



Revisión del Plan General de Ordenación de Tías.  
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.  
Fase de Aprobación Inicial

VOLUMEN III

TOMO 3.2 NORMATIVA ESTRUCTURAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TÍAS



Gobierno  
de Canarias

## INDICE

<b>TITULO I DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO I DEFINICIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>8</b>
Artículo 1. Naturaleza .....	8
Artículo 2. Objeto y contenido.....	8
Artículo 3. Revisión y modificación .....	8
Artículo 4. Condiciones y limitaciones para la alteración del Plan General de Ordenación. ....	9
Artículo 5. Documentos integrantes del Plan General de Ordenación. ....	9
Artículo 6. Interpretación y aplicación.....	16
<b>TITULO II RÉGIMEN GENERAL URBANÍSTICO .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITULO I DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN .....</b>	<b>17</b>
Artículo 7. Áreas Territoriales .....	17
Artículo 8. Clases de suelo.....	18
Artículo 9. Categorías de suelo .....	18
Artículo 10. Categorías de suelo urbano. ....	18
Artículo 11. Categorías de suelo urbanizable.....	19
Artículo 12. Revisión de la sectorización.....	21
Artículo 13. Categorías de suelo rústico. ....	21
Artículo 14. Ámbitos de suelo urbano. ....	22
Artículo 15. Sectores de suelo urbanizable .....	23
<b>CAPITULO II CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.....</b>	<b>23</b>
Artículo 16. Calificación básica del suelo.....	23
Artículo 17. Elementos de la estructura general.....	24
Artículo 18. Sistemas Generales .....	24
Artículo 19. Sistemas Generales Insulares relativos al Sistema de comunicaciones e infraestructuras. ....	25

Artículo 20. Sistemas Generales Insulares de accesibilidad SGI-1.2- Aeropuerto y Aeródromo Militar de Lanzarote .....	26
Artículo 21. Sistemas Generales Insulares de accesibilidad SGI-1.1-Puerto de La Tiñosa .....	27
Artículo 22. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Hidráulico-Sanitaria –de saneamiento -(SGI.3.1). .....	27
Artículo 23. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Hidráulico-Sanitaria – de abastecimiento -(SGI.3.2).....	28
Artículo 24. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Energética - (SGI.4). .....	28
Artículo 25. Sistema General de movilidad y transporte: carreteras. ....	28
Artículo 26. Equipamientos estructurantes municipales. ....	29
Artículo 27. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.1- Equipamiento – Karting. ....	29
Artículo 28. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.2 - Equipamiento de ocio/comercial y deportivo (Centros de ocio, espacios libres, Club Ecuestre, etc.) .....	30
Artículo 29. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.3- Docente- Colegio Hispano Británico. ....	30
Artículo 30. Sistemas generales municipales (SGM).....	31
Artículo 31. Sistemas Generales Municipales de servicio público (SGM.-SP).....	32
Artículo 32. Sistemas Generales Municipales – Educativo (SGM- E).....	33
Artículo 33. Sistemas Generales Municipales – bienestar social. (SGM-3-BS).....	35
Artículo 34. Sistemas Generales Municipales – sanitario. (SGM-27-S). ....	36
Artículo 35. Sistemas Generales Municipales – deportivos. (SGM.D). ....	36
Artículo 36. Sistemas Generales Municipales de Espacios Libres (SGM.EL). ....	37
Artículo 37. Sistemas Generales Municipales de Infraestructuras .....	41
<b>CAPITULO III DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>43</b>
Artículo 38. Aprovechamiento urbanístico .....	43
Artículo 39. Aprovechamiento medio .....	43
Artículo 40. Aprovechamiento susceptible de apropiación .....	44
Artículo 41. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.....	44
Artículo 42. Adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas. ....	45
<b>TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....</b>	<b>45</b>

CAPITULO I	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO .....	45
Artículo 43.	Régimen general del suelo urbano .....	45
Artículo 44.	Régimen del suelo urbano consolidado.....	45
Artículo 45.	Régimen del suelo urbano no consolidado.....	46
CAPITULO II	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE .....	46
Artículo 46.	Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables .....	46
Artículo 47.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.....	46
Artículo 48.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.....	47
Artículo 49.	Régimen del suelo urbanizable no sectorizado .....	47
<b>TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.....</b>		<b>47</b>
CAPITULO I	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO .....	47
Artículo 50.	Definición y régimen urbanístico del suelo rústico .....	47
Artículo 51.	Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico .....	48
Artículo 52.	Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.....	49
Artículo 53.	Segregaciones en suelo rústico .....	50
Artículo 54.	Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico .....	50
Artículo 55.	Admisibilidad de usos en suelo rústico .....	51
Artículo 56.	Definición de usos característicos en suelo rústico. ....	52
Artículo 57.	Condiciones generales de las construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas en suelo rústico. ....	53
Artículo 58.	Unidad de explotación o de producción.....	56
Artículo 59.	Condiciones de las edificaciones de apoyo a la actividad agrícola. ....	56
Artículo 60.	Condiciones de los vallados y cerramientos de fincas. ....	57
Artículo 61.	Accesos .....	57
Artículo 62.	Condiciones generales de las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias. ....	59
Artículo 63.	Condiciones específicas para los cuartos de aperos y construcciones con destino a infraestructuras. ....	62
Artículo 64.	Condiciones del uso residencial en suelo rústico. ....	63

Artículo 65. Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico. ....	63
Artículo 66. Condiciones del uso turístico en suelo rústico. ....	64
<b>CAPITULO II</b> CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO. .	<b>65</b>
Artículo 67. Condiciones de los muros de contención, taludes y movimientos de tierras. ....	65
Artículo 68. Condiciones generales para la implantación de infraestructuras en suelo rústico. ....	65
<b>CAPITULO III</b> RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO. ....	<b>66</b>
Artículo 69. Suelos rústicos protegidos por sus valores ambientales. ....	66
Artículo 70. Régimen específico del suelo rústico de protección natural. ....	66
Artículo 71. Régimen específico del suelo rústico de protección paisajística. ....	69
Artículo 72. Régimen específico del suelo rústico de protección costera. ....	70
Artículo 73. Régimen específico del suelo rústico de protección cultural. ....	72
Artículo 74. Suelos rústicos protegidos por sus valores económicos. ....	74
Artículo 75. Régimen específico del suelo rústico de protección agraria. ....	74
Artículo 76. Régimen específico del suelo rústico de protección minera. ....	77
Artículo 77. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos. ....	78
Artículo 78. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1. ....	78
Artículo 79. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 2. ....	79
Artículo 80. Suelo rústico de asentamiento rural. ....	80
Artículo 81. Suelo rústico de protección territorial (SRPT). ....	81
<b>CAPITULO IV</b> CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL	<b>85</b>
Artículo 82. Condiciones generales de los Proyectos de Actuación Territorial. ....	85
Artículo 83. Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial. ....	85
<b>TITULO IV</b> <b>DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO</b> .	<b>86</b>
Artículo 84. Usos y obras provisionales. ....	86
<b>CAPITULO I</b> <b>DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.</b> ....	<b>86</b>
<b>SECCION 1º</b> <i>Protecciones ambientales.</i> ....	<b>86</b>
Artículo 85. Protección ambiental de carácter general. ....	86

Artículo 86.	Medidas protectoras y correctoras para la eficaz reducción de impactos. ....	86
Artículo 87.	Protección de los suelos. ....	87
Artículo 88.	Condiciones generales para la protección de la vegetación y especies protegidas. ....	87
Artículo 89.	Condiciones generales para la repoblación o regeneración vegetal. ....	87
Artículo 90.	Condiciones para el ajardinamiento. ....	88
Artículo 91.	Protección de la fauna. ....	89
Artículo 92.	Protección de los recursos hidrológicos. ....	89
Artículo 93.	Condiciones de calidad del paisaje. ....	90
Artículo 94.	Condiciones generales sobre el control de vertidos. ....	90
Artículo 95.	Residuos. ....	90
Artículo 96.	Aguas residuales. ....	90
Artículo 97.	Emisión de sustancias a la atmósfera. ....	91
Artículo 98.	Ruidos. ....	91
Artículo 99.	Medidas para la correcta iluminación. ....	91
<b>SECCION 2º</b>	<b>Condiciones para la ejecución de obras. ....</b>	<b>92</b>
Artículo 100.	Condiciones para la ejecución de obras. ....	92
Artículo 101.	Obtención de préstamos. ....	92
Artículo 102.	Deposición de sobrantes. ....	92
Artículo 103.	Mantenimiento de la maquinaria. ....	92
Artículo 104.	Localización de instalaciones auxiliares. ....	93
Artículo 105.	Daños a la vegetación. ....	93
Artículo 106.	Obtención de tierra vegetal. ....	93
Artículo 107.	Afecciones de vías de comunicación. ....	93
Artículo 108.	Localización de restos arqueológicos. ....	94
<b>CAPITULO II</b>	<b>RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. ....</b>	<b>94</b>
Artículo 109.	Bienes de dominio público o demaniales. ....	94
<b>SECCION 1º</b>	<b>Bienes de dominio público marítimo-terrestre ....</b>	<b>94</b>
Artículo 110.	Régimen del dominio público marítimo-terrestre ....	94

Artículo 111.	Servidumbre de protección .....	95
Artículo 112.	Servidumbre de tránsito .....	95
Artículo 113.	Servidumbre de acceso al mar.....	95
Artículo 114.	Régimen transitorio aplicable a la zona litoral .....	96
<b>SECCION 2º Bienes de Dominio Público de Carreteras.....</b>		<b>96</b>
Artículo 115.	Dominio público de carreteras .....	96
Artículo 116.	Zonas contiguas de protección.....	96
Artículo 117.	Línea límite de edificación.....	97
Artículo 118.	Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.. .....	97
Artículo 119.	Accesos a la Red de Carreteras. ....	99
<b>SECCION 3º Bienes de Dominio Público Hidráulico .....</b>		<b>100</b>
Artículo 120.	Normativa sectorial aplicable.....	100
Artículo 121.	Dominio público hidráulico .....	100
Artículo 122.	Zonas de servidumbre hidráulica .....	100
<b>CAPITULO III RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO.....</b>		<b>101</b>
Artículo 123.	Bienes integrantes del Patrimonio Histórico .....	101
Artículo 124.	Régimen de los bienes de interés cultural .....	101
Artículo 125.	Régimen de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico.	102
Artículo 126.	Régimen de los bienes con valores arquitectónicos y etnográficos .....	102
Artículo 127.	Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en los elementos del Catálogo.	102
Artículo 128.	Deber de conservación de los elementos del Catálogo.....	103
Artículo 129.	Régimen de usos. ....	103
Artículo 130.	Expediente de ruina.....	104
Artículo 131.	Criterios de intervención.....	104
Artículo 132.	Niveles de protección.....	104
Artículo 133.	Protección integral .....	104
Artículo 134.	Protección ambiental.....	105
Artículo 135.	Protección parcial .....	105

Artículo 136. Tipos de intervenciones. ....	106
Artículo 137. Normativa específica de protección del los ámbitos y espacios libres urbanizados. .... .....	108
Artículo 138. Normativa específica de protección de los yacimientos arqueológicos.....	108
<b>CAPITULO IV RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>109</b>
Artículo 139. Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación. .... .....	109
Artículo 140. Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997. ....	110
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA .....</b>	<b>112</b>
Artículo 141. Única. Clasificación de los Espacios Naturales Protegidos hasta la entrada en vigor de sus instrumentos de ordenación. ....	112

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### CAPITULO I DEFINICIÓN DEL PLAN.

#### **Artículo 1. Naturaleza.**

- 1 El Plan General de Ordenación de Tías (PGO) es el instrumento de ordenación urbanística que define el modelo de la estructura general del municipio, de su organización funcional y de la ocupación y utilización del suelo, estableciendo la ordenación urbanística en el territorio del término municipal y las determinaciones para su desarrollo y para su gestión y ejecución, todo ello dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales definido en la legislación vigente y en los instrumentos de rango superior.
- 2 El área de ordenación del presente Plan General comprende la totalidad del territorio del municipio de Tías, con exclusión de aquellas áreas que estén incluidas en un Espacio Natural Protegido, para las cuales, hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación que les son propios, se establece en la presente Normativa de Ordenación Estructural un régimen transitorio en la Disposición Transitoria Primera, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC).
- 3 La ordenación urbanística general alcanzará al ámbito terrestre del dominio público marítimo – terrestre, sin comprender el mar territorial y aguas interiores.
- 4 El perímetro del área de ordenación es el delimitado gráficamente en el plano correspondiente.

#### **Artículo 2. Objeto y contenido.**

El Plan General de Ordenación, conforme a la legislación de aplicación y en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y de los recursos naturales de rango superior, tiene por objeto:

- 1 La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo de su organización y desarrollo futuro, determinando los elementos de la estructura general y la clase, categoría, calificación y uso global del suelo, así como los restantes contenidos expresados en la legislación aplicable.
- 2 La ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y asentamientos para los que el Plan General establece la ordenación pormenorizada completa.
- 3 La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de su ejecución.

#### **Artículo 3. Revisión y modificación**

- 1 El Plan General de Ordenación de Tías tiene vigencia indefinida.
- 2 El presente Plan General deberá ser revisado por la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el artículo 56.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del

sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (en adelante, Reglamento de Procedimientos).

- 3 Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General de Ordenación, y demostrar su coherencia con el modelo territorial definido por la ordenación estructural. Además, en caso de modificaciones cualificadas, deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 59.1 del Reglamento de Procedimientos.

#### Artículo 4. Condiciones y limitaciones para la alteración del Plan General de Ordenación.

- 1 Toda revisión o modificación del presente documento que incida en los espacios libres públicos determinados en la ordenación deberá justificar el mantenimiento de la superficie total de los mismos prevista, en similares condiciones topográficas y de accesibilidad.
- 2 El aumento proporcional en la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres Públicos podrá cumplimentarse en el conjunto del suelo urbano y urbanizable del municipio, cuando por la ejecución del anterior planeamiento resulte imposible hacerlo en la propia área de ordenación o sector donde se aumenta la edificabilidad. En este caso, se dará preferencia a la ubicación en áreas o sectores colindantes o al menos de la misma área territorial, según se justifique por proximidad o interrelación, o por el criterio de la continuidad de elementos del sistema de espacios libres.

#### Artículo 5. Documentos integrantes del Plan General de Ordenación.

El contenido documental del presente Plan General de Ordenación es el siguiente:

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TÍAS. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO.  
FASE DE APROBACIÓN INICIAL

VOLUMEN I	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	Textos					
		TOMO 1	MI	MEMORIA INFORMATIVA		INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
				1.1	1.1.1	1.1.1.1	ANÁLISIS TERRITORIAL
						1.1.1.2	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
						1.1.1.3	RÉGIMEN JURÍDICO DEL TERRITORIO
				1.1.2		INVENTARIO AMBIENTAL	
				1.2	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
		Planos					
		TOMO 2.1	IA	Planos de Información Ambiental			
				IA-01	Situación Topográfico	1_20.000	
IA-02	Hipsométrico			1_20.000			
IA-03	Clinométrico			1_20.000			
IA-04	Geológico			1_20.000			
IA-05	Geomorfológico			1_20.000			
IA-06	Áreas de Interés Geológico / Geomorfológico			1_20.000			
VOLUMEN II							

VOLUMEN II	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	TOMO 2.2	Planos de Información Territorial			
			IA	IA-07	Clima	1_20.000
				IA-08	Hidrográfico	1_20.000
				IA-09A	Edafología	1_20.000
				IA-09B	Capacidad Agrológica del suelo	1_20.000
				IA-10	Vegetación	1_20.000
				IA-11	Áreas de Interés Faunístico	1_20.000
				IA-12	Patrimonio Cultural	1_20.000
				IA-13	Calidad Visual del Paisaje	1_20.000
				IA-14	Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 (Lic's y ZEPA's)	1_20.000
				IA-15	Usos y Coberturas del suelo	1_20.000
			IA-16	Impactos ambientales	1_20.000	
			IT	Planos de Información Territorial		
				IT-01	Análisis del Sistema Territorial	1_12.500
				IT-02	Infraestructuras Viarias	1_20.000
				IT-03	Sistemas Generales Existentes y Programados	1_20.000
IT-04A	Dotaciones y Equipamientos Existentes	1_10.000				
IT-04B	Dotaciones y Equipamientos Existentes	1_10.000				
IT-04C	Dotaciones y Equipamientos Existentes	1_10.000				
IT-05	Censo de Edificaciones no Amparadas por licencia	1_20.000				
IT-06	Redes de Infraestructuras	1_20.000				
IT-07	Categorías Alojativas	1_5.000				
TOMO 2.3	Planos de Régimen Jurídico					
	RJ	RJ-01	ÁREAS PROTEGIDAS: Planeamiento Vigente:ENP y PIOL	1_20.000		
		RJ-02	Afecciones del Planeamiento Sectorial	1_20.000		
		RJ-03A	Planeamiento Vigente	1_10.000		
		RJ-03B	Planeamiento Vigente	1_10.000		
		RJ-03C	Planeamiento Vigente	1_10.000		
		RJ-04A	Ámbitos y Sectores con gestión remitida PGO 2005	1_10.000		
		RJ-04B	Ámbitos y Sectores con gestión remitida PGO 2005	1_10.000		
TOMO 2.4		Planos de Diagnóstico Ambiental				
	DA	DA-00	Unidades ambientales	1_20.000		
		DA-01	Problemática Ambiental	1_20.000		
		DA-02	Limitaciones de uso	1_20.000		
		DA-03	Calidad para la Conservación	1_20.000		
		DA-04	Valor Cultural	1_20.000		
		DA-05	Capacidad de uso	1_20.000		
		DA-06	Zonas de Interés Agrícola de la Periferia Urbana	1_20.000		
		DA-07	Áreas Prioritarias para su Ordenación Paisajística Pormenorizada	1_20.000		
DA-08		Riesgos	1_20.000			
TOMO 2.5	Planos de Diagnóstico Urbanístico					
	DU	DU-01A,B,C,D	Niveles de ejecución de la urbanización de los núcleos	1_5.000		
		DU-02.1,2,....,23	Estructura de la propiedad	1_3.000/5.000		
		DU-03A	Consolidación edificatoria de los núcleos de población	1_10.000		
		DU-03B	Consolidación edificatoria de los núcleos de población	1_10.000		
		DU-03C	Consolidación edificatoria de los núcleos de población	1_10.000		
		DU-04	Compatibilidad de la delimitación de los asentamientos vigentes (PGO 2005) y el PIOL (2003) en tramitación.	1_20.000		
DU-05		Diagnóstico de la capacidad de acogida poblacional de los asentamientos	1_5.000			

			rurales					
	DU-06		Invariantes y variantes del modelo de ordenación	1_20.000				
VOLUMEN III	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Textos						
		TOMO 3.1	MO	1.1	MEMORIA DE ORDENACIÓN			
					Introducción			
					Objetivos y criterios de la ordenación			
					Elementos de ordenación estructural			
					El proceso de elaboración seguido para la revisión de PGO.			
					El modelo de ordenación territorial			
					La ordenación de la ciudad turística			
					La ordenación de los núcleos tradicionales: Tías, Macher, La asomada, Vega de Tegoyo, Conil y Masdache			
					Dotaciones y Equipamientos			
					Justificación del cumplimiento de los requisitos legales			
		Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan						
		TOMO 3.2	NE	NORMATIVA ESTRUCTURAL				
TOMO 3.3	SG	FICHERO DE SISTEMAS GENERALES						
VOLUMEN III	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Planos						
		TOMO 3.4	PO	Planos de Ordenación Estructural				
				PO-00A	Alternativa de Ordenación 0	1_20.000		
				PO-00B	Alternativa de Ordenación I	1_20.000		
				PO-01	Estrategia de transformación del modelo	1_20.000		
				PO-02	Clasificación y Categorización del Suelo	1_12.500		
				PO-02A	Clasificación y Categorización del Suelo	1_10.000		
				PO-02B	Clasificación y Categorización del Suelo	1_10.000		
				PO-02C	Clasificación y Categorización del Suelo	1_10.000		
				PO-03A	Estructura general del territorio y usos globales del suelo	1_10.000		
				PO-03B	Estructura general del territorio y usos globales del suelo	1_10.000		
		PO-03C	Estructura general del territorio y usos globales del suelo	1_10.000				
		VOLUMEN IV	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Textos				
TOMO 4.1	NP			NORMATIVA PORMENORIZADA				
TOMO 4.2	AU			JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO				
TOMO 4.3	OU			FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA				
TOMO 4.4	EEF			ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES.				
				INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 15.4 TR LS' 08)				
VOLUMEN IV	ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Planos				
				TOMO 4.5	PO	Planos de Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y Rasantes		
						PO-03A	Alineaciones y Rasantes. La Asomada	1_2.000
						PO-03B	Alineaciones y Rasantes. Vega de Tegoyo y Conil	1_2.000
		PO-03C-1,2	Alineaciones y Rasantes. Macher			1_2.000		
		PO-03D-1,2,3,4	Alineaciones y Rasantes. Tías			1_2.000		
		PO-03E	Alineaciones y Rasantes. Playa Honda			1_2.000		
		PO-03F-1,2,,10	Alineaciones y Rasantes. Puerto del Carmen	1_2.000				
		TOMO 4.6	PO	Planos de Ordenación Pormenorizada. Régimen de Usos y Tipologías				
				PO-04A	Régimen de Usos y Tipologías. La Asomada	1_2.000		
PO-04B	Régimen de Usos y Tipologías. Vega de Tegoyo y Conil			1_2.000				
PO-04C-1,2	Régimen de Usos y Tipologías. Macher			1_2.000				
PO-04D-1,2,3,4	Régimen de Usos y Tipologías. Tías			1_2.000				
PO-04E	Régimen de Usos y Tipologías. Playa Honda			1_2.000				
PO-04E-1,2,,10	Régimen de Usos y Tipologías. Puerto del Carmen	1_2.000						

