorización otorgada por la Administración estatal o autonómica competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Calificación Territorial, autorización de Clasificación de Actividad o licencia municipal de obra, en su caso, y cuantas fuesen necesarias, especialmente en

materia medioambiental, de conformidad con la aplicación de la Ley 11/90.

2. Sin perjuicio de la legislación sectorial y de los planeamientos de rango superior, las instalaciones y construcciones de telecomunicaciones atenderán a su menor impacto ambiental y a la ausencia de afección de los valores naturales en presencia, estableciendo el PGO-B además, las siguientes determinaciones:

a) Las nuevas redes tendrán trazado soterrado en los márgenes de los viales y pistas existentes, salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general, si ésta es aérea.

b) La instalación de infraestructuras de telecomunicaciones, así como antenas de telefonía o repetidores de radio o televisión atenderán en lo posible, a la unificación de servicios, utilizando antenas de menor impacto visual.

## CAPÍTULO VII. RESIDUOS.

### Artículo 61. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico aplicable a todo tipo de residuos que se generen o gestionen en el ámbito de Betancuria, para garantizar la protección del medio ambiente y la salud de las personas, conforme a lo establecido en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, y en la Ley de Directrices.

2. Con carácter general, todo uso o actividad que dé como resultado, ya sea tanto de manera directa como indirecta, la producción de cualquier tipo de residuos, que pudiera poner en peligro la salud humana o perjudicar el medio ambiente y, en particular, crear riesgo para el agua, el aire o el suelo, o para la fauna o flora, o atentar contra los paisajes y lugares de especial interés, estará a cuanto se establezca en este artículo, así como en las leyes enunciadas y cuantas se relacionen con la producción, reducción, reutilización, reciclado, eliminación o cualquier otra forma de tratamiento que regule, tanto las actividades contaminantes, como los suelos contaminados, con el objetivo final de la protección del medio ambiente y la salud de las personas.

3. De conformidad con las citadas disposiciones, en Betancuria la ordenación en esta materia, estará a

lo establecido por el Plan Director Insular de Residuos, así como por el PIO-F en su caso, en cuanto a la gestión de la producción y vertido de los residuos, su recogida selectiva, así como al establecimiento de los puntos limpios, las plantas de transferencia, los complejos ambientales de residuos y los vertederos. En su defecto, serán de aplicación inmediata las disposiciones legislativas citadas en el apartado anterior.

### Artículo 62. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, todo uso o actividad generadora de residuos precisará de la pertinente autorización otorgada por la Administración estatal o autonómica competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Calificación Territorial, autorización de Clasificación de Actividad o licencia municipal de obra, en su caso, y cuantas fuesen necesarias, especialmente en materia medioambiental, de conformidad con la aplicación de la Ley 11/90.

2. Sin perjuicio de la legislación sectorial y de los planeamientos de rango superior, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Con la finalidad de prevenir el suelo de posibles procesos de contaminación, todos los productores de residuos tendrán la obligación de proceder a su almacenamiento por los medios oportunos y adecuados atendiendo a su clase, y los entregarán para su tratamiento a gestores autorizados. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en las Directrices de Ordenación relacionadas con la materia, se comunicará al Ayuntamiento el modo y lugar de almacenamiento y la fecha de entrega al gestor, con indicación del mismo, que estarán en todo caso documentadas.

b) En todo caso, la obligación de limpieza y recuperación de suelos contaminados, correrá a cargo del causante del daño o, en su caso, el propietario de la parcela, y se hará siempre que cese la actividad que hasta ese momento se venía desarrollando, con la obligación de restituir el suelo a su estado natural.

c) El poseedor de residuos estará obligado, mientras dure la actividad, a mantener las condiciones adecuadas de higiene y seguridad, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada en todo

el territorio y toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión.

d) En los vertidos, queda prohibida la incorporación de las sustancias afectadas por las leyes sectoriales y por las Directivas de la Unión Europea aprobadas en esta materia.

e) En cuanto a los residuos de envases usados les será de aplicación la legislación básica estatal en vigor.

3. En cuanto a los usos y actividades que pudieran existir con anterioridad a la entrada en vigor del PGO-B, que generen residuos, les será de aplicación lo siguiente:

a) Se habrá de acreditar en el plazo máximo de TRES MESES desde la entrada en vigor del PGO-B, la adecuación a las condiciones técnicas y requisitos previstos en la Ley.

b) La falta de presentación de esta documentación, podrá conllevar la inspección y sanción del uso o actividad, así como la declaración de ilegalidad de la misma y le será de aplicación el régimen de infracciones establecido en la legislación urbanística y sectorial vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades en las que pudiese incurrir.

## CAPÍTULO VIII. RUIDO.

### Artículo 63. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de los lugares en los que la población de Betancuria pueda estar expuesta al ruido ambiental, entendido como contaminación acústica, en las áreas urbanas o rústicas, los espacios libres como zonas de expansión, los equipamientos y dotaciones, y las futuras ampliaciones, en su caso, de los suelos urbanos, con sus correspondientes afecciones y limitaciones, conforme a lo establecido en la Ley 37/2003 del Ruido y en el Reglamento que la desarrolla parcialmente (Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre) y en la Ley de Directrices.

2. De conformidad con las citadas disposiciones, en Betancuria la ordenación en esta materia, estará a lo establecido por los planes autonómicos de acción

en materia de contaminación acústica, así como por el PIO-F en su caso, que podrán fijar los tipos de áreas de sensibilidad acústica que deben cumplir los criterios mínimos reglamentados. En su defecto, serán de aplicación inmediata las disposiciones legislativas citadas en el apartado anterior.

### Artículo 64. Régimen jurídico de los usos y actividades.

1. Con carácter general, todo uso o actividad que genere emisiones acústicas precisará de la pertinente autorización otorgada por la Administración estatal o autonómica competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Calificación Territorial, autorización de Clasificación de Actividad o licencia municipal de obra, en su caso, y cuantas fuesen necesarias, especialmente en materia medioambiental, de conformidad con la aplicación de la Ley 11/90.

2. En cuanto a los usos y actividades que pudieran existir con anterioridad a la entrada en vigor del PGO-B, que generen emisiones de ruido, les será de aplicación lo siguiente:

a) Se habrá de acreditar en el plazo máximo de TRES MESES desde la entrada en vigor del PGO-B, el resultado de las mediciones del emisor acústico que deberán adaptarse a la reducción de los límites sonoros establecidos para cumplir con los objetivos de calidad acústica aplicable a las áreas urbanizadas, conforme a las clases de áreas acústicas en función del uso predominante del suelo, establecidas por la Ley 37/2003.

b) La falta de presentación de esta documentación, podrá conllevar la inspección y sanción del uso o actividad, así como la declaración de ilegalidad de la misma y le será de aplicación el régimen de infracciones establecido en la legislación urbanística y sectorial vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades en las que pudiese incurrir.

## CAPÍTULO IX. PATRIMONIO HISTÓRICO.

### Artículo 65. Objeto y finalidad.

1. El presente Capítulo regula el régimen jurídico de aplicación a los bienes con valores históricos ubicados en el ámbito de ordenación del PGO-B,

con las finalidades que se contienen en el artículo 1.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en adelante, LPHC, siendo de aplicación además de ésta, la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en todo aquello que este Plan General no prevea.

2. El PGO-B establece las medidas necesarias para la conservación y defensa del patrimonio histórico y cultural inmueble, incluyendo las edificaciones con interés etnográfico, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés específico histórico-artístico, así como las medidas tendentes a evitar la sustitución de estos bienes, estableciendo la obligación de conservación, reforma o renovación armonizando con las tipologías históricas existentes.

#### Artículo 66. Deber de respeto y conservación.

1. Todo ciudadano y poder público, cualquiera que sea la relación de titularidad con el bien, ya sea mueble o inmueble, integrante del Patrimonio Histórico de Canarias sito en este municipio, tiene el deber de respetar, conservar, mantener, restaurar y custodiarlo, así como reparar el daño que se cause a los mismos, garantizando en todo momento la conservación y protección de los valores que en cada caso ostenten.

2. El Ayuntamiento de Betancuria, en colaboración con el resto de Administraciones Públicas competentes, y con vistas a una tutela efectiva de los bienes históricos sitos en el municipio, tiene, sin perjuicio de otros dispuestos en la citada ley específica, los siguientes deberes:

a) Vigilancia del patrimonio histórico existente, adoptando las medidas cautelares que estime necesarias y sin perjuicio de la comunicación al Cabildo de Fuerteventura cualquier factor que amenace o pueda amenazar sus valores.

b) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección que sean necesarios y, en todo caso, el Catálogo Arquitectónico Municipal.

c) Velar por el cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto de los bienes protegidos.

3. A los efectos del cumplimiento de cuanto se dispone en este artículo, el Cabildo de Fuerteventura

podrá acordar, previo requerimiento a los interesados, la ejecución subsidiaria de las actuaciones que en cada caso se requieran. Asimismo, el Ayuntamiento de Betancuria y cualquier otra Administración Pública, en el marco de sus respectivas competencias, podrá realizar de modo directo, las obras necesarias que aseguren una eficaz conservación de los bienes.

#### Artículo 67. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Betancuria.

1. De conformidad con el artículo 2 de la LPHC constituyen el Patrimonio Histórico de Betancuria, los bienes muebles e inmuebles, que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, así como los bienes inmateriales de la cultura popular y tradicional y las peculiaridades lingüísticas del español hablado en Canarias.

2. Los tipos de bienes que integran el patrimonio de Betancuria son los que se describen a continuación, con las siguientes particularidades:

A. Los Bienes de Interés Cultural, BIC, con arreglo a lo dispuesto en la LPHC, como aquellos que ostentan notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyen testimonios singulares de la cultura canaria, y cualquier otro que se disponga en la legislación vigente en atención a su importancia, excepcionalidad, singularidad u otra circunstancia. A los efectos de su régimen general se estará a lo siguiente:

a) La declaración de un bien ubicado en el municipio de Betancuria en la categoría de interés cultural o la mera incoación de expediente para su declaración, conlleva obligatoriamente el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela. Los bienes de esta categoría existentes, o los que en un futuro se declaren, se inscribirán, con la única excepción de los Conjuntos Históricos, en el Registro Canario de Bienes de Interés Cultural.

b) Los titulares de Bienes de Interés Cultural sitos en Betancuria comunicarán al Ayuntamiento de los actos jurídicos realizados que pudiesen afectar a los bienes inscritos en el Registro Canario de Bienes de Interés Cultural para su anotación en las correspondientes fichas del mismo.

c) Los Bienes de Interés Cultural ubicados en el municipio de Betancuria, dentro del área de ordenación del PGO-B son:

B.I.C.	CATEGORÍA	APROBACIÓN
Ermita de Nuestra Señora de la Peña	Monumento	D. 602/1985, 20 de diciembre. (B.O.C.A.C. 13, de 31.01.1986)

B. Los bienes incluidos en el Inventario Regional de Bienes Muebles que, con arreglo a lo establecido en la LPHC, ostentan valores artísticos, históricos o etnográficos, cualquiera que sea su titular, correspondiendo la confección y gestión de dicho Inventario a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y al Cabildo Insular de Fuerteventura, en cuanto a su constancia y control.

C. Los bienes incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal que deberá aprobar y mantener actualizado, el Ayuntamiento de Betancuria, donde se recogerán aquellos bienes inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, con arreglo a lo establecido en la LPHC, los sus artículos 43 y 74.1. A los efectos de su formulación y contenido se estará a lo siguiente:

a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del TR-LOTCEC, el PGO-B prevé expresamente la remisión de la redacción del Catálogo Arquitectónico Municipal de Betancuria, a Plan Especial de Ordenación, sometiéndose para su formulación, tramitación y aprobación, al procedimiento establecido en la legislación en vigor.

b) El Catálogo Arquitectónico Municipal de Betancuria, fijará para los bienes o elementos arquitectónicos y etnográficos catalogados, en función de de sus valores, los grados de protección integral, parcial o ambiental y establecerá para cada uno de estos casos, los tipos de intervención permitidas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la LPHC.

D. Los bienes que constituyen el Patrimonio Arqueológico de Betancuria, con arreglo a la LPHC, son aquellos muebles e inmuebles existentes que tengan carácter histórico susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y encontrados, tanto en la superficie, en el subsuelo, o en el mar territorial. Asimismo, forman parte de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de Canarias, sus orígenes y antecedentes, en particular, cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre. A los efectos de su régimen general se estará a lo siguiente:

a) Todos los objetos arqueológicos, sin excepción, son bienes de dominio público, no siendo susceptibles de venta, exposición pública ni tenencia por personas físicas o jurídicas privadas. Son asimismo de dominio público aquellos bienes que se hallen con motivo de dichas intervenciones o simplemente por azar.

b) Toda intervención arqueológica tales como excavaciones, sondeos, prospecciones, reproducciones de arte rupestre o cualquier otra en los términos que establece la LPHC y LPHE, requiere de autorización preceptiva.

c) El otorgamiento de licencias o autorizaciones de cualquier tipo para obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico estará supeditado a que por parte del promotor se presente un estudio detallado de impacto ecológico acerca de la incidencia en el yacimiento.

E. Los bienes que constituyen el Patrimonio Paleontológico de Betancuria, con arreglo a la LPHC, son aquellos recogidos en la Carta Paleontológica de Fuerteventura, como instrumento en el que se identifican y localizan los diferentes bienes, elementos o yacimientos representativos de la evolución de los seres vivos y los componentes geológicos y paleoambientales de la cultura, especialmente, los sitios o lugares con registros fósiles relacionados con la cronología o el paleoambiente.

#### Artículo 68. Utilización de los bienes del Patrimonio Histórico de Betancuria.

1. La utilización de los bienes integrantes del patrimonio histórico que estén ubicados en Betancuria, estará condicionada y se efectuará conforme a las normas correspondientes en función del grado de protección e intervenciones asignadas. En caso contrario, se requerirá al propietario, titular de derechos reales o mero poseedor del bien para que adecue su uso al exigible conforme a la normativa de aplicación, con advertencia de la sanción que se pudiese imponer.

2. En todo caso se cuidará de que el uso que se lleve a cabo en los bienes integrantes del patrimonio histórico esté en plena consonancia con la salvaguarda de sus valores.

#### Artículo 69. Intervenciones en el Patrimonio Histórico de Betancuria.

1. Para intervenciones en Bienes de Interés Cultural, ya sea en su interior, exterior o en el entorno de protección afectado por la declaración, se estará a lo siguiente:

a) Toda actuación, incluso el cambio de uso, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá autorizarse por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, sin perjuicio de cualquier otra autorización o título administrativo que en su caso fuese necesario.

b) Las actuaciones estarán encaminadas a la conservación, consolidación o restauración del bien, evitándose las remodelaciones o las reintegraciones de elementos perdidos, a menos que se emplee para ello, partes originales del bien, demostrando al efecto, su autenticidad. Únicamente se permitirá el empleo de materiales distintos, cuando éstos sean necesarios para asegurar la estabilidad del bien o su mantenimiento, y bajo la obtención preceptiva de autorización por parte de la Administración competente. En todo caso, se detallarán los aportes y sustituciones o eliminaciones que se aparten de las meras obras de conservación o consolidación.

c) Las actuaciones que tengan por objeto la colocación de cualquier clase de rótulos, señales o símbolos, cerramientos o rejas, se les aplicará el mismo tipo de autorización expuesta en el apartado a).

d) No se autorizará la colocación de publicidad comercial, cables y conducciones aparentes en las fachadas de los BIC.

e) Todo acto de utilización que ponga en peligro los valores históricos del bien, o se presuma que pudiera producirlo, será prohibido de inmediato.

2. Para intervenciones en bienes muebles incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, será de aplicación la obtención de autorización administrativa a que hace referencia el artículo 55.1 de la LPHC, así como la de cualquiera otra que fuese preceptiva con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. Para intervenciones en bienes recogidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Betancuria, se estará a lo establecido en el mismo como instrumento de ordenación urbanística, siendo preceptivo el informe, previo y favorable, municipal. Hasta que se produzca la aprobación y entrada en vigor de dicho Catálogo, el régimen de aplicación para los bienes con valores arquitectónicos, históricos o etnográficos existentes en el área de ordenación del PGO-B, será el establecido en la correspondiente Disposición Transitoria de las presentes Normas.

4. Para intervenciones que afecten a yacimientos arqueológicos declarados como tal, o los que pudieran declararse en un futuro, se estará a lo siguiente:

a) Para todo proyecto de obras o actuaciones que pudieran afectar la superficie de un yacimiento arqueológico, se deberá aportar en Estudio Detallado de Impacto Ecológico como requisito indispensable para la obtención de licencia o autorización de la Administración competente, en el que se haga referencia a las incidencias sobre los valores del área implicada.

b) Para todo tipo de intervención arqueológica, excavación, sondeo o prospección, ya sea terrestre o marina, se requerirá, para garantizar el nivel técnico de la misma, el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente, como condición previa a la autorización de la Administración competente.

c) Únicamente se autorizarán desplazamientos o traslados de estructuras o valores arqueológicos cuando concurren razones de interés público o utilidad social por resultar inviables su mantenimiento y conservación. En estos supuestos, se documentarán y anotarán los bienes a trasladar atendiendo a cuanto se establece en la LPHC.

d) Si por motivo de intervenciones arqueológicas o por cualquier otra razón, se produjesen hallazgos causales, se deberá suspender inmediatamente la obra que se esté realizando, y ponerse en conocimiento del Ayuntamiento de Betancuria, manteniendo en su lugar, en todo momento, el bien descubierto, y se aplicará entonces el procedimiento establecido en el artículo 70 de la LPHC, pudiendo tener derecho, el descubridor del bien y el dueño de los terrenos, a la mitad de su valor, para lo que se iniciará expediente a solicitud del interesado.

5. Para intervenciones en bienes paleontológicos se estará a lo establecido en este artículo para los Bienes de Interés Cultural.

#### Artículo 70. Expedientes de ruina.

La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o que estén incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal, deberá seguir el procedimiento regulado en el artículo 58 de la LPHC, y en los artículos 155 y 156 del TR-LOTCENC.

### TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

##### Artículo 71. Ejercicio de derechos y deberes.

El ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo, siempre vinculado y delimitado por la correspondiente clasificación, categorización y calificación a la que adscriba el planeamiento, estará siempre supeditado al respeto de los límites y cumplimiento previo de los deberes establecidos en este Plan General y en la ley.

##### Artículo 72. Límites a la utilización urbanística del suelo.

Para la aplicación y el desarrollo de las determinaciones del PGO-B se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones genéricas del suelo, salvo que la Ordenación Pormenorizada disponga expresamente otras condiciones:

- Los terrenos con pendiente media igual o inferior al 20% se consideran con aptitud urbanística normal. Los terrenos con pendientes medias comprendidas entre

el 20% y 50% se consideran con aptitud urbanística reducida.

- Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 50%, son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán la calificación, en su caso, como espacios libres de protección, no computables respecto a los estándares mínimos a cumplir respecto a ellos, salvo que para determinados usos y edificaciones se consideren criterios más restrictivos.

##### Artículo 73. Contenido general de los deberes y derechos de los propietarios de suelo.

1. Con carácter general, de aplicación a todo derecho de propiedad del suelo y de la edificación, se respetarán en todo caso las determinaciones ambientales para la protección del suelo, agua, aire, flora y fauna, paisaje, calidad atmosférica, acústica y lumínica, así como las medidas que se establezcan en relación a la salvaguarda del patrimonio histórico y otros, en cumplimiento de la ley.