VOLUMEN V	ANEXOS	<b>TOMO 4.7</b>	Planos de Ordenación Pormenorizada. Ámbitos y Sectores con Gestión, Ejecución y/o Planeamiento remitido				
		PO	PO-05	Ámbitos y Sectores con Planeamiento y/o Gestión Remitidos	1_10.000		
		<b>TOMO 4.8</b>	Planos de Ordenación Pormenorizada. Programación de Actuaciones Públicas				
		PO	PO-06	Programación de Actuaciones Públicas	1_12.500		
		<b>TOMO 5.1</b>	ISA	INFORME DE SOSTENIBILIDAD			
		<b>TOMO 5.2</b>	EM	ESTUDIO DE MOVILIDAD			
		<b>TOMO 5.3</b>	APGO	RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DEL PLAN VIGENTE.CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 11.2 DE LA LEY 8/2007	1_12.500		
		<b>TOMO 5.4</b>	DOP	SUSO-R-6-TIAS	<b>DOCUMENTOS DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCORPORADA</b>		
					Textos		
					Memoria		
					Normativa		
					Planos		
					Situación y emplazamiento		1_10.000
					Delimitación		1_2.000
					Determinaciones de OP		1_2.000
					Usos actuales del suelo		1_2.000
					Red viaria y accesibilidad		1_2.000
					Edificaciones e infr. Existentes		1_2.000
					Identificación Patrimonio cultural		1_2.000
					Información catastral		1_2.000
Geológico-Geomorfológico					1_2.000		
Vegetación					1_2.000		
Calidad visual					1_2.000		
Impactos ambientales preexistentes					1_2.000		
Riesgos naturales					1_2.000		
Diagnóstico ambiental integrado					1_2.000		
Alternativa 1					1_2.000		
Alternativa 2					1_2.000		
Alternativa 3					1_2.000		
Regimen de usos y tipologías					1_1.000		
Alineaciones y Rasantes					1_1.000		
Reserva EL, Dot y Sistemas Generales incluidos					1_1.000		
Delimitación de la Unidad de actuación					1_1.000		
Red de saneamiento					1_1.000		
Red de pluviales		1_1.000					
Red de abastecimiento		1_1.000					
Red de riego		1_1.000					
Red alumbrado público y B.T.		1_1.000					
Red alumbrado público B.T. y M.T.		1_1.000					
Formalización orientativa de la propuesta		1_1.000					
Relación con Medio Rural y Tejido Urbano		1_1.000					
SUS-TS-10-PUERTO DEL CARMEN	Textos						
	Memoria						
	Planos						

TOMO 5.4	DOP	Situación		1_20.000	
		Emplazamiento		1_3.500	
		Topográfico-Catastral		1_1.000	
		Usos actuales del suelo		1_1.000	
		Red viaria y accesibilidad		1_1.500	
		Zonificación general		1_1.000	
		Parcelación		1_1.000	
		Alineaciones y Rasantes		1_1.000	
		Unidades de actuación		1_1.000	
		Saneamiento		1_1.000	
		Abastecimiento y riego		1_1.000	
		Red de Media Tensión		1_1.000	
		Red de Baja Tensión		1_1.000	
		Telefonía y Telecomunicaciones		1_1.000	
		Alumbrado público		1_1.000	
		Textos (ISA)			
		Memoria			
		Planos (ISA)			
		Unidades ambientales		1_2.000	
		Problemática ambiental		1_2.000	
		Limitaciones de uso		1_2.000	
		Calidad para la conservación		1_2.000	
		Capacidad de uso		1_2.000	
		Localización		1_2.000	
		Geotécnico		1_2.000	
		Geomorfología		1_2.000	
		Vegetación		1_2.000	
		Impactos ambientales preexistentes		1_2.000	
Usos suelo		1_2.000			
Calidad visual Paisaje		1_2.000			
TOMO 5.5	CU	CONVENIOS URBANÍSTICOS			
TOMO 5.6	DE	DOCUMENTO DE ESTRATEGIA			
TOMO 5.7	RG	PREVENCIÓN DE RIESGOS			
TOMO 5.8	PMM 1	<b>PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DEL CARMEN</b>			
		Textos			
			Memoria		
			Normativa		
			Estudio Económico Financiero		
		Planos			
		INFORMACIÓN AMBIENTAL Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES			
		01.	Situación y emplazamiento		1_20.000
		02-A1/A2	Vegetación		1_2.000
		03-A1/A2	Impactos preexistentes		1_2.000
		PLANEAMIENTO VIGENTE			
		04.	Plan General Municipal de Ordenación 2005		1_5.000
		TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA			
		05.	Fotografías aéreas-serie evolutiva		1_20.000
		SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS			

		06-A1/A2	Sistema viario	1_2.000
		07-A1/A2	Parcelación	1_2.000
		08-A1/A2	Usos urbanos pormenorizados actuales	1_2.000
		09.	Elementos y áreas de interés	1_2.000
		10-A1/A2	Catastral 2009	1_2.000
		11-A1/A2	Censo de edificación de obra nueva	1_2.000
		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		12-A1/A2	Relación viario / Parcelación / Ocupación	1_2.000
		13-A1/A2	Tamaño de parcelas / Superficies	1_2.000
		<b>MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</b>		
		14-A1/A2	Tipología de la edificación	1_2.000
		15-A1/A2	Altura de la edificación	1_2.000
		16-A1/A2	Tipología de alojamiento turístico	1_2.000
		17-A1/A2	Categoría y estado del alojamiento turístico	1_2.000
		18-A1/A2	Explotación del alojamiento turístico	1_2.000
		19-A1/A2	densidad de plazas alojativas	1_2.000
		20-A1/A2	Antigüedad de la edificación de los alojamientos turísticos	1_2.000
		<b>ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</b>		
		<b>SISTEMA VIARIO</b>		
		21-A1/A2	Estado de conservación y utilización	1_3.000 / 1_500
		22-A1/A2	Alineaciones Exterior-Interior	1_2.000
		23-A1/A2	Tráfico	1_2.000
		24-A1/A2	Transporte Público	1_2.000
		25-A1/A2	Red de Saneamiento	1_2.000
		26-A1/A2	Red de Pluviales	1_2.000
		27-A1/A2	Red Eléctrica	1_2.000
		28-A1/A2	Red de Abastecimiento de agua	1_2.000
		29-A1/A2	Red de Telefonía	1_2.000
		30-A1/A2	Red de Alumbrado público	1_2.000
		31	Niveles de Iluminación	1_5.000
		32-A1/A2	Sistema de recogida de residuos	1_2.000
		<b>ORDENACIÓN</b>		
		33-A1/A2	Ámbito de actuación	1_2.000
		34-A1/A2	Sistema de infraestructura viaria	1_2.000
		35-A1/A2	Alineaciones y rasantes	1_2.000
		<b>USOS Y TIPOLOGÍAS</b>		
		36-A1/A2/A3	Actuaciones en espacio público y privado	1_1.000
TOMO 5.9	PMM 2	<b>SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DEL CARMEN</b>		
		<b>Textos</b>		
			Memoria-Anexo 1-Anexo 2	
			Normativa	
			Estudio Económico Financiero	
			ISA-fichero privado-fichero público	
			Memoria Ambiental	
		<b>Planos</b>		
		<b>DESCRIPCIÓN DEL NÚCLEO</b>		
		PI-01	Ámbito de referencia territorial. Zonas de estudio	1_5.000
		<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>		

PI-02	Plan General de Ordenación vigente	1_5.000
PI-03	Zonas áreas de ordenación según PGO vigente	1_5.000
<b>ANÁLISIS AMBIENTAL</b>		
PI-04	Geología y áreas de interés geológico	1_5.000
PI-05	Geomorfología y áreas de interés geomorfológico	1_5.000
PI-06	Clima	1_5.000
PI-07	Hidrología	1_5.000
PI-08	Suelos y capacidad agrológica	1_5.000
PI-09	Vegetación y áreas de interés florístico	1_5.000
PI-10	Fauna y áreas de interés faunístico	1_5.000
PI-11	Categorías de protección (EENN)	1_5.000
PI-12	Calidad visual del paisaje	1_5.000
PI-13	Patrimonio cultural	1_5.000
PI-14	Riesgos naturales	1_5.000
PI-15	Impactos ambientales preexistentes	1_5.000
<b>ANÁLISIS DE USOS</b>		
PI-16 A1/A2/A3	Usos pormenorizados. Estado actual	1_2.000
PI-17 A1/A2/A3	Uso de los establecimientos turísticos	1_2.000
PI-18 A1/A2/A3	Red Viaria: Descripción y Categorización	1_2.000
PI-19 A1/A2/A3	Red Viaria: Alineaciones exterior-interior. Anchos de vías	1_2.000
PI-20 A1/A2/A3	Red Viaria: Movilidad-Distancias	1_2.000
PI-21	Red Viaria: Movilidad-Transporte público	1_5.000
PI-22 A1/A2/A3	Red Viaria: Estacionamiento y aparcamiento	1_2.000
PI-23 A1/A2/A3	Red Viaria: Movilidad-Residuos	1_2.000
<b>ANÁLISIS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		
PI-24 A1/A2/A3	Análisis de los espacios libres públicos	1_2.000
<b>ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA</b>		
PI-25	Morfología urbana: Manzanas	1_5.000
PI-26 A1/A2/A3	Parcelación. Tamaño de parcelas	1_2.000
PI-27 A1/A2/A3	Ocupación. Relación edificado-no edificado	1_2.000
PI-28 A1/A2/A3	Viaro y parcelación	1_2.000
<b>ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO</b>		
PI-29 A1/A2/A3	Tipología de la edificación	1_2.000
PI-30 A1/A2/A3	Altura de la edificación	1_2.000
PI-31 A1/A2/A3	Tipología y categoría de los establecimientos turísticos	1_2.000
PI-32 A1/A2/A3	Plazas de alojamiento en los establecimientos turísticos	1_2.000
PI-33 A1/A2/A3	Antigüedad y estado de los establecimientos turísticos	1_2.000
<b>SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL</b>		
PD-01	Unidades ambientales	1_5.000
PD-02	Problemática ambiental	1_5.000
PD-03	Limitaciones de uso	1_5.000
PD-04	Calidad para la conservación	1_5.000
PD-05	Diagnóstico de potencialidades	1_5.000
<b>SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO TERRITORIAL</b>		
PD-06 A1/A2/A3	Síntesis de diagnóstico territorial 1. Edificación. Viario	1_2.000
PD-07 A1/A2/A3	Síntesis de diagnóstico territorial 2. Espacios libres públicos	1_2.000
<b>PLANOS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN</b>		
A-01-01	Estrategia en espacio público alternativa 0	1_5.000

	A-01-02	Estrategia en espacio público alternativa 1	1_5.000
	A-01-03	Estrategia en espacio público alternativa 2	1_5.000
	A-02-01	Estrategia en espacio privado alternativa 0	1_5.000
	A-02-02	Estrategia en espacio privado alternativa 1	1_5.000
	A-02-03	Estrategia en espacio privado alternativa 2	1_5.000
	A-03-01	Estrategia de movilidad alternativa 0	1_5.000
	A-03-02	Estrategia de movilidad alternativa 1	1_5.000
	A-03-03	Estrategia de movilidad alternativa 2	1_5.000
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>			
	PO-01	Ámbito de actuación	1_5.000
	PO-02	Propuesta de movilidad	1_5.000
	PO-03	Intervenciones en espacio público	1_5.000
	PO-04	Intervenciones en espacio privado	1_5.000
	PO-05	Régimen de usos y tipologías	1_5.000
	PO-06	Programa de actuación	1_5.000

#### **Artículo 6. Interpretación y aplicación.**

- 1 Los documentos del presente Plan General de Ordenación integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en sus Memorias, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
- 2 La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Tías en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
- 3 Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares exigibles para dotaciones y espacios libres públicos, a la más adecuada conservación del patrimonio protegido, a la preservación del paisaje con valores naturales y culturales, a la mayor calidad ambiental del medio natural y urbano y al sostenimiento de los recursos naturales. En el caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria. Las contradicciones que puedan existir entre los contenidos del Plan General y el Plan Insular de Ordenación y su posterior revisión se resolverán de acuerdo con criterios generales, determinaciones y directrices vinculantes del planeamiento insular
- 4 En la interpretación del Plan General prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje urbano, y el interés general de la colectividad.

- 5 En caso de discrepancias entre las mediciones efectuadas sobre planos y las efectuadas en la realidad, prevalecerán estas últimas.
- 6 La aplicación del Plan General se realizará en su caso siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - a) Normativa de Ordenación Estructural y Normativa de Ordenación Pormenorizada.
  - b) Planos de Ordenación Estructural y Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - c) Memoria de Ordenación Estructural y Memoria de Ordenación Pormenorizada.
  - d) Convenios Urbanísticos.
- 7 Las reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los planes e instrumentos que desarrollen este Plan General.

## TITULO II RÉGIMEN GENERAL URBANÍSTICO

### CAPITULO I DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

#### **Artículo 7. Áreas Territoriales.**

- 1 Todo el suelo de Tías se divide en tres Áreas Territoriales, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las Áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.
  - Puerto del Carmen
  - Tías
  - Mácher
- 2 Las áreas territoriales, que pueden incluir suelo de cualquier clase y categoría, tienen como finalidad establecer unidades geográficas que permitan definir elementos estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio, y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento urbanístico entre sectores de suelo urbanizable, aplicándose tal limitación respecto a los sectores de una misma área territorial, ponderados entre ellos en caso de tener distintos usos globales.
- 3 El uso global de cada una de las Áreas Territoriales se determina en las respectivas fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, que contienen también los datos generales y relevantes de su ordenación.
- 4 En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las parcelas para las que ha sido necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en

las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. En estos ámbitos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las Normas Urbanísticas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

### **Artículo 8. Clases de suelo**

- 1 El Plan General de Ordenación de Tías, en virtud de las definiciones legales establecidas en los artículos 50, 52 y 54 del TRLOTENC, clasifica los terrenos del área de ordenación en alguna de las siguientes clases de suelo:
  - a) Urbano
  - b) Urbanizable
  - c) Rústico
- 2 Los perímetros de cada uno de los recintos de igual clasificación de suelo se delimitan gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural de “Clasificación y Categorización del suelo” PO-02.

### **Artículo 9. Categorías de suelo**

- 1 Según lo establecido en la legislación aplicable, cada una de las clases de suelo se divide conforme a las categorías que se determinan respectivamente en los artículos 51, 53 y 55 del TRLOTENC.
- 2 Los perímetros de cada uno de los recintos de igual clasificación de suelo se delimitan gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural de “Clasificación y Categorización del suelo” PO-02.

### **Artículo 10. Categorías de suelo urbano.**

El Plan General clasifica el suelo urbano de conformidad con lo preceptuado en los artículos 50 y 51 del TRLOTENC. Sobre esta base, el Plan establece la siguiente categorización del suelo urbano:

- a) Suelo urbano consolidado (SUCU), integrado por aquellos terrenos que cuenten con los servicios de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico. Dentro de esta categoría de suelo y en consonancia con el artículo 51.2 del TRLOTENC, el Plan General de Ordenación delimita el siguiente suelo de rehabilitación urbana:
  - Suelo urbano consolidado de rehabilitación urbana – ARU Puerto del Carmen. El Plan General de Ordenación de Tías delimita un área de gestión integrada en la que se incluye este suelo urbano consolidado de rehabilitación urbana.

Forman parte de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

<b>Suelo urbano consolidado</b>		<b>6.047.267,86 m<sup>2</sup></b>
Puerto del Carmen	SUCU	3,871.634,12 m <sup>2</sup>

Tías	SUCU	1.947.597,64 m <sup>2</sup>
Macher	SUCU	124.570,07 m <sup>2</sup>

- b) Suelo urbano no consolidado (SUNCU) por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano, ordenándolos directamente el Plan General.

Para los suelos categorizados como no consolidados, el PGO ha procedido a delimitar las unidades de actuación comprendidas en los ámbitos urbanos de Puerto del Carmen y Tías, con objeto de garantizar el cumplimiento de los derechos legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación. Estos suelos urbanos no consolidados son:

Suelo urbano no consolidado		727.794,28 m <sup>2</sup>
U. de A. residencial en Puerto del Carmen	U.A.-P.C.-nº 1 / 7	248.390,53 m <sup>2</sup> .
	SUNCU-NO-1-PC	
	SUNCU-NO-2-PC	
Unidades de Actuación en Tías	U.A.-T -nº 1 / 10	194.554,94 m <sup>2</sup> .
U. de A. turísticas en Puerto del Carmen	U.A.-P.C.-nº 8 / 12	265.680,17 m <sup>2</sup> .
Unidades de Actuación en Playa Honda	U.A.-P.H.-nº 1	19.168,64 m <sup>2</sup>

Las características de cada una de estas Unidades se recogen en sus correspondientes Fichas de Ordenación y Plan de Etapas.

### Artículo 11. Categorías de suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación de Tías distingue las siguientes categorías de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable sectorizado. Forman parte de esta categoría los sectores que figuran en el cuadro siguiente, que se dividen a su vez en:

- a. Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO), es aquel suelo para el que el Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada en los términos exigidos por el artículo 35 del TRLOTENC de forma que se pueda proceder a su ejecución sin trámites de ordenación ulterior.

- b. Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), es aquel suelo que el Plan General considera susceptible de urbanización, previa su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial, en las condiciones y los términos establecidos por el Plan General.

<b>Suelo urbanizable sectorizado ordenado</b>		<b>1.145.821,44 m<sup>2</sup></b>
S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-1-PC	117.220,05 m <sup>2</sup>
S. Urbanizable Sectorizado residencial / turístico	SUSO-R-T-3-PC	851.045,61 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado ordenado terciario servicios	SUSO-TS-10-PC	61.490,28 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-6-T	116.065,50 m <sup>2</sup>
<b>Suelo urbanizable sectorizado no ordenado</b>		<b>1.077.388,16 m<sup>2</sup></b>
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-2-PC	301.517,46 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-4-T	138.095,39 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-5-T	74.280,69 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-7-T	73.819,68 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-8-M	157.304,23 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado. SG Espacios Libres.	SUSNO-EL-PC	147.477,71 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-9-PC	80.113,37 m <sup>2</sup>
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-11-PC	104.779,63 m <sup>2</sup>

El suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General se divide en las siguientes categorías:

- a. Suelo urbanizable no sectorizado turístico (código SUNS-T), situado en su totalidad en el núcleo turístico de Puerto del Carmen. Su régimen jurídico se ajustará al establecido para esta categoría del suelo por el artículo 68 y concordantes del TRLOTENC, así como a las disposiciones que con respecto a esta categoría del suelo establezca el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular.
- b. Suelo urbanizable no sectorizado diferido (código SUNS-D), situado en los núcleos de población de Mácher y Tías. Su régimen jurídico se ajustará al artículo 69 del TRLOTENC.

<b>Suelo urbanizable no sectorizado</b>		<b>1.570.811,39 m<sup>2</sup></b>
S. urbanizable no sectorizado diferido.	SUNS-D-T	125.325,58 m <sup>2</sup>
S. urbanizable no sectorizado turístico	SUNS-T-PC	1.247.987,93 m <sup>2</sup>
S. urbanizable no sectorizado diferido.	SUNS-D-M	197.497,88 m <sup>2</sup>

### **Artículo 12. Revisión de la sectorización.**

Las determinaciones de carácter pormenorizado que en relación con los suelos urbanizables sectorizados contiene el PGO podrán ser revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años, pudiendo:

- a. Excluir parte del suelo urbanizable sectorizado ordenado para su incorporación al suelo urbano, si en la ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones que para esta clase de suelo determina el artículo 52 del TRLOTENC y siempre que los propietarios del suelo hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b. Excluir del suelo urbanizable sectorizado ordenado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable sectorizado no ordenado, cuando la ejecución no se hubiere llevado a cabo dentro de los plazos establecidos al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios establecidos por el Plan General.