2. Es también contenido esencial y común a todo el suelo ordenado en el PGO-B el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clase, categoría y calificación a la que se adscriba.

3. Los propietarios de construcciones, edificaciones e instalaciones, las conservarán en correctas condiciones de salubridad y ornato, procurando en todo momento que cumplan con los requisitos mínimos exigibles que autorizan su uso. En caso contrario, los propietarios procederán a su rehabilitación siempre que el importe de las obras no supere el 50 por ciento del coste de una nueva construcción de similares características. Para lo dispuesto en este apartado será de aplicación cuanto se contiene en el Título III, Capítulo VIII del TR-LOTCENC.

4. Para cualquier acto de transformación o uso del suelo será necesario la obtención previa de la autorización o licencia en los casos en que proceda, sin perjuicio de cualquiera otra que se establezca en la legislación sectorial.

5. Serán además de obligado cumplimiento para los propietarios de suelo, el cumplimiento de las determinaciones que se establezcan en cualesquiera planes y programas sectoriales que se encuentren en vigor.

Artículo 74. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado, será el total del que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones establecidas en el PGO-B

Artículo 75. Aprovechamiento urbanístico en suelo rústico.

En los supuestos en que el PGO-B otorgue en suelo rústico, aprovechamiento urbanístico de la naturaleza que sea, estará el propietario beneficiado en razón de la localización de dicho aprovechamiento, a pagar un canon a determinar por el Ayuntamiento, que en ningún caso podrá ser inferior al cinco (5) por ciento ni superior al diez (10) por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon se extenderá asimismo, en el mismo porcentaje a la cantidad resultante, cuando del presupuesto inicial y del presupuesto o gasto final y definitivo, exista diferencia.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 76. Suelo Urbano. Definición y categorías.

1. Conforman el Suelo Urbano (U) del municipio de Betancuria, los ámbitos delimitados como tales por el PGO-B, por estar integrados, o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, concurriendo en ellos, el estar ya totalmente transformados por la urbanización, o estar ya consolidados por la edificación, al menos, en sus dos terceras partes, en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidos en el TR-LOTCENC y de conformidad con el PIO-F.

2. Atendiendo a las condiciones establecidas en el artículo 51 del TR-LOTCENC, el Suelo Urbano clasificado por este Plan General se ha categorizado como Suelo Urbano Consolidado (UC).

3. El Suelo Urbano Consolidado tiene como uso global, el residencial (r), detallándose a continuación, su denominación, nomenclatura y superficie, en hectáreas:

SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL, UC <sub>r</sub>	SUPERFICIE (Has.)
UC <sub>r</sub> Valle de Santa Inés	5,37
TOTAL SUPERFICIE UC <sub>r</sub>	5,37

Artículo 77. Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios del suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones previstas en este Plan General.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda. En el caso de los terrenos cuya condición sea aún la de parcela, necesariamente deberán adquirir con carácter previo la condición de solar, a través de las correspondientes obras, si bien se podrá autorizar la edificación y ejecución de manera simultánea de las obras de urbanización necesarias. En este último supuesto, se deberá garantizar tales obras en cuantía suficiente para cubrir el coste de su ejecución.

d) Derecho a destinar la edificación que se realice o pretenda realizar a los usos autorizados por la ordenación urbanística, y a ejercer las actividades correspondientes.

Artículo 78. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, por parte del Ayuntamiento de Betancuria, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar.

c) Edificar en las condiciones previstas en el PGO-B, una vez lograda la condición de solar del suelo, o con carácter simultáneo a las obras de urbanización necesarias.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el PGO-B o en la legislación aplicable en vigor.

Artículo 79. Usos permitidos en el suelo urbano consolidado.

1. El PGO-B prevé en el suelo urbano consolidado, los usos característicos del suelo, a través de las correspondientes Ordenanzas Edificatorias contenidas en las Normas Urbanísticas del Ordenación Pormenorizada, especificando para cada caso, los usos permitidos o autorizables, y los compatibles y prohibidos para cada caso.

2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, el Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización que regularán los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, e incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos, los cuales respetarán las normas reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico que se pudieran dictar.

3. El uso característico en el Suelo Urbano es el residencial, estableciendo el PGO-B la posibilidad de la concurrencia de éste con otros usos, mediante parámetros y determinaciones de compatibilidad contenidas en las Normas Urbanísticas del Ordenación Pormenorizada.

### CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 80. Suelo Rústico. Definición y categorías.

1. Conforman el Suelo Rústico (R) del municipio de Betancuria, los terrenos así reconocidos por el PGO-B, por ser incompatibles con la transformación, o inadecuados para el desarrollo urbano, en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidos en las Directrices de Ordenación General, en el TR-LOTCENC y de conformidad con el PIO-F.

2. Atendiendo a las condiciones establecidas en los artículos 54 y 55 del TR-LOTCENC y a las diferentes características del territorio, a los efectos de establecer un régimen jurídico urbanístico particularizado, el Suelo Rústico clasificado por el PGO-B, se diferencia en las siguientes categorías:

A. Protección Ambiental:

1. Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, los terrenos que conforman gran parte de los recursos paisajísticos que dan identidad al municipio, por contar con valores paisajísticos, naturales o antropizados, o con características

fisiográficas del terreno singulares, y que se consideran además, de interés como recurso estratégico para el desarrollo del municipio. Por ello, conforme al Contenido Ambiental del Plan, deben estar protegidos. Se incluyen en esta categoría, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, RPP		SUPERFICIE (Has.)
RPP	Ámbito del Valle de Santa Inés	87,44
RPP	Ámbito de la Playa del Valle	326,84
TOTAL SUPERFICIE RPP		414,28

## 2. Suelo Rústico de Protección Costera, RPCo.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las servidumbres de tránsito y protección, de conformidad con lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Según el artículo 55.a)5) del TR-LOTCENC, el suelo delimitado con esta categoría es compatible con la categoría de suelo rústico que la rodea, siendo de aplicación, el régimen de usos de la categoría más restrictiva, todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de Costas. Al igual que la categoría de Protección Paisajística, este suelo es considerado de interés como recurso estratégico para el desarrollo del municipio. Se incluyen en esta categoría, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA, RPCo

RPCo	Costa oeste
------	-------------

TOTAL SUPERFICIE RPCo: 89,53 Has.

## B. Protección Económica.

### 1. Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, los terrenos que, de conformidad con la información edáfica y agrológica del Contenido Ambiental del Plan, cuentan con aptitud agrológica y potencialidad productiva, considerándose idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como para la preservación de la actividad agropecuaria y el paisaje rural característico del municipio, o que, estando abandonados, procede su protección frente a los procesos erosivos. Esta categoría de suelo se considera además, de interés para Betancuria por el carácter estratégico de su valor productivo, paisajístico, y social y cultural en relación con los usos y estructuras agrarias tradicionales y la población. Se incluyen en esta categoría, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA, RPA		SUPERFICIE (Has.)
RPA	Ámbito del Valle de Santa Inés	538,86
TOTAL SUPERFICIE RPA		538,86

### 2. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, los terrenos que sirven para el establecimiento de zonas de protección y reservas que garanticen la funcionalidad, tanto de las infraestructuras viarias, como de las de telecomunicaciones, energéticas, y las hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Se categoriza atendiendo a la legislación sectorial en relación a

las dimensiones de las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección. Según el artículo 55.b) 5) del TR-LOTCENC, el suelo delimitado con esta categoría es compatible con la categoría de suelo rústico que la rodea, siendo de aplicación, el régimen de usos de la categoría más restrictiva, todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de Carreteras. Se incluyen en esta categoría, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE EQUIPAMIENTOS, RPIE		SUPERFICIE (Has.)
RPIE	FV-30	7,23
RPIE	Carretera a Cuesta Gran Barranco	1,30
RPIE	Carretera a Playa del Valle - Valle	1,24
RPIE	Carretera a Playa del Valle - Costa	2,71
RPIE-1	Antena Playa	0,01
TOTAL SUPERFICIE RPI		12,49

#### C. Poblamiento Rural.

##### 1. Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, aquellas formas tradicionales de poblamiento rural, con mayor o menor grado de dispersión, en cuyo origen y desarrollo, aparecieron vinculadas fundamentalmente a la actividad agrícola y al resto de las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos, no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Esta categorización se basa en el reconocimiento y la regulación de estas entidades de población, bajo el objetivo claro del mantenimiento de su carácter y estructura emplazados en el entorno rural, evitando en todo caso, su asimilación como suelo urbano en formación. Se incluyen en esta categoría, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL, RAR		SUPERFICIE (Has.)
RAR-	Valle de Santa Inés	40,13
TOTAL SUPERFICIE RAR		40,13

#### D. Suelo Rústico de Protección Territorial, RPT.

Integran esta categoría de Suelo Rústico, los terrenos con la siguiente denominación, nomenclatura y superficie en hectáreas:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL, RPT		SUPERFICIE (Has.)
RPT	Ámbito costero	93,92
TOTAL SUPERFICIE RPT		97,92

#### Artículo 81. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico.

1. Los propietarios del suelo rústico tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitiman expresamente por la ordenación del PGO-B, de acuerdo con las previsiones de la ley.

c) El derecho a materializar el aprovechamiento otorgado en las condiciones establecidas por el PGO-B, y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del 10 % del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de:

a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas, y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

b) En todo caso, el pago del canon, según lo establecido en el artículo correspondiente de estas Normas.

## SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 82. Régimen jurídico general.

1. Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán, en todo caso, ajustarse a las determinaciones del TR-LOTCEC y del PIO-F, así como a la legislación ambiental y cualquier sectorial, así como a lo establecido en el PGO-B.

2. Con carácter general, y para todo tipo de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y

construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, según las especificaciones establecidas por el PGO-B, demás de aquellas de la legislación sectorial que fuera de aplicación.

3. Las determinaciones que el PGO-B establece, se agrupan según los siguientes criterios:

a) Determinaciones aplicables a los aprovechamientos inherentes al Suelo Rústico, asumidos por el PGO-B como usos globales ambientales y usos globales primarios.

b) Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que prevé el PGO-B expresamente, en cada categoría de suelo donde se implantan, y que se determinan como usos característicos, permitidos o autorizables y prohibidos.

c) Determinaciones aplicables a los usos característicos y permitidos o autorizables que requieren para un preciso proyecto de edificación o uso del suelo, ultimación por medio de Calificación Territorial, de conformidad con el artículo 62 quinquies del TR-LOTCEC con la excepción establecida en el mismo artículo, para el uso residencial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR, ordenado pormenorizadamente por el PGO-B, así como los supuestos del artículo 63 del TR-LOTCEC, según la excepción prevista por el artículo 62 bis del mismo texto legal.

d) Determinaciones aplicables a la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones de dotaciones, equipamientos o actividades industriales, energéticas o turísticas que, por razón de interés público o social, requieren habilitación expresa mediante un Proyecto de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial, o de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, para implantarse en suelo rústico de protección no ambiental, y que han de situarse necesariamente en suelo rústico, o que por su naturaleza, son incompatibles con el suelo urbano, siempre que dicha implantación no estuviera específicamente prohibida por el PGO-B, sin perjuicio de lo establecido por el PIO-F, y de conformidad con el artículo 62 ter del TR-LOTCEC, con la excepción establecida en el artículo 62 bis del mismo texto legal.

### Artículo 83. Unidad apta para la edificación.

1. A los efectos de la aplicación de estas Normas y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del TR-LOTCEC, se define como Unidad Apta para la Edificación, el suelo natural clasificado como suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación del PGO-B, afecto a la edificación permitida, y conforme en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

2. Se determina como Unidad Apta para la Edificación, la superficie mínima de parcela definida en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para los Asentamientos Rurales.

### Artículo 84. Segregaciones y parcelaciones en Suelo Rústico.

1. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas en el Suelo Rústico cuyo resultado derivara en dimensiones de finca inferiores a la unidad mínima de cultivo (10.000 m<sup>2</sup>), a excepción de los suelos categorizados como de poblamiento rural y de los supuestos expresamente previstos en el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se estableció la unidad mínima de cultivo.

2. Las parcelaciones o segregaciones se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo las referencias obligatorias, los muros y trastones de gavias, caños y puentes de caminos.

3. Se considerará parcelación urbanística, de conformidad con lo preceptuado en el TR-LOTCEC, cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados y categorizados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR, en dos o más lotes nuevos independientes.

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

5. Igualmente, se considerará que existe una parcelación con carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Edificaciones con paredes ciegas.

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

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

6. En los ámbitos delimitados como Asentamientos Rurales, RAR, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Las condiciones de segregación deberán respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida a través de los parámetros de la correspondiente Ordenanza Edificatoria "Ar", quedando prohibidas por tanto, las parcelaciones inferiores a éstas.

b) Se prohíbe la segregación de parcelas en que, respetándose la Unidad Apta para la Edificación, las parcelas resultantes no tengan acceso directo desde el viario estructurante fijado por el PGO-B, conforme a los Planos de Ordenación Pormenorizada.

7. Se consideran indivisibles, los terrenos en los que concurra algunas de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

Artículo 85. Condiciones de aplicación común a las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial.

1. El contenido de la Calificación Territorial, CT, y del Proyecto de Actuación Territorial, PAT, deberán resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, así como las del planeamiento insular o territorial, y las determinaciones y especificaciones concretas que se establecen en el PGO-B.

2. La planificación, diseño y ejecución de las infraestructuras se realizará con pleno respeto a los valores naturales, económicos, paisajísticos y culturales del territorio y con el objetivo básico y común a toda infraestructura, de conseguir un desarrollo sostenible y una completa cohesión social, con independencia del procedimiento jurídico administrativo obligado para su implantación. Su cumplimiento se reflejará en el proyecto o documento análogo, así como en las alternativas de obligada presentación, en las que se analicen los citados valores y la forma de protección de los mismos.

3. Los proyectos que tengan por objeto la ordenación de actividades productivas, adjuntarán un estudio de análisis de las consecuencias que sobre la calidad atmosférica del medio receptor, pueda tener la concentración de actividades, justificándose expresamente la inexistencia de un incremento en los valores de inmisión conforme a los establecidos.

4. Las instalaciones para actividades con elevados índices de emisión y para las instalaciones de producción energética adjuntarán en el correspondiente proyecto, un estudio de análisis de las consecuencias que sobre la calidad atmosférica del medio receptor pueda tener la concentración de actividades industriales, justificándose expresamente la inexistencia de un incremento en los valores de inmisión conforme a los establecidos.

5. Las instalaciones ganaderas de nueva creación justificarán detalladamente, mediante proyecto adecuado al efecto, el correcto tratamiento de sus residuos procedentes de las explotaciones intensivas, atendiendo para ello a lo dispuesto en las Directrices de Ordenación Sectorial de aplicación y, en su defecto, conforme a los siguientes criterios:

a) Concentraciones territoriales.

b) Tecnologías disponibles, debiendo estar a las más avanzadas y adecuadas en cada momento, y priorizando soluciones dirigidas al compostaje y hacia la valoración energética de los purines.

c) Número de cabezas de ganado de la explotación.

6. Se condicionan los nuevos tendidos del Uso de Infraestructuras de Información a que su trazado discurra por los pasillos infraestructurales posibilitados por el PIO-F. Se tendrá en cuenta como apartado especialmente relevante en la propuesta y alternativas que se presenten, las soluciones encaminadas a minimizar la presencia territorial de las instalaciones y sus tendidos, y a maximizar su integración paisajística. Asimismo garantizarán el cumplimiento de las determinaciones de esta normativa dedicado a la protección del medio ambiente y el idóneo manejo de sus residuos, de conformidad con cuanto se dispone en esta normativa y en especial en los artículos dedicados a las categorías de suelo rústico y sus usos prohibidos, protección del medio ambiente, sistemas generales y este propio artículo.

7. En todo caso, las conducciones de energías serán soterradas, salvo que tal solución no sea posible desde el punto de vista técnico y económico, y así se acredite en el proyecto correspondiente, en cuyo caso se presentarán las alternativas más adecuadas en consonancia y respeto con las condiciones de protección del medio ambiente. La inviabilidad de la solución de conducciones soterradas habrá de constar de manera expresa en los informes técnicos que se emitan.

8. Con carácter general, las instalaciones que desarrollen actividades molestas o nocivas no podrán emplazarse en una distancia inferior a cien (100) metros respecto del núcleo de población agrupada más próximo; aquellas actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, en atención a la actividad que desarrollan, especialmente las que causen mayores niveles de emisión y las instalaciones de producción energética, la distancia obligatoria mínima respecto del núcleo más próximo de población agrupada será de dos mil (2.000) metros. Para el establecimiento de las distancias respecto de las mínimas se tendrá en cuenta las circunstancias especiales de la actividad, la necesidad de proximidad de la instalación al vecindario, los informes técnicos que se emitan y la aplicación de medidas correctoras propuestas por el interesado.

9. En los supuestos en que la obra o actividad, instalación o uso de que se trate, por razón de la financiación, lugar, actividad o cualquier otro que se prevea en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, requiera de la correspondiente declaración de Impacto, será necesario que la misma se haya emitido y conste expresamente su contenido en la resolución aprobatoria de la CT o del PAT.

10. En las categorías de suelo rústico establecidas por el PGO-B protegidas por razón de sus valores económicos o por ser de poblamiento rural, se podrá autorizar, en concordancia con el artículo 63.6 del TR-LOTCENC, la ejecución de sistemas generales, y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 11.1 del mismo texto legal, sin que sea aplicable lo establecido en su Título I. Capítulo II. Sección V, por haber quedado sin contenido mediante la Ley 6/2009.

Artículo 86. Condiciones para las Calificaciones Territoriales.

La Calificación Territorial cuyo ámbito de actuación esté contenido, parcial o totalmente, en el ámbito del Suelo Rústico de Betancuria, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar; determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales, y dar cumplimiento a las siguientes condiciones que se detallan a continuación, además de lo dispuesto en el artículo 62 quinquies del TR-LOTCENC:

a) Condiciones generales:

1) Habrá que verificar que el preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo objeto de la Calificación Territorial no se corresponde a una edificación y/o un uso prohibido expresamente por el PGO-B, así como por el PIO-F, y se constatará igualmente que se ajusta a las condiciones establecidas en el Capítulo relativo a la protección del medioambiente de estas Normas.

2) No se permite la apertura de nuevas pistas en el recinto objeto de la Calificación Territorial.

3) Todos los elementos de infraestructuras que supongan conducción de tuberías, cables y análogos, irán enterrados en los márgenes de las pistas existentes.

4) Podrán prohibirse, con carácter temporal o permanente, las actividades desarrolladas en el recinto objeto de la Calificación Territorial en caso de que se constatará que existe contaminación del suelo, debido a mal funcionamiento de los sistemas de depuración, o por cualquier otra causa.

5) En los Suelos Rústicos de Protección Ambiental, sólo se permitirá Calificación Territorial para la implantación de usos, actividades, construcciones o instalaciones de carácter ambiental, con fines de conservación o restauración de la naturaleza, científicos o educativos.

b) Condiciones particulares para el Uso Dotacional y el Uso Recreativo:

1) Uso Dotacional Deportivo y Uso Recreativo: se permiten las instalaciones de deporte al aire libre y acampada y que quedan sometidas al régimen que a continuación se señala:

- En las instalaciones de deporte al aire libre, sólo caben aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas, tales como, botiquín de primeros auxilios, aseos fijos, duchas, evacuación de residuos y zonas de aparcamiento.