Ampliar el plazo de ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en otros cuatro años, como máximo, cuando estime que dicha ampliación es conveniente a tenor de las circunstancias que justifiquen el incumplimiento de los plazos.

- c. Cuando el sistema de ejecución sea privado, transcurridos los plazos máximos establecidos, proceder al cambio de sistema de ejecución, pudiendo llegar a la ejecución por sustitución. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 a 148 del TRLOTENC.

### **Artículo 13. Categorías de suelo rústico.**

El Plan General de Ordenación de Tías distingue las siguientes categorías y subcategorías de suelo rústico:

- 1 Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental el Plan General los adscribe a alguna de las siguientes categorías:
  - a. SRPN - Suelo rústico de protección natural, para la preservación de los valores naturales o ecológicos.
  - b. SRPP - Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

- c. SRPC - Suelo rústico de protección costera, para la ordenación de dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección.
  - d. SRPCul.- Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
- 2 Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras y de equipamientos, el Plan General establece las siguientes categorías:
- 1) SRPA - Suelo rústico de protección agraria.
  - 2) SRPM - Suelo rústico de protección minera.
  - 3) SRPIE - Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos
- 3 SRAR – Suelo rústico de asentamiento rural, cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, el Plan General lo adscribe a la categoría de suelo rústico de asentamiento rural.
- 4 SRPT – Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, el Plan General los adscribe a la categoría de suelo rústico de protección territorial.

#### **Artículo 14. Ámbitos de suelo urbano.**

- 1 Los ámbitos de suelo urbano son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano.
- 2 Los ámbitos de suelo urbano se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente atendiendo al reconocimiento de los núcleos urbanos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y de las unidades físicamente identificables o que tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación y a su gestión urbanística.
- 3 Cada uno de los ámbitos delimitados incluye terrenos de igual categoría de suelo urbano, por lo que se categorizan como suelo urbano consolidado por la urbanización o suelo urbano no consolidado por la urbanización.

- 4 Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo expresado en los números siguientes del presente artículo, se distinguen como ordenados o no ordenados dependiendo de si el Plan General de Ordenación establece directamente la ordenación pormenorizada completa, o si dicha ordenación detallada queda remitida y debe completarse mediante la formulación del pertinente instrumento de planeamiento de desarrollo.
- 5 La ordenación pormenorizada completa de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados por el presente Plan General de Ordenación, se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en los cuadros y fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.
- 6 Los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización se ejecutarán como una unidad de actuación o mediante la delimitación de varias unidades, delimitadas en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

#### **Artículo 15. Sectores de suelo urbanizable**

- 1 Los sectores son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.
- 2 La delimitación de los sectores se expresa gráficamente en los correspondientes planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación pormenorizada.
- 3 En los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General de Ordenación, se establece la ordenación pormenorizada detallada completa de forma directa, o bien como reordenación completa del Plan Parcial de Ordenación anterior, que en tal caso se deroga expresamente.
- 4 En los sectores de suelo urbanizable no ordenados directamente por el Plan General de Ordenación, esta ordenación se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en la ficha correspondiente del sector incluida en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

## **CAPITULO II CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

#### **Artículo 16. Calificación básica del suelo.**

- 1 El Plan General establece la calificación básica del suelo asignando al menos y a lo sumo un uso global para cada categoría de suelo, expresados gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural "Estructura general del territorio y usos globales del suelo" PO-03 .

- 2 Los usos globales comprenden un conjunto amplio de actividades relacionadas y compatibles que determinan el destino funcional básico del suelo. El Plan General de Tías asigna los siguientes usos globales:
  - a) Residencial.
  - b) Industrial.
  - c) Terciario.
  - d) Turístico.
  - e) Comunitarios
  - f) Infraestructuras y servicios.
  - g) Ambiental.
  - h) Primario

#### **Artículo 17. Elementos de la estructura general**

- 1 Los sistemas generales y los equipamientos de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de la estructura territorial del municipio definida por el Plan General.
- 2 En el Plano de Ordenación Estructural “Estructura general del territorio y usos globales del suelo” PO-03 se delimitan los elementos de los distintos sistemas generales y equipamientos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprendan suficientemente los límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique expresamente lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Sistemas Generales.
- 3 La ordenación y regulación específica de cada uno de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución y las condiciones particulares de los usos pormenorizados a que se vinculan, se establecen en esta Normativa de Ordenación Estructural, y en su caso, en el Fichero de Sistemas Generales. Dichas condiciones deberán respetarse por los Planes Parciales o Especiales que incluyan tales elementos y por los planes o proyectos que se formulen para su ejecución.

#### **Artículo 18. Sistemas Generales**

- 1 Tendrá la consideración de sistema general el suelo, y en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas a usos y servicios públicos que, estando a cargo de la Administración Pública competente, tengan el carácter de básico para la vida colectiva.
- 2 Los sistemas generales podrán ser insulares o municipales.

- 3 Los bienes inmuebles que tengan la consideración de sistema general serán siempre de dominio público.
- 4 La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.
- 5 El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba a un sector, ámbito o unidad de actuación.
- 6 La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los 5 años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.
- 7 Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado, conforme a lo establecido en el artículo 138 del TRLOTENC. La ocupación directa requerirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el artículo 139 del TRLOTENC.

**Artículo 19. Sistemas Generales Insulares relativos al Sistema de comunicaciones e infraestructuras.**

- 1 En el marco definido por el Plan Insular de Ordenación, el Plan General incluye la clasificación de los Sistemas Generales identificados en su territorio municipal como los siguientes:

**SGI.1. De Accesibilidad**

- **SGI-1.1.** Puerto de La Tiñosa/ Puerto del Carmen.
- **SGI-1.2.** Aeropuerto (a) y Aeródromo Militar de Lanzarote (b).

**SGI.2. De movilidad y transporte. SGI. Viario.**

**SGI.3. De infraestructura hidráulico-sanitaria.**

c.1). **SGI-3.1.** De saneamiento:

- **SGI-3.1.1.** De saneamiento/ Emisarios submarinos.
- **SGI-3.1.2.** De saneamiento/ EDAR Puerto del Carmen.
- **SGI-3.1.3.** De saneamiento/ Estación general de bombeo – Puerto del Carmen.
- **SGI-3.1.4.** De saneamiento/ Tubería de impulsión del SGI.3.1.3. a SGI.3.1.2 (E.D.A.R.).

c.2). **SGI-3.2.** De abastecimientos / Depósitos.

- **SGI-3.2.PC.1-** Deposito Los Mojones, Puerto del Carmen.
- **SGI-3.2.PC.2-** Deposito C/ Taburiente, Puerto del Carmen.

- **SGI-3.2.PC.3-** Depósito C/ Guanapay, Puerto del Carmen.
- **SGI-3.2.T-** Depósito Tías.
- **SGI-3.2.PC.1-** Depósito La Asomada.
- **SGI.4.** De energía eléctrica.
- **SGI.4.1.** De energía eléctrica/ Red de transporte de alta tensión.
- **SGI.4.2.** De energía eléctrica/ Subestación transformadora de Mácher.

#### **Artículo 20. Sistemas Generales Insulares de accesibilidad SGI-1.2- Aeropuerto y Aeródromo Militar de Lanzarote**

- 1 Su delimitación viene definida por el perímetro que delimita el área que se corresponde con el Sistema General Aeropuerto y Aeródromo Militar de Lanzarote que figura el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001(B.O.E. de 12 de septiembre) por la que se aprueba dicho Plan Director, en el que se incluyen las zonas civil y militar, siendo éstas identificadas como SGI.1.2.A y SGI.1.2.b respectivamente.
- 2 En el ámbito del Sistema General SGI.1.2 serán admisibles los usos previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto, todo ello en concordancia con lo dispuesto por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote.
- 3 Las servidumbres aeronáuticas se configuran como las afecciones establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote que condicionan el desarrollo urbanístico del entorno del ámbito del aeropuerto.
- 4 Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote se clasifican en:
  - a. Servidumbres aeronáuticas propiamente dichas, que se corresponden con las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto.

Sobre las posibles actuaciones en el ámbito afectado por dichas servidumbres se determina:

- 1 Ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, postes etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc,...) podrá sobrepasar la cota correspondiente a la línea de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas determinadas por el Plan Director del Aeropuerto, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni quede afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

- 2 En todo caso la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas.
- b. Las servidumbres acústicas son las establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote. Dentro del ámbito afectado por estas servidumbres se prohíbe:

Los usos residenciales y las dotaciones educativas y sanitarias de los terrenos clasificados y categorizados por el PGO afectados por la huella de ruido establecidas por el Plan Director. Dicha huella afecta al límite Este de Puerto del Carmen y más concretamente al suelo urbano consolidado de ampliación Matagorda (AM) y Matagorda (M), y parcialmente al suelo urbanizable no sectorizado turístico (SUNS-T-PC). Estas afecciones se especifican en lo que respecta al suelo urbano, en la Normativa del Plan Operativo correspondiente a las Zonas de Ordenación Urbanísticas "M" y "AM", y para el suelo urbanizable en la Normativa de la Ordenación Estructural referente al suelo urbanizable no sectorizado.

#### **Artículo 21. Sistemas Generales Insulares de accesibilidad SGI-1.1-Puerto de La Tiñosa.**

El Plan General de Ordenación recoge el Sistema General Insular Puerto de La Tiñosa tal como se define en el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente.

#### **Artículo 22. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Hidráulico-Sanitaria –de saneamiento -(SGI.3.1).**

- a. Se definen como aquellas instalaciones que afectan a distintos municipios y requieren una gestión mancomunada por afectar a recursos naturales de la isla.
- b. Se han identificado los siguientes:
- b.1. SIG. 3.1 de Saneamiento:*
- SGI.3.1.1.- Emisarios Submarinos. Se regularán de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
  - SGI.3.1.2. - EDAR.
  - SGI.3.1.3. – Estación general de bombeo de Puerto de Carmen.
- c. Condiciones del SGI.3.1.2. – EDAR.
- 1) Clasificación del suelo: rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1).
  - 2) Parcela mínima: la del proyecto de construcción aprobado.

- 3) Condiciones de edificación: las del proyecto de construcción aprobado.
- d. Condiciones del SGI.3.1.3. Estación de bombeo de Puerto del Carmen.
- 1) Clasificación del suelo: suelo urbano.
  - 2) Localización: en la parcela EL-PC-28.
  - 3) Condiciones de edificación: Las establecidas para la parcela.

#### **Artículo 23. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Hidráulico-Sanitaria – de abastecimiento -(SGI.3.2).**

El uso y diseño estarán sometidos a las normas definidas en capítulo 5.3 sección 3ª del PIOL.

#### **Artículo 24. Sistemas Generales Insulares de Infraestructuras Energética - (SGI.4).**

1. El Plan General de Ordenación recoge los siguientes:

- a) SGI.4.1- La totalidad de la red de alta tensión.
- b) SGI.4.2. Subestación transformadora de Mácher

2. Condiciones del SGI.4.1.

- a) El uso y diseño estarán sometidos a las normativa sectorial y normas definidas en el capítulo 5.3 sección 3ª del PIOL y las establecidos por el Plan General para cada una de las clases de suelo y categoría en la que se sitúan. En todo caso las redes serán siempre subterráneas.
- b) Condiciones del SGI.4.1. Subestación de Mácher.
  - 1) Clasificación del suelo: rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1).
  - 2) Parcela mínima: No se establece
  - 3) Condiciones de edificación y usos: el uso y diseño estarán sometidos a las normas definidas en capítulo 5.3 sección 3ª del Plan Insular de Ordenación y las establecidas por el Plan General para el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1.

#### **Artículo 25. Sistema General de movilidad y transporte: carreteras.**

- 1 El sistema general de movilidad y transporte- carreteras está constituido por los terrenos y las vías destinadas a facilitar la accesibilidad general de personas y mercancías entre el municipio y el exterior.
- 2 La red de carreteras se clasifica según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, al Cabildo Insular o la propio Ayuntamiento (artículo 2 de la Ley de Carreteras de Canarias) en:
  - Carreteras de interés regional.

- Carreteras de interés insular.
- Carreteras de interés municipal.

3 La red de carreteras que se encuadran dentro del ámbito municipal se adscriben dentro de las siguientes categorías:

CLAVE	DENOMINACIÓN
LZ-2	Arrecife – Playa Blanca
LZ-30	Teguise – Uga
LZ-35	San Bartolomé –Tías
LZ-40	Aeropuerto – Puerto del Carmen
LZ-56	Mancha Blanca – La Geria
LZ-58	Masdache – La Vegueta
LZ-501	Los Lirios – La Geria
LZ-502	Mácher – La Asomada
LZ-503	Conil – Masdache
LZ-504	Mácher- Puerto del Carmen
LZ-505	Puerto del Carmen – Tías

#### **Artículo 26. Equipamientos estructurantes municipales.**

Tienen la consideración de Equipamientos Estructurantes Municipales (EEM) para el presente PGO las siguientes actuaciones:

- EEM.2.1 – Equipamiento - Pista de Karting.
- EEM.2.2 – Equipamiento ocio / comercial y deportivo.
- EEM.2.3 - Docente- Colegio Hispano Británico

#### **Artículo 27. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.1- Equipamiento – Karting.**

1. Clasificación del suelo: rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).
2. Condiciones de edificación:
  - Superficie parcela: 86.663 m<sup>2</sup>.
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Altura máxima: Una planta
  - Ocupación máxima edificación sobre rasante: 5%.
  - Edificabilidad máxima: 3.000 m<sup>2</sup>c.
3. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Deportivo – Pista de Karting.

- Usos tolerados: Instalaciones de apoyo al uso tales como: garajes, talleres, servicios de pista, instalaciones, almacenes, bar-cafetería, salón social, aseos, vestuarios, oficinas, aula de instrucción y servicios de protección y asistencia sanitaria, y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m<sup>2</sup>c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones.

**Artículo 28. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.2 - Equipamiento de ocio/comercial y deportivo (Centros de ocio, espacios libres, Club Ecuestre, etc.)**

1. Clasificación del suelo: rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).
2. Condiciones de edificación:
  - Superficie parcela: 60.000 m<sup>2</sup>.
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Altura máxima: Una planta.
  - Ocupación máxima edificación sobre rasante: 20%.
3. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Equipamiento turístico complementario – Núcleo Zoológico- Club ecuestre.
  - Usos tolerados: Instalaciones de apoyo al uso tales como: almacenes, restauración, salón social, aseos, vestuarios, oficinas, aula de instrucción y servicios de protección y asistencia sanitaria.
  - Usos asociados: Aparcamientos

**Artículo 29. Equipamiento Estructurante Municipal EEM. 2.3- Docente- Colegio Hispano Británico.**

1. Clasificación del suelo: rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).
2. Condiciones de edificación:
  - Superficie parcela: 40.000 m<sup>2</sup>.
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Altura máxima: Dos plantas sobre la rasante del terreno natural.
  - Ocupación máxima edificación sobre rasante: 25%.
3. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Equipamiento educativo.

- Usos tolerados complementarios: Instalaciones de apoyo al uso tales como: deportivo y sociocultural.

### Artículo 30. Sistemas generales municipales (SGM)

1. Se consideran sistemas generales municipales el suelo, infraestructuras, instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya implantación sea necesaria o pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio. Se diferencian de los sistemas generales insulares en que los sistemas generales municipales están al servicio de un ámbito territorial inferior, en todo caso, el término municipal.
2. En el ámbito municipal, el Plan General ha identificado los siguientes:

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM) TOTAL MUNICIPIO				
	CLAVE	CLASE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )
TÍAS	SGM 1-SP	Servicios Públicos	Cementerio de Tías	66.495
	SGM 2-E(a)	Educativo	IES Tías - cno Los Lirios	14.853
	SGM 2-E(b)	Educativo	Ampliación IES Tías - cno Los Lirios	9.190
	SGM 2-E(c)	Educativo	Colegio cno Huertas Viejas	19.209
	SGM 3-BS(a)	Bienestar Social	Calle Tajinaste	7.146
	SGM 3-BS(b)	Bienestar Social	Ampliación c/ Tajinaste	5.741
	SGM 4-D	Deportivo	Deportivo cno Los Lirios	11.761
	SGM 5-EL(a)	Espacio libre	Parque c/ Tajinaste	10.387
	SGM 5-EL(b)	Espacio libre	Ampliación Parque c/ Tajinaste	10.981
	SGM 5-EL(c)	Espacio libre	Parque cno Huertas Viejas	6.629
	SGM 6-V(a)	Viaro	Circunvalación Sur Tías	34.633
	SGM 6-V(b)	Viaro	Conexión Carretera Tías - San Bartolomé con camino de los Fajardos	5.454
MÁCHER	SGM 7-EL	Espacio libre	Parque urbano Mácher	9.749
	SGM 8-D	Deportivo	Deportivo Mácher	12.508
	SGM 9-E	Educativo	Colegio Mácher centro	10.673
	SGM 10-E	Educativo	Colegio cno Real los Olivos	14.531
VEGA DE TEGOYO	SGM 11-EL	Espacio libre	Parque rural cno del Volcan II	30.077
PUERTO DEL CARMEN	SGM 12-T	Movilidad y transporte	Intercambiador Ctra.Pto.del Carmen-Mácher	5.351
	SGM 13-D	Deportivo	Campo de Fútbol Pto.Carmen	45.505
	SGM 14-E	Educativo	Instituto Pto. Del Carmen	7.881
	SGM 15-INFR	Infraestructura (Punto Limpio)	Punto limpio Pto del Carmen	9.986
	SGM 16.1-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	14.101
	SGM 16.2-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	17.457
	SGM 16.3-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	27.539
	SGM 16.4-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	15.183
	SGM 16.5.a-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	16.186
	SGM 16.5.b-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	11.526
	SGM 16.6-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	20.125
SGM 16.7.a-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	5.430	

SGM 16.7.b-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	8.588
SGM 16.8-V	Viaro	Rambla Islas Canarias en Puerto del Carmen	30.294
SGM 17-EL	Espacio libre	Paseo Avda.de las Playas	16.279
SGM 18-EL	Espacio libre	Parque urbano Pto Carmen	147.478
SGM 19(a)-EL	Espacio libre	Parque urbano Rambla	40.367
SGM 19-(b)EL	Espacio libre	Parque urbano Rambla	3.503
SGM 20-EL	Espacio libre	Plaza de las Naciones	19.367
SGM 21-T	Movilidad y transporte	Intercambiador	3.872
SGM 22-V	Viaro	Viaro conexión Avda. Playas - LZ 40	22.198
SGM 23-V	Viaro	Conexión Rambla IC-LZ 40	30.057
SGM 24-EL	Espacio libre	Parque entorno instituto Pto Carmen	15.876
SGM 25-SP	Servicios Públicos	servicios públicos entorno instituto Pto Carmen	13.431
SGM 26-EL	Espacio libre	Parque Avda Juan Carlos I	10.515
SGM 27-S	Sanitario	Centro Salud Avda Juan Carlos I	4.276
SGM 28-E	Educativo	Ampliación educativo	4.890
<b>TOTAL SGM</b>			<b>847.278</b>

### Artículo 31. Sistemas Generales Municipales de servicio público (SGM.-SP).

- Lo constituyen aquellos espacios, edificios e instalaciones destinados a las actividades que el Ayuntamiento presta a los ciudadanos en materia de abastecimiento, servicios burocráticos y representativos, de protección, higiene, protección civil y funerarios.

#### 2. Condiciones urbanísticas SGM 1-SP

Clasificación y categorización del suelo: suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).

- Superficie: la delimitada en planos, coincidente con la propiedad municipal (66.495 m<sup>2</sup>)
- Condiciones de edificación:
  - Unidad apta para la edificación: no se establece.
  - Ocupación máxima: 25%.
  - Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura: Dos plantas o su equivalente numérico de 7 metros.
  - Retranqueos: Toda nueva edificación deberá estar retranqueada como mínimo de 10,00 metros a linderos.

#### 3. Condiciones urbanísticas SGM 25-SP

Clasificación del suelo: urbanizable

- Superficie: 13.431 m<sup>2</sup>.

b) Condiciones de edificación.

- Tipología: edificación aislada
- Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 60 %.
- Retranqueos: 3,00 metros a cualquier lindero

**Artículo 32. Sistemas Generales Municipales – Educativo (SGM- E).**

1. Lo constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza.

2. Condiciones de uso:

- Uso característico: Educativo.
- Usos tolerados compatibles: Deportivo y espacios libres.

3. Condiciones urbanísticas SGM.2-E.

a) Clasificación del suelo: urbano consolidado.

b) Superficie: 43.252 m<sup>2</sup> (SUPERFICIE DE a),b) Y c))

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 70%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero.

4. Condiciones urbanísticas SGM 9-E

Clasificación del suelo: suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

a) Superficie: 10.673 m<sup>2</sup>

b) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada

- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 70 %.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero

5. Condiciones urbanísticas SGM-10-E.

a) Clasificación del suelo: suelo rústico de asentamiento rural.

b) Superficie: 14.531 m<sup>2</sup>

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 70%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero, excepto con la carretera LZ-503 habrá de respetarse la distancia mínima fijada por el Reglamento de Carreteras de Canarias para la línea límite de edificación de dicha vía (12,00 m.).

d) Afecciones: Ley de Carreteras.

6. Condiciones urbanísticas SGM-14.E.

a) Clasificación del suelo: urbano

b) Superficie: 7.881 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 70%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero, excepto con respecto a la carretera LZ-40 habrá de respetarse la distancia mínima fijada por el Reglamento de Carreteras de Canarias para la línea límite de edificación de dicha vía.

7. Condiciones urbanísticas SGM 28-E

Clasificación del suelo: suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

a) Superficie: 4.890 m<sup>2</sup>

b) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 70 %.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero

8. Condiciones urbanísticas SGM-10-E.

### **Artículo 33. Sistemas Generales Municipales – bienestar social. (SGM-3-BS).**

1. Lo constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, a las personas mediante la prestación de servicios sociales y asistenciales.
2. Calificación del suelo: urbano consolidado.
3. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Bienestar social.
  - Usos tolerados compatibles: Sanitario, deportivo y espacios libres.
4. Superficie: 12.887 m<sup>2</sup> (SUPERFICIE a) Y b)
5. Condiciones edificación:
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 2 plantas/ 8,00 metros.
  - Ocupación máxima parcela: 70%.
  - Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero, excepto con respecto a la carretera LZ-2 habrá de respetarse la distancia mínima fijada por el Reglamento de Carreteras de Canarias para la línea límite de edificación que corresponda a dicha vía.
6. Afecciones: Ley de Carreteras y servidumbres aeronáuticas.

#### **Artículo 34. Sistemas Generales Municipales – sanitario. (SGM-27-S).**

7. Lo constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados a la prestación de asistencia sanitaria.
8. Calificación del suelo: urbanizable.
9. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Sanitario
  - Usos tolerados compatibles: Bienestar social, espacios libres y asociados al uso sanitario.
10. Superficie: 4.276 m<sup>2</sup>
11. Condiciones edificación:
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 2 plantas/ 8,00 metros.
  - Ocupación máxima parcela: 70%.
  - Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero,
12. Afecciones: Ley de Carreteras

#### **Artículo 35. Sistemas Generales Municipales – deportivos. (SGM.D).**

1. Lo constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
2. Condiciones de uso:
  - Uso característico: Deportivo.
  - Usos tolerados compatibles: comunitarios y espacios libres.
3. Condiciones urbanísticas **SGM.4-D**.
  - a) Clasificación del suelo: urbanizable.
  - b) Superficie: 11.761 m<sup>2</sup>.
  - c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 50%.
- Retranqueos: 3,00 metros a cualquier lindero.

4. Condiciones urbanísticas **SGM.8.D.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable.

b) Superficie: 12.508 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 50%.
- Retranqueos: 3,00 metros a cualquier lindero.

5. Condiciones urbanísticas **SGM.13-D.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable.

b) Superficie: 45.505 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima parcela: 50%.
- Retranqueos: 3,00 metros a cualquier lindero.

**Artículo 36. Sistemas Generales Municipales de Espacios Libres (SGM.EL).**

1. Lo constituyen aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental.

2. Condiciones de uso:

- Uso característico: Espacios libres y aparcamiento en plantas bajo rasante.
- Usos tolerados compatibles: Deportivo y otras dotaciones públicas, así como pequeñas instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como quioscos, aseos, vestuarios, etc. En los SGM- 18.EL y el SGM- 19. EL se permitirán además de las instalaciones permitidas con carácter general las de ocio y recreo, a través de concesión administrativa.

### 3. Condiciones urbanísticas **SG-5.EL.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable.

b) Superficie: SGM- 5.EL.: 27.998 m<sup>2</sup> ESTA SUPERFICIE ES LA SUMA DE a), b) Y c).

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 1 planta/ 4,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 5 %.
- Ocupación máxima instalaciones deportivas no cubiertas: 40%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero.

### 4. Condiciones urbanísticas. **SG-7.EL.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable.

b) Superficie: 9.749m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: una plantas/ 4,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 5 %.
- Ocupación máxima instalaciones deportivas no cubiertas: 40%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero.

### 5. Condiciones de urbanísticas **SG-11.EL.**

a) Clasificación del suelo: rústico de asentamiento rural.

b) Superficie: SGM-11.EL.:30.077 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: una plantas/ 4,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 5 %.
- Ocupación máxima instalaciones deportivas no cubiertas: 40%.
- Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero.

6. Condiciones urbanísticas **SG-17.EL.**

a) Clasificación del suelo: urbano consolidado.

b) Superficie: SGM- 17.EL.: 16.279 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: una plantas/ 4,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 5%.
- Retranqueos mínimos: 3,00 metros a cualquier lindero.

7. Condiciones urbanísticas **SG-18.EL.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable.

b) Superficie: SGM- 18.EL.: 147.478 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas/ 8,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 15 %.
- Ocupación mínima espacios libres: 50%.
- Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto con respecto a la carretera LZ-40 habrá de respetarse la distancia mínima fijada por el Reglamento de Carreteras de Canarias para la línea límite de edificación de dicha vía.

8. Condiciones urbanísticas. **SGM-19.EL.**

- a) Clasificación del suelo: urbano no consolidado.
- b) Superficie: SGM- 19.EL.: 43.870 m<sup>2</sup>.
- c) Condiciones de edificación.
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: dos plantas/ 8,00 metros.
  - Ocupación máxima edificación: 10 %.
  - Ocupación mínima espacios libres: 60%.
  - Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero.

9. Condiciones urbanísticas. **SG-20.EL.**

- a) Clasificación del suelo: urbano consolidado.
- b) Superficie: SGM- 20.EL.: 19.367 m<sup>2</sup>.
- c) Condiciones de edificación.
  - Tipología: Edificación aislada.
  - Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: una planta/ 4,00 metros.
  - Ocupación máxima edificación: 5 %.
  - Ocupación máxima instalaciones deportivas: 10%
  - Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero.

10. Condiciones urbanísticas. **SG-24.EL.**

- a) Clasificación del suelo: urbanizable
- b) Superficie: SGM- 24.EL.: 15.876 m<sup>2</sup>.
- c) Condiciones de edificación.
  - Tipología: Edificación aislada
  - Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: una planta/ 4,00 metros.

- Ocupación máxima edificación: 5 %.
- Ocupación máxima instalaciones deportivas: 10 %
- Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero.

11. Condiciones urbanísticas. **SG-26.EL.**

a) Clasificación del suelo: urbanizable

b) Superficie: SGM- 26.EL.: 10.515 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada
- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: una planta/ 4,00 metros.
- Ocupación máxima edificación: 5 %.
- Ocupación máxima instalaciones deportivas: 10 %
- Retranqueos mínimos: 5,00 metros a cualquier lindero

**Artículo 37. Sistemas Generales Municipales de Infraestructuras**

A) – Transporte. (SGM.T)

1. Lo constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados al estacionamiento de vehículos de transporte público y servicios asociados.
2. Condiciones de uso: Los relacionados con actividades ligadas al transporte público.
3. Condiciones urbanísticas **SGM- 12.T**

a) Clasificación del suelo: suelo rústico protección infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1).

b) Superficie: 5.351 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
  - Ocupación máxima parcela: 20%.
  - Retranqueos: 5,00 metros a cualquier lindero.
4. Condiciones urbanísticas **SGM- 21.T**
- a) Clasificación del suelo: suelo urbano no consolidado (SUNCU).
- b) Superficie: 3.872 m<sup>2</sup>.
- c) Condiciones de edificación.
- Tipología: Edificación aislada.
  - Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: Dos Plantas/ 8,00 metros.
  - Ocupación máxima parcela: 20%..
5. Condiciones urbanísticas: **SGM- 6.V**
- a) Clasificación del suelo: suelo urbanizable sectorizado no ordenado
- b) Superficie: 40.087 m<sup>2</sup>.
6. Condiciones urbanísticas: **SGM- 16.V**
- a) Clasificación del suelo: Hay tramos en urbano y tramos en urbanizable
- b) Superficie: 166.430 m<sup>2</sup>.
7. Condiciones urbanísticas: **SGM- 22.V**
- a) Clasificación del suelo: Hay un tramo en urbanizable y otro en urbano
- b) Superficie: 22.198 m<sup>2</sup>.
8. Condiciones urbanísticas: **SGM- 23.V**
- a) Clasificación del suelo: urbanizable
- b) Superficie: 30.057 m<sup>2</sup>.
- B) Otras infraestructuras
9. Condiciones urbanísticas: **SGM 15-INFR**
- a) Clasificación del suelo: suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1)

b) Superficie: 9.986 m<sup>2</sup>.

### **CAPITULO III DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### **Artículo 38. Aprovechamiento urbanístico**

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano es el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, y en su caso el establecido para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total, recogidos en las fichas correspondientes a los ámbitos y sectores contenidos en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a los sistemas generales y dotaciones, pero sí la asignada a los equipamientos.
4. En las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo de los diferentes ámbitos en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en la Normativa de Ordenación Pormenorizada, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

#### **Artículo 39. Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total, expresado en unidades de aprovechamiento, por la superficie total del ámbito o del sector, excluidos, en su caso, los terrenos de dominio público e incluidos los de Sistemas Generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
2. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los

terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio es el que se consigna en la ficha correspondiente.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con el fin de conseguir una más adecuada valoración relativa. En todo caso, la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

#### **Artículo 40. Aprovechamiento susceptible de apropiación**

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en una unidad de actuación, será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo o en el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y el de costear o, en su caso, ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente.

#### **Artículo 41. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General de Ordenación.

2. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del ámbito o sector de que se trate.

#### **Artículo 42. Adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas.**

En los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial, se califican para vivienda protegida las parcelas o manzanas que se determinan en el plano de ordenación estructural correspondiente y en los respectivos planos de ordenación pormenorizada de usos, estableciéndose también en los cuadros del Fichero de Ordenación el porcentaje sobre el número de viviendas, la edificabilidad o el aprovechamiento del ámbito o sector que debe adscribirse a tal régimen, que como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

### **TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **CAPITULO I RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

##### **Artículo 43. Régimen general del suelo urbano**

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

##### **Artículo 44. Régimen del suelo urbano consolidado**

1. A la hora de concederse licencia en suelo urbano consolidado, deberá garantizarse que los titulares de aquellos terrenos que no hayan alcanzado aún la condición de solar, según el concepto contenido en el Anexo del TRLOTENC procedan a costear a su cuenta los gastos de urbanización pendientes, siendo como mínimo los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
  - d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.
2. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, no pudiéndose ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.
3. Cualquier otra actuación de ejecución del planeamiento en ámbitos de suelo urbano consolidado se llevará a cabo como actuaciones asistemáticas para su gestión unitaria conforme a lo dispuesto en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

#### **Artículo 45. Régimen del suelo urbano no consolidado**

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado será el previsto en las determinaciones de la ordenación pormenorizada y en las fichas correspondientes para los respectivos ámbitos y unidades de actuación, siendo de aplicación lo regulado en esta Normativa respecto al aprovechamiento medio y al aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

## **CAPITULO II            RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 46. Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables**

1. En tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan General de Ordenación, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales, dotaciones y viarios, y aquellas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.
3. Hasta la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo, en su caso, los propietarios de suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial.

#### **Artículo 47. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado**

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado del presente Plan General de Ordenación.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se establecen las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

#### **Artículo 48. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado**

1. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial de Ordenación, y se establecen las condiciones y parámetros que han de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de los sectores.
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados, en la Normativa de Ordenación Pormenorizada y en los cuadros del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

#### **Artículo 49. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado**

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado será el establecido por la legislación urbanística para tal clase y categoría. Su clasificación, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter general e insular afectados en cada caso.

### **TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO**

#### **CAPÍTULO I RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 50. Definición y régimen urbanístico del suelo rústico**

1. Constituye el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que el presente Plan General de Ordenación adscribe a esa clase de suelo mediante su clasificación, por albergar alguna de las condiciones contempladas en el artículo 54 del TRLOTENC, propiciando la protección de sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o la preservación de su potencialidad productiva, y que deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en la presente Normativa, con carácter general o en relación a las distintas categorías distinguidas en esta clase de suelo.

#### **Artículo 51. Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico**

1. En el suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformación de su naturaleza, uso y destino, salvo que las mismas estuviesen expresamente permitidas por este Plan General de Ordenación.

2. El cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la ejecución de cualquier tipo de uso o acto de ejecución en el suelo rústico se establece sin perjuicio del respeto a las normativas sectoriales que les sea de aplicación, debiendo acreditarse junto con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos sectoriales competentes en función de la actividad de que se trate.

3. Toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.

4. Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas y que estén sometidas a evaluación de impacto ambiental, deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan.

5. En aquellos suelos rústicos donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante Calificación Territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el artículo 63.1.d) del TRLOTENC, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

6. Los propietarios del suelo rústico tendrán, con carácter general, los deberes establecidos legalmente, y en cualquier caso, los siguientes:

- a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
- b) Usar y explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando en su caso las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello, y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

- c) La rehabilitación para su conservación o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en la letra c) del artículo 44.4 del TRLOTENC, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.

### **Artículo 52. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico**

1. Respecto a cada categoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades permitidos en cada caso, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones de este Plan General de Ordenación, por lo contenido en los instrumentos de desarrollo en aquellos ámbitos que lo precisen y, en su caso, por lo que expresen los Proyectos de Actuación Territorial, las Calificaciones Territoriales, las autorizaciones administrativas y las licencias que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes.

2. En cualquier caso, para autorizar la materialización del aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El proyecto deberá justificar suficientemente que la actuación proyectada no genera impactos negativos, que se adoptan las medidas precisas para la óptima protección del medioambiente, en los términos que resulten, en su caso, de los estudios de impacto ambiental, y del cumplimiento de las condiciones generales de integración paisajística.
- b) El promotor de la actuación deberá garantizar suficientemente la ejecución de las obras proyectadas, el mantenimiento de la actividad que justifica, en su caso, la Calificación Territorial de los terrenos y el aprovechamiento de los mismos, la restauración del entorno que pueda verse afectado por la ejecución de las obras, y la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen.
- c) Contemplar en el proyecto simultáneamente las obras accesorias y movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la obra principal, como apertura de accesos, taludes, desmontes, escombros y la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- d) El pago de un canon por cuantía de un cinco por ciento del coste real de las obras a ejecutar, cuando se trate de edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o de equipamiento. En los casos en los que así se convenga entre promotor y Ayuntamiento, este canon podrá ser satisfecho mediante cesión

de suelo de igual valor económico de acuerdo a los informes y tasaciones que realicen los servicios municipales.

### **Artículo 53. Segregaciones en suelo rústico**

1. Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de unidad mínima de cultivo, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en esta Normativa.
2. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna 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 esté 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.
3. Toda segregación rústica está sujeta a previa licencia municipal.
4. Las segregaciones rústicas en suelos de protección ambiental y agrario se realizarán evitando la ruptura de muros, gavias, caños, puentes de caminos y demás elementos etnográficos característicos de la estructura del paisaje tradicional de Lanzarote.

### **Artículo 54. Prohibición y prevención de parcelaciones en suelo rústico**

1. Tendrá la consideración legal de parcelación, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, precisándose para ello licencia municipal previa.
2. Por la propia naturaleza del suelo rústico, excepto el incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable.

3. La consideración o presunción de la existencia de una parcelación ilegal en suelo clasificado como rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que se hubieran solicitado, incluso aunque cuenten con previa autorización de la Administración competente, así como la suspensión de cualquier otra licencia que se solicite y la paralización inmediata de las obras y de cuantas otras intervenciones se hubieran iniciado. Todo ello sin perjuicio de la incoación de los pertinentes expedientes de disciplina urbanística y los de carácter sancionador, previstos por la legislación urbanística.

4. Cuando el Ayuntamiento proceda a la incoación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal en suelo rústico deberá incluir necesariamente la solicitud al Registrador de la Propiedad de anotación preventiva de la existencia de tal expediente, requiriéndole que tal anotación surta efectos de prohibición absoluta de disponer, tal y como permite la legislación hipotecaria y en los términos establecidos por la misma. Además, el Ayuntamiento, a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, remitirá escrito al Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondiente, notificando la regulación contenida en el instrumento de ordenación sobre las condiciones de parcela mínima en las categorías de suelo rústico en las que se establece tal determinación y las zonas del municipio calificadas con tales categorías, acompañando copia diligenciada del plano de clasificación de suelo.

5. 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.

6. Igualmente, se considerará que existe parcelación de carácter urbanístico cuando se de alguna de las siguientes manifestaciones:

- a) Existencia de edificaciones con paredes ciegas, o construcciones para el uso de vivienda, industria o equipamiento comunitario que no haya sido declarado de utilidad pública.
- b) Tener una distribución de parcelas no adecuada a los fines rústicos o en contradicción con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones, o en los medios de comunicación, sobre su localización y características, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
- d) Disponer de vías de acceso comunes en su interior que presenten un ancho de rodadura superior a tres metros.

#### **Artículo 55. Admisibilidad de usos en suelo rústico**

En suelo rústico se asignan los usos, según el tipo de admisibilidad genérica en el ámbito de implantación o aplicación, como uso permitido, autorizable y prohibido:

a) Uso permitido: es todo uso cuya introducción o mantenimiento no afecta negativamente a la conservación de los recursos naturales siempre que se desarrolle dentro del marco de las condiciones generales del suelo rústico y de las limitaciones específicas que se establecen en el régimen de usos globales de las diferentes categorías. Su implantación no exige de autorización, licencia o concesión administrativa previa.

b) Uso autorizable: es aquel sometido por el planeamiento u otras normas sectoriales a autorización, licencia o concesión administrativa. Asimismo, son autorizables aquellos usos no previstos en el presente Plan siempre y cuando no contravengan los objetivos y fundamentos del mismo. En todo caso, en el suelo rústico, estos usos estarán sometidos al informe preceptivo previsto en el artículo 63.5 del TRLOTENC'00, que será vinculante cuando se pronuncie desfavorablemente o establezca el cumplimiento de determinadas medidas correctoras.

c) Uso prohibido: es todo uso desaconsejable para la conservación de la naturaleza y aptitud específicas de las diferentes zonas, y cuya implantación afectaría negativamente a los valores y recursos presentes en ellas.

#### **Artículo 56. Definición de usos característicos en suelo rústico.**

1. El PGO regula, en el marco definido por el TRLOTENC y el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, dentro de los usos globales los siguientes usos pormenorizados en suelo rústico:

2. Los usos característicos en el suelo rústico son los siguientes:

a) Conservación: Cuando el suelo tenga como destino predominante la preservación de los valores naturales, ecológicos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, paleontológicos, artísticos o etnográficos.

b) Agrícola: Cuando el suelo tenga como destino predominante el desarrollo de actividades agrícolas.

c) Residencial: Cuando el suelo esté categorizado como asentamiento rural y tenga como destino la ubicación de asentamientos poblacionales no ligados directamente a otros propios del suelo rústico.

d) Preservación: Cuando el suelo tenga como destino predominante su conservación para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollos urbanísticos.

e) Minero: Cuando el suelo tenga como destino predominante el desarrollo de actividades relacionadas con la protección y el aprovechamiento de los recursos mineros.