- No se permitirá la apertura de nuevas pistas, únicamente en caso de ser necesario para el acceso a estas áreas, previa justificación, éstas serán de tierra.

- No podrán establecerse áreas deportivas y áreas de acampada:

- En terrenos con pendiente mayores al 15 % o situados en ramblas, barrancos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.

- En un radio inferior a ciento cincuenta (150) metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

- En un área inferior a dos mil (2.000) metros respecto de industrias fabriles de carácter insalubre o peligroso, y en un área inferior a cien (100) metros respecto de actividades o industrias molestas o nocivas, de acuerdo con lo preceptuado en la legislación estatal y autonómica reguladora de tales actividades.

c) Condiciones particulares para el Uso de Infraestructuras de Energía en la modalidad de aerogeneradores o paneles fotovoltaicos:

Entendiéndose por éstos, el propio aerogenerador / panel fotovoltaico, su tendido eléctrico y el resto de las construcciones y/o instalaciones precisas, los proyectos contendrán un análisis de las alternativas posibles que deberán valorar los siguientes criterios:

- La localización de este tipo de infraestructuras se hará en aquellas zonas de la parcela de cota más baja, más degradadas y con la menor aptitud productiva, para lo que se elaborará un estudio de alternativas.

- Deberá localizarse además en lo posible cercano a las instalaciones y/o edificaciones agrarias preexistentes, tales como viales, accesos e instalaciones agropecuarias.

- Se procurará la mínima ocupación de la superficie total de la parcela.

- Se estudiará su implantación según la menor incidencia ambiental, así como el mínimo impacto visual.

d) Condiciones particulares para la construcción de bodegas: Estarán sujetas a lo establecido en el artículo 63.10 del TR-LOTCEC y de conformidad a lo que establezca el PIO-F.

Artículo 87. Usos, construcciones e instalaciones exentas de Calificación Territorial.

1. En el Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA, establecido por el PGO-B, en concordancia con el artículo 63.2.c) del TR-LOTCEC, serán posibles, los actos de construcción y el establecimiento de instalaciones fijas, sin necesidad de obtener la previa Calificación Territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, justificándose expresamente la vinculación de la construcción o instalación con la actividad agraria.

2. El Ayuntamiento de Betancuria podrá establecer requisitos mínimos y procedimientos simplificados en el otorgamiento de la licencia, siempre que se justifique que la finalidad sea la efectiva mejora de las condiciones de la actividad agropecuaria y se aporten los documentos necesarios y estudios exigibles, en especial, los que garanticen los aspectos técnicos de seguridad.

3. En todo caso, cuando las construcciones e instalaciones definidas en los siguientes apartados excedan de las dimensiones reguladas, la licencia municipal quedará condicionada a la aprobación de la oportuna Calificación Territorial o del Proyecto de Actuación Territorial.

4. En concreto en el Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA, se podrán realizar, previa obtención de la licencia municipal correspondiente, cuando resultare exigible, las siguientes construcciones y actividades:

a) Las previstas en el artículo 62.1.a) del TR-LOTCEC.

b) Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, con las determinaciones establecidas en el artículo 26 de estas Normas.

c) Limpieza de los terrenos e instalaciones, con las determinaciones establecidas en el artículo 26 de estas Normas.

d) Reparación de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamiento de escorrentías, con las determinaciones establecidas en el artículo 26 de estas Normas.

e) Zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un (1) metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.

f) Cerramientos de fincas con las determinaciones establecidas en el artículo 26 de estas Normas.

g) Muros de contención con las determinaciones establecidas en el artículo 95 de estas Normas.

h) Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro (1) sobre la cota natural del terreno, y cuya capacidad sea inferior a 1.000 m<sup>3</sup>.

i) Cuartos de aperos con las determinaciones establecidas en el artículo 95 de estas Normas.

j) Pequeños almacenes con las determinaciones establecidas en el artículo 95 de estas Normas.

5. En el Suelo Rústico establecido por el PGO-B protegido por razón de sus valores económicos, se podrá, sin necesidad de previa Calificación Territorial, y siempre que no exista prohibición expresa en el PIO-

F, o en sus planes de desarrollo aplicables al ámbito donde se pretende ubicar la instalación:

a) En concordancia con el artículo 63.7 del TR-LOTCECENC, implantar redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, ejecutadas de forma soterrada. La ejecución de estas redes y líneas se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la oportuna licencia municipal.

El mismo régimen será aplicable a las estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como a los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m<sup>3</sup>, de construcción soterrada, que no excedan de un (1) metro de altura, medido desde la cota natural del terreno.

b) En concordancia con el artículo 63.8 del TR-LOTCECENC, autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, conforme a las determinaciones establecidas en el citado artículo.

c) En concordancia con el artículo 63.9 del TR-LOTCECENC, implantar infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública; conforme a las determinaciones establecidas en el citado artículo.

Artículo 88. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial.

1. El Proyecto de Actuación Territorial deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretenda materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

2. En cumplimiento del artículo 32.2.A)6) y 62.ter.3 del TR-LOTCECENC, se regulan a continuación las condiciones complementarias al régimen general establecido para el Suelo Rústico y que sirven de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, PAT, y garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal:

1) Habrá que ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario para todo aprovechamiento y uso del Suelo Rústico y para las construcciones en el mismo, y en especial las especificadas en el artículo 65 del TR-LOTCECENC, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.

2) No podrán albergar usos que generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, serán usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por medio de un gestor autorizado en cumplimiento de la Ley de Residuos, así como de la Ley de Aguas.

3) En Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA, y conforme a la Directriz 62 de las Directrices de Ordenación General, sólo se autorizarán actuaciones de recuperación agraria, que se emplazarán en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.

4) En la categoría de Suelo Rústico en que se permita el Uso Dotacional se han de cumplir las siguientes determinaciones:

- Que cuenten con acceso directo desde que cualquier de las vías declaradas de interés público.

- No se podrán localizar en pendientes superiores al 20%.

- Altura máxima de dos (2) plantas.

5) El órgano responsable de aprobar el Proyecto de Actuación Territorial solicitará al Ayuntamiento de Betancuria, la valoración de la compatibilidad o incompatibilidad, del peligro presente o futuro, directo o indirecto y, en su caso, del deterioro apreciable en el medio natural que pudiera ocasionar el proyecto de edificación o uso objetivo del suelo, sin perjuicio de la solicitud de los informes preceptivos o precisos para la mejor implantación del uso o actividad a desarrollar y del cumplimiento del deber de cooperación interadministrativa al que se refiere el artículo 11 del TR-LOTCECENC, así como:

- Las soluciones, adecuadas a las condiciones de conservación del medio, de las instalaciones y obras previstas, de las redes y sus conexiones propias a las generales, según las condiciones de estas Normas.

- La garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de los servicios ofrecidos en la actuación propuesta.

6) Quedan prohibidos aquellos usos que comporten durante su ejecución grandes movimientos de tierras, o conlleven explanaciones extensas, así como aquellas que produzcan taludes de altura superior a los cinco (5) metros y en concreto, toda actividad extractiva industrial a cielo abierto.

7) Quedan también expresamente prohibidas las actividades relacionadas con el uso de infraestructuras de residuos, la instalación de vertederos, así como los usos relacionados con la acumulación de otra clase de residuos, tales como chatarras.

8) Se evitará la ocupación de Suelo Rústico de Protección Territorial cuando se considere que en caso de una variación del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, podría servir dicho suelo de soporte a futuros aprovechamientos urbanos.

9) Otras condiciones de aplicación a los Proyectos de Actuación Territorial:

Sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en lo referido a la protección del medio ambiente, se establecen con carácter genérico las siguientes condiciones estéticas:

- No se podrá exceder en altura las dos plantas sobre el terreno natural en todo punto de la edificación, o bien su equivalente numérico de seis metros y medio (6,5) metros de altura.

- Se deberá producir una fragmentación de los volúmenes edificados cada vez que unitariamente se alcance una ocupación de seiscientos (600) metros cuadrados, evitando las tramas ortogonales o repetitivas.

- Necesariamente se habrá de disponer de una vía de acceso preexistente para garantizar la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de caminos rurales a tal fin, quedando prohibida expresamente la apertura de nuevos caminos.

- En caso de abandono o desaparición de la actividad, se garantizará el desmantelamiento total de las instalaciones o edificaciones inherentes a la misma, recuperándose el paisaje natural anterior.

- El estudio del impacto visual que se genere por la actuación se valorará desde los puntos de vista más comunes y transitados, incluso cuando éstos fueran exteriores al propio municipio, para incluir, si fuera preciso, medidas correctoras.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO

### Artículo 89. Determinaciones generales.

1. Conforme al artículo 32.2.A)3), forman parte de la Ordenación Estructural del PGO-B, los usos genéricos atribuibles a cada categoría de Suelo Rústico.

2. Además de las condiciones generales de los usos en Suelo Rústico contenidas en esta Sección, los usos quedan regulados específicamente en cada categoría de suelo definida por el PGO-B según lo establecido en la Sección 3ª.

### Artículo 90. Desarrollo y regulación de usos.

La regulación detallada de los usos sobre el territorio es una función que corresponde al PGO-B en su ordenación directa, o al planeamiento de desarrollo, cuando se trate de ordenación remitida.

### Artículo 91. Compatibilidad de usos.

Conforme al artículo 64 del TR-LOTCEC, en las fincas o unidades aptas para la edificación en las que concurren dos regímenes de diferentes categorías de suelo, se aplicará a cada parte, el régimen de usos y los actos de ejecución inherentes a los mismos establecidos en el PGO-B. Se podrá computar la superficie completa de la finca únicamente para aplicar el régimen más restrictivo.

### Artículo 92. Definición de Usos, Actividades y Actos de Ejecución.

1. Los Usos se definen por las determinaciones de ordenación definidas en el PGO-B, el cual establece el destino funcional del territorio municipal.

2. El ejercicio continuado de un uso deriva en la Actividad desarrollada y define la naturaleza del mismo.

3. El Acto de Ejecución se define como la realización de las actuaciones precisas y puntuales, con objeto de desarrollar aquel uso o actividad. Por lo tanto,

para cada categoría de suelo, son determinaciones de los usos, los actos de ejecución y sus condiciones.

4. Las condiciones para aquellos usos excepcionales autorizables en cada categoría de suelo, tales como el residencial, industrial, terciario o dotacional, así como el uso de espacios libres y de infraestructuras están establecidas en el PGO-B.

#### Artículo 93. Tipos de Actos de Ejecución.

Los Actos de Ejecución se dividen en:

1. Movimientos de tierras: son aquellas intervenciones que alteran las condiciones orográficas de un ámbito, mediante obras de extracción, aporte y modelación de las tierras con el fin de propiciar o mejorar los aprovechamientos agrícolas de una finca. Estas intervenciones son siempre actos previos a la implantación de un uso concreto o a la realización de otra intervención independiente, y se dividen en obras de desmontes y terraplenes; rellenos y excavaciones; corrección de laderas; explanaciones y desbroces, y abancalamientos y reabancalamientos. Su alcance e intensidad queda definida por el PGO-B en el régimen específico de cada categoría de suelo.

2. Instalaciones: Son intervenciones que, sin ser de edificaciones, se concretan en la colocación sobre el territorio de volúmenes artificiales, vinculados a una funcionalidad específica.

3. Edificaciones: Son cualesquiera que supongan la construcción de un edificio de nueva planta, o la realización de obras que afecten a parte o la totalidad de un edificio existente.

4. Complejos, divididos en:

- Agrícolas: Se entienden como el conjunto de edificaciones e instalaciones asociadas a una única parcela y que conforman una unidad funcional, dedicadas a viabilizar el uso principal al que va destinado la parcela, o bien otros usos complementarios que sean necesarios para el desarrollo del principal. Las explotaciones se clasifican en función de su tamaño y se distinguen las pequeñas, medianas y grandes explotaciones agrícolas.

- Ganaderos: Las granjas y explotaciones están constituidas por las edificaciones e instalaciones que tienen como destino principal el uso y la actividad ganadera, independientemente de que puedan presentar

otros usos de carácter complementario, como puede ser la transformación y/o manufactura de productos derivados de esta actividad. Las explotaciones se clasifican en función del número de cabezas de ganado y según su tamaño, distinguiéndose las pequeñas, medianas y grandes explotaciones ganaderas.

#### Artículo 94. Definición y tipos de Usos en Suelo Rústico.

El PGO-B establece condiciones generales para los siguientes usos:

1. Uso Ambiental. El ejercicio de actividades adscritas a este uso no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos. En cualquier caso, estos usos deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del área en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación.

Entre los Usos Ambientales pueden distinguirse, a modo enunciativo, los siguientes tipos de usos:

##### a) Uso de Conservación medioambiental

- Vigilancia ambiental.

- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.

- Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.

- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.

- Repoblación forestal, a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.

- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

b) Uso Científico sobre los recursos naturales:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.

- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.

- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

- Observación y control astronómicos.

- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

c) Uso de Educación ambiental:

- Las de interpretación de la naturaleza que consiste en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.

- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

d) No se contemplan como usos ambientales en ningún caso, los espacios adaptados artificialmente y las construcciones en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental, y tendrán la consideración en todo caso, como Uso Dotacional en la categoría de Científico/Divulgativo.

2. Uso Primario Agrario, que comprende la ordenación de la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose, la producción, la transformación y la comercialización de las producciones, en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, siempre que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.

En el Uso Primario Agrario pueden distinguirse los siguientes tipos:

a) Agrícola, siendo el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad

productiva es moderada. En general, las transformaciones del terreno derivadas de este uso, podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.); y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de accesos, instalaciones, construcciones o edificaciones existentes, de conformidad con el régimen de la clase de suelo establecida por el PGO-B, donde se pretenda implantar y demás normativa de aplicación.

b) Ganadero, distinguiéndose, en base a la relación de las distintas actividades que comprende con el territorio, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio, los siguientes tipos:

- Pastoreo extensivo, como la actividad que se desarrolla en campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles. Este tipo de pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación, además de lo establecido para cada categoría de suelo.

- Ganadería tradicional estabulada familiar, como la actividad que se desarrolla en construcciones e instalaciones compatibles, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso, con el uso residencial en asentamientos, según lo establecido para cada categoría de suelo y la legislación sectorial que fuera de aplicación.

- Ganadería tradicional estabulada artesanal, como el ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar las dimensiones suficientes para considerarse una instalación agropecuaria.

- Ganadería estabulada industrial - complejos ganaderos, como el ejercicio de la ganadería con carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento derivadas de la legislación sectorial aplicable y la normativa reguladora de las actividades clasificadas. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establecen en el PIO-F.

3. Uso Primario Extractivo. Los usos y actividades extractivas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca el PIO-F, sus planes territoriales especiales o los planes especiales de ordenación.

4. Uso Primario Pesquero y Actividad Piscícola, entendiéndose para ésta, la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las mismas condiciones establecidas para el Uso Primario Agrario. Los usos y actividades pesqueras y de piscicultura sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca el PIO-F, sus planes territoriales especiales o los planes especiales del litoral.

Artículo 95. Condiciones particulares de los usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

El PGO-B establece para las construcciones e instalaciones cuya implantación permite en Suelo Rústico, los siguientes condicionantes:

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

2. Asimismo, se permiten las actividades de limpieza de terrenos; la restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias y la reparación de conducciones de agua, todas existentes, con las condiciones ambientales del artículo 26 de estas Normas.

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

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

• Sólo se permite un cuarto de aperos por parcela, que no excedan de veinticinco (25) m<sup>2</sup> ni del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, pudiendo existir una instalación complementaria de naturaleza

sanitaria de máximo, diez (10) m<sup>2</sup>. La altura máxima total será de dos metros y treinta centímetros (2,30).

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

- Cultivos bajo malla, que se permiten si son instalaciones preexistentes, según las siguientes determinaciones y dimensiones máximas establecidas por el PGO-B:

• Altura máxima de tres (3,00) metros, con intervenciones permitidas de acondicionamiento, reestructuración o ampliación, siempre que las mismas estén claramente delimitadas y no se haya producido regeneración natural de los terrenos.

• Deberán ser de materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable, además de cumplir con las adecuadas condiciones de salubridad y respiración, así como de ornato paisajístico respecto al exterior.

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

• Sólo se permite un almacén por parcela, siendo la superficie máxima construida de cuarenta (40) m<sup>2</sup> y la altura máxima total, dos metros (2).

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

- Naves agrícolas, como aquellas edificaciones destinadas al almacenamiento o manipulación primaria de los productos agrícolas, tales como la selección y empaquetado, sin transformación, de mayores dimensiones que los almacenes y con tipología constructiva tipo industrial, y de conformidad con la

regulación que para cada categoría establece el PGO-B.

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

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

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

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

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

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

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

- Recintados y vallados de fincas o parcelas, según lo establecido en el artículo 26 de estas Normas.

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

- Los apendres, establos, y criaderos, como aquellas construcciones cerradas y cubiertas destinadas al cobijo y alojamiento de animales, que no podrán superar los cien (100) m<sup>2</sup> construidos. Las condiciones estéticas de estas edificaciones serán las derivadas de la arquitectura tradicional rural, siendo los materiales también tradicionales, como tejas o piedras; la tonalidad de los paramentos, acorde con el entorno natural y en texturas mate, y la carpintería en madera o revestidas con madera, aplicándose además lo establecido en los artículos relativos a las condiciones de protección del medio ambiente y las de los usos, actividades, instalaciones y construcciones de esta Normativa, y los siguientes parámetros:

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

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

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

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

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

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

ESPECIES	TIPO DE INSTALACIÓN / N° CABEZAS
PARCELA MÍNIMA 10.000 m <sup>2</sup> Sup. max. const. 300 m <sup>2</sup>	
Caprino	> 500
Ovino	> 500
Bovino	>100
Porcino	>80
Otras Especies	>100

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

- Para las distancias a núcleos urbanos de población y entre granjas o explotaciones se estará a lo estipulado en la legislación sectorial de aplicación en cada caso, según la especie. En su defecto, se establece para cualquier complejo ganadero intensivo una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier núcleo de población.

- El promotor o solicitante del proyecto deberá estar dado de alta en el Registro de Ganaderos.

- Para Complejos de mayores capacidades y dimensiones se estará a la legislación sectorial y a las determinaciones del PIO-F o de planes de desarrollo.

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

Artículo 96. Regularización y legalización de explotaciones ganaderas.

De conformidad con las determinaciones del artículo 5 de la LMU, el PGO-B permite para la clase de suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR, la legalización de las actividades ganaderas preexistentes, siempre que se acredite expresamente su preexistencia en relación con el uso residencial y su compatibilidad, en función de sus características, distancias y/o medidas correctoras adoptadas.

### SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN JURÍDICO ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 97. Informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos o autorizables, será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias u otras autorizaciones previas al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que disponga el TR-LOTCEC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

Artículo 98. Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP.

Previo al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo, el PGO-B sintetiza la regulación del Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP, en la siguiente tabla:

#### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, RPP.