- f) Sistemas generales: Cuando el suelo esté destinado a la ubicación de sistemas generales.
  - g) Equipamiento: Cuando el suelo tenga como destino la ubicación de equipamientos y dotaciones públicas.
3. Los usos tolerados en el suelo rústico son los que a continuación se detallan:
- a) Los que desarrollen actividades de producción agrícola, entendiendo como tal las formas tradicionales de las explotaciones agrícolas lanzaroteñas,
  - b) Los de defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural
  - c) Los que desarrollen las actividades relacionadas con la cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo.
  - d) Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre.
  - e) El alojamiento temporal vinculado al turismo rural, regulado de acuerdo con el Decreto 18/1998 y conforme a lo dispuesto en el planeamiento insular.
  - f) Las edificaciones residenciales en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural.
4. Con carácter general y salvo regulación específica del Plan General para una determinada categoría de suelo rústico o restricciones derivadas de normativas sectoriales o planeamiento territorial, la edificación de apoyo a la actividad que puede soportar una unidad apta para la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:
- a) Edificabilidad máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. computándose a estos efectos tanto la edificación preexistente como las de nueva implantación y sin que su conjunto puedan superar los 600 m<sup>2</sup> construidos.
  - b) Altura máxima: 1 planta, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.
  - c) Retranqueo mínimo de 10 metros de cualquier lindero.
  - d) Unidad apta para la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 57. Condiciones generales de las construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas en suelo rústico.**

1. La edificación en suelo rústico deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, adoptando cuantas medidas sean precisas para minimizar los impactos negativos en el medio en que se inserta.
2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir el contenido de esta Normativa, el resto de las disposiciones normativas que le son aplicables, lo regulado en el planeamiento insular y, en cualquier caso, las reglas citadas a continuación.
3. En el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran establecerse para cada categoría, solamente se admitirán:

- a) La edificación vinculada a las explotaciones agrarias, considerándose como tales:
    - Los almacenes.
    - Cuartos de aperos.
    - Granjas y establos.
    - Depósitos y aljibes.
    - Construcciones destinadas a las infraestructuras hidráulicas o eléctricas.
  - b) Las instalaciones al servicio del tráfico automovilístico, tales como estaciones de servicios.
  - c) La residencia, exclusivamente en viviendas unifamiliares aisladas, limitándose su implantación a la categoría de suelo rústico de asentamiento rural.
  - d) En todo caso, la finca que les otorgue soporte, deberá constituir una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
  - e) Las edificaciones vinculadas a usos de interés general que por su naturaleza sólo puedan emplazarse en suelo rústico.
  - f) Las edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de turismo rural.
4. Con carácter general, estas edificaciones y construcciones estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
- a) En las inmediaciones de las carreteras y en los caminos e itinerarios de interés visual, no podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual o desfigure sensiblemente la perspectiva. La altura máxima será de una planta y no podrá sobrepasar en más de dos metros la rasante del terreno, salvo en asentamientos rurales y cuando se determine expresamente otra altura máxima.
  - b) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. Deberán en todo caso, restaurarse los impactos producidos en su construcción.
  - c) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
  - d) No podrán realizarse construcciones o edificaciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de áreas urbanas o que no estén en armonía con las tradicionales en el medio rural lanzaroteño y en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1) Deberán tener el carácter de edificación aislada. No podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural exceda el cincuenta (50) por ciento.

2) Se prohíbe la implantación de viviendas fuera de los núcleos de población y dentro de éstos, la implantación de viviendas colectivas y los edificios integrados por local comercial en planta baja y vivienda en planta alta.

3) La elección de materiales para su ejecución se fundamentará en el tipo de fábrica y la calidad de los revestimientos, así como en su despiece, textura y color de los mismos y en consonancia con los utilizados tradicionalmente en el entorno en que se inserta la edificación. Sobre esa base, los acabados deberán ser en piedra natural de la zona y/o enfoscados pintados en blanco. Se evitarán los balaustres de materiales pétreos y los materiales reflectantes.

4) Las cubiertas deberán considerarse y tratarse como una fachada más del edificio. Éstas podrán ser planas o inclinadas, si bien deberán resolverse de acuerdo a las tipologías tradicionales lanzaroteñas para el tipo de cubierta elegido. Se prohíben los acabados de cubiertas inclinadas en otro material que no sea enfoscadas y pintadas en color blanco, ni dejar al descubierto las impermeabilizaciones.

5) Las puertas, ventanas, balaustres o cualquier otro elemento de carpintería serán preferentemente de madera, admitiéndose el PVC y el aluminio, que en todo caso deberán acabarse barnizados o pintados en colores tradicionales, es decir, verde, azul (en la costa) o blanco.

6) Las redes de suministro de servicios deberá ser obligatoriamente enterradas, o tratadas de forma que no resulten visibles en las fachadas de los edificios, debiendo minimizarse el impacto de éstas mediante su canalización o recubrimientos con elementos ornamentales integrados estéticamente en el edificio.

7) La construcción de vallados se ejecutará en piedra o recubiertos de mampostería natural de la zona. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural se admite los acabados pintados en blanco. Su altura máxima será de 1 metro.

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

Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas.

5. La Administración competente podrá exigir la implantación de medidas correctoras que sean necesarias para reducir o minimizar el impacto visual que la obra pudiera generar.

#### **Artículo 58. Unidad de explotación o de producción**

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

#### **Artículo 59. Condiciones de las edificaciones de apoyo a la actividad agrícola.**

1. Con carácter general, y salvo determinaciones más concretas establecidas para cada uno de las categorías de suelo rústico, el Plan General establece para las edificaciones de apoyo a la actividad agrícola las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas al uso y la explotación a que se vincule y guardar estricta proporción con las necesidades del mismo. En ese sentido, las construcciones e instalaciones agrarias, para poder ser autorizadas, deberán estar justificadas por ser necesarias para el ejercicio de la actividad agraria, y guardar proporción con la extensión y características de la explotación a la que se vincula. El órgano competente en razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal, en su caso.

b) La edificación de apoyo a la actividad agrícola que puede soportar una unidad apta para la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computándose a estos efectos tanto la edificación preexistente como las de nueva implantación.
- Altura máxima: 1 planta, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.
- Retranqueo mínimo de 10 metros de cualquier lindero.
- Unidad apta para la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>, excepto para depósitos y aljibes que será esta o la registrada catastralmente si es inferior.

c) Cuando en la unidad apta para la edificación existan instalaciones o construcciones no se podrán autorizar nuevas edificaciones sin que previamente se proceda a la rehabilitación y/o ampliación de las preexistentes. En todo caso, la edificación en su conjunto no podrá sobrepasar la que corresponda a la unidad de edificación.

d) Todas las construcciones deberán ejecutarse siguiendo la tipología constructiva, materiales y diseño tradicional en medio rural de Lanzarote, siéndoles de aplicación las condiciones que con

carácter general se establecen en el artículo para las edificaciones permitidas en suelo rústico de esta Normativa.

#### **Artículo 60. Condiciones de los vallados y cerramientos de fincas.**

1. El valor paisajístico de cercas, vallados y cerramientos hace necesario que deban adaptarse al aspecto formal de los cerramientos tradicionales de su entorno en términos de materiales y alturas.
2. Los muros de vallados o cerramiento de fincas existentes que requieran efectuar obras de reconstrucción o reparación deberán realizar acabados en piedra natural de similares condiciones de textura y color de las originales.
3. La altura máxima, medida sobre cualquier punto del terreno resultante del acondicionamiento de la parcela será de 1 metro.

#### **Artículo 61. Accesos**

1. Esta normativa será de aplicación a todos los caminos y pistas no catalogadas como sistemas generales insulares o municipales cuyo objeto sea el facilitar el acceso a fincas agrícolas y edificaciones aisladas o dispersas en suelo rústico exteriores a los núcleos de población.
2. Salvo las excepciones previstas en el siguiente apartado, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en el presente PGO, o en su caso, en el planeamiento de desarrollo del mismo. Asimismo tendrán la consideración de accesos preexistentes todas aquellas vías que aun no estando recogidas por el PGO, justifiquen su preexistencia en base a su inclusión en otros documentos o cartografías oficiales.
3. En el suelo rústico de asentamiento rural sólo se permitirá la apertura de los accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos. En el resto del suelo rústico, los accesos a las edificaciones residenciales desde las carreteras sólo se autorizarán con las siguientes condiciones:
  - a) Siempre que sean necesarios para la explotación que se desarrolla y que sirva de base a la apertura, sea precisa para el desarrollo de la actividad, debiendo guardar proporción con la extensión y característica de la misma, quedando en todo caso vinculada tal apertura con la actividad que se desarrolla en los terrenos a los que da acceso. Estos extremos deberán quedar acreditados por certificación y/o informe emitido por el órgano competente.
  - b) El diseño del perfil de los caminos se adaptará con la mayor fidelidad posible al del terreno natural. Se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto, se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
  - c) No podrán ejecutarse accesos rodados cuando la pendiente resultante supere el 15%.

d) Con el fin de evitar procesos erosivos, los accesos rodados que se realicen en pendiente deberán disponer de cunetas de drenaje de dimensiones suficientes para evacuar las aguas de lluvia.

e) Se respetará la red de drenaje existente, ejecutando si fuera preciso obras de paso que no la alteren significativamente.

f) Los materiales a emplear en las distintas capas de firme serán granulares, pudiendo servir la propia base de firme como pavimento. Se prohíbe utilizar pavimentos asfálticos o de hormigón, salvo cuando las condiciones de seguridad para la circulación lo justifiquen.

g) Cuando la ejecución del camino afecte a muros de cerramiento de fincas éstos deberán ser restituidos empleando para ellos los mismos materiales y acabados que los originales.

h) El diseño de los accesos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente Ley de Carreteras de Canarias.

i) El ancho de la calzada no superará los cuatro (4) metros, pudiendo disponerse arcenes de 0,50 metros de ancho y apartaderos, debiendo en todo caso, no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generen pendientes superiores al 50%. Los taludes resultantes deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados con especies propias del entorno u otras perfectamente integradas en éste.

e) El acceso debe ser necesario para la explotación agraria, guardando proporción con la extensión y características de la finca. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe emitido por la Consejería de Agricultura del Cabildo Insular de Lanzarote.

f) Deberá discurrir en su totalidad por el interior de una única propiedad, o acreditarse los permisos en caso contrario.

h) La apertura o modificación de accesos desde una carretera de interés insular deberá ser autorizada por el Cabildo Insular de Lanzarote.

4. Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, estando prohibida como regla general la apertura por parte de los particulares de nuevos caminos o pistas, excepto aquellos que estén vinculados a un uso autorizado. En caso de ser autorizados, la apertura de accesos a las fincas rústicas y edificaciones, incluso preexistentes, deberá cumplir las condiciones que se regulan en esta Normativa.

5. Se permitirán en los accesos preexistentes obras de reparación, conservación y mejora cuando concurren las siguientes condiciones:

a) Que se acredite el mantenimiento de la actividad o en su caso, puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al acceso.

b) Que la edificación que le sirve de soporte se destine a establecimientos de turismo rural.

c) Excepcionalmente se permitirán obras de ampliación de la sección transversal de la vía hasta un máximo de 4 metros, debiendo cumplir las condiciones exigidas para la implantación de nuevos accesos.

### **Artículo 62. Condiciones generales de las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias.**

1. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la producción agropecuaria sólo podrán establecerse en aquellas categorías de suelo en que expresamente se permita. En todo caso, deberán ubicarse dentro de la unidad parcelaria en que se encuentre la explotación agraria o ganadera a la que sirve, y la vinculación a la unidad de explotación deberá reflejarse en la inscripción registral de la finca.

2. Estas edificaciones responderán a la siguiente clasificación y, en función de ella, deberán cumplir las siguientes condiciones:

#### a) Cuartos de aperos y destinados a la infraestructura eléctrica o de riego de la parcela:

- Unidad apta para la edificación (UAE): en fincas preexistentes de superficie continua igual o superior a dos mil metros cuadrados y en fincas segregadas después de la aprobación del presente PGO de una superficie continua igual o superior a diez mil metros cuadrados.

- Adosados a linderos o situados en las zonas con menor rendimiento agrícola o en las cotas más bajas y poco visibles.

- La altura máxima total de sus cerramientos verticales exteriores será de dos metros sobre el terreno natural.

- Sólo se permitirá una construcción por UAE.

#### b) Lagares y bodegas:

- UAE de superficie continua igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>, destinadas a la actividad vitivinícola.

- Se permite una sola pieza, exenta o adosada a vivienda, con los siguientes parámetros:

- Superficie máxima: 40 metros cuadrados.

- La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 10 metros.

- Cubierta inclinada, con aislamiento térmico y altura máxima 4.50 metros a cumbre.

- Dos puertas, una a cada lado, de anchura mínima de 3 metros.

- Ventanas a una altura mínima de 1.70 metros.

c) Almacenes agrícolas, establos y granjas:

- Para la autorización de este tipo de instalaciones se deberá disponer de una unidad apta para la edificación de superficie no inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

- Estarán vinculados a una unidad de explotación con un alto grado de desarrollo técnico y de volumen de producción.

- La edificabilidad máxima será 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin llegar a superar los 250 m<sup>2</sup>c, aun cuando las dimensiones de la finca supere la de la unidad mínima edificable.

- La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 25 metros.

- La altura máxima total será de 3,50 metros, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.

- Se permitirá un único edificio destinado a estos usos por unidad apta para la edificación.

- Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para las edificaciones permitidas en suelo rústico.

d) Invernaderos de protección de los cultivos:

- Se prohibirá de forma general la instalación de invernaderos de protección de cultivos, ya que resulta imposible su integración en el contexto paisajístico volcánico del municipio de Tías, salvo lo ordenado por el Plan insular.

e) Explotaciones ganaderas:

- La superficie edificable incluirá todos los servicios que requieran de cerramiento y estanqueidad, tales como los establos, salas de manipulación y transformación y servicios higiénicos.

- No se incluirá en el cómputo de edificabilidad la superficie destinada a cobertizo para resguardo de los animales, debiendo ser abierto en toda su superficie, e incluyendo los abrevaderos bajo la zona techada.

- Se computarán las siguientes superficies por cabezas de ganado:

ESPECIE	m <sup>2</sup> cubierto
Vacuno	6
Caprino/Ovino	2

Porcino (por madre)	6
Conejos	0'4
Aves menores	0'1

- Superficie mínima de parque por cabeza de ganado:

ESPECIE	Sup.min.(m <sup>2</sup> /cab)
Vacuno	5
Caprino/Ovino	2
Otros	S/informe órgano.comp.

- La cubierta será inclinada, con pendiente suficiente para la evacuación del agua de lluvia, de materiales no perecederos, acabada en colores que se integren en el medio. Se recomienda el enfoscado de las paredes y el uso de colores blancos. Los cerramientos se regirán por lo establecido en el apartado correspondiente.

- Unidad apta para la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGO y que hayan sido autorizadas por el Órgano competente.

- Ocupación máxima: al 2,5% de la extensión de la parcela con un máximo de 250 m<sup>2</sup> en cualquier caso.

- Se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de caminos y restantes linderos de la finca.

- Altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros y la máxima total en cumbre de cubiertas inclinadas, tres metros y cincuenta centímetros.

- El proyecto deberá justificar que la superficie, localización y condiciones del terreno son suficientes para garantizar el aislamiento de la explotación.

- El proyecto deberá resolver las condiciones de bienestar animal y el sistema de tratamientos o eliminación de residuos sólidos y líquidos, con las suficientes garantías sanitarias y ambientales, que en ningún caso podrán ser vertidas ni acumuladas sin tratamiento.

- Deberá valorarse especialmente la pendiente de la parcela en la que se pretenda la implantación del uso, a los efectos de prevenir impactos paisajísticos o por erosión del suelo relacionados con la existencia de patios de ganado.

f) Aljibes, estanques, depósitos de agua, balsas y pozos:

- Unidad apta para la edificación: sus dimensiones deberán venir justificadas en base al tamaño y necesidades de la explotación.

- Se separarán como mínimo 6 metros a los caminos y viarios.

- Se ejecutarán por debajo de la rasante del terreno. No obstante, cuando las condiciones del terreno lo justifique, se permitirá que la cubierta se sitúe a una altura de 0,50 metros sobre la rasante de éste.

- En todo caso, los paramentos verticales que se sitúen por encima de la rasante del terreno deberán acabarse obligatoriamente en piedra natural de la zona.

- En todos los casos, las instalaciones y edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias deberán cumplir, en lo que les sea aplicable, con las condiciones generales de integración paisajística contenidas en esta Normativa.

- Todos los depósitos de agua a cielo abierto deberán contar con un vallado que garantice la seguridad, cumpliendo las condiciones constructivas generales prescritas para cerramientos y vallados en suelo rústico.

**Artículo 63. Condiciones específicas para los cuartos de aperos y construcciones con destino a infraestructuras.**

Para la construcción de cuartos de aperos y otras construcciones destinadas a infraestructura hidrológica o eléctrica de la propia parcela, con independencia del obligado cumplimiento de las condiciones establecidas con carácter general para las edificaciones de apoyo a la agricultura, para su autorización se exigirá:

1. Disponer de una unidad apta para la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>.
2. No superar los 15 m<sup>2</sup>c.
3. No sobresalir más de 2 metros sobre la rasante del terreno. La altura libre interior no podrá superar los 2,20 metros, medidos estos desde el nivel del suelo a cara inferior del forjado de techo.
4. Se permitirá un único cuarto de apero por explotación o unidad apta para la edificación, no siendo autorizable su instalación cuando se disponga de almacén.
5. Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para las edificaciones permitidas en suelo rústico.

#### **Artículo 64. Condiciones del uso residencial en suelo rústico.**

1. Con carácter general, se prohíbe el uso residencial en suelo rústico, salvo en el suelo rústico de asentamiento rural, y la rehabilitación de edificaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico. Dentro del uso se comprenden las construcciones e instalaciones, fijas, móviles o desmontables destinadas a viviendas unifamiliares aisladas.

2. Todas las construcciones deberán ejecutarse siguiendo la tipología constructiva, materiales y diseño tradicional en el medio rural de Lanzarote, siéndoles de aplicación las condiciones que con carácter general se establecen para las edificaciones permitidas en suelo rústico, y aquellas otras de carácter específico del suelo de asentamiento rural.

3. Deberán respetar las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, de obtención de Cédulas de Habitabilidad.

#### **Artículo 65. Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico.**

En las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para el otorgamiento de la calificación territorial, se permitirán, aún estando en situación de fuera de ordenación, las siguientes actuaciones, sin perjuicio de lo establecido en el Catálogo Municipal para las edificaciones catalogadas:

1. Las obras de rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial y turístico.
2. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas del mismo. A estos efectos, se considera rehabilitación las intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
3. Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores. Asimismo podrán realizarse obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos sin alterar la composición y diseño de las fachadas.
4. No podrá incrementarse el volumen general bajo cubierta ni de elementos arquitectónicos interiores o exteriores determinantes del valor del edificio.
5. En ningún caso podrán ser demolidos o sustituidos los elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.

6. Se respetarán tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, revestimientos, cubiertas, colores, etc.).

#### **Artículo 66. Condiciones del uso turístico en suelo rústico.**

En suelo rústico se admite el uso turístico en las siguientes condiciones:

1. El alojamiento de turismo rural, en las modalidades y condiciones reguladas por el Decreto 18/1998, de 5 de mayo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y conforme a lo dispuesto en el planeamiento insular, en base a los cuales se determina:
  - a) La implantación del uso no podrá suponer la alteración de los parámetros de edificación, tipología arquitectónica o de los usos establecidos por el PGO, ni ubicarse en edificios de nueva planta construidos para este fin.
  - b) La capacidad alojativa máxima autorizable en cada uno de los núcleos donde se admite el turismo rural será como máximo de 15 plazas alojativas por núcleo, pudiéndose cuando la población de derecho supere los 50 habitantes incrementar la cuota asignada a razón de 1 plaza por cada 50 residentes de derecho, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar las 60 plazas alojativas por núcleo de población.
  - c) Los criterios para determinar las edificaciones que se consideren aptas para la implantación de establecimientos de turismo rural serán las establecidas en los artículos 3 y 4 y anexo del Decreto 18/1998.
  - d) Asimismo podrán desarrollarse actividades de turismo rural fuera de los núcleos en edificaciones de valor etnográfico o patrimonial cuyo proyecto de adecuación y explotación sea aprobado por las autoridades competentes en la materia, de acuerdo a los artículos 9 y 10 del Decreto 18/1998. Las capacidades máximas autorizables serán:
    - Casas rurales, en régimen de utilización conjunta, 15 plazas alojativas.
    - Inmuebles destinados a alojamientos de uso exclusivo, 6 plazas alojativas.
    - Hoteles rurales, no podrán superar las 20 habitaciones dobles o individuales.
  - e) La autorización del uso deberá comunicarse a la Oficina del Plan Insular de Lanzarote y deberá ir acompañada de la apertura de un registro específico de las edificaciones y las plazas de alojamiento rural.
  - f) La planta alojativa de turismo rural autorizable no será computable a los efectos de techo máximo alojativo y programación establecido para la isla y el municipio por el Plan Insular de Ordenación, si bien se fija, por el Ayuntamiento de Tías, como techo máximo alojativo autorizable en esta modalidad en 200 plazas alojativas.

## CAPITULO II      CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO.

### **Artículo 67. Condiciones de los muros de contención, taludes y movimientos de tierras.**

La autorización de cualquier actividad, instalación o construcción que requiera movimientos de tierra estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Comportará la obligación de realizar los vertidos en lugar expresamente autorizado, así como la restauración del entorno una vez finalizada la actividad autorizada.
2. No podrán realizarse actuaciones que conlleven movimientos de tierras en terrenos con pendientes superiores al 20%, salvo cuando a juicio del organismo encargado de otorgar la autorización administrativa correspondiente, no se puedan producir procesos erosivos de carácter irreversible o algún tipo de impacto ambiental o paisajístico considerable.
3. Las pendientes de los taludes no deberán superar el 20%. Estos deberán ser objetos de un tratamiento de regeneración paisajística mediante su revegetación, a tal fin se empleará vegetación autóctona. En terrenos consistentes (rocas) se permitirán mayores pendientes, en ningún caso su altura vista podrá superar los 2,50 metros.
4. La altura de los muros de contención de tierras, pie de taludes o de construcción de bancales en cultivos aterrazados, no podrán superar los 2,50 metros, medidos sobre cualquier punto del terreno. Cuando fuese necesario superar dicha altura se deberá optar por combinaciones de dos, o más muros de altura vista máxima de 2,00 metros cada uno de ellos y separados entre sí una distancia horizontal mínima de 2,00 metros.
5. El acabado exterior de los muros serán en piedra natural vista con las características cromáticas y texturas tradicionales en la zona. Asimismo deberán disponer de las medidas necesarias para el correcto drenaje del terreno contenido.