Uso característico	• Uso Ambiental
Usos permitidos o autorizables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Forestal</li> <li>• Uso Agrícola preexistente</li> <li>• Uso Ganadero preexistente</li> <li>• Uso Dotacional</li> <li>• Uso de Infraestructuras</li> <li>• El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, según la normativa sectorial y bajo las condiciones establecidas en el PGO-B.</li> <li>• Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación</li> <li>• Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.</li> </ul>
Usos prohibidos	• Todos los que sean incompatibles con la finalidad de protección del medio natural.

1. Uso característico.

El Uso Ambiental:

a) El uso y disfrute de la naturaleza.

b) Preservación de la naturaleza y conservación activa.

c) Actividades destinadas a la regeneración del paisaje.

d) Práctica de excursionismo, y en general aquellas actividades que tengan como fin la contemplación del paisaje y del entorno.

e) Recreo concentrado, entendido como la agrupación de un colectivo que realiza actividades en contacto con la naturaleza y el medio, con la posibilidad de limitar del número de personas que puedan practicar simultáneamente la actividad concreta en determinadas áreas y/o períodos temporales, en que sea incompatible con la conservación de sus valores naturales (períodos de nidificación de aves, áreas en recuperación, etc.).

f) Especialmente, las actividades de recuperación de la vegetación, la restauración ambiental y rehabilitación paisajística de las zonas degradadas por el abandono de las actividades agrícolas o ganaderas, y en general, las de protección, conservación y mejora de los recursos naturales, paisaje y patrimoniales. Actividades científicas y culturales, vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales.

g) Se podrán programar las actuaciones para la restauración geomorfológica, ambiental y paisajística de las áreas que conforman esta categoría de suelo.

## 2. Usos permitidos o autorizables.

1) Uso Forestal, de acuerdo con el artículo de estas Normas referido a los recursos forestales.

2) Uso Agrícola, preexistente, no afectado por expediente de infracción urbanística a la entrada en vigor del PGO-B y que no se encuentren expresamente prohibidos por las presentes Normas, permitiéndose además todas aquellas actividades tradicionales preexistentes de aprovechamiento de los recursos naturales, siempre y cuando su continuidad e intensidad sea compatible con el uso característico, bajo las siguientes condiciones particulares y actos de ejecución:

### a) Condiciones particulares:

- Siempre que no comporte la alteración de elementos significativos de la vegetación, flora o fauna o afección sensible del paisaje, tendrán la limitación de mantenerse estos usos en las actuales condiciones de superficie, instalaciones y tipo de cultivo característico de la zona, con el objetivo básico de la conservación del suelo y la recuperación del entorno de antaño.

- En todo caso será el uso tradicional y característico de la zona, garantizando la conservación y rehabilitación de la agricultura tradicional y su trama (gavias, nateros, terrazas), y deberán incorporar medidas correctoras tendentes a la corrección de impactos generados.

- Deberán desmontarse todo tipo de instalaciones relacionadas con este uso cuando se produzca el cese de la actividad, siendo obligatoria la retirada de los mismos y la limpieza del entorno de cualquier resto.

- La introducción y plantación de nuevas especies para este uso en las zonas agrícolas previstas por estas Normas, así como la plantación o reactivación de especies forrajeras de apoyo al ganado, y las explotaciones de viveros u otras actividades preexistentes destinadas a reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales, requerirá autorización por parte de la Ayuntamiento, previo informe, en su caso, de compatibilidad de la Administración competente.

### b) Actos de ejecución:

#### 1. Movimientos de tierra:

- Estos actos de ejecución se permiten únicamente en supuestos excepcionales, y cuando por motivos de adecuación, mantenimiento en su caso y tratamiento del firme se requiera, y siempre previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben expresamente, los desmontes y terraplenes superiores a tres (3) metros de altura, o los que siendo de menor entidad, pudieran afectar al paisaje.

- Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.

#### 2. Instalaciones:

- Se permite su mantenimiento para el desarrollo de la actividad agraria preexistente, con la limitación de mantenerlas infraestructuras en las actuales condiciones de superficie e instalaciones.

- El vallado y recintado, según lo establecido en el artículo 26 de estas Normas.

#### 3. Edificaciones:

Se permite su mantenimiento para el desarrollo de la actividad agraria preexistente, con la limitación de mantenerlas en las actuales condiciones de volumen y superficie.

3) Uso Ganadero, preexistente en todas sus tipos, no afectado por expediente de infracción urbanística a la entrada en vigor del PGO-B, que no se encuentren

expresamente prohibidos por las presentes Normas, y siempre que se encuentren en plena compatibilidad con los valores en presencia del suelo en que se ubican, así como en adecuación a su valor paisajístico.

a) Condiciones particulares:

El pastoreo extensivo se permite siempre que no exista proyecto de regeneración vegetal o faunística u otros afines, incompatible con dicha actividad y promovidos por algún organismo público. En la ganadería tradicional, en todo caso, será el uso tradicional y característico de la zona, y conforme a las siguientes determinaciones para los actos de ejecución:

b) Actos de ejecución:

1. Movimientos de tierra, remitidos al uso agrícola anterior.

2. Instalaciones:

Se permite el mantenimiento de los portalones, cobertizos para animales, corrales, rediles y similares para el desarrollo de la actividad ganadera, con la limitación de mantener estas infraestructuras en las actuales condiciones de superficie y volumen.

3. Edificaciones:

Se permite el mantenimiento de los alojamientos cerrados para animales, tales como establos, alpendres y criaderos, con la limitación de mantener éstos en las actuales condiciones de volumen y superficie, y en su caso, adecuarse a los parámetros establecidos en el uso ganadero tradicional.

4) Uso Dotacional, en las siguientes categorías:

1. Divulgativo/científico, en centros de interpretación, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación. Se permitirán complementariamente, zonas de aparcamientos vinculados a estas dotaciones, y conexos a las pistas existentes y que estén localizados en las zonas más próximas al equipamiento, debiendo justificarse expresamente sus dimensiones que estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos, minimizándose el impacto ambiental y adecuándose al entorno, quedando expresamente prohibido el acabado en asfalto. Todas las instalaciones que lo permitan han de contar con la dotación suficiente y adecuada de infraestructuras y servicios básicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo de estas Normas Urbanísticas

referido a las condiciones ambientales para los usos, actividades, instalaciones y construcciones.

2. Protección civil, según los actos de ejecución en centros o complejos de Centros de Salvamento.

3. Recreativo: Acondicionamiento ligero de merenderos, miradores o lugares de descanso puntuales.

4. Funerario, según los actos de ejecución en edificaciones y complejos, y como ampliación de dotaciones preexistentes.

5) Uso de Infraestructuras:

1. Transporte-viarias: Las previstas por el PGO-B o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo relativo a Carreteras de la presente Normativa, y según las siguientes condiciones:

a) Trazados por las zonas más degradadas y que no contengan valores naturales en presencia.

b) El ancho del tramo nunca dará lugar al doble sentido de circulación.

c) Las actuaciones minimizarán la forma y los perfiles de los terrenos, así como la estabilidad y la textura del suelo.

d) Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.

2. Hidráulicas:

a) Las previstas por un instrumento de ordenación sectorial o de rango superior, y según las siguientes condiciones:

- Preferentemente en canalizaciones enterradas en los márgenes de vías existentes.

- Trazados por las zonas más degradadas y que no contengan valores naturales en presencia y se minimizarán los impactos de las actuaciones.

- Los materiales, texturas y acabados se adecuarán en lo posible al entorno inmediato.

b) Hidráulicas en interior de parcela:

- Se incluyen las preexistencias y su adecuación para

el uso agrario o ganadero existente, con la limitación de mantener estas infraestructuras en las actuales condiciones en cuanto a los parámetros de las instalaciones y/o edificaciones.

6) El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, bajo las condiciones establecidas en el PGO-B, en sus Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

7) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el PGO-B.

8) Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, aún encontrándose fuera de ordenación, de conformidad con lo establecido en los artículos 44.4.c) y 66.8.a, del TR-LOTCENC.

### 3. Usos prohibidos.

Todos los demás, los que sean incompatibles con la finalidad de protección del medio, y en particular:

1) La degradación de las condiciones naturales y de los recursos, y en general cualquier uso o actividad que pueda implicar la transformación del territorio. En particular, las extracciones de materiales pétreos y en general cualquier actuación que pueda alterar la forma y perfiles del terreno, así como la estabilidad y la textura del suelo, salvo las alteraciones explícitamente autorizables.

2) La destrucción, recolección, mutilación, corte, arranque o desraizamiento y recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas. La corta, quema, o cualquier otra actividad que pudiera producir un daño o perjuicio irreparable a la vegetación natural.

3) Las actuaciones tales como la alteración, destrucción, extracción, recolección o saqueo entre otras, que impliquen la degradación o pérdida del patrimonio arquitectónico, histórico, etnográfico y arqueológico.

4) La extracción de todo tipo de materiales, en particular las de áridos.

5) Vertidos de cualquier tipo de residuos, - sólidos: tierras, escombros, basuras etc., o líquidos: aguas

residuales, etc., de manera clandestina y sin la preceptiva autorización. Además de depósitos de chatarras, cementerios de coches o similares.

6) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.

7) Las industrias agropecuarias.

8) La destrucción de infraestructuras agrícolas tradicionales.

9) La construcción o ampliación de edificaciones residenciales o de apoyo a las actividades agrícolas y ganaderas.

10) La instalación de nuevos invernaderos, umbráculos o viveros.

11) Equipamientos turísticos o construcciones e instalaciones deportivas con fines turísticos.

12) La construcción de nuevas pistas, carreteras, senderos y vías de comunicación, salvo las declaradas de utilidad pública o de interés social por el órgano competente.

13) La construcción de infraestructuras, instalación de artefactos, como antenas y repetidores, y tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

14) Los aerogeneradores.

15) Tránsito de vehículos de motor fuera de las pistas o carreteras autorizadas. en la que se incluye. Se prohíbe circular con vehículos todo terreno, motocross, y en particular, camiones.

16) La emisión de ruidos a través de altavoces o cualquier otro sistema de reproducción o de amplificación de sonidos.

17) La acampada, las actividades deportivas y los paseos a caballo.

18) La caza.

Artículo 99. Suelo Rústico de Protección Costera, RPCo.

Previo al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo, el PGO-B sintetiza la regulación del Suelo Rústico de Protección Costera, RPCo, en la siguiente tabla:

### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA, RPCo

Uso característico	• Uso Ambiental
Usos permitidos o autorizables	• Los establecidos en el capítulo de Costas de estas Normas
Usos prohibidos	• Todos los que sean incompatibles según la legislación de Costas.

1. Uso característico.

El Uso Ambiental, en las condiciones establecidas para el RPP.

2. Usos permitidos y autorizables.

1) Según las condiciones establecidas en el capítulo referido a Costas de estas Normas.

2) Uso Ganadero, en régimen de preexistencias.

3) Pesquero y piscicultura, según planeamiento de rango superior.

3. Usos prohibidos.

Todos los que sean incompatibles con las disposiciones establecidas en la legislación de Costas, y en particular los establecidos para el Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP, y en general todos los que no estén permitidos.

Artículo 100. Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA.

Previo al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo, el PGO-B sintetiza la regulación del Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA, en la siguiente tabla:

### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA, RPA

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Agrícola</li> <li>• Uso Ganadero</li> </ul>
Usos permitidos o autorizables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Ambiental</li> <li>• Uso Forestal</li> <li>• Uso Dotacional</li> <li>• Uso de Infraestructuras</li> <li>• El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, según la normativa sectorial y bajo las condiciones establecidas en el PGO-B.</li> <li>• Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación</li> <li>• Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no permitidos expresamente y los establecidos para el RPP.

## 1. Usos característicos.

1) Uso Agrícola: Los siguientes actos de ejecución se permiten en todo el RPA.

1. Movimientos de tierra, autorizables por razón de su utilización agrícola.

### • Desmontes:

a) Altura máxima: Tres (3,00) metros.

b) Condiciones estéticas: Deberán estar adecuadamente tratados, o en caso ser necesario para su estabilización, con muro de piedra o de bloque adecuadamente tratados en colores mimetizados con el entorno.

### • Rellenos:

a) Altura máxima: Tres (3,00) metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención, en caso de ser éste justificado.

b) Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de cuatro (4) metros.

c) Se prohíben los vertidos, por lo que los terrenos excedentes de los movimientos de tierra deberán ser trasladados a un lugar de vertido o acopio autorizado.

d) Se prohíbe la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.

### • Excavaciones y zanjas:

Las excavaciones y zanjas se permiten con la intensidad establecida en el artículo 87 de estas Normas y únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones que se permitan para esta categoría de suelo o para la realización de catas, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada.

### • Corrección de laderas:

Se ejecutarán sin la realización de desmontes, sin añadir rellenos y sin alterar el perfil natural del terreno, por lo que tan sólo se contemplan como obras de sujeción de un suelo susceptible de ser inestable.

### • Explanación y Desbroce:

Se autorizarán exclusivamente explanaciones y desbroces vinculados a la implantación de instalaciones o edificaciones permitidos o autorizables, y se ajustarán a la superficie exacta ocupada por la intervención autorizada.

### • Abancalamientos y reabancalamientos:

a) Altura máxima: Dos (2) metros, siempre en pendientes comprendidas entre el 5% y el 30%, y cuyo perfil no sobrepase el de las laderas.

b) Las condiciones estéticas, en piedra natural del lugar.

## 2. Instalaciones:

### • Muros de contención.

### • Cerramientos y vallados.

### • Cultivos bajo malla.

### • Balsas, charcas, depósitos y estanques.

### • Pozos.

### • Conducciones de agua.

Todos, según las condiciones particulares definidas en el artículo 95 de las presentes Normas.

## 3. Edificaciones:

Los parámetros de implantación y de edificación asignados quedan regulados por lo establecido en el artículo 95, y se ejecutarán de conformidad con las condiciones ambientales del Título I, ambos contenidos en las presentes Normas.

### • Cuartos de aperos y cuartos de instalaciones.

### • Almacenes.

### • Naves agrícolas.

Todos, según las condiciones particulares definidas en el artículo 95 de las presentes Normas.

2) Uso Ganadero: En todas sus categorías y según los siguientes Actos de ejecución que se admiten en todo el RPA.

## 1. Movimientos de Tierra:

Queda remitido al establecido para el uso agrícola anterior.

## 2. Instalaciones:

- Muros de contención, cerramientos, balsas y charcas, depósitos, estanques y en general, conducciones de agua, queda remitido al régimen del uso agrícola anterior.

- Portalón.

- Cobertizos para animales, corrales, rediles.

Todos, según las condiciones particulares definidas en el artículo 95 de las presentes Normas.

## 3. Edificaciones:

- Los cuartos de aperos, almacenes y los cuartos de instalaciones quedan remitidos al régimen establecido para el uso agrícola anterior.

- Los alojamientos cerrados para animales, tales como establos, alpindres y criaderos de animales.

- Los complejos.

Todos, según las condiciones particulares definidas en el artículo 95 de las presentes Normas.

## 2. Usos permitidos o autorizables.

1) Uso Ambiental, ocio y disfrute de las condiciones medioambientales y patrimoniales sin menoscabo de sus valores, atendiendo a las normas específicas para este tipo de actividades.

2) Uso Forestal, de acuerdo con el artículo de estas Normas referido a las condiciones para la defensa y mejora de los valores naturales y los usos tradicionales, en su apartado de recursos forestales.

3) Uso Dotacional, en las modalidades de:

- Divulgativo/científico, según el acto de ejecución en Complejos de Centro de Capacitación Agraria y Centros de investigación agraria.

- Recreativo: Acondicionamiento ligero de merenderos, miradores o lugares de descanso puntuales.

4) Uso de Infraestructuras:

- Transporte-viarias: Las previstas por el PGO-B o por un instrumento de ordenación de rango superior,

sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo relativo a Carreteras de la presente Normativa, y según las siguientes condiciones:

a) Viarias de interior de parcela: remitido al régimen establecido para este uso del RPP.

b) Infraestructuras de energía:

- Las previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación de rango superior y preferentemente en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Las infraestructuras públicas precisarán de un análisis de alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en la que su trazado ubicación no afectan a esta categoría.

- Infraestructura de energía en interior de parcela:

- Los generadores eléctricos, los paneles solares y los autogeneradores han de ir ajustados en sus dimensiones y capacidad, a la demanda de consumo estricto del uso o actividad al que sirva.

- El tendido eléctrico será subterráneo salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general si ésta es aérea.

- La estación transformadora, siempre y cuando la potencia de consumo de la explotación lo requiera, deberá ser enterrada, no debiendo sobresalir más de un (1) metro en ningún punto del terreno.

c) Hidráulicas:

- Las previstas por un instrumento de ordenación de rango superior o sectorial, como el Plan Hidrológico de Fuerteventura, o actuaciones en desarrollo del mismo, preferentemente en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrícola tradicional establecidas en esta categoría de suelo.

- Infraestructuras hidráulicas de saneamiento en interior de parcela:

- Serán necesariamente enterradas y garantizando su estanqueidad de forma que no se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo que puedan afectar a acuíferos.

- La capacidad máxima de la fosa séptica será la

equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses, salvo disposición legal sectorial en contrario.

d) Residuos, como áreas e instalaciones de tratamiento y de acopio provisional de residuos:

- Se entienden como instalaciones complementarias a la actividad agropecuaria y deberá justificarse expresamente la necesidad o conveniencia de ubicarse en esta categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria. En cualquier caso su única finalidad deberá estar vinculada con la actividad generadora del residuo a la que sirve.

- En todos los proyectos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que se deberán contemplar aquellas que no afecten a suelos de valor agrícola reconocidos, estén o no en cultivo o que no afecten a zonas de mayor valor relativo y donde la incidencia ambiental sea mayor.

- Se autorizarán siempre que quede garantizada la imposibilidad de que se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo o a la atmósfera, o afecten a acuíferos o áreas de drenaje natural.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante tres meses.

- Deberán incorporar medidas correctoras tendentes a la corrección de impactos generados.

- Las áreas de acopio provisional han de ser trasladadas a un lugar de tratamiento o vertido autorizado.

- También se admitirán áreas de acopio de residuos orgánicos exclusivamente cuando estos vayan a ser reutilizados en su totalidad en la actividad productiva a la que estén asociados.

5) El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, bajo las condiciones establecidas en el PGO-B, en sus Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

6) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el PGO-B.

7) Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, aún encontrándose fuera de ordenación, de conformidad con lo establecido en los artículos 44.4.c) y 66.8.a, del TR-LOTCEC.

3. Usos prohibidos.

Todos los no permitidos expresamente y los establecidos para el Suelo Rústico de Protección Paisajística, RPP.

En las zonas agrícolas con presencia vegetación de porte arbóreo, se prohíbe cualquier tipo de actuación que la afecte.

Artículo 101. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE.

Previo al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo, el PGO-B sintetiza la regulación del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE, en la siguiente tabla:

## SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE EQUIPAMIENTOS, RPIE

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente y los necesarios para la conservación y mantenimiento de las obras y prestación de servicios.</li></ul>
Usos permitidos o autorizables	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los relacionados con la explotación de las vías (conservación, mantenimiento y actuaciones de defensa y mejor uso) según la legislación de Carreteras.</li><li>• Usos y actividades con sus construcciones e instalaciones de carácter provisional y fácilmente desmontables.</li></ul>
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los no permitidos por la legislación sectorial.</li></ul>

### 1. Usos característicos.

Comprende las actividades, construcciones e instalaciones de infraestructura de carácter temporal o permanente, así como aquellos usos necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte y comunicación viaria.

### 1. Usos permitidos o autorizables.

Son usos permitidos en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE, los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras y su Reglamento. Se permiten, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales y locales de infraestructuras viarias, y en todo caso, sólo se permitirán los actos y usos previstos los apartados siguientes cuando el desarrollo de los mismos no sea incompatible con la finalidad de protección de esta categoría:

#### 1) Usos en Zona de dominio público:

- La circulación de vehículos.

- Modificación del trazado o del perfil de la carretera.

- Ejecución de obras necesarias para la prestación de un servicio público de interés general.

- Usos compatibles:

- Los elementos funcionales de las carreteras tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.

- Las áreas de servicio, estaciones de suministro de combustible de vehículos, áreas de mantenimiento y las calzadas de servicio de los propios elementos funcionales.

#### 2) Usos en Zona de servidumbre:

- El uso principal será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE.

- El paso de conducciones de suministros en los que concurran utilidad pública o interés social y que sean compatibles con la seguridad de la circulación.

- El encauzamiento y canalización de las aguas que discurran por la carretera.

- La plantación o la tala de árboles.

- Usos compatibles:

- Labores agrícolas en terrenos roturados y que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación.

- Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.

- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.

- Aprovechamiento de materiales para uso exclusivo de las obras de la carretera.

- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.

- Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

- Otras utilidades análogas que contribuyan al mejor servicio de la carretera.

- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

- Excepcionalmente, y donde no existiera otra solución, podrá autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.

- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.

3) Usos en Zona de afección.

- El uso principal será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE.

- La plantación o la tala de árboles.

- En los tramos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE, que atraviesan asentamientos rurales, RAR, los usos principales desarrollables entre la línea límite de edificación y el límite de la zona de afección son los contemplados en la normativa específica de aplicación en el asentamiento.

- Usos compatibles:

- Labores agrícolas en terrenos roturados y que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación.

- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.

- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.

- Obras de reparación y mejora en las construcciones o instalaciones ya existentes, una vez constatados su finalidad y contenido, y siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten, pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

- Excepcionalmente, y donde no existiera otra solución, podrá autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.

- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.

- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

## 2. Otros Usos autorizables.

Son los usos cuyo desarrollo requiere, en todo caso, la previa autorización del uso por parte del titular de la carretera y la aprobación de la Calificación Territorial o, en su caso, del Proyecto de Actuación Territorial, que legitimen su desarrollo y condiciones, previa valoración de su legalidad y oportunidad en el marco del PGO-B, del PIO-F, en el TR-LOTCEC y en la legislación sectorial aplicable.

## 3. Usos prohibidos.

Salvo en los casos en los que se superponga la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos, RPIE, con la de Asentamiento Rural, RAR, son usos prohibidos los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras y su Reglamento y, en particular, los siguientes:

### 1) Con carácter general:

- El uso residencial.

- Instalación de cualquier tipo de publicidad dirigida al usuario de la carretera, con las excepciones establecidas en el artículo 60 del Reglamento de Carreteras.

- La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.

### 2) En Zona de dominio público:

- Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales, o no permitan su adecuada explotación.

- Los cerramientos de cualquier tipo.

- Las labores agrícolas.

- Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.

### 3) En Zona de servidumbre:

Obras subterráneas que pudieran perjudicar el ulterior aprovechamiento de la zona para los fines a que está destinada.

## 4) En Zona de afección:

- Nuevas instalaciones aéreas o subterráneas.

- Obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, tales como garajes, almacenes, piscinas u obras que formen parte de instalaciones industriales.

- Cualquier alteración de los terrenos existentes que suponga incremento de su valor de expropiación.

## 5) Usos prohibidos expresamente en asentamientos rurales, RAR:

En los casos en los que se superponga la categoría de RPIE con la de asentamiento rural, RAR, y hasta la línea límite de edificación, son usos prohibidos los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras y su Reglamento y, en particular, los siguientes:

- Zona de dominio público y hasta la línea límite de la edificación:

- Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.

- El uso residencial.

- La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.

- Los cerramientos de cualquier tipo.

- Las labores agrícolas.

- Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.

- Desde la línea límite de la edificación hasta el límite de la zona de afección:

- Los usos contemplados como prohibidos por las determinaciones de los asentamientos rurales.

Artículo 102. Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR.

Previo al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo, el PGO-B sintetiza la regulación del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, RAR, en la siguiente tabla:

## SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL, RAR

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uso Residencial</li></ul>
Usos permitidos o autorizables	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uso Agrario y Ganadero en régimen de preexistencias y de subsistencia.</li><li>• Uso Terciario comercial en pequeñas superficies.</li><li>• Uso Industrial artesanal preexistente vinculado a actividades agrarias y los de carácter artesanal y talleres compatibles con la vivienda. Prohibidos los relacionados con el automóvil.</li><li>• Uso de Infraestructuras.</li><li>• El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, según la normativa sectorial y bajo las condiciones establecidas en el PGO-B.</li><li>• Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación</li><li>• Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.</li></ul>
Usos prohibidos	Los no permitidos o autorizables.

### 1. Uso Característico.

El Uso Residencial, en estricto cumplimiento de lo estipulado en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada de este PGO-B, y según las siguientes determinaciones:

1) Se permite en la proporción de una (1) vivienda por parcela, respetando la Unidad Apta para la Edificación establecida para los Asentamientos en la Ordenación Pormenorizada.

2) La tipología de las viviendas será obligatoriamente aislada o entre medianeras, quedando expresamente prohibida la construcción de viviendas en promociones pareadas o en hilera y la tipología de “salón-vivienda”.

### 2. Usos permitidos y autorizables.

1) El Uso Agrícola y Ganadero, en las condiciones de las preexistencias y sujetas a lo establecido para el Suelo Rústico de Protección Agraria, RPA, y en régimen tradicional familiar.

2) El Uso Industrial, en industria artesanal preexistente vinculado a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatible con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble. Quedan expresamente prohibidos los usos relacionados con el automóvil, como talleres mecánicos, chapa y pintura y similares.

3) El Uso Terciario, comercial, en pequeñas superficies, según lo establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4) El Uso Dotacional, en cualquiera de sus categorías.

5) El Uso de Infraestructuras.

## a) Transporte - viarias:

- Las previstas por el presente PGO-B o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en el capítulo relativo a Carreteras de la presente Normativa, y según las condiciones establecidas para el RPP y aquellas permitidas y estructurantes del Asentamiento, reconocidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

## b) Energía:

- Las previstas por los instrumento de rango superior o de ordenación sectorial, o actuaciones en desarrollo del mismo, y en canalizaciones enterradas al borde de las vías previstas.

c) Información, en cumplimiento con las normativas sectoriales vigentes, y enterradas en las vías previstas.

## d) Hidráulicas: saneamiento y abastecimiento:

- Serán necesariamente enterradas y garantizando su estanqueidad de forma que no se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo que puedan afectar a acuíferos.

- La capacidad máxima de la fosa séptica será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses, salvo disposición legal sectorial en contrario.

6) El Uso Turístico en la modalidad de turismo rural en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, bajo las condiciones establecidas en el PGO-B, en sus Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

7) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el PGO-B.

8) Intervenciones de rehabilitación para su conservación, o reconstrucción de edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, aun encontrándose fuera de ordenación, de conformidad con lo establecido en los artículos 44.4.c) y 66.8.a, del TR-LOTCEC.

## 3. Usos prohibidos.

Los que no estén expresamente previstos como usos permitidos o autorizables.

## Artículo 103. Suelo Rústico de Protección Territorial, RPT.

Su regulación queda reflejada a efectos indicativos, en la siguiente tabla-resumen, previa al desarrollo de las determinaciones del régimen específico de esta categoría de suelo:

## SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL, RPT

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Ambiental.</li> <li>• Los usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y fácilmente desmontables.</li> </ul>
Usos permitidos o autorizables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Agrario y Ganadero en régimen de preexistencias y según lo establecido para el RPP.</li> <li>• Uso Dotacional recreativo en instalaciones ocasionales o instalaciones de temporadas destinadas a ocio y de recreo.</li> </ul>

- Uso Terciario comercial en mercadillos ocasionales y periódicos, mercados de ocasión, ventas ambulantes compuestos o instalaciones desmontables según la legislación sectorial.
- Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación, según el PGO-B.

#### Usos prohibidos

Los que no tengan naturaleza de usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y fácilmente desmontables.

Las licencias que autoricen cualquier acto o uso en el Suelo Rústico de Protección Territorial, RPT, quedarán sujetas a la condición de la demolición de las obras y construcciones, así como el desmantelamiento de las instalaciones a requerimiento de la Administración Pública, y sin derecho alguno a indemnización.

#### 1. Usos característicos.

1) Uso Ambiental, para la preservación y restauración del medio rural no ocupado.

2) Los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional para la implantación y el desarrollo de usos y actividades asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de las infraestructuras o de las características naturales del suelo, ni comporten riesgos de erosión o desprendimientos. Se realizarán con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables, y que cuenten con las pertinentes autorizaciones.

#### 2. Usos permitidos y autorizables.

1) El Uso Agrario y Ganadero, limitado a las preexistencias existentes, y remitido al régimen establecido para el Suelo Rustico de Protección Paisajística, RPP.

2) Uso Terciario comercial en mercadillos ocasionales y periódicos, mercados de ocasión, ventas ambulantes compuestos o instalaciones desmontables (transportables o móviles), de conformidad las determinaciones de la ley sectorial.

3) El Uso Dotacional recreativo en instalaciones ocasionales destinadas a la realización de encuentros y festivales culturales, musicales, rodajes cinematográficos o similares, o instalaciones de temporadas destinadas a ocio y de recreo con duración no superior a tres (3) meses.

4) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el PGO-B.

#### 3) Y en concreto, lo siguiente:

a) Los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación sectorial agraria, en especial, la relativa a la unidad mínima de cultivo.

b) Los vallados realizados exclusivamente con setos vegetales o malla y soportes metálicos.

#### 3. Usos prohibidos.

Los que no tengan la naturaleza de usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables, y concretamente:

1) El residencial y a construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta.

2) Nuevas roturaciones de terrenos para uso agrícola.

3) El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.

4) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.

5) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.

6) La quema de basura, leñas muertas, rastrojos, malezas y similares.

## TÍTULO V. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Artículo 104. Definición de Sistemas Generales.

1. Se consideran elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística del PGO-B.

2. Los Sistemas Generales son la calificación comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiere su establecimiento. Son siempre de dominio público y su gestión, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

3. Los Sistemas Generales pueden ser:

1) Supralocales: insulares, comarcales o supramunicipales, impuestos por las Administraciones estatal o autonómica.

2) Locales: municipales, delimitados por el presente Plan.

4. Los Sistemas Generales Supralocales y Locales definidos por el PGO-B forman parte de su Ordenación Estructural, tanto los ya existentes como los propuestos.

5. En los Planos de Ordenación Estructural quedan definidos tales Sistemas con independencia de la

clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en el artículo 32 TR-LOTCEC.

6. En los Sistemas Generales de Infraestructura de Transporte Viario, SGIT-V, se consideran incluidos en su ámbito, los terrenos destinados a las áreas que lo bordean. El PGO-B determina la ordenación y el uso de estos Sistemas Generales habilitando, de este modo, a la realización de las actuaciones precisas para ejecutar directamente los proyectos de obra.

7. En todo caso, además de cumplir las determinaciones que establece el PGO-B, deberá adecuarse a la normativa sectorial que en función del uso, resulte de aplicación.

### Artículo 105. Condiciones y tipos de Sistemas Generales.

1. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales Supralocales y Locales se dividen en los siguientes:

1) Sistema General de Espacios Libres, Parques y Plazas.

2) Sistemas Generales de Uso Dotacional.

3) Sistemas Generales de Infraestructuras de:

a) Viario, SGIT-V, comprensivo de la infraestructura viaria, sus rotondas y sus tramos.

b) Energía, SGIE.

c) Hidráulica, SGIH, compuesto por aquellas instalaciones de abastecimiento y saneamiento general.

d) Residuos, SGIR.

e) Información, SGII, compuesta por todas las instalaciones y elementos de las infraestructuras de telefonía y televisión.

2. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Sistemas Generales se regirá por lo estipulado en el presente PGO-B en sus Normas de Ordenación Pormenorizada, así como por lo estipulado en las condiciones de los usos y la legislación sectorial reguladora del uso.

3. Los grandes sistemas generales públicos se ordenarán mediante Planes Territoriales Especiales,

los cuales determinarán su emplazamiento con respeto a las Directrices de Ordenación y al PIO-F.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

##### PRIMERA: CATÁLOGO RELATIVO A LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.

1. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso, ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se establezcan en el Catálogo como medidas correctoras.

2. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la autorización del uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TR-LOTCEC, y quedasen las mismas fuera de ordenación, estarán en situación legal de Fuera de Ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido por el presente PGO-B.

##### SEGUNDA: RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LOS USOS E INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO.

1. Hasta la aprobación definitiva del Catálogo Arquitectónico Municipal, será de aplicación lo establecido en el capítulo de Patrimonio Histórico, y además lo siguiente:

1) En aquellas zonas o bienes Arqueológicos que desarrollasen actividades o usos distintos a los definidos en la categoría de Suelo Rústico en que se encuentren, o en los que existiesen edificaciones no inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, bajo los auspicios del Decreto 11/1997, u otros usos regularizados por la legislación vigente, se procederá a su paralización, traslado a otras zonas o instalaciones adecuadas y adecuación del área a las condiciones de limpieza y ornato, sin que ello afecte a las estructuras protegidas.

2) En los bienes con valor arquitectónico o etnográfico, en los que estén implantados usos que no estén prohibidos a la entrada en vigor del Plan, conforme a la normativa aplicable y según la clase y categoría de suelo en que se sitúe el bien, sólo podrán realizarse obras de reparación y conservación necesarias para

la correcta implantación del uso preexistente, y siempre que su continuidad e intensidad sean compatibles con la finalidad del suelo en que se encuentre situado. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales.

3) Para el resto de los bienes arquitectónicos con estructura de piedra natural y bienes etnográficos, queda prohibida la implantación de cualquier tipo de uso o actividad.

4) Excepcionalmente se permitirá la rehabilitación de aquellos bienes que de conformidad con el Decreto 18/1998, puedan ser aptos para el uso de turismo rural. En este caso se requerirá informe previo y preceptivo, no vinculante del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular.

2. Para el otorgamiento de licencia que autorice las intervenciones permitidas en los apartados anteriores, el contenido del proyecto presentado por el promotor deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

1) Información sobre la que se va a intervenir mediante proyecto.

2) Documentación escrita, a modo de memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra o intervención a realizar, así como de una explicación pormenorizada de las actuaciones a ejecutar sobre el bien, su desarrollo e incidencia.

3) Documentación gráfica, que constará de:

a) Documentación, si la hubiera, del proyecto original del bien, o de otras intervenciones anteriores.

b) Levantamiento completo con los dibujos que fueran necesarios para reflejar el estado actual del bien sobre el que se pretende la intervención, reseñando los usos actuales y el estado de los elementos estructurales y constructivos. La escala elegida para la representación será coherente con el grado de definición de la intervención y en ningún caso podrá ser inferior a 1:100.

c) Reportaje fotográfico tanto del exterior como del interior del bien, con especial información de aquellas partes que van a ser afectadas por la intervención.

d) Fotografías o imágenes representativas y planos del resultado de la intervención sobre el bien.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL.

### ÚNICA: DOMINIO PÚBLICO AEROPORTUARIO.

1. La presente Disposición Adicional Única regula el régimen de aplicación a las actividades, usos y obras en los terrenos incluidos en el área de ordenación del PGO-B que resultan afectados por las determinaciones en materia de navegación aérea debido a la influencia del Aeropuerto de Fuerteventura, en el marco de la legislación sectorial establecida por:

- La Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE número 176, de 23 de julio, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social de 29 de diciembre, BOE número 312, de 30 de diciembre),

- La Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea (BOE número 162, de 8 de julio).

- El Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE número 292 de 7 de diciembre, modificado por Real Decreto 1.189/2011 de 19 de agosto, BOE número 204, de 25 de agosto), en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE número 315 de 31 de diciembre).

- El Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE número 69, de 21 de marzo, modificado por Decreto 2.490/1974 de 9 de agosto (BOE número 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1.541/2003 de 5 de diciembre (BOE número 303, de 19 de diciembre), y por Real Decreto 1.189/2011 de 19 de agosto (BOE número 204, de 25 de agosto).

- El Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura (Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001, BOE número 219 de 12 de septiembre), y las determinaciones de Real Decreto 1.839/2009 de 27 de noviembre por el que se actualizaron las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura (BOE número 25 de 29 de enero de 2010).

2. Las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de la misma, por lo que la resolución que a tales efectos se evacua, no generará ningún tipo de indemnización.

3. De acuerdo con el mandato contenido en la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea, el presente PGO-B incorpora en sus determinaciones, las servidumbres legales impuestas por el Aeropuerto de Fuerteventura, conforme al Plano de Ordenación del apartado 7 de la presente disposición Adicional Única.

4. Las Líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, se definen por la Superficie de Limitación de Alturas del Enlace Hertziano entre las instalaciones de Corral Bermejo y Morro Janana; la Superficie de Limitación de Alturas del Enlace Hertziano entre las instalaciones de Temerejeque y Pico de la Gorra y por la Zona de Seguridad del Enlace Hertziano entre las instalaciones de Morro Janana y Temerejeque y del Enlace Hertziano entre las instalaciones de Corral Bermejo y Morro Janana. Respecto a éstas, se establece lo siguiente.

a) Las citadas Líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, 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.), modificación del terreno u objetos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario, o vía férrea.

b) En los ámbitos en que el terreno se encuentre próximo a éstas, no se permiten nuevas construcciones, instalaciones o modificaciones del mismo, ni aumento de alturas ya existentes si se pudiera producir vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

c) Respecto al Uso de Infraestructuras de Telecomunicaciones y de Energía en general, en ningún caso incumplirán la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, y en particular, las antenas de telefonía y enlaces de microondas y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas, así como en la modalidad de aerogeneradores regulados por el PGO-B, para los que se deberá incluir la longitud de las palas.

5. La Zona de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea prohíbe

cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ésta se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15.b) del Decreto 584/1972. Y en concreto se establece lo siguiente:

a) Cualquier emisor radioeléctrico u otro 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 la autorización prevista en el artículo 16 del Decreto 584/72.

6. Para las autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas se establece lo siguiente:

a) Conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del citado Decreto 584/1972, la construcción de cualquier edificación, construcción o instalación o estructura, incluidos los medios necesarios para su construcción (como grúas y similares) en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

b) Para el caso de actuaciones no contenidas en el presente PGO-B dentro del ámbito de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura y que las vulneren, de conformidad con los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, se autorizarán los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos, previo estudio aeronáutico o estudio de apantallamiento que acredite 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 bien, que queden apantallados, todo firmado por técnico competente.

c) Para el caso de los terrenos no incluidos dentro del ámbito de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, la ejecución de cualquier edificación, construcción o instalación o estructura, incluidos los medios necesarios para su construcción (como grúas y similares) que supere los 100 metros de altura sobre el terreno o sobre el nivel de mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación a la incidencia

en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme al artículo 8 del Decreto 584/72.