### **Artículo 68. Condiciones generales para la implantación de infraestructuras en suelo rústico.**

1. Por las especiales características del medio físico y el paisaje de Lanzarote el diseño e implantación de nuevas infraestructuras deberá realizarse siguiendo criterios de máximo respeto con el territorio y su integración en el paisaje circundante.
2. Para la implantación de infraestructuras en suelo rústico serán de obligado cumplimiento las condiciones que a tal fin dispone a nivel insular el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote.

3. Para el diseño e implantación de tendidos eléctricos de telefonía serán de obligado cumplimiento las condiciones que a tal fin dispone a nivel insular el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote. En todo caso el Plan General prohíbe expresamente la instalación de tendidos aéreos en todo el municipio.

### **CAPITULO III RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.**

#### **Artículo 69. Suelos rústicos protegidos por sus valores ambientales.**

1. Dentro del suelo rústico que precisa protección ambiental, el Plan General identifica y adscribe suelo a alguna de las siguientes categorías:
  - a) SRPN – Suelo rústico de protección natural.
  - b) SRPP -Suelo rústico de protección paisajística.
  - c) SRPC - Suelo rústico de protección costera.
  - d) SRPCul- Suelo rústico de protección cultural.
2. Con carácter general, con independencia de las restricciones que se pudieran establecer para cada una de las categorías consideradas, se permitirán los siguientes actos y usos:
  - a) La rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico preexistentes, incluso cuando su destino sea un establecimiento de turismo rural siempre que ésta sea compatible con el planeamiento insular.
  - b) Los usos y labores agrícolas que se realicen en terrenos ya cultivados, y siempre que no incluyan movimientos de tierras, ni aportación o extracción de tierra de cultivo, salvo las que hacen referencias a las labores propias de los tradicionales cultivos en enarenados.
  - c) Los aljibes, conforme a las condiciones dispuestas a tal efecto en la presente Normativa.
3. Actos y usos prohibidos:
  - a) Todos aquellos no recogidos como permitidos o autorizables en los correspondientes regímenes específicos para cada categoría.
  - b) Las actividades industriales y extractivas.

#### **Artículo 70. Régimen específico del suelo rústico de protección natural.**

1. El Plan General de Ordenación de Tías, de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Transitoria Quinta, apartados 2 y 4.b), del TRLOTENC, clasifica el suelo adscrito a los Espacios Naturales Protegidos, y hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento, como suelo rústico de protección natural (SRPN).

2. En este sentido la categoría de suelo rústico de protección natural en el municipio de Tías se reduce a los siguientes Espacios Naturales Protegidos, aplicándoseles, de conformidad con la Disposición Transitoria Única de esta normativa el régimen jurídico que a continuación se detalla:

- L-3.- Parque Natural de los Volcanes.
- L-6.- Monumento Natural de la Cueva de los Naturalistas.
- L-10 Paisaje Protegido de La Geria

3. El régimen de usos e intervenciones en la categoría de SRPN abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

4. Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) Los usos que sean compatibles con la preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
- b) La conservación, restauración y extensión de la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos.
- c) La restauración y rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico para usos ambientales, docente-científicos y divulgativos de educación ambiental.
- d) Los recreativos de esparcimiento elemental, que no impliquen ninguna edificación o instalación permanente.
- e) La conservación de los usos agrarios tradicionales en idénticas condiciones a las originales, sin ampliar la superficie en uso ni las instalaciones existentes.
- f) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.
- g) El pastoreo y el paso de ganado por vías pecuarias, rutas tradicionales de trashumancia y zonas de pastos tradicionales.
- h) La apicultura sin instalaciones fijas asociadas.
- i) El soterramiento de las redes de electricidad, telefonía y señales en general, en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada.
- j) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales y de las estructuras y elementos de valor etnográfico.
- k) El uso residencial en los suelos con categoría de asentamientos rurales existentes en el Plan General aprobado en 2005.

4. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

- a) Los cerramientos mediante setos vegetales o mallazo metálico sin base ciega sobre el que se apoyen elementos vegetales.
- b) Las instalaciones de riego ligadas a la actividad agrícola, salvo la construcción de nuevos estanques y balsas.
- c) Las actividades de repoblación, mejora y gestión de la vegetación natural, limitadas a la plantación de los elementos vegetales autóctonos.
- d) Aulas de la naturaleza en edificaciones preexistentes acondicionadas a tal efecto, sin que conlleve la implantación de nuevas edificaciones auxiliares.
- e) Las conducciones de agua de carácter provisional que requieran las actividades de repoblación, mejora y gestión de los recursos vegetales.
- f) Las modificaciones y mejoras de las explotaciones ganaderas existentes con objeto de que puedan adaptar sus infraestructuras a la legislación sectorial en las distintas materias que le son de aplicación como bienestar animal, higiene y otras similares, y de acuerdo a lo establecido en la presente Normativa.

5. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

- a) Con carácter general, se prohíben todos los restantes usos y en concreto, toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los sistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- b) Con carácter específico, se prohíben todas las intervenciones relacionadas con los usos no autorizables así como las intervenciones que no respondan a los objetivos señalados en este artículo o que no estén vinculadas con los usos determinados como autorizables.
- c) Los nuevos accesos, sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones generales para los usos medioambientales.
- d) Los usos industriales.
- e) Los usos terciarios.
- f) El uso residencial en los suelos con categoría de asentamientos rurales existentes en el Plan General aprobado en 2005.
- g) El tráfico rodado, fuera de las vías convencionales, de cualquier tipo de vehículo motorizado, salvo para el desarrollo de actividades de conservación y gestión.

### **Artículo 71. Régimen específico del suelo rústico de protección paisajística.**

1. Se establecen en este Plan General los siguientes usos permitidos:

- a) Los ambientales y naturales, como los de conservación y restauración del medio natural, orientado preferentemente hacia la preservación y recuperación del paisaje, tanto natural como antropizado.
- b) 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.
- c) Los usos agrícolas y ganaderos preexistentes, y las explotaciones vinculadas a los mismos, también preexistentes.
- d) La ganadería extensiva siempre que no exista proyecto alguno de regeneración vegetal, faunística, u otros afines, promovidos por algún organismo público, incompatible con dicha actividad.
- e) Rehabilitación y conservación de la trama de agricultura tradicional.
- f) Las explotaciones de viveros u otras actividades preexistentes destinadas a la reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales.
- g) La introducción y plantación de nuevas especies para este uso en las zonas agrícolas previstas por este Plan General de Ordenación.
- h) Las actividades divulgativo/científicas y culturales, vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales en centros de interpretación, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación.
- i) Acondicionamiento ligero de merenderos, miradores o lugares de descanso puntual.
- j) La práctica del senderismo, los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados y aquellas actividades que tengan como fin la contemplación del paisaje.
- k) Los usos recreativos o educativos compatibles con la conservación de la naturaleza, con la posibilidad de limitar el número de personas que puedan practicar simultáneamente la actividad en determinadas áreas y/o periodos temporales.

2. Los usos autorizables son:

- a) Los cerramientos y vallados de fincas de piedra seca y de setos vivos.
- b) Los estanques y depósitos de agua vinculados a fincas en actividad agraria o explotaciones ganaderas preexistentes, cumpliendo las condiciones de integración paisajística.

- c) Las zonas de aparcamientos vinculados a las actividades divulgativo/ científico y culturales, y conexos a las pistas existentes y que están localizadas en las zonas más próximas al equipamiento, minimizando el impacto ambiental y adecuándose al entorno, quedando prohibido el acabado en asfalto.
- d) La rehabilitación de edificaciones con valor arquitectónico o etnográfico con destino al uso ambiental, al uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar aislada, y al turismo rural, en la modalidad de hotel rural y casa rural.
- e) Las infraestructuras viarias, de transporte, telecomunicaciones, energéticas, hidráulicas, de abastecimiento de agua, saneamiento y análogas previstas por este Plan o por el Plan Insular o instrumento de ordenación territorial correspondiente, cumpliendo las condiciones generales de integración paisajística.

3. Los usos prohibidos son:

- a) La roturación de nuevas tierras para destinarlas a cultivo.
- b) Los desmontes y terraplenes superiores a tres metros o que puedan afectar al paisaje.
- c) Las nuevas instalaciones de riego ligadas a la actividad agrícola mediante pozos y galerías, estanques y balsas.
- d) La interrupción de escorrentías o drenajes naturales, debiendo garantizarse su canalización.
- e) Las nuevas vías de acceso a fincas rústicas, salvo el mantenimiento y mejoras de las existentes que estarán sujetos a autorización.
- f) Todos los restantes, en concreto los que sean incompatibles con la finalidad de protección del medio.

**Artículo 72. Régimen específico del suelo rústico de protección costera.**

- 1. Se incluye en esta categoría de suelo la franja costera del municipio incluyendo en dicha franja los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las servidumbre de tránsito y protección establecidas en base a la Ley 22/ 1988 de Costas y su Reglamento (R.D. 1471/1989).
- 2. El régimen de usos e intervenciones en la categoría de suelo rústico de protección costera (SRPC) abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la ordenación del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección para el disfrute público del litoral del municipio, en términos acordes con sus valores naturales y ambientales y su condición de espacio de carácter estructural dentro del modelo de ordenación de Tías.
- 3. En esta categoría de suelo solo son admisibles los actos y usos permitidos por la legislación sectorial, es decir, Ley 22/1988 de Costas, y sus Reglamentos, o aquellas que las sustituyan.

4. En el ámbito del Sistema General Aeroportuario (SGI.1.2) serán igualmente admisibles los usos previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.
5. Las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera por razones de protección del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28 y Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley 22/1988, por lo que la servidumbre de protección recaerá sobre la zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite inferior de la ribera del mar, excepto en el suelo urbano de Puerto del Carmen que será de 20 metros.
6. Los terrenos que fueron clasificados en su día por las Normas Subsidiarias como urbanos, o aquellos otros que dispusieran de Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la Ley de Costas, estarán sujetos a la servidumbre de protección de 20 metros, respetándose los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas en los términos previstos en dicha Ley o su Reglamento. Para la autorización por la autoridad autonómica de nuevos usos y construcciones éstos deberán estar en conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento vigente.
7. Se establecen como usos permitidos los siguientes:
  - a) Los característicos del uso ambiental, como son las actividades de conservación del patrimonio natural y cultural, las científicas y los de educación ambiental.
  - b) La restauración del paisaje y la recuperación de las condiciones naturales de las áreas sometidas a impactos ambientales.
  - c) Los cultivos y plantaciones, que se practicarán libremente en la zona de protección a condición de respetar la servidumbre de tránsito prevista en la Ley de Costas.
  - d) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.
  - e) La utilización del dominio público marítimo terrestre para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como bañarse, practicar deportes náuticos, el tránsito peatonal y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las normas en materia de Costas.
  - f) La ocupación del dominio público marítimo terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, conforme a lo establecido en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.
  - g) Los viarios destinados al paso público peatonal en la servidumbre de tránsito, salvo las situaciones excepcionales recogidas en la legislación de Costas.

h) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales y de las estructuras y edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico.

i) Las edificaciones de servicio de playas, que se ubicarán preferentemente fuera de ellas.

8. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

a) Las obras, instalaciones y actividades permitidas por la Ley de Costas, previa su autorización por la administración autonómica.

b) Los usos y edificaciones destinados a servicios necesarios para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

d) Los vertidos líquidos depurados y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumpliendo lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

e) La ejecución de obras que faciliten el acceso al mar en los lugares que se determine, y en general en los de servidumbre de acceso.

9. En la zona de servidumbre de protección se prohíben:

a) Todos los supuestos considerados en el artículo 25 de la Ley de Costas, además de lo siguiente:

- La destrucción de hábitats de elementos naturales
- Los cerramientos
- En las playas se prohíbe el estacionamiento de vehículos, los campamentos y acampadas.
- La instalación de elementos de alumbrado público que no estén adaptados para evitar el deslumbramiento de aves marinas y nocturnas, en todo caso, la emisión de luz ha de estar 20° por debajo de la horizontal.

10. Cualquier actuación en el dominio público marítimo - terrestre requerirá, para que la Administración resuelva sobre ella, una previa evaluación ambiental de sus efectos sobre él.

11. Las edificaciones no autorizadas existentes en la playa y en la zona de dominio público se considerarán como fuera de ordenación.

### **Artículo 73. Régimen específico del suelo rústico de protección cultural.**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo los yacimientos arqueológicos recogidos por el Plan General, así como los elementos incluidos en los correspondientes Catálogos arquitectónicos y etnográficos, salvo aquellos que forman parte del Paisaje Protegido de La Geria, que estarán a lo que determine el correspondiente instrumento de ordenación.

2. El régimen de usos e intervenciones en la categoría de suelo rústico de protección cultural (SRPCU) abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación y mejora de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como de su entorno inmediato, incluyendo la eliminación de los impactos existentes.
3. El uso característico en esta categoría de suelo rústico es el de conservación y restauración, orientado preferentemente hacia la preservación y recuperación del patrimonio histórico.
4. Los usos y actos de ejecución que pretendan implantarse en un recinto que contenga bienes declarados de interés cultural, o su entorno de protección, conforme a la normativa sectorial, se atenderán al régimen de autorizaciones previas establecido en la Ley 4/1999, de 5 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
5. Si el proyecto afecta a inmuebles incluidos en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico, se regirá por el régimen de intervenciones y grado de protección que el inmueble tenga asignado en la ficha de dicho instrumento.
6. Cualquier proyecto que pretenda ejecutarse en un recinto que contenga yacimientos paleontológicos o arqueológicos, aunque no haya sido declarado de interés cultural, deberá cumplir lo establecido en la Ley 4/1999, de 5 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, respecto a las cautelas previas a toda intervención.
7. Se establecen como usos autorizables, siempre y cuando se admitan por el planeamiento insular, los siguientes grupos de usos:
  - a) Los usos ambientales, tanto los de conservación, como los científicos y de educación ambiental.
  - b) Los usos recreativos de esparcimiento elemental, que no impliquen ninguna edificación o instalación permanente.
  - c) Los productivos primarios, que consistan en el mantenimiento de las actividades agrarias existentes.
  - d) Instalaciones de vallados, de elementos desmontables o de carácter provisional o las de tendidos o conducciones, siempre que estén amparadas en la preceptiva calificación territorial, proyecto o plan pertinente y sean conformes con las normas del presente Plan General.
8. Los usos autorizables son:
  - a) Aquellos necesarios para el acondicionamiento del bien cultural que facilite los usos permitidos, como la recepción de visitantes y el uso científico.
9. Los usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico son los siguientes:

- a) Las parcelaciones de terrenos.
- b) Las intervenciones sobre la flora y la fauna, salvo por motivos de restauración o conservación y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado al efecto.
- c) Toda intervención que pudiera suponer alteraciones de los yacimientos arqueológicos y de los edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno.
- d) Los movimientos de tierra, salvo la rehabilitación orográfica y el aporte de tierra vegetal que sean necesarios por motivos de conservación o para la continuidad de las actividades agrícolas existentes.
- e) Todas las intervenciones sobre la red viaria y accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes correspondientes.
- f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Se exceptúan de la prohibición anterior las construcciones destinadas a la prevención de situaciones de riesgo.

#### **Artículo 74. Suelos rústicos protegidos por sus valores económicos.**

1. Dentro del suelo rústico protegidos por sus valores económicos el Plan General identifica y adscribe suelo a alguna de las siguientes categorías:
  - a) SRPA.- Suelo rústico de protección agraria.
  - b) SRPM - Suelo rústico de protección minera.
  - c) SRPIE.- Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
2. Con carácter general, en estas categorías de suelo únicamente se permitirán aquellos usos, actividades y construcciones que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola o extractivo, y para la implantación de las infraestructuras pertinentes.

#### **Artículo 75. Régimen específico del suelo rústico de protección agraria.**

Esta categoría de suelo es la propia de las actividades productivas agrarias que comprende 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, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.

1. Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) Los usos agrícolas tradicionales siguiendo los métodos y formas tradicionales para los cultivos enarenados y cerramientos de fincas, y los usos agrícolas intensivos que no impliquen la construcción de invernaderos u otras estructuras.

b) Los aportes de áridos (rofe) que vengan justificados por motivos de conservación o para la continuación de las actividades agrícolas permitidas.

c) Las explotaciones ganaderas, tanto extensivas como estabuladas y semiestabuladas, el pastoreo y la explotación de pastos, siempre y cuando se compatibilice con la legislación sectorial vigente.

d) Se permitirán como edificaciones vinculadas o asociadas a la explotación agrícola la construcción de aljibes, cuartos de aperos o almacenes agrícolas, que en todo caso deberán cumplir con las condiciones que con carácter general se establecen en los artículos 105 y siguientes de la presente Normativa, con las siguientes limitaciones:

- La agregación de parcelas de la actual estructura parcelaria no podrá conllevar la desaparición de los actuales muretes, que deberán permanecer en todo caso como formas tradicionales que componen el paisaje insular.
- No se permitirá la edificación de almacenes o establos en la zona limítrofe con el espacio protegido de La Geria, en un entorno de al menos 150 mts. del mismo, ni en posiciones excesivamente visibles o que generen impactos paisajísticos.

e) Las construcciones e instalaciones previstas por el artículo 4 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el artículo 63 del TRLOTENC, siempre que tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria y ganadera y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera, previa obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible y sin necesidad de obtener la Calificación Territorial.

2. Los siguientes usos tendrán el carácter de autorizable en esta categoría de suelo:

a) La segregación de fincas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.

b) Los muros de contención o de cerramiento de fincas, que deberán ser ejecutados de acuerdo con los criterios generales establecidos para el suelo rústico, y en todo caso, empleando para ellos los mismos materiales y acabados que los existentes en su entorno inmediato.

c) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial. La ejecución de estas redes y líneas se hará de forma soterrada, se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

d) La implantación de 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 los depósitos hídricos para abastecimiento público de hasta 4000 m<sup>3</sup>, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos por el artículo 4 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el artículo 63 del TRLOTENC.

e) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes de energía renovables, en los términos y con los requisitos establecidos legalmente.

f) Las infraestructuras viarias, de transporte, telecomunicaciones, energéticas, hídricas, de abastecimiento de agua, saneamiento y análogas previstas por este Plan o por un instrumento de ordenación territorial, cumpliendo las condiciones generales de integración paisajística.

g) La rehabilitación de edificaciones con valor arquitectónico o etnográfico con destino al uso ambiental, residencial en la categoría de vivienda unifamiliar aislada, turístico en la modalidad de hotel rural o casa rural y a los usos terciarios como puntos de venta de productos agrícolas o artesanales, restaurantes y bodegones.

La edificación que supere los 150m<sup>2</sup>c, deberá fragmentarse en varios volúmenes edificatorios, en una composición agrupada a modo de caserío, de manera que ninguna de sus dimensiones parciales supere los 15m, ninguna de las cuales podrá superar la altura permitida, escalonándose si fuera preciso para una mayor integración paisajística.

3. Son usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico de protección agraria:

a) Las actividades extractivas.

b) Todos aquellos usos que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo.

c) Todos los restantes y en general todos aquellos que no resulten compatibles con los criterios de protección de este tipo de suelo.