7. Determinaciones gráficas de aplicación - Plano de Ordenación:

**ANEXO 6.1.1 ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS: SERVIDUMBRES AÉREAS DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BETANCURIA APROBACIÓN PROVISIONAL**

**TOMO IV. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**ÍNDICE GENERAL. TOMO IV**

**FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA**

**ÍNDICE DE PLANOS**

**ÍNDICE**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**FUENTES CONSULTADAS.**

AA.VV. Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de la Provincia de Las Palmas. Escala 1:200.000. Dirección General de la Producción Agraria, 1988

AA.VV. Mapa Geológico de España. Instituto Tecnológico Geominero de España. Hojas de Betancuria, Telde y San Bartolomé de Tirajana. Mapas a Escala 1:25.000 y Memoria. Madrid. 1990

Documento de Avance - Normas Subsidiarias Municipales. Faustino García Márquez. 1998

Documento de Avance - Plan General de Ordenación de Betancuria. Gesplan, S.A. Diciembre 1999

Documento del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, Informe de Sostenibilidad y Memoria Ambiental. Gobierno de Canarias. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. 2009

Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 100/2001, de 2 de abril, subsanado de las

deficiencias no sustanciales por Decreto 159/2001, de 23 de julio, y aprobado definitivamente en cuanto a las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril. Cabildo Insular de Fuerteventura, 2001-2003

Documento de Aprobación Inicial - Plan General de Ordenación de Betancuria. Gesplan, SA. Octubre 2002

#### BIBLIOGRAFÍA.

LEÓN, FRANCISCO MARÍA DE. Apuntes para la Historia de las Islas Canarias. Aula de Cultura de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife. 1966

VIERA Y CLAVIJO, JOSÉ DE. Noticias de la Historia General de las Islas Canarias. Goya Ediciones. Santa Cruz de Tenerife. 1967

MILLARES TORRES, AGUSTÍN. Historia General de las Islas Canarias. Edirca. Santa Cruz de Tenerife. 1977-1981

VERNEAU, R. Cinco años de estancia en las Islas Canarias. Edición J.A.D.L. La Orotava. Tenerife. 1982

CAJA INSULAR DE AHORROS. Nuestras islas. Gran Canaria - Fuerteventura - Lanzarote. Caja Insular de Ahorros. 1982

ARIAS MARÍN Y CUBAS, TOMÁS. Historia de las Siete Islas de Canarias. Real Sociedad de amigos del país. Las Palmas de Gran Canaria. 1986.

VARIOS AUTORES. Flora y Vegetación del Archipiélago Canario. Edirca. Las Palmas de Gran Canaria. 1986

ARAÑA, V. Y CARRACEDO, J.C. Los Volcanes de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1987

SUÁREZ GRIMÓN, V. La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en la crisis del Antiguo Régimen. 2 tomos. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1987

BRAMWELL, DAVID. Flores Silvestres de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1990

MOPT. Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Madrid. CLAVER, I. y cols. 1991

BANCO SANTANDER. Canarias desde el cielo. Dirección General de planificación y estudios Banco Santander. 1992

AA.VV. Patrimonio Histórico de Canarias. Gobierno de Canarias. Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Viceconsejería de Cultura y Deportes. Dirección General de Patrimonio Histórico. 1998

AA.VV. Patrimonio Natural de la Isla de Fuerteventura. Cabildo de Fuerteventura, Gobierno de Canarias y Centro de la Cultura Popular Canaria. 2005

#### ÍNDICE DE PLANOS

6. PLANOS ORDENACIÓN. E: 1/20.000, E: 1/15.000, E: 1/5.000 y E: 1/2.000.

##### • ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

6.1 ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS

6.2 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO

E: 1/20.000

- 6.3.A CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES
- 6.3.B CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: VALLE
- 6.3.C CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: COSTA E: 1/5.000
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- 6.4 VALLE DE SANTA INÉS E: 1/2.000
7. PLANOS DE GESTIÓN. E: 1/2.000.
- 7.1 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA: VALLE DE SANTA INÉS
- 7.2 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN: VALLE DE SANTA INÉS

## ÍNDICE TOMO IV

### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria

### TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 2. Desarrollo y regulación de los Usos

Artículo 3. Compatibilidad de usos

### CAPÍTULO I. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL

Artículo 4. Categorías

Artículo 5. Condiciones de implantación

Artículo 6. Usos Complementarios del uso industrial

Artículo 7. Condiciones ambientales

Artículo 8. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial

Artículo 9. Gestión de los residuos generados por el uso industrial

### CAPÍTULO II. USO TERCIARIO

Artículo 10. Categorías del uso comercial

Artículo 11. Definición de superficies

Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial

Artículo 13. Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial

Artículo 14. Usos Complementarios del uso comercial

Artículo 15. Condiciones de implantación del uso de oficinas

Artículo 16. Usos Complementarios al uso de oficinas

Artículo 16. Categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares

Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares

### CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 18. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras

Artículo 19. Desarrollo de las infraestructuras

Artículo 20. Ejecución de las infraestructuras

Artículo 21. Categorías de infraestructuras de energía

Artículo 22. Condiciones de implantación de las infraestructuras de energía

Artículo 23. Categorías de infraestructuras hidráulicas

Artículo 24. Condiciones de implantación de las infraestructuras hidráulicas

Artículo 25. Condiciones de implantación de las infraestructuras de la información

Artículo 26. Categorías de la infraestructura viaria

Artículo 27. Dimensiones y características de la infraestructura viaria

Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria

Artículo 29. Pavimentación de la infraestructura viaria

Artículo 30. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria

Artículo 31. Categorías de otras infraestructuras de transporte

Artículo 32. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte

Artículo 33. Estaciones de Servicio (Gasolineras)

### CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL

Artículo 34. Categorías del uso residencial

Artículo 35. Condiciones de implantación del uso residencial

Artículo 36. Régimen de compatibilidad del uso residencial

Artículo 37. Usos Complementarios del uso residencial

### CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO

Artículo 38. Modalidades del uso turístico

Artículo 39. Condiciones de implantación del uso turístico

### CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL

Artículo 40. Condiciones generales de implantación del uso dotacional

Artículo 41. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional

Artículo 42. Modificación de los usos dotacionales

Artículo 43. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

Artículo 44. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD)

Artículo 45. Condiciones particulares del uso dotacional Educativo (ED)

Artículo 46. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU)

Artículo 47. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (CS), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP)

Artículo 48. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP)

Artículo 49. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE)

Artículo 50. Condiciones particulares del uso dotacional Religioso (RG) y Funerario (F)

Artículo 51. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD)

### CAPÍTULO VII. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 52. Condiciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres

Artículo 53. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en plazas y áreas de juegos

Artículo 54. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en zonas verdes y áreas ajardinadas

Artículo 55. Jardines y espacios libres privados

Artículo 56. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público

## TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 57. Definición

Artículo 58. Condiciones para las edificaciones existentes

Artículo 59. Tratamiento de los espacios libres

### CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 60. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria C en Suelo Urbano Consolidado residencial.

Artículo 61. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria C

Artículo 62. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria Ar en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

Artículo 63. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria Ar

Artículo 64. Edificación en ladera

### CAPÍTULO III. DOTACIONES

Artículo 65. Definición de las Dotaciones y Equipamientos

Artículo 66. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos

## TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 67. Objeto

Artículo 68. Sujetos legitimados

Artículo 69. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento

Artículo 70. Principios de la intervención

Artículo 71. Justificación de las actuaciones

### CAPÍTULO II. EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 72. Clases de proyectos

Artículo 73. Condiciones generales de los proyectos técnicos

Artículo 74. Definición y tipos de proyectos de urbanización

Artículo 75. Contenido documental de los proyectos de urbanización

Artículo 76. Definición y tipos de proyectos de edificación

Artículo 77. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas

Artículo 78. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas

Artículo 79. Ejecución de Obras de Edificación en solares

Artículo 80. Ejecución de los Sistemas Generales

Artículo 81. Ejecución de las Dotaciones Públicas

### CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DIRECTA

Artículo 82. Actuaciones urbanísticas aisladas

Artículo 83. Actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Artículo 84. Actuaciones urbanísticas aisladas de gestión privada en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

### CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE CALIFICACIONES TERRITORIALES

Artículo 85. Ámbito de gestión y ejecución

Artículo 86. Requisitos para la ejecución de las Calificaciones Territoriales

## CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 87. Ámbito de gestión y ejecución

Artículo 88. Requisitos para la ejecución de Proyectos de Actuación Territorial

## CAPÍTULO VI. PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 89. Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento

## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria.

1. De conformidad con el artículo 32.2.B), del TR-LOTCENC, la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria, en adelante, PGO-B, está compuesta por las disposiciones de ordenación urbanística que, dentro del marco fijado por las determinaciones de la Ordenación Estructural, desarrollan éstas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución en el municipio.

2. Estas determinaciones tiene su reflejo gráfico en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.

3. En particular, la Ordenación Pormenorizada comprende las disposiciones siguientes:

a) Las condiciones generales de los usos.

b) La organización de la ejecución urbanística del municipio, a través de la ejecución directa.

c) La determinación de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir dicha calificación.

d) La regulación de la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.

4. La programación temporal de la gestión y el estudio económico-financiero de la ejecución pública y las medidas e intervenciones necesarias, quedan

recogidas en el de Programa de Actuación del Tomo V de Organización y programación del PGO-B y Memoria de Sostenibilidad Económica, con sus correspondientes Planos de Gestión.

## TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.

Artículo 2. Desarrollo y regulación de los Usos.

1. La regulación detallada de los Usos sobre las parcelas o unidades de un determinado ámbito, es función que corresponde al PGO-B en su ordenación directa o al planeamiento de desarrollo, cuando se trate de ordenación remitida.

2. Son condiciones de los Usos, dentro del marco establecido por la Ordenación Estructural en cuanto a la calificación del suelo municipal y los usos globales, las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser implantadas en los lugares que para ello ha dispuesto el presente PGO-B o el planeamiento que lo desarrolle, en su caso.

3. Los Usos se clasifican según su nivel, en usos básicos o globales y en sus correspondientes categorías, establecidos previamente en la Ordenación Estructural del PGO-B, y, a su vez, en función de su régimen normativo en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en característicos, permitidos o autorizables, compatibles y prohibidos, así como complementarios. A estos efectos se clasifican los usos como sigue:

1) Clasificación de los Usos por su implantación:

a) Se entiende por uso característico, aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO-B.

b) Se entiende por uso permitido o autorizable aquél cuya implantación está permitida por el PGO-B.

c) Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGO-B y es contrario al uso característico.

d) Se entiende por uso compatible aquél que por su naturaleza, tiene aptitud para concurrir o coexistir con el uso característico, y cuya implantación está permitida en régimen de proporcionalidad por el PGO-B, y que en ningún caso superará el 40% de la superficie total

edificada destinada al uso característico. Cuando exista esta concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones que en el presente Título se incluyen para los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación concreta.

e) Se entiende por uso complementario aquél que por su naturaleza sirve para completar o perfeccionar el uso característico y los permitidos o autorizables, y cuya implantación está permitida por el PGO-B.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

#### 2) Clasificación de los usos por su naturaleza:

a) Uso Público: Es el uso de índole colectiva o general y/o destinado a un círculo indeterminado de personas, sea cual sea su titularidad pública o privada.

Tiene la consideración de uso público, los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios o dotacionales.

Los usos públicos, se clasifican de conformidad a la importancia urbanística otorgada por el PGO-B, de la siguiente manera:

- Sistema General: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.

- Dotación: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (uso públicos) que no siendo básicos para la vida colectiva, su uso es necesario; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.

- Equipamiento: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general (públicos) abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con aprovechamiento lucrativo; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo

relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.

b) Uso Privado: Es el uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

#### Artículo 3. Compatibilidad de usos.

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en la presente normativa, así como en la Ordenación Pormenorizada del ámbito o sector donde se pretenda implantar.

### CAPÍTULO I. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.

#### Artículo 4. Categorías.

1. El uso industrial se clasifica en Industrias ligera o pequeña e Industria Artesanal. También comprende el uso industrial en Almacenes.

a) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m<sup>2</sup>, ni su potencia máxima de 10 CV en aquellas máquinas que genera ruidos o vibraciones, y un nivel sonoro no superior a 45 Db.

b) Industria artesanal: La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m<sup>2</sup>, ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas, si éstos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen, y el uso del ámbito lo permite.

No se considera industria artesanal los talleres de mecánica del automóvil tales como chapa, pintura, electricidad, etc., ni las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.

c) Almacenes: Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos.

A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

- Almacenes de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja, vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los no clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- Almacenes de entre 200 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al mayor o distribución.

#### Artículo 5. Condiciones de implantación.

1. El uso Industrial en la categoría de Almacenes o Industrias Artesanales, cuando sean compatibles con otros usos deberán localizarse en planta baja.

2. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm. a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

#### Artículo 6. Usos Complementarios del uso industrial.

Son usos complementarios al uso industrial:

1. APARCAMIENTOS: El uso industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a estos.

- En caso, de que el uso industrial sea para talleres de reparación de automóviles: 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

- Las industrias artesanales reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

2. ZONA DE CARGA Y DESCARGA: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

#### Artículo 7. Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

2. Para el caso del uso industrial compatible de otros usos y en especial, con el residencial, todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas normas.

#### Artículo 8. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial.

1. En las parcelas con uso característico industrial serán usos compatibles, el residencial destinado a vivienda para el personal encargado de la vigilancia de la actividad, la cual deberá cumplir con el Decreto 47/1991; el Terciario en Oficinas (vinculadas al uso industrial) o Comercial (en su categoría de local comercial); y el Uso Dotacional o el de Espacios Libres.

2. Todo uso industrial admite como compatible otro uso industrial de la misma categoría o inferior.

Artículo 9. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

## CAPÍTULO II. USO TERCIARIO

Artículo 10. Categorías del uso comercial.

1. El PGO-B regula del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, de conformidad con la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales.

2. Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como 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, de conformidad con las estipulaciones de la ley sectorial.

3. Son establecimientos comerciales los siguientes:

a) Pequeñas Superficies:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

a1) QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión. En el uso de los mercados de abastos y centro de comercio básico tendrán al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona

destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

a.2) LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

b) Centros Comerciales, grandes superficies (grandes superficies polivalentes y grandes superficies especializadas), según la legislación sectorial.

Artículo 11. Definición de superficies.

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.

2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.

3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.

4. En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m<sup>2</sup> debe

dotarse de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie, las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial.

#### A. CONDICIONES GENERALES.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso comercial y destinadas a la actividad comercial, deberán cumplir con las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGO-B de conformidad con el ámbito de ordenación donde se pretendan ubicar, así como aquellas otras determinaciones que establezca la legislación reguladora en la materia.

2. El uso comercial de pequeñas superficies en categoría a) -quioscos y comercios ocasionales-, está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.

3. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones, será considerado de otra categoría.

#### B. CIRCULACIÓN INTERIOR EN LOS ESPACIOS DE USO COMERCIAL.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

#### C. ALTURA DE PISOS.

1. La altura libre mínima en plantas de uso característico y exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas, siendo el máximo la tipología edificatoria de la zona donde está ubicado y/o tres metros y medio (3,5).

2. En las plantas con otros usos compatibles, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de dos con ochenta (2,8) metros como mínimo. El máximo será de tres metros y medio (3,5).

Artículo 13. Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial.

1. En las parcelas con uso característico comercial serán usos compatibles los siguientes:

a) Local comercial: todos aquellos que admitirían, siendo característicos, como uso complementario, el del local comercial.

b) Los quioscos y comercios ocasionales no admitirán usos compatibles.

2. En las parcelas con uso característico comercial queda prohibido expresamente el uso turístico.

Artículo 14. Usos Complementarios del uso comercial.

1. ASEO: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto por un wc. y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los centros comerciales, así como de las grandes superficies podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. APARCAMIENTO: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta tipología edificatoria las pequeñas superficies ubicadas en el interior del núcleo urbano, en las que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.

3. CARGA Y DESCARGA: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340)

centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

4. **ALMACÉN:** El uso comercial destinado a la venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Artículo 15. Condiciones de implantación del uso de oficinas.

1. **COMUNICACIONES:** Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

2. **ALTURA LIBRE DE PISOS:** La altura libre mínima de suelo a techo de las edificaciones de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

Artículo 16. Usos Complementarios al uso de oficinas.

1. **ASEOS:** Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En las edificaciones donde se implanten varias oficinas independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. **APARCAMIENTOS** Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público,

en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Artículo 16. Categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.

1. A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro de este uso característico se distinguen los siguientes establecimientos:

a) **QUIOSCOS Y TERRAZAS:** Cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

b) **BARES:** Establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.

c) **CAFETERÍAS Y PEQUEÑOS RESTAURANTES:** Locales cuya capacidad no supera las 60 personas sentadas.

d) **RESTAURANTES:** Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 200 personas sentadas.

Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.

1. El uso de estas actividades compatibles con el uso residencial deberá tener acceso que se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares se considerarán compatibles con otros usos en las siguientes condiciones:

a) Los quioscos y terrazas podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la

expedición de bebidas o comidas. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, regirán las mismas condiciones que para los Quioscos y Comercios Ocasionales, establecidos en el Uso Comercial.

b) Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante como compatible de cualquier otro uso, a excepción del industrial salvo que el planeamiento de desarrollo determine otra cosa.

3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

### CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 18. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

7. En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como Sistemas Generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

9. Según el tipo de Infraestructura de que se trate se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En cuanto a las Infraestructuras Energía:

Los tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiesen los márgenes de la infraestructura viaria. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberá realizarse canalizando las mismas.

- En cuanto a las Infraestructuras Hidráulicas:

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal, incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las Infraestructuras de la Información:

a) El emplazamiento y las condiciones de implantación se ajustarán a lo contenido en el PGO-B, la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como a la Ordenanza Municipal en su caso.

b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones se ubicarán en lugares donde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.

c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

- En cuanto a las Infraestructuras de Transporte Viarias:

Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo del PGO-B (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías, en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo podrán disminuir, las superficies de la red viaria establecida en el PGO-B. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones deberán hacerse en su caso, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

#### Artículo 19. Desarrollo de las infraestructuras.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación como cualquier proyecto que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la unidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las

primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

#### Artículo 20. Ejecución de las infraestructuras.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación de la propiedad, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las infraestructuras, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 TR-LOTCENC. Las determinaciones del PGO-B sobre infraestructuras, conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### Artículo 21. Categorías de infraestructuras de energía.

Se establecen categorías de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad, tales como:

a) De producción de energías renovables en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.).

b) De energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

#### Artículo 22. Condiciones de implantación de las infraestructuras de energía.

1. Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en vigente normativa relativa a la baja tensión.

2. Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

- La distribución en Alta Tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectistas, empresa suministradora de energía eléctrica y Delegación de Industria.

- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

3. En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 y 30 lux; calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a la vía en donde estén situados.

4. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 metros de ancho, las unidades luminosas podrán colocarse sobre báculos o postes de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación, mediante circuito propio; serán subterráneas.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuar dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público.

Artículo 23. Categorías de infraestructuras hidráulicas.

**1. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE ABASTECIMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se considerarán como tales a

efectos enunciativos las siguientes: Galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

**2. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE SANEAMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado.