### **Artículo 76. Régimen específico del suelo rústico de protección minera.**

1. Se incluye en esta categoría de suelo los destinados a la explotación a cielo abierto de sus recursos minerales.
2. Son usos permitidos:
  - a) La extracción de minerales (áridos) en la condiciones que establezca la normativa sectorial, y que cuenten con las correspondientes licencias y plan de restauración tras la fase de explotación.
  - b) Los proyectos y obras de acondicionamiento y regeneración medioambiental en los sectores donde ha cesado la actividad extractiva.
  - c) Los accesos a la explotación mediante pistas de tierra y caminos agrícolas, así como su rehabilitación para permitir el adecuado tránsito de vehículos, sin que se llegue a su asfaltado u hormigonado.
3. Son usos autorizables los siguientes:
  - a) Se autorizan exclusivamente las construcciones, instalaciones y actividades que sean estrictamente indispensables, de acuerdo con la autorización o concesión sectorial correspondiente, para la protección y el aprovechamiento de piedra, así como las instalaciones necesarias para su tratamiento y transformación de la misma en industrias de obtención de hormigón y plantas asfálticas.
  - b) Los residuos inertes o vertidos mineros que no afecten negativamente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de áreas habitadas próximas, cauces de barrancos y otros impactos similares.
  - c) La celebración de eventos deportivos, motorizados o no, que aprovechen las características viarias y del relieve de la zona extractiva, de forma temporal, siempre y cuando no impliquen la instalación de estructuras permanentes.
4. Son usos prohibidos todos los contemplados en el régimen general de usos del suelo rústico.
5. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza, de restitución de la superficie afectada a su estado natural una vez concluido los trabajos. Este proceso deberá llevarse a cabo al finalizar cada una de las sucesivas etapas de la explotación. Los cargos ocasionados por estos trabajos serán con cargo al concesionario.
6. Las extracciones deberán realizarse de tal manera que resulten lo menos visible posible desde los principales ejes viarios. Los concesionarios de la explotación deberán formular, un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística junto con el proyecto de explotación. Dicho Plan, deberá proponer soluciones al impacto paisajístico que produce su visión de las canteras desde cualquier red viaria.

7. Los accesos a la explotación se realizarán mediante pistas o caminos de tierra sin que en ningún caso se pueda proceder a su asfaltado u hormigonado.
8. Se controlarán las emisiones de polvo a la atmósfera, realizando el tratamiento de los materiales y voladuras por vía húmeda.

#### **Artículo 77. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos.**

1. Esta categoría de suelo se subdivide en las siguientes:

- Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1, que abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, infraestructuras de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
- Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 2, que abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de los equipamientos y dotaciones actuales o de los que se puedan implantar.

#### **Artículo 78. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1.**

1. El régimen de usos e intervenciones en la sub-categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, infraestructuras de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

2. Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) La ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras viarias y de transportes, infraestructuras de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento de agua, saneamiento y análogas.
- b) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

3. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

- a) La implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública, previa autorización del Gobierno de Canarias, en los términos previstos en el artículo 63.9 del TRLOTENC. En tal caso, el promotor de la dotación o del equipamiento a implantar deberá garantizar la efectiva conexión con las infraestructuras viarias y con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las instalaciones destinadas al servicio del tráfico automovilístico. Limitada a los márgenes de las carreteras de Interés Regional o Insular, reguladas de acuerdo con la legislación sectorial vigente y condicionada a que tal actividad esté permitida por el planeamiento insular.

c) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidrológicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial. La ejecución de estas redes y líneas se hará de forma soterrada, se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

d) La implantación de 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 los depósitos hidrológicos para abastecimiento público de hasta 4000 m<sup>3</sup>, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos por la Ley.

e) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes de energía renovables, en los términos y con los requisitos establecidos legalmente.

4. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

a) Todos los restantes, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción de edificios o instalaciones que puedan afectar a la funcionalidad de las infraestructuras actuales o que se puedan implantar en el futuro.

b) En el suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 que se superponga al suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística y suelo rústico de protección cultural queda prohibido las estaciones de servicio al tráfico automovilístico.

#### **Artículo 79. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 2.**

1. El régimen de usos e intervenciones en la sub-categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 2 abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la implantación de los equipamientos y dotaciones o de los que se puedan implantar.

2. Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidrológicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial. La ejecución de estas redes y líneas se hará de forma soterrada, se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

b) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

3. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

a) La implantación, conservación y mantenimiento de equipamientos y dotaciones.

b) La implantación de 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 los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4000 m<sup>3</sup>, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos por la Ley.

c) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes de energía renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

4. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción o instalación que pueda afectar a la funcionalidad de los equipamientos y dotaciones actuales o de los que se puedan implantar en el futuro.

#### **Artículo 80. Suelo rústico de asentamiento rural.**

1. El suelo rústico de asentamiento rural es el integrado por aquellas entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. Las intervenciones en esta clase de suelo irán orientadas en la línea de reconducir el fenómeno edificatorio en el medio rural bajo los criterios de crecimiento endógeno, a la vez que preservar el paisaje en el medio rural, protegiendo las estructuras agrícolas preexistentes, corrigiendo los impactos y respetando el patrimonio arquitectónico y etnográfico.

Con carácter general se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) El uso residencial.

b) Los usos agrarios tradicionales existentes.

c) La conservación y el mantenimiento y limpieza de las infraestructuras existentes tales como pistas, caminos y senderos, y los de nueva creación cuando estén delimitados en los planos de ordenación del suelo rústico de asentamiento rural.

3. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

a) Las construcciones, instalaciones y edificaciones de uso residencial, industrial de talleres, turismo rural, terciarios, comunitarios.

b) Las nuevas redes viarias y las nuevas infraestructuras y obras públicas, los equipamientos y servicios relacionados con la mejora socioeconómica de la población o el uso público en general.

c) La adecuación paisajística de las edificaciones e infraestructuras existentes.

4. Son usos prohibidos los siguientes:

a) La segregación y parcelación con apertura de nuevas vías de carácter privado para el acceso a las diferentes viviendas. La apertura de nuevas vías de carácter público se limitará a aquellos cuyo trazado figura en los planos de ordenación del presente PGO que tengan por objeto facilitar la colmatación interior del asentamiento.

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, los proyectos o promociones para más de dos viviendas, por lo que no podrá obtenerse licencia de edificación mediante un mismo proyecto de ejecución para más de una localización, ya sea en unidad apta para la edificación colindantes o no, incluso correspondiéndose con titulares desconocidos.

La simple modificación de la disposición de huecos, los materiales de fachada, o el juego con las simetrías en la composición formal de un proyecto determinado, deberá interpretarse como un mismo proyecto, por lo que no será aceptable a los efectos del cumplimiento de la DOG 63.

5. La autorización o regularización de usos y edificaciones preexistentes y de nueva creación atenderán al régimen específico de cada zona tipológica, que podrá condicionar el desarrollo de alguno de los indicados.

6. A efectos de regular las condiciones de aprovechamiento edificatorio y régimen de usos se establecen dos ordenanzas residenciales, referenciadas como SRAR-I y SRAR-II, así como las destinadas a espacios libres y dotaciones.

#### **Artículo 81. Suelo rústico de protección territorial (SRPT).**

1. El régimen de usos e intervenciones en esta categoría de suelo abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

2. Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) Los usos agrícolas y ganaderos preexistentes.

b) Con carácter genérico, sólo serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizado con materiales fácilmente desmontables.

3. Se establecen como usos autorizables los siguientes:

a) La instalación de plantas de generación de energías provenientes de fuentes endógenas renovables, con las condiciones establecidas en el artículo 63.8 del TRLOTENC.

b) Las actuaciones de interés general de carácter dotacional, de equipamientos y servicios, industrial y turístico, mediante Proyecto de Actuación Territorial con las siguientes limitaciones de usos:

a.1) Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, sin perjuicio de los requisitos que se determinen reglamentariamente, los siguientes usos e instalaciones:

- Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
- Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.

a.2) Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios podrán comprender:

- Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
- Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
- Las áreas de servicio de carreteras.

a.3) Las actividades turísticas podrán comprender:

- Los establecimientos turísticos con equipamiento complementario.
- Los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas.

4. Con carácter general no se permitirán segregaciones inferiores a una hectárea. La agregación de fincas a los efectos de alcanzar la unidad apta para la edificación, quedará debidamente vinculada a tal efecto de manera indivisible.

5. Condiciones para la admisión de las obras e instalaciones.

a) Condiciones de la unidad apta para la edificación (u.a.e.)

A los efectos de la edificación permitida, se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Actuaciones de carácter industrial: 3Ha.
- Actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios: 4 Ha.
- Instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento: 6 Ha.
- Áreas de servicio de carreteras: 1Ha.
- Establecimientos turísticos con equipamiento complementario: 15Ha.
- Centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas: 20Ha

b) Condiciones de posición del edificio en la u.a.e.

Con carácter general y salvo preexistencias o imposibilidad material de su cumplimiento, las edificaciones tendrán el carácter de aisladas, con retranqueos mínimos de 10 m a linderos y de 6mts entre edificios al interior de la u.a.e.

c) Condiciones de ocupación y edificabilidad de la u.a.e.

Según el uso que se solicite, la ocupación será la siguiente:

- Actuaciones de carácter industrial: 30%, con un máximo de 9.000m<sup>2</sup>c, subdividido en piezas edificatorias aisladas, ninguna de las cuales puede superar una ocupación parcial de 10% ni una dimensión longitudinal superior a 80 m. sin fragmentarse.
- Actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios: 25%, con un máximo de 10.000m<sup>2</sup>c, subdividido en piezas edificatorias aisladas, ninguna de las cuales puede superar una ocupación parcial de 10% ni una dimensión longitudinal superior a 80 m sin fragmentarse.
- Instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento: 10%, con un máximo de 6.000m<sup>2</sup>c, subdividido en piezas edificatorias aisladas, ninguna de las cuales puede superar una ocupación parcial de 20% ni una dimensión longitudinal superior a 100 m sin fragmentarse.
- Áreas de servicio de carreteras: 3%, con un máximo de 300m<sup>2</sup>c, pudiendo ejecutarse en una única pieza edificatoria aislada o varias.
- Establecimientos turísticos con equipamiento complementario: 6%, con un máximo de 9.000m<sup>2</sup>c, subdividido en piezas edificatorias aisladas, ninguna de las cuales puede superar una ocupación parcial de 2% ni una dimensión longitudinal superior a 60 m sin fragmentarse.

- Centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas: 5%, con un máximo de 10.000m<sup>2</sup>, subdividido en piezas edificatorias aisladas, ninguna de las cuales puede superar una ocupación parcial de 2% ni una dimensión longitudinal superior a 60 m sin fragmentarse.

d) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Con carácter general y salvo preexistencias o imposibilidad material de su cumplimiento, las edificaciones tendrán una sola planta de altura y cubiertas no transitables con acabados en grava las horizontales y cubiertas ligeras de colores claros o asimilables con el entorno las inclinadas.

e) Condiciones ambientales y bioclimáticas

Las actuaciones de carácter industrial y los equipamientos deberán cumplir los siguientes requisitos.

- Las industrias con mayores niveles de emisión de niveles de contaminación atmosférica y las instalaciones de producción energética deberán ubicarse a un mínimo de dos kilómetros de cualquier núcleo residencial.
- Como medida para corregir la contaminación acústica los propietarios de áreas industriales procederán a la instalación de barreras de vegetación en los bordes, con efecto amortiguador de ruidos.
- Queda obligado a acometer al sistema de alcantarillado para garantizar la totalidad del control y tratamiento de las aguas residuales que genere la industria, debiéndose establecer al menos una estación depuradora de aguas residuales, que podrá ser mancomunada.
- Todas las edificaciones de nueva construcción con destino industrial, están obligados a la instalación de paneles fotovoltaicos productores de energía solar.
- Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.
- La iluminación pública deberá llevarse a cabo a través de sistemas de iluminación de bajo consumo y no contaminantes de la calidad del cielo.
- Para la recogida de residuos urbanos, las edificaciones deberán prever espacios para albergar los diferentes contenedores requeridos con el menor impacto posible.
- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, debe conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas,

entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

- Los muros de contención resultantes deberán ser revestidos como mampuesto o aplacado de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

## **CAPITULO IV      CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL**

### **Artículo 82. Condiciones generales de los Proyectos de Actuación Territorial.**

1. Por razones de interés público o social, en suelos rústicos no categorizados como de protección ambiental se podrá autorizar, mediante Proyectos de Actuación Territorial, la realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de dotaciones, de equipamientos o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico, o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable, siempre que dicha implantación no estuviera específicamente prohibida por el planeamiento.

2. Sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente pudieran establecerse, los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan implantarse en el municipio de Tías deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

- a) Garantizar la adecuada inserción y la compatibilidad de la actuación con el modelo de ordenación vigente.
- b) Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario previstas en el artículo 65 del TRLOTENC para todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico.
- c) Localizarse preferentemente en los bordes de los asentamientos rurales o agrícolas, reforzando y reactivando así núcleos urbanos en el medio rural que se encuentren en decadencia.
- d) Los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en suelo rústico de protección agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.

### **Artículo 83. Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial.**

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran establecerse reglamentariamente, las edificaciones vinculadas a los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan implantarse en el municipio de Tías deberán cumplir las condiciones morfológicas y estéticas definidas de forma general para todo el Suelo Rústico del Municipio de Tías.

## TITULO IV DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO

### **Artículo 84. Usos y obras provisionales.**

1. En la categoría de suelo rústico de protección territorial y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado, mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizado con materiales fácilmente desmontables.
2. El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
3. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

## CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

### SECCION 1º Protecciones ambientales.

#### **Artículo 85. Protección ambiental de carácter general.**

Sin perjuicio de las protecciones establecidas por el Plan Insular de Ordenación para las distintas categorías del suelo rústico y la instalación de infraestructuras, directamente reguladas por éste, o bien, aquellas otras protecciones que la presente Normativa del Plan General contenga, se establecen las siguientes normas generales.

#### **Artículo 86. Medidas protectoras y correctoras para la eficaz reducción de impactos.**

Con el establecimiento de estas medidas se persiguen tres objetivos principales:

- Evitar que se produzcan impactos sobre el medio que no son necesariamente originados por el desarrollo del presente PGO.
- Recuperar la calidad ambiental del municipio.
- Estas medidas son complementarias a las específicas establecidas y señaladas en artículos anteriores y que no se contradicen con el contenido de los mismos.

Las medidas planteadas se concretan en una serie de actuaciones y recomendaciones recogidas en los artículos siguientes.

#### **Artículo 87. Protección de los suelos.**

La agricultura debe considerarse como el sector estratégico con un alto valor paisajístico, que debe ser protegido, a estos efectos se dispone:

- a) La concesión de licencia para toda obra que afecte a suelo rústico, excepto los de asentamiento rural, que exija movimientos de tierras en terrenos de cuyas pendientes supere el 20%, exigiendo el establecimiento de las medidas correctoras que sean necesarias para aseguren la estabilidad del suelo y su integración paisajística.
- b) Cuando las obras afecten a muros de contención que soportan antiguas terrazas de cultivos y cerramientos de parcelas que hoy se encuentran abandonadas éstos deberán ser restituidos en condiciones similares a los originales.
- c) Cuando las actuaciones se realicen en lugares con problemas de erosión, se deberá garantizar las medidas de control y disponer de las medidas necesarias para permitir el correcto drenaje.

#### **Artículo 88. Condiciones generales para la protección de la vegetación y especies protegidas.**

1. Con carácter general, se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando está constituida por especies protegidas.
2. Para el arranque, recogida, corte y desraizamiento de éstas se estará en lo dispuesto por la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### **Artículo 89. Condiciones generales para la repoblación o regeneración vegetal.**

1. Sin perjuicio del obligado cumplimiento de lo exigido por la legislación vigente, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección de suelos frente a la erosión.
2. Se podrán realizar en cualquier categoría de suelo rústico acompañando en cualquier caso de un estudio previo de viabilidad de la actividad sobre el territorio. En el caso particular de actuaciones en los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que se localizan en el municipio, las tareas de revegetación se deben ajustar a las condiciones que establezcan las normativas específicas de cada una de ellas.
3. Estas actuaciones deberán hacerse incluyendo especies recogidas en los anexo I y II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular de la Comunidad Autónoma de Canarias, adecuándose a las condiciones ecológicas y medioambientales que a cada una se les asocie.

4. Todo proyecto de transformación de la flora y la vegetación que afecta a una superficie superior a una hectárea deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto al efecto por en la Ley 11/1990 de Prevención de Impacto Ecológico.

5. En ningún caso se llevará a cabo sustituciones de especies o comunidades distintas de las autóctonas, especialmente cuando estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea justificada y autorizada por la Consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia.

#### **Artículo 90. Condiciones para el ajardinamiento.**

1. Se recomienda que las especies vegetales a introducir sean básicamente pertenecientes a la flora autóctona canaria, especialmente las correspondientes a las formaciones vegetales potenciales del sector, o bien aquellas que aun no siendo autóctonas son usuales en la jardinería canaria, siempre que su plantación no suponga un peligro de asilvestramiento.

2. A continuación se pasan a describir los distintos tipos de plantaciones y ajardinamientos a utilizar:

Nombre científico    Nombre vulgar

##### Especies de porte arbóreo:

Dracaena draco            Drago

Phoenix canariensis    Palmera

##### Especies arbustivas:

Euphorbia canariensis    Cardón

Euphorbia balsamifera    Tabaiba dulce

Kleinia nerifolia            Verode

Tamarix canariensis      Tarajal

Para las especies de porte arbóreo se utilizarán ejemplares de cuatro años con cepellón y para las de porte arbustivo de dos años con cepellón.

Para los alcorques y parterres situados en los viales se recomienda emplear la palmera canaria, una cada 25 metros.

Dentro de las superficies ajardinadas situadas en el interior de las parcelas edificables además de aquellas especies utilizadas en el ajardinamiento de los espacios públicos, se podrá permitir una mayor variedad de especies. Las especies que se recomiendan son las siguientes:

##### Árboles:

Jacaranda ovalifolia

Spathodea campanulata

Carica papaya

Arbustos:

Acacia farnesiana

Hibiscus rosa-sinensis

Strelitzia reginae

Bougavillea spectabile

Cycas revoluta

Enredaderas y trepadoras:

Aristolachia gigantea

Pandorea jasminoides

Jasminum polyanthum

3. Para la conservación de los trabajos de revegetación se deberán prever operaciones encaminadas a mantener las plantas en perfecto estado. Será necesaria una conservación de las plantaciones como mínimo durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya entonces comenzarán a poseer un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se deben incluir una serie de operaciones dentro del programa de mantenimiento como son: desbroces, siegas, abonado, riego, podas, reposiciones de ejemplares perdidos, escardas y tratamientos fitosanitarios.

4. Se exigirá red de riego con aguas depuradas tanto en las urbanizaciones privadas como públicas, siempre que existan las conducciones cercanas bien sean municipales como del Consorcio de Aguas de Lanzarote o privadas de depuradoras de las propias urbanizaciones.

#### **Artículo 91. Protección de la fauna.**

En todo lo referente a la protección de la fauna silvestre se estará en lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

#### **Artículo 92. Protección de los recursos hidrológicos.**

1. En los cauces públicos se prohíbe cualquier actuación o instalación que pueda dificultar el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje, así como su ubicación en la zona inundable por las avenidas extraordinarias, sea cual sea la propiedad y clasificación del suelo.

2. La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en sus zonas de servidumbres requiere autorización o concesión administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

3. El Consejo Insular del Agua en colaboración con el Ayuntamiento, deslindarán las áreas de cauces, riberas, márgenes y sus zonas de policía y seguridad.

4. Se permitirá el vertido de aguas pluviales de edificios y urbanizaciones, siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar daños a propiedades colindantes con los cauces y se garantice que no lleven elementos contaminantes.

#### **Artículo 93. Condiciones de calidad del paisaje.**

1. Se prohíbe en el suelo rústico cualquier modalidad de publicidad exterior, tanto si se utilizan instalaciones artificiales como si se apoya en elementos naturales del terreno.

2. Se prohíbe la utilización del bloque prefabricado de hormigón y otros materiales reutilizados como cajas, cartones, envases, etc., sustituyendo a la piedra del lugar, en la protección contra el viento de todos los cultivos tipo Geria o similares.

3. Se prohíbe el depósito de vehículos fuera de las zonas autorizadas para tal fin, prohibiéndose igualmente el abandono de vehículos de desecho fuera de las zonas establecidas al efecto.

4. También se deberán restaurar/reconstruir todos aquellos muros de separación de fincas o huertos en áreas de creación de paisaje que se encuentren deteriorados.

5. En la zona de La Geria, deberán reconstruir los muros cortavientos deteriorados en las zonas de conos invertidos excavados para el cultivo de la vid.

#### **Artículo 94. Condiciones generales sobre el control de vertidos.**

1. Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos orgánicos o inorgánicos, sean estos de origen doméstico, agrícola o industrial, excepto en los lugares expresamente autorizados para ello y bajo las condiciones concretas que se establezcan para cada vertedero

2. Como medida de control del vertido de tierras, escombros y otros materiales ocasionados por los proyectos de obras o urbanización que se realicen en el territorio municipal, estos proyectos incorporarán a su documentación un estudio en que se cuantifique el volumen de material estimado excedente y el lugar previsto para verterlo.

#### **Artículo 95. Residuos.**

Será de obligado cumplimiento la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y el Decreto 51/1995, de 24 de marzo, sobre regulación del Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos de Canarias, o aquellas que las sustituyan.