Artículo 24. Condiciones de implantación de las infraestructuras hidráulicas.

**1. ABASTECIMIENTO:** Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. bocas de riego, conectadas a redes independientes, de fundición de 70 mm. derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

**2. SANEAMIENTO:** Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías especiales que por la dureza de su material lo permitan.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm. a no ser que se trate

de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendida entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 metros cúbicos.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá del período de retorno del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.

Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar por una parte la sedimentación del afluente y, por otra parte, la erosión del material de las conducciones.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos los establecimientos

industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general de las estaciones municipales de depuración.

El Ayuntamiento podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que considere posible la construcción del alcantarillado.

Artículo 25. Condiciones de implantación de las infraestructuras de la información.

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y a la Ordenanza municipal, en su caso.

2. Para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, se instalarán conforme dispone la Ordenanza Municipal aplicable, en su caso.

Artículo 26. Categorías de la infraestructura viaria.

1. Las carreteras, de acuerdo a lo establecido en las Normas de la Ordenación Estructural, por sus características y según la legislación sectorial, se clasifican en:

1) **AUTOPISTAS:** Las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación exclusiva y a rápidas velocidades de automóviles en altas intensidades de tráfico y que cumplan las condiciones establecidas en la legislación canaria de carreteras.

2) **AUTOVÍAS:** Las carreteras que, cumpliendo con todos los requisitos determinados para las autopistas, sin embargo admiten cruces al mismo nivel con otras vías, siempre que esté plenamente justificado y la seguridad vial garantizada, así como accesos de automóviles desde terrenos colindantes a distancias no inferiores a un kilómetro y debidamente visibles y señalizados.

3) **VÍAS RÁPIDAS:** Son aquellas carreteras que reúnen las mismas características de las autovías, pero con una sola calzada.

4) **CARRETERAS CONVENCIONALES:** Son aquellas que por sus características no puedan ser clasificadas en ninguno de los artículos anteriores.

2. En cuanto a las carreteras de titularidad municipal, se diferencian en las siguientes categorías:

a) El **VIARIO LOCAL** de titularidad municipal se divide en los siguientes:

a.1) **VÍAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS** asfaltadas o de tierra: Vías públicas que conforman la red de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico o por ambas, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos privados. La sección viene determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada.

b) **OTRAS VÍAS** que se divide en los siguientes:

b.1) **RODONALES:** Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para uso preferente de peatones y en las que se permite la circulación de vehículos de motor de tránsito rodado. Dada la dualidad de uso de esta infraestructura viaria, los materiales de construcción y acabados del pavimento deben favorecer el tránsito peatonal por encima del rodado, utilizando pavimentos discontinuos (como adoquines, hormigón prensado, grava) que reduzcan la velocidad de los vehículos, por ello se prohíbe los materiales tipo asfalto u hormigón. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b.2) **PEATONALES:** Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o, a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b.3) **CAMINOS RURALES:** Vías públicas o privadas que discurren por suelo rústico, permitiendo un nivel de circulación de vehículos controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos. Los caminos

rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos urbanos o elementos fundamentales de la organización urbana.

b.4) **SENDEROS:** Vías Públicas o Privadas que discurren por suelo rústico, donde sólo se permite la circulación de peatones. Para la utilización de senderos, en aquellos lugares públicos que estuvieran señalizados o incluidos en una red de senderos oficial, se indicará expresamente los eventuales riesgos que puedan comportar, según establece la Ley de Turismo.

Artículo 27. Dimensiones y características de la infraestructura viaria.

1. Toda vía se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.

2. El diseño de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que hace el Plan General de Ordenación, en atención también al sistema de ordenación y tipología de usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.

1. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la vía o vías particulares, regulándolo según las necesidades. Los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa cesión a este sin cargas ni gravámenes, de dichas vías en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las vías conserven su naturaleza de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificase la ordenación del ámbito en el que se hallen incluidas vías particulares, se mantendrá su calificación de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

2. En ningún caso podrán admitirse aperturas de vías particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios públicos. Se permitirán vías en fondo de saco

con una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes para que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por vías de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 20 viviendas.

#### Artículo 29. Pavimentación de la infraestructura viaria.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas destinadas al peatón y al automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros; a tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. El pavimento de las vías de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor.

4. Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

5. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.

6. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Próctor Modificado.

7. Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

8. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.

9. Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

#### Artículo 30. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en batería. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada ocho (8) plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de amplia copa.

2. La definición de vías con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo corresponde al Ayuntamiento sobre la base de las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

#### Artículo 31. Categorías de otras infraestructuras de transporte.

Comprenden el resto de las Infraestructuras de Transporte los aparcamientos, las estaciones de transporte y las estaciones de servicio.

#### Artículo 32. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte.

##### 1. APARCAMIENTOS

- En el uso de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

a) GARAJE: Espacio techado o no, interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso característico, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.

b) APARCAMIENTO PÚBLICO ABIERTO: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación

con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

**2. ESTACIÓN DE TRANSPORTE (GUAGUAS):**  
Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

Uso Industrial de talleres de reparación.

Uso comercial, en pequeñas superficie.

Uso de Oficinas.

Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares

Uso dotacional de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.

Uso de aparcamiento.

**3. ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERAS):**  
Su objeto es el suministro de carburante a los vehículos (gasolineras). Tendrán que contar con acceso directo desde una infraestructura viaria en vías estructurales. Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

Uso Industrial de talleres de reparación,

Uso comercial, en pequeñas superficies.

Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares

Uso dotacional de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.

Uso de aparcamiento.

4. Todo uso otras infraestructuras de transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose

a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte, las normativas de carácter sectorial.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a este uso de infraestructuras, deberán ser aisladas en todo su perímetro, con retranqueos frontales y laterales de cinco (5) metros y una altura máxima de una (1) planta.

**Artículo 33. Estaciones de Servicio (Gasolineras).**

1. Las Estaciones de Servicio (Gasolineras), no podrá superar el 30% de la parcela, destinándose a las instalaciones propias del uso.

2. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

3. Como criterio de densidad se adoptará el de una (1) gasolinera por cada tres mil (3000) habitantes en general y en suelo urbano de uso industrial un máximo de cuatro (4).

4. Será el planeamiento de desarrollo el que prevea otras infraestructuras de transporte en Estaciones de Servicio que fueren necesarias.

#### CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL.

**Artículo 34. Categorías del uso residencial.**

Se establece dentro del uso residencial, las categorías de:

a) **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, cuando en la unidad parcelaria se disponga una única vivienda.

b) **VIVIENDA COLECTIVA**, cuando en la unidad parcelaria se disponga más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda, es común a más de una.

**Artículo 35. Condiciones de implantación del uso residencial.**

Toda edificación destinada al uso residencial en vivienda, deberá cumplir con las condiciones establecidas en los Capítulos relativos a las Ordenanzas Edificatorias, así como con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad

de las viviendas y el procedimiento para la concesión de la cédula de habitabilidad, así como la legislación relativa a Accesibilidad y Protección contra Incendios que sean de aplicación.

Artículo 36. Régimen de compatibilidad del uso residencial.

1. En las parcelas que el PGO-B califica con uso característico residencial, serán usos compatibles los siguientes:

a) El uso comercial, sólo en su categoría de Pequeña Superficie-local comercial y el de oficinas.

b) El Uso Industrial en Almacenes o Industria Artesanal.

2. Estos usos compatibles sólo podrán ubicarse en planta baja y será obligatorio su acceso independiente respecto del uso residencial. Serán condiciones indispensables para autorizar un uso industrial compatible que la actividad a implantar cumpla la Ordenanza Municipal de Protección sobre el Medio Ambiente, si existiese, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en materia de Actividades Clasificadas. En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

3. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea característico.

Artículo 37. Usos Complementarios del uso residencial.

A los efectos del uso residencial, se considerarán los garajes y aparcamientos como usos complementarios, por ser accesorios y necesarios para el mismo. Por ello, se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar. Para superficies superiores a 150 m<sup>2</sup> construidas de vivienda, se dispondrá de una (1) plaza más.

## CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO.

Artículo 38. Modalidades del uso turístico.

El uso turístico en el municipio de Betancuria se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:

a) Turismo Rural: Edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998, de

5 de marzo, de reguladora de ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.

b) Campamento turístico: Como espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas de conformidad con el Real Decreto 2.545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (Campings) y la Orden de 26 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos turísticos.

Artículo 39. Condiciones de implantación del uso turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, debiendo cumplir con las determinaciones de la misma, y con las del PGO-B, así como las del planeamiento territorial y, en su caso, las sectoriales que puedan resultar de aplicación.

2. En todo caso, y en la categoría hotelera, serán usos complementarios los aparcamientos y garajes en proporción de una (1) plaza por dos (2) plazas alojativas.

## CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL.

Artículo 40. Condiciones generales de implantación del uso dotacional.

1. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Dotaciones, Equipamientos o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como esencial, necesario o básico, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito donde se pretenda implantar.

2. Los usos dotacionales se considerarán, a todos los efectos, como de titularidad y uso público o titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

3. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, pudiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, en su caso.

4. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de uso dotacional, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

5. Será de aplicación a los usos dotacionales, las determinaciones y parámetros urbanísticos siguientes: parcela, frente y fondo y retranqueos, establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito o manzana donde se ubique, quedando exento del resto, sin perjuicio de lo que se determine en cada categoría concreta.

6. En cuanto a las alturas se someterá a lo determinado para el ámbito donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del ámbito, siempre y cuando sea necesario y preceptiva para la implantación del uso, aspecto que será ponderado por el Ayuntamiento, en el momento de la implantación.

Artículo 41. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.

1. Si la parcela solamente está destinada al uso dotacional será compatible con otras categorías de uso dotacional.

2. En las parcelas destinadas a uso dotacional, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del uso turístico.

Artículo 42. Modificación de los usos dotacionales.

1. No podrá modificarse ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales, o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. De ser procedente la modificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá modificarse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:

- Educativo, sanitario, social, religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso y del recreativo.

- Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.

- Recreativo, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial, salvo si se tratara de espectáculos deportivos o actividades al aire libre que no podrá perder el uso dotacional.

- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

Artículo 43. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 m. que se incrementarán en los casos siguientes:

a) En el uso dotacional que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso, en el que será una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el uso dotacional sanitario, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.

c) El uso dotacional educativo que se dispusieran en los edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de una (1) guagua por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Artículo 44. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD).

1. Dentro de este uso, se pueden acometer las siguientes dotaciones:

a) Centros relacionados con la interpretación, acogida o similares. Deberá indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiera y justificarse la idoneidad del lugar elegido, con un estudio de compatibilidad

con los valores de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio. También y en su caso, debe indicarse el ámbito cultural, etnográfico o yacimiento arqueológico al que se refiere el equipamiento y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo ámbito territorial.

b) Aulas de la Naturaleza, promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente, justificando la idoneidad del lugar escogido.

c) Centros científicos o de investigación, que deberán tener exclusivamente este carácter, justificando la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

Artículo 45. Condiciones particulares del uso dotacional Educativo (ED).

1. Las edificaciones de uso dotacional destinado a educación, sean públicos o privados, atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes, y a su regulación por la legislación sectorial.

2. Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:

a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, y serán preferentemente colindantes con éstos, teniendo una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.

b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

Artículo 46. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en el PGO-B en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y los de salas de espectáculos y reunión.

Artículo 47. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (CS), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP).

1. Las edificaciones de uso dotacional sanitario y social, sean públicos o privados, y atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes y a su regulación por la legislación sectorial.

2. En edificaciones en que exista otro uso, sólo podrá implantarse en planta baja, y en primera, sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

Artículo 48. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP).

1. En general, en las parcelas que se destinen a uso dotacional deportivo, la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.

2. Si se disponen construcciones e instalaciones deportivas en edificaciones con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

3. El planeamiento de desarrollo en su caso, deberá especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso, así como distinguir entre construcciones e instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

Artículo 49. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE).

1. Se implantarán con un estudio de compatibilidad de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio y de sus accesos, y disminuyendo en lo posible, la perceptibilidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además las establecidas en el PGO-B para los usos comerciales y de salas de espectáculos y reunión, en los aspectos que les sean de aplicación, además, de las determinaciones establecidas para los Espacios Libres.

Artículo 50. Condiciones particulares del uso dotacional Religioso (RG) y Funerario (F).

En las parcelas que se destinen a uso dotacional religioso o funerario, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

Artículo 51. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD).

Cumplirán las determinaciones y parámetros que se establezcan para el ámbito en donde se pretendan establecer, así como con el régimen del uso al que se vincule y con todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

## CAPÍTULO VII. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 52. Condiciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres.

Serán usos compatibles los que se determinen en cada uno de los usos específicos, incluyendo el uso de Infraestructura de Transporte y aparcamientos, sin menoscabo del uso de Espacio Libre, pudiendo ser éstos, bajo rasante, en el subsuelo.

Artículo 53. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en plazas y áreas de juegos.

1. Las plazas se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

2. En la categoría de plazas, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional a las que se les puede asignar una pequeña edificabilidad justificada y destinada a quioscos y servicios complementarios del uso principal.

Artículo 54. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en zonas verdes y áreas ajardinadas.

1. Los espacios libres, tanto públicos como privados y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., se tratarán con el carácter de zonas verdes, con plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso y esparcimiento.

2. Las áreas ajardinadas se diseñarán atendiendo a la función que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleva, bien como uso accesorio al de infraestructura de transporte viaria, o bien como mejora de la imagen ambiental.

3. En ambos casos, se acondicionarán con elementos vegetales propios del entorno, siendo las instalaciones de riego, las necesarias y con calidad suficiente para el correcto mantenimiento de estas áreas.

Artículo 55. Jardines y espacios libres privados.

Los espacios libres privados no tienen el carácter de dominio público, y dentro de ellos se incluyen los jardines privados que sirven al uso residencial, y las áreas libres interiores de las parcelas, ya estén abiertas o cerradas al público o al exterior.

Artículo 56. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a las edificaciones, mediante una franja pavimentada inmediata, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

## TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 57. Definición.

1. Son Ordenanzas Edificatorias, las normas urbanísticas que de forma directa aplican el modelo de ocupación y utilización del espacio, según áreas de igual calificación, que regulan, a través de sus parámetros, las condiciones particulares de los usos y de la edificación.

2. Las Ordenanzas Edificatorias del PGO-B ordenan pormenorizadamente el Suelo Urbano y el Suelo Rústico de Asentamientos Rural, conteniendo su reglamentación detallada para asegurar la correcta integración de las obras de nueva planta o de reforma en el entorno edificado residencial de estos suelos.

3. Las normas generales reguladoras de la edificación establecidas por las Ordenanzas Edificatorias se completan con las determinaciones establecidas en las

Normas de la Ordenación Estructural en cuanto a las condiciones ambientales, así como con las Ordenanzas Municipales de Edificación.

4. En su caso, podrán adoptarse por los planeamientos de desarrollo del PGO-B las determinaciones de las presentes Ordenanzas Edificatorias o bien, estos instrumentos podrán definir otras tipologías edificatorias, como variantes de las anteriores, o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

Artículo 58. Condiciones para las edificaciones existentes.

1. Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas, las condiciones de parcela serán las ya existentes. Así mismo para estas edificaciones, las condiciones de posición del edificio en la parcela y las de ocupación de la parcela por la edificación, no se estiman y en cualquier caso, mantendrán la tipología edificatoria asignada por la Ordenanza Edificatoria grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.

2. Para el caso de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas normas, en las que pudieran producirse ampliaciones o reformas, serán de aplicación los parámetros de condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.

3. Si estas reformas o ampliaciones de las edificaciones existentes se producen para su adecuación al Decreto de Habitabilidad, así como a la legislación de accesibilidad y protección contra incendios vigentes, prevalecerán éstas sobre las condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.

4. Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, deberán cumplir en cualquier caso, con las determinaciones relativas a las condiciones ambientales de la Ordenación Estructural, y con la finalidad de adecuarlas a las condiciones estéticas y formales de la Ordenanza Edificatoria en donde se ubiquen, deberán realizarse las oportunas intervenciones de conservación, restauración, consolidación y remodelación.

Artículo 59. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, nunca sobrepasando la altura correspondiente a una planta.

2. Deberán diseñarse de modo que permitan un fácil acceso de servicios a cualquier punto de aquellas y con materiales ligeros, de fácil desmontaje y mantenimiento, y acondicionados ambientalmente al entorno en que se encuentran, mediante tratamiento cromático en tonalidades del lugar.

3. Quedan expresamente prohibidos para la estructura portante, los tabiques ligeros de fábrica y metales sin acondicionar, y en los planos horizontales, las planchas de fibrocemento, las metálicas y en general, cualquier material reflectante.

4. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 60. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria C en Suelo Urbano Consolidado residencial.

1. Pertenece esta Ordenanza Edificatoria a aquellas áreas del Suelo Urbano característico de los cascos tradicionales como antiguos asentamientos de interior, en donde la trama se ha conformado a través de procesos espontáneos sin planificación de conjunto ni ordenación pormenorizada.

2. Se compone de manzanas de geometría irregular con diferentes tamaños y formas, en la que la relación edificación-parcela es diversa, aunque la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de las parcelas y predomina la tipología edificatoria del edificio o casa entre medianeras, y con o sin huerto.

3. Los objetivos de la ordenanza son propiciar la colmatación del Suelo Urbano, mediante una adecuada regulación en relación al tamaño de las parcelas, resaltando el valor de la unidad tipológica en la manzana a través de la alineación de la edificación y de su relación con la parcela.

4. Los parámetros generales de esta ordenanza son:

Edificación Concentrada con Dos plantas de altura

C2/100: parcela mínima de 100 m

C2/150: parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>

C2/350: parcela mínima de 350 m

Artículo 61. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria C.

1. Régimen de usos:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar entre medianeras.

- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas) e Industrial (talleres artesanales y almacenes). En planta sótano: Infraestructuras (aparcamiento de vehículos) vinculado al uso característico. Dichos sótanos no podrán sobrepasar la proyección en planta de la edificación.

- Usos Prohibidos: Los restantes.

2. Condiciones de la parcela:

C2/100:

- Parcela mínima: Cien (100) m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Siete (7) metros lineales.

C2/150:

- Parcela mínima: Ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Diez (10) metros lineales.

C2/350:

- Parcela mínima: Trescientos cincuenta (350) m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Catorce (14) metros lineales.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

C2/100 y C2/150:

- Alineación: La indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

- Profundidad máxima edificable: Quince (15) metros lineales.

C2/350:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Cinco (5) metros lineales.

- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Tres (3) metros lineales.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa (cara superior del último forjado).

C2/100:

- Fachada mínima: Siete (7) metros lineales.

C2/150:

- Fachada mínima: Diez (10) metros lineales.

C2/350: No se establece.

Para C2/100, C/150

- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.

- Altura máxima de cornisa: 7,00 mts.

Para C/350:

- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.

- Altura máxima de cornisa será de 5,50 mts.

- Altura máxima de cubierta inclinada en su caso: 4,50 mts.

- Inclinación: entre 25 y 30 grados decimales.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

C2/100:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C2/150:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C2/350:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 62. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria Ar en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. Pertenece esta Ordenanza Edificatoria a aquellas áreas del Suelo Rústico característico de los asentamientos tradicionales rurales de interior, conformados como pequeñas concentraciones de población insertadas en áreas agrícolas, y cuya estructura de la propiedad y tipología de cultivos, determinaron la localización de las viviendas de vocación agrícola.

2. Se compone de manzanas en bloque de geometría irregular con diferentes tamaños y formas, en la que la relación edificación-parcela es diversa, aunque la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de las parcelas y predomina la tipología edificatoria del edificio o casa entre medianeras y con o sin huerto.

3. Los objetivos de la ordenanza son propiciar la ordenación de los asentamientos, evitando las tipologías y procesos propios del suelo urbano, mediante una adecuada regulación de la implantación de los volúmenes construidos en relación a las unidades aptas para la edificación.

4. Los parámetros generales de esta ordenanza son:  
Edificación Aislada Rural

Ar/1: Unidad apta para la edificación mínima de 1000 m

Ar/2: Unidad apta para la edificación mínima de 2500 m

Artículo 63. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria Ar.

1. Régimen de usos:

Ar/1:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar aislada.

- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas), Turístico (turismo rural, de conformidad con la legislación sectorial), e Industrial (talleres artesanales).

- Usos Prohibidos: Los restantes.

Ar/2:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar aislada.

- Uso Complementario: Infraestructuras (garaje, o cuarto de aperos o cuadra): como una única construcción separada del volumen principal con una superficie máxima total construida de 50 m<sup>2</sup>. Se estará a lo establecido en las condiciones generales de retranqueo a linderos y el acceso a esta edificación se hará obligatoriamente desde el lindero frontal a vía. En cualquier caso, las construcciones computan en cuanto a la edificabilidad total.

- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas) y Turístico (turismo rural, de conformidad con la legislación sectorial), e Industrial (talleres artesanales) como dependencia aneja a la vivienda y con una superficie construida máxima de 50 m<sup>2</sup>. En todos estos casos, las construcciones computan en cuanto a la edificabilidad total.

- Usos Prohibidos: Los restantes.

2. Condiciones de la parcela:

Ar/1:

- Parcela mínima: Mil (1000) m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Veinte (20) metros lineales.

Ar/2:

- Parcela mínima: Dos mil quinientos (2500) m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Treinta (30) metros lineales.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

Ar/1:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Siete (7) metros lineales.

- Retranqueo frontal máximo al borde de la Carretera General: Doce (12) metros lineales.

- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Cinco (5) metros lineales.

Ar/2:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Siete (7) metros lineales.

- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Diez (10) metros lineales.

#### 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa (cara superior del último forjado).

- Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

Ar/1 y Ar/2:

- Se permite planta baja y planta primera o altillo. Este altillo ocupará un total máximo construido de 30 m<sup>2</sup> y ninguno de sus lados podrá superar los 6 ml.

- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.

- Altura máxima de cornisa será de 5,50 mts.

- Altura máxima de cubierta inclinada en su caso: 4,50 mts.

- Inclinación: Entre 25 y 30 grados decimales.

#### 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

Ar/1:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ar/2:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 64. Edificación en ladera.

1. En las parcelas cuya pendiente natural media, ya sea paralela o perpendicular a la dirección del vial de acceso, medida en cualquier sección vertical entre la alineación oficial y el fondo de parcela, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

2. Se crearán plataformas de nivelación y abancalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la

edificación y nunca producirán un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.

3. La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 2,00 m. sobre o bajo la cota de la vía en los casos de pendiente ascendente o descendente.

4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m., respecto a la cota natural del terreno.

5. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

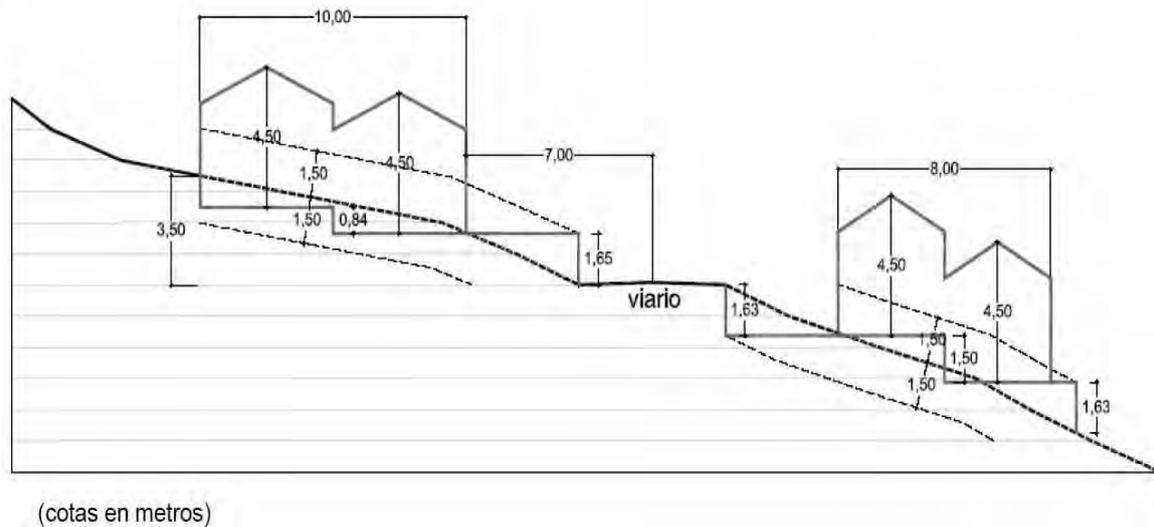
6. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

7. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.

8. La edificación se terminará siempre con cubierta inclinada, a dos o cuatro aguas, quedando prohibido el altillo.

9. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de esta normativa, podrán autorizarse por el Órgano competente, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en esta normativa.

10. El gráfico siguiente determina los parámetros a aplicar en edificaciones en ladera.



### CAPÍTULO III. DOTACIONES.

#### Artículo 65. Definición de las Dotaciones y Equipamientos.

1. A los efectos de la Ordenación Pormenorizada, son dotaciones y equipamientos, aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General, aún siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del TR-LOTCENC.

2. A este respecto, se consideran:

A) DOTACIONES: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración, que el PGO-B no incluya en la categoría de Sistema General.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

B) EQUIPAMIENTOS: 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.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Calificación	Titularidad	Uso	Concepto
Dotaciones	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación Pormenorizada Anexo TR-LOTCENC
Equipamiento	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privada: si la iniciativa	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo TR-LOTCENC

Artículo 66. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos.

1. Las Dotaciones y Equipamientos del municipio de Betancuria, son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada existentes y propuestos por el PGO-B.

2. La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en el PGO-B en el apartado relativo a la Ejecución del Planeamiento, así como por lo estipulado en las Condiciones Generales del Uso Dotacional.

### TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 67. Objeto.

La actividad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en el PGO-B comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones precisas para materializar sus determinaciones, en el marco de los principios y finalidades establecidos en el TR-LOTCEC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en adelante, RGEPC.

Artículo 68. Sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales propios de la actividad prevista en el artículo anterior podrán realizarse por el Ayuntamiento de este municipio, por las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, conforme a lo establecido en este documento así como por las Administraciones Estatal, Autonómica e Insular en sus respectivos ámbitos de competencia.

2. Corresponde al Ayuntamiento de Betancuria en particular, y a la Comunidad Autónoma o al Cabildo, en función de sus respectivos ámbitos de competencia y en los términos establecidos legalmente, la dirección, inspección y control de toda la actividad prevista en el presente título, así como la intervención de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios del suelo, con la finalidad de asegurar el respeto a la

ordenación del territorio y urbanística y a los oportunos instrumentos de ejecución.

Artículo 69. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento.

El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación y entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 70. Principios de la intervención.

1. La ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que proceda legalmente para su ordenación.

2. Las intervenciones de carácter tanto público como privado a ejecutar en el municipio de Betancuria perseguirán y tendrán como objetivo contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible, y en particular irán dirigidas al desarrollo endógeno de los núcleos de las áreas rurales, a la integración de la ordenación ambiental y territorial, y a la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, costero y paisajístico.

3. Toda intervención de iniciativa pública o privada a ejecutar en el municipio preservará y cuidará de los valores naturales y de la calidad de sus recursos, de manera que se permita el uso y disfrute responsable por las generaciones presentes y futuras.

4. Las actuaciones en el municipio perseguirán alcanzar el uso eficiente del suelo y la reducción del consumo de los recursos naturales, especialmente, del suelo.

5. Toda actuación de carácter público o privado, que se estime pueda afectar al medio ambiente, tendrá que atenerse a los siguientes principios:

a) Principio precautorio y de incertidumbre: Toda decisión que afecte a la conservación del medio ambiente deberá posponerse si no se conocen con exactitud o suficiente detalle los posibles daños de carácter irreversible que pudiesen producirse.

b) Principio preventivo: Tendrán prioridad todas aquellas decisiones encaminadas a anticipar, prevenir y atacar las causas responsables de la disminución de sostenibilidad o de sus amenazas sobre las que estén dirigidas a restaurar a posteriori los impactos ya producidos en el medio ambiente.

c) Principio del mínimo impacto: Las actividades más desfavorables con la preservación del medio ambiente y que no pueden ser evitadas deberán situarse en los lugares donde menos impacto produzcan, y su desarrollo se realizará de la manera que cause el menor perjuicio posible.

d) Principio de equidad intra e intergeneracional: Se velará por la utilización sostenible del medio ambiente, de manera que todos los sectores sociales y las futuras generaciones puedan acceder. Se valorarán los recursos naturales considerando tanto a la sociedad actual como a las futuras.

6. Las intervenciones públicas y privadas tendrán como objetivo regidor e inspirador y como resultado final la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad del municipio.

#### Artículo 71. Justificación de las actuaciones.

Toda actuación desarrollada bajo las determinaciones del PGO-B o de sus instrumentos de desarrollo, en su caso, así como las actuaciones que sin contener previsión expresa se ejecuten de manera directa mediante obras públicas ordinarias o actuaciones urbanísticas aisladas, justificarán su interés general así como su conveniencia y oportunidad.

## CAPÍTULO II. EJECUCIÓN MATERIAL

#### Artículo 72. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del PGO-B se efectuará mediante los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a cuanto se establece en este capítulo y a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

2. Se registrarán para su aprobación y entrada en vigor por el procedimiento fijado en este documento para el otorgamiento de licencias.

3. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto en los siguientes tipos:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones

Artículo 73. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.

2. No podrán alterar las determinaciones del PGO-B, sin perjuicio de posibles adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

3. Los proyectos se estructurarán, documentalmente, en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, y lo establecido en los Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.

4. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Artículo 74. Definición y tipos de proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en

ejecución de lo determinado por el PGO-B y/o el planeamiento de desarrollo, en su caso.

2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales. Los primeros corresponden a operaciones de urbanizaciones integrales en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

Artículo 75. Contenido documental de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima (1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor definición de detalle) 1/1.000 que refleje los Límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. Las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.

c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.

2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo de adaptación respecto a la orografía

natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.

b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

Artículo 76. Definición y tipos de proyectos de edificación.

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

2. Como recomendación, se incluirá en los proyectos de edificaciones, públicas y privadas, un apartado dedicado a la reutilización doméstica de las aguas grises y al ahorro energético, a través de sistemas viables, adecuados y efectivos para servir a tales fines. Asimismo, se incorporarán las energías renovables como solución energética a las edificaciones, instalaciones o construcciones, destacándose entre las propuestas la que se considere más adecuada.

3. A los efectos de su definición, en los proyectos de obras de edificación podrán referirse a:

a) Obras en edificaciones (intervenciones).

b) Obras de demolición (total o parcial).

c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Artículo 77. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.

1. A los efectos del PGO-B se entiende por otras

actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos precedentes, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen, sin ánimo exhaustivo, en los tipos siguientes:

a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.

b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
- Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
- Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.).
- Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
- Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
- Vertedero de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).

c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.

Artículo 78. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias de estas normas o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de Betancuria. Su documentación mínima comprenderá Memoria Descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

Artículo 79. Ejecución de Obras de Edificación en solares

La edificación de solares requiere:

a) El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y las presentes Normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.

Artículo 80. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales previstos en el PGO-B se ejecutarán de la siguiente manera:

a) Como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el PGO-B. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

b) Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TR-LOTCEC. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

2. Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

3. En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

4. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años siguientes a la aprobación del PGO-B, y de tres años en el caso de sistemas generales de carácter local o municipal.

#### Artículo 81. Ejecución de las Dotaciones Públicas.

1. El suelo preciso por el PGO-B para las dotaciones cuando excedan de las reservas exigidas por el artículo 36 de la TR-LOTCEC, se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- b) Expropiación
- c) Ocupación directa

2. Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

3. El Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

4. Cuando no esté prevista por el PGO-B, la actividad de ejecución de aquél, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo establecido en esta normativa y en la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

5. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la

formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

### CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DIRECTA

#### Artículo 82. Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. Las actividades de ejecución del PGO-B se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable en función de la Administración Pública actuante, siendo posible la imposición de contribuciones especiales a los propietarios que resulten beneficiados cuando se trate de obras de urbanización.

2. La adquisición de suelo necesario para dotaciones podrá adquirirse por cualquiera de las formas previstas en el TR-LOTCEC.

#### Artículo 83. Actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. Tienen por objeto completar la urbanización de ámbitos delimitados dentro de áreas de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, y ejecutar, en su caso, los sistemas generales, sistemas locales y demás obras públicas ordinarias.

2. La gestión de las actuaciones será privada en los casos en que el objeto sea completar la urbanización. La gestión será pública, con imposición de contribuciones especiales a los propietarios que resulten beneficiados, cuando el objeto sea ejecutar sistemas generales, locales y demás obras públicas ordinarias.

3. En el documento Programa de Actuación se detallan el objeto, clase de gestión y el ámbito de estas actuaciones.

#### Artículo 84. Actuaciones urbanísticas aisladas de gestión privada en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. Los propietarios ejecutarán las actuaciones sobre sus unidades aptas para la edificación conforme a lo establecido para los asentamientos rurales en el Título correspondiente de esta normativa, previa normalización de los terrenos conforme a lo estipulado en el apartado siguiente.

2. La normalización es el procedimiento que se contiene en el RGEPC a través del cual se adapta,

en un ámbito determinado, la configuración física de las unidades aptas para la edificación a las determinaciones que se contienen en el PGO-B, definiendo en su caso los nuevos linderos de aquéllas. No afectará a las construcciones existentes, a excepción de las declaradas en régimen legal de fuera de ordenación. En caso del valor de las unidades experimente variaciones a consecuencia del procedimiento de normalización, se compensará dicho exceso siempre en metálico.

#### CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE CALIFICACIONES TERRITORIALES.

##### Artículo 85. Ámbito de gestión y ejecución.

1. El ámbito de gestión y ejecución lo constituye el concreto terreno de suelo rústico que resulte estrictamente necesario para la implantación del proyecto.

2. Cuando así fuese necesario, se delimitarán asimismo los terrenos que resulten necesarios con el fin de garantizar la conexión de las instalaciones con las redes generales.

##### Artículo 86. Requisitos para la ejecución de las Calificaciones Territoriales.

Será estrictamente indispensable en la ejecución de las obras, instalaciones o usos del suelo, autorizados mediante la correspondiente Calificación Territorial otorgada por el Cabildo Insular de Fuerteventura, que se adecuen a los siguientes condicionantes:

a) Se sujetarán a lo establecido en la resolución favorable o aprobatoria de la calificación territorial, que respetará de modo estricto cuanto le sea de aplicación del articulado de esta normativa y de la legislación vigente, y que fijará de manera expresa los deberes que deberá cumplir el promotor.

b) Respeto absoluto a la previa resolución de impacto ambiental que en su caso se emita, cuando ésta fuese necesaria con sujeción a la Ley 11/1999, cuyo contenido figurará necesariamente en la resolución aprobatoria o denegatoria que se adopte.

c) Obtención preceptiva de licencia urbanística municipal y de cualesquiera otros títulos administrativos

conforme a la legislación sectorial vigente, en los que habrá de figurar necesariamente los deberes que se consideren de obligado cumplimiento por el promotor en el ejercicio o ejecución de las actividades, usos e instalaciones, de conformidad con el artículo 201 del RGEPC.

d) Preceptiva publicación de la resolución definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, y comunicación al Registro de la Propiedad para su anotación o inscripción.

#### CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.

##### Artículo 87. Ámbito de gestión y ejecución.

1. Está conformado por los terrenos clasificados como suelo rústico que no sean de protección ambiental, afectados por la ejecución de las actuaciones objeto de la correspondiente solicitud del Proyecto de Actuación Territorial, que no sean incompatibles con el citado instrumento en virtud del presente Plan.

2. El Proyecto de Actuación Territorial delimitará los terrenos necesarios a fin de garantizar la conexión de las instalaciones objeto del proyecto a las redes generales.

##### Artículo 88. Requisitos para la ejecución de Proyectos de Actuación Territorial.

Se requerirá en la ejecución de las obras, construcciones, instalaciones o usos del suelo, autorizadas mediante el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial que se adecuen a los siguientes condicionantes:

a) Se atenderán a lo establecido en la resolución definitiva que pronuncie la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias por la que se produzca la estimación de la procedencia del Proyecto, la determinación del más idóneo entre las alternativas presentadas en competencia, la sujeción de los terrenos calificados en la misma con el aprovechamiento que por aquélla se determine, los deberes que habrá de cumplir el promotor, y el establecimiento del sistema de ejecución conforme a las reglas establecidas en el apartado 1, letra b), del artículo 197 del RGEPC.

b) Preceptiva publicación de la resolución definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, y comunicación al Registro de la Propiedad para su anotación o inscripción.

c) Respeto absoluto a la resolución de impacto ambiental que en su caso se emita, cuando ésta fuese necesaria con sujeción a la Ley 11/1999.

d) Obtención preceptiva de licencia urbanística municipal y de cualesquiera otros títulos administrativos conforme a la legislación sectorial vigente, en los que habrá de figurar, necesariamente, los deberes que se consideren de obligado cumplimiento por el promotor en el ejercicio o ejecución de las actividades, construcciones, usos e instalaciones, de conformidad con el artículo 198 del RGESPC.

#### CAPÍTULO VI. PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 89. Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento.

1. El PGO-B establece los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases de su desarrollo y de la gestión y ejecución del planeamiento.

2. Se establecen con carácter general los siguientes plazos para todo tipo de trámites:

a) Plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos: DOS AÑOS, contados desde la entrada en vigor del PGO-B.

b) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que se pudieran delimitar: DOS AÑOS, contados desde la entrada en vigor del PGO-B.

c) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación que pudieran establecerse: UN AÑO tras la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa.

d) Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

e) Plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: DOS AÑOS desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que, al propio tiempo, la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

f) Plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: CUATRO AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondientes.

g) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado por la urbanización: DOS AÑOS desde la entrada en vigor del PGO-B; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTCEC.

h) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en unidades aptas para la edificación en Asentamientos Rurales: TRES AÑOS desde la entrada en vigor del PGO-B.

i) Plazo máximo para el inicio y terminación de las obras de edificación: SEIS MESES Y DOS AÑOS, respectivamente, contados desde el día siguiente a la fecha de concesión de la licencia.

j) Plazo máximo de suspensión de las obras de edificación: SEIS MESES, contados desde el día siguiente a la suspensión de las obras de edificación.

3. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución del planeamiento determinará los efectos detallados en el artículo 17 del RGESPC.