#### **Artículo 96. Aguas residuales.**

1. Siempre que se disponga de red de saneamiento será obligatoria la conexión a ésta, a través de la cual se dirigirán a la E.D.A.R de Puerto del Carmen, para su tratamiento y posterior reutilización.
2. Se permitirá en el caso de no disponerse de red colectiva los sistemas de depuración individual mediante el sistema de fosas sépticas, estos deberán ser estancos y vaciables mediante camión que deberán llevarse obligatoriamente a las E.D.A.R para su posterior tratamiento. También se permitirán los pozos filtrantes.
3. Se prohíbe el vertido de aguas residuales a cauces públicos o el mar.

#### **Artículo 97. Emisión de sustancias a la atmósfera.**

1. Todas aquellas actividades susceptibles de producir humos o polvo deberán dotarse inexcusablemente para su autorización de los elementos correctores necesarios para corregir los impactos negativos producidos.
2. Durante la fase de las obras que surjan tras la entrada en vigor del presente PGO, los movimientos de tierra y el desplazamiento de maquinas y vehículos pueden provocar la emisión de grandes cantidades de polvo en suspensión. Por ello, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.
3. Se procederá igualmente a estabilizar frente a removilizaciones los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente. También habrá que tener en cuenta los puntos de emisión de gases y partículas, el primero sería el producido por el tránsito de vehículos por los viales del sector, y el segundo el producido por las posibles industrias que existen en la actualidad o las que puedan instalarse tras la entrada en vigor del presente PGO. En todo caso, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

#### **Artículo 98. Ruidos.**

Se prohíbe toda actividad que produzca niveles de ruido superior a 65 Db(A) en el suelo rústico con excepción de las áreas donde se permite la extracción de áridos.

Se deberá tener especial cuidado con las actividades de ocio que se desarrollan en Puerto del Carmen donde deberá exigirse la insonorización de locales que dispongan de instalaciones de música.

#### **Artículo 99. Medidas para la correcta iluminación.**

En todo lo relativo a la iluminación se tomarán las medidas recomendadas por el Instituto Astrofísico de Canarias, lo dispuesto en la Ley 31/1988, de Protección de la Calidad Astronómica, y, en todo caso, la emisión de luz ha de estar 20° por debajo de la horizontal.

## **SECCION 2º Condiciones para la ejecución de obras.**

### **Artículo 100. Condiciones para la ejecución de obras.**

1. Durante la fase de ejecución de obras, cuando sea necesario el almacenamiento temporal de materiales de excavación o construcción de deberán establecer medidas referidas a la seguridad de su localización y nunca se podrán establecer en zonas que puedan suponer riesgos para las personas o vehículos u ocupar cauces naturales de agua o escorrentía.
2. Las zonas utilizadas para la acumulación o depósito de materiales deberán ser restituidas.
3. Se evitará la emisión de polvo a la atmósfera para lo cual se deberá practicar riegos en la zona de trasiego de máquinas.
4. Se prohíbe los vertidos incontrolados de tierras, escombros o basuras, éstos deberán ser depositados en vertederos autorizados.
5. Se prohíbe los vertidos de grasas y aceites de maquinarias, estos deberán ser depositados en receptores autorizados.

### **Artículo 101. Obtención de préstamos.**

1. Los materiales necesarios para la realización de las obras se obtendrán en su totalidad de los resultantes de las excavaciones que se realicen para la preparación del terreno, o bien se obtendrán de las zonas destinadas a tal fin a nivel insular.
2. En el supuesto de que estos materiales sean insuficientes y se necesiten más préstamos, estos no procederán en ningún caso de las áreas inmediatas, evitando de esta forma el impacto que origina una mayor excavación. Los materiales de otro tipo necesarios, por tanto, se obtendrán de cualquiera de las plantas o zonas de extracción legalmente establecidas para tal fin, bien sea por el propio Plan General o de situarse fuera del término municipal, por el Plan Insular.

### **Artículo 102. Deposición de sobrantes.**

1. Los materiales sobrantes de la obra y restos de materiales de construcción, en ningún caso se verterán directamente al entorno y de ninguna manera por las laderas de los barrancos. En todo caso se acopiarán en las parcelas que posteriormente vayan a ser urbanizadas.
2. Estos materiales se depositarán en vertederos controlados legalmente, establecidos a nivel insular.

### **Artículo 103. Mantenimiento de la maquinaria.**

La maquinaria a emplear en las obras de construcción será de la mejor calidad posible de la existente en el parque insular y que pase regularmente las inspecciones establecidas por ley, para evitar pérdidas directas al terreno de lubricantes, combustibles, etc.. El lavado de la maquinaria se realizará en zonas específicas, en donde el agua empleada no sea vertida directamente al entorno. Los aceites y grasas producidos por el mantenimiento de la maquinaria y al estar éstos considerados por la legislación como residuos tóxicos y Peligrosos, serán entregados a un Gestor Autorizado y legalmente establecido, para que se ocupe debidamente de su ulterior tratamiento.

#### **Artículo 104. Localización de instalaciones auxiliares.**

Para la ubicación de las áreas ocupadas con la maquinaria, y acopios de todo tipo, almacenes, oficinas de obra, etc. se harán, para no producir nuevas ocupaciones de terrenos ni molestias innecesarias, sobre los terrenos a intervenir.

#### **Artículo 105. Daños a la vegetación.**

Para evitar en lo posible los daños a la vegetación de las zonas ajardinadas y/o áreas de vegetación natural, que pudieran verse afectadas por el desarrollo de infraestructuras y urbanizaciones, en la zona de obras se respetarán todos los árboles y arbustos (si fueran elementos catalogados por alguna normativa local, estatal o comunitaria), especialmente las palmeras u otros elementos protegidos, que no estén situados directamente en el suelo a ocupar por las nuevas actuaciones previstas. Estos árboles y arbustos se protegerán bien rodeando el tronco con tablas para evitar daños por choque o por medio de algún tipo de señalización o vallado.

#### **Artículo 106. Obtención de tierra vegetal.**

En las áreas a ocupar por las nuevas actuaciones se procederá a levantar y apartar la capa de tierra vegetal que hubiera. Esta operación se realizará en las superficies antiguamente ocupadas por cultivos, donde la tierra aun puede tener un cierto valor para utilizarla en ajardinamiento de las zonas verdes. La tierra vegetal obtenida se almacenará en montículos o cordones sin sobrepasar una altura máxima de 2 metros, para así evitar la pérdida de sus cualidades orgánicas y bióticas. En el caso de que el período de almacenamiento sea superior a seis meses, será objeto de abonado y siembra de gramíneas. En las zonas donde se hayan realizado excavaciones o rellenos (terraplenes, medianas, zonas internas de los nudos, etc...), los 30 - 40 cm. más superficiales se rellenarán con la tierra vegetal almacenada, con el fin de asegurar un suelo de condiciones adecuadas para las labores de revegetación si fuera necesario. También para mejor aprovechamiento de la tierra vegetal también podrá ser utilizada para su uso posterior en enarenados.

#### **Artículo 107. Afecciones de vías de comunicación.**

Se evitará el corte de caminos y carreteras interceptadas por los nuevos viales y otras actuaciones (remodelación de nudos, etc.), tanto durante la fase de obras como de funcionamiento, dándoles continuidad.

#### **Artículo 108. Localización de restos arqueológicos.**

Si aparecieran restos de esta naturaleza durante la realización de obras, o por cualquier otra razón, se paralizarán los trabajos en dicho punto e inmediatamente y se informará debidamente a la autoridad correspondiente.

## **CAPITULO II RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.**

### **Artículo 109. Bienes de dominio público o demaniales**

1. Son bienes de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.
2. A los efectos de recoger su régimen de protección, se establecen determinaciones específicas para los siguientes bienes demaniales: Costas, Carreteras y Aguas. Todo ello sin perjuicio de la presencia de otros bienes de dominio público declarados expresamente o que adquieran tal condición por la prestación de un servicio público, cuyo régimen vendrá determinado por la normativa reguladora del bien de que se trate.

## **SECCION 1º Bienes de dominio público marítimo-terrestre**

### **Artículo 110. Régimen del dominio público marítimo-terrestre**

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las normas en materia 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 y autorización o concesión, debiendo cumplir los requisitos que se establecen al efecto en el artículo 32 de la Ley de Costas.
3. Están sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras e instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, debiendo adecuarse a las reglas establecidas en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.

4. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Ley de Costas.

#### **Artículo 111. Servidumbre de protección**

1. La servidumbre de protección recae sobre una zona de 100 metros, 20 m. en suelos urbanos anteriores a la ley, medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 23 de la Ley de Costas, y sin perjuicio de las reglas de régimen transitorio que se derivan de la citada Ley de Costas.
2. La delimitación de la zona de servidumbre de protección viene recogida en la documentación gráfica del presente Plan General.
3. En la zona de servidumbre de protección están prohibidos los usos que se establecen en el apartado 1 del artículo 25 de la Ley de Costas. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, precisando al efecto de autorización otorgada por la Administración competente.
4. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

#### **Artículo 112. Servidumbre de tránsito**

1. La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 27 de la Ley de Costas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal, salvo las situaciones excepcionales recogidas en la legislación de Costas.
2. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

#### **Artículo 113. Servidumbre de acceso al mar**

1. De acuerdo al artículo 28 de la Ley de Costas, la servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

#### **Artículo 114. Régimen transitorio aplicable a la zona litoral**

En virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Decimotercera del TRLOTENC, a los efectos de la aplicación del régimen transitorio de la Ley de Costas, se consideran áreas urbanas, con independencia de la existencia o no de instrumento de ordenación sobre las mismas y de la clase y categoría de suelo que en su caso se estableciera, las que, a 29 de julio de 1988, se encontraran en alguno de los siguientes supuestos:

a) Las que comprendan terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Las que comprendan terrenos consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, si el municipio en el que se ubicara tuviera en esa fecha planeamiento general en vigor.

c) Las que comprendan terrenos consolidados por la edificación al menos en la mitad de su superficie, si el municipio en el que se ubicara el asentamiento no tuviera en esa fecha planeamiento general en vigor.

### **SECCION 2º Bienes de Dominio Público de Carreteras**

#### **Artículo 115. Dominio público de carreteras**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias.

2. En los puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

3. Respecto a las obras y actividades permitidas y/o autorizables en esta zona de dominio público, habrá que estar en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras. En cualquier caso, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin 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.

#### **Artículo 116. Zonas contiguas de protección**

1. Como zonas contiguas de protección a las carreteras se establecen las siguientes: la zona de servidumbre y la zona de afección.

a) La zona de servidumbre de carreteras consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

b) La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno situados a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de servidumbre de carreteras, sin perjuicio de cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o por razones de utilidad pública o interés social, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

3. En la zona de afección, sin perjuicio de cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar de usos o destino de las mismas y talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras concurrentes.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de volumen o se trate de un aumento justificado por razón de la instalación de servicios esenciales.

#### **Artículo 117. Línea límite de edificación**

1. La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquélla desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 del artículo anterior.

2. La línea límite de edificación se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima a la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. En ningún caso, la línea límite de edificación podrá sobrepasar el borde exterior de la zona de afección.

#### **Artículo 118. Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.**

1. Sin perjuicio de las determinaciones propias que para cada uno de los suelos determina la Ley de Carreteras de Canarias y su Reglamento, que se expresa a continuación, cualquier hueco de entrada a

edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar, se abrirá a 18 centímetros sobre la acera perteneciente al viario de acceso o circundante a las mismas.

2. Los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas deben quedar a partir de la línea de edificación, y entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con su carácter de protección de vías.

3. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general, como zonas no edificables, con las limitaciones en el uso propias de este suelo, de conformidad con el artículo 66.2 del RCC.

4. En el suelo clasificado como urbano en este PGO, la línea límite de la edificación será la establecida en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, en todo caso ésta deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre, cuando la línea límite definida en el cuadro de franjas del artículo anterior, caiga en la zona de servidumbre.

5. 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 LCC.

6. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33 de la LCC).

7. Los Planes Parciales de Ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de 12 metros, medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para dar cumplimiento a los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la LCC.

8. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semáforos y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).

9. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por

técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles que desarrolle la urbanización.

10. La ubicación en los suelos urbanizables de zonas destinadas a usos dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, será fuera de las proximidades de las carreteras, ya que aún desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, así como un tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial inaceptable.

En las carreteras del municipio de Tías serán de aplicación los anchos de las franjas de dominio público, servidumbre, afección y la distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada que establece el RCC

#### **Artículo 119. Accesos a la Red de Carreteras.**

1. La apertura o modificación de accesos a una carretera de interés regional o insular, así como cualquier clase de obra que afecte a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, como pasos superiores, deberán ser autorizados por el Cabildo de Lanzarote.

2. Los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras requerirán el informe previo favorable de la Consejería competente en la materia del Gobierno de Canarias, en el caso de que las nuevas solicitudes impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

3. Estos accesos, o cualquier clase de obra, pasos superiores, etc., que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de la Red de Carreteras, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, tendrán la visibilidad exigida por las normas vigentes, contarán con canalizaciones para el drenaje adecuado de las mismas y deben ser compatibles con la normativa vigente en materia de carreteras.

4. Accesos a edificaciones residenciales.

El acceso a las edificaciones residenciales colindantes con las carreteras sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:

- El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.

- Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
- El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente LCC sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

### **SECCION 3º Bienes de Dominio Público Hidráulico**

#### **Artículo 120. Normativa sectorial aplicable**

1. El régimen de protección en materia de aguas estará a lo dispuesto en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, así como en sus reglamentos de desarrollo.
2. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Aguas, en todo lo no regulado por la referida ley y sus reglamentos de desarrollo, se aplicará la legislación del Estado.
3. En desarrollo de la Ley de Aguas, y con rango superior al presente Plan General de Ordenación, se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de Lanzarote.

#### **Artículo 121. Dominio público hidráulico**

1. La protección de las aguas abarca las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, según la definición recogida en el artículo 1 de la Ley de Aguas.
2. Además de las aguas terrestres y superficiales, integran también el dominio público hidráulico los cauces de los barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad, y aquellos que se hubieran adscrito al régimen demanial, según establece el artículo 58.2 de la Ley de Aguas.
3. La protección de las aguas, cauces y terrenos acuíferos se ajustará a los objetivos contemplados en el artículo 56 de la Ley de Aguas.

#### **Artículo 122. Zonas de servidumbre hidráulica**

1. El régimen jurídico de las servidumbres hidráulicas es el general de la legislación del Estado, con las siguientes especificidades, establecidas en el artículo 111 de la Ley de Aguas:
  - a) La servidumbre de acueducto, que podrá ser impuesta al objeto de lograr una mayor eficiencia en el sistema insular de trasvases de agua sin que se vea afectada por la naturaleza de las aguas en circulación.

b) La zona de servidumbre de los cauces públicos en los barrancos, que se extenderá hasta el terreno practicable más próximo que permita el acceso al cauce, aún cuando la distancia al mismo supere los 5 metros lineales.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Aguas, el Consejo Insular de Aguas podrá imponer las servidumbres forzosas que resulten de la planificación y actuaciones hidrológicas, correspondiendo al afectado el abono de la pertinente indemnización.

### **CAPITULO III RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO.**

#### **Artículo 123. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico**

1. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el patrimonio histórico del municipio de Tías los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

2. La protección otorgada al patrimonio histórico inmueble se diferencia en función del régimen jurídico según su inclusión en alguno de los siguientes instrumentos jurídicos:

a) Bienes de interés cultural (BIC), tanto incoados como declarados, incluidos en el Registro de Bienes de Interés Cultural.

b) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos incluidos en la correspondiente Carta Arqueológica o Paleontológica.

c) Bienes incluidos en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico de Tías.

#### **Artículo 124. Régimen de los bienes de interés cultural**

1. El régimen de licencias y autorizaciones para cualquier clase de uso, actividad o acto de ejecución que afecte a los bienes declarados de interés cultural, o con expediente incoado para su declaración, se regirá por lo dispuesto en la normativa sectorial, debiendo obtenerse previamente la correspondiente autorización por parte del Cabildo insular, previo informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

2. El mismo régimen se seguirá para los entornos de protección debidamente delimitados. Cuando un bien de interés cultural, declarado como tal o con expediente incoado, no tenga delimitado el entorno de protección, se considerará como tal un área de protección constituida por una franja de cien metros de ancho, medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege.

3. Los Conjuntos Históricos o Sitios Etnológicos se regularán mediante un Plan Especial de Protección elaborado con criterios de respeto a los valores históricos que contienen y los definen como tales, con base

en los correspondientes estudios de la trama, morfología arquitectónica de sus inmuebles, y características concretas de su paisaje urbano. Hasta tanto no se apruebe definitivamente dicho Plan Especial, no se permitirán obras de nueva planta de ningún tipo de edificaciones o instalaciones, sean públicas o privadas, ni la realización de obras públicas que afecten a sus pavimentos, mobiliario urbano, alineaciones o rasantes, espacios libres, y en general, las que puedan afectar a la morfología o estructura del Conjunto, y las obras de rehabilitación, o remodelación deberán obtener autorización previa del Cabildo Insular.

#### **Artículo 125. Régimen de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico.**

1. Todos los bienes arqueológicos y paleontológicos localizados e inventariados en la Carta Arqueológica o Paleontológica del municipio de Tías, con independencia de la clase y categoría de suelo donde se hallen, tienen protección integral, y por su importancia cultural han de ser objeto específico, directo e inmediato de protección, estudio y conservación.
2. Ante cualquier solicitud de licencia para obra o actividad que los afecte, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
3. Asimismo, se solicitará informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular.

#### **Artículo 126. Régimen de los bienes con valores arquitectónicos y etnográficos**

1. Los bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa de Patrimonio Histórico de Canarias o el Plan Insular de Ordenación deban ser objeto de preservación, se incluyen en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico municipal actualmente en vigor.
2. El Catálogo relaciona mediante fichas los bienes de la misma categoría que presentan los valores que constituyen su objeto, con independencia de su titularidad y estado de conservación, y establece para cada uno de ellos el grado de protección que les corresponda dependiendo de la intensidad de sus valores, y, en función del mismo, los tipos de intervención que se pueden autorizar.
3. La catalogación puede alcanzar al espacio ocupado por núcleos o conjuntos tradicionales con valor histórico o etnográfico incluyendo edificios, huertos, espacios libres y demás elementos de interés, con un régimen general de protección para el espacio delimitado, pero cada uno de los edificios y elementos presentes dignos de protección se protege mediante su propia ficha.
4. Los criterios de catalogación se justifica en cada una de las fichas, explicando los valores que han dado lugar a la asignación del grado de protección y las intervenciones admisibles.

#### **Artículo 127. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en los elementos del Catálogo.**

1. Los bienes declarados de interés cultural, no podrán ser sometidos a ninguna intervención interior o exterior, sin autorización previa del Cabildo Insular, en los términos y condiciones exigidos por el artículo 55 de la Ley 4/99 o aquella que la sustituye.
2. Para la concesión de toda clase de licencias de obras en los elementos del Catálogo con independencia de mayores requerimientos derivados de normativas sectoriales de mayor rango, será preceptiva la presentación de un informe sobre la compatibilidad de la obra con los objetivos que motivaron su protección, debiendo informar el Cabildo Insular.
3. Dichos informes deberán realizarse en un plazo máximo de tres meses desde su solicitud, entendiéndose favorable por el transcurso de este plazo.
4. A la solicitud del informe a que se refiere el párrafo anterior se acompañará, como mínimo de la siguiente documentación:
  - a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
  - b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual y a escala conveniente cuando se trate de ámbitos y yacimientos arqueológicos.
  - c) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.
  - d) Alzados y fotografías de los elementos cercanos que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto.
  - e) Cuando las obras no afecten a la totalidad del elemento catalogado, podrá reducirse, a juicio de la Administración competente, la documentación a aportar, las partes que se proyecta actuar y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano.

#### **Artículo 128. Deber de conservación de los elementos del Catálogo.**

1. La catalogación implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública en los términos exigidos por el artículo 52 de la vigente legislación sobre el patrimonio histórico de Canarias.
2. Los propietarios tienen la obligación de realizar las actuaciones necesarias para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes, ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles.

#### **Artículo 129. Régimen de usos.**

La utilización de los bienes catalogados se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley 4/99 y las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que le haya sido asignada, sin poner en peligro los valores que aconsejan su conservación.

#### **Artículo 130. Expediente de ruina.**

La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo deberá ajustarse a lo dispuesto al efecto por el artículo 58 de la Ley 4/99, o aquella que la sustituya.

#### **Artículo 131. Criterios de intervención.**

Las actuaciones permitidas en los elementos catalogados irán encaminadas a la conservación, consolidación y restauración del bien del que se trate, debiendo realizarse éstas de acuerdo a los criterios de intervención recogido en el artículo 57 de la Ley 4/99, o aquella que la sustituya.

#### **Artículo 132. Niveles de protección.**

1. A cada una de las unidades catalogadas se asignará alguno de los siguientes grados de protección:

a) Protección integral, que se aplicará al elemento catalogado en su conjunto, cuando deba ser objeto de conservación global por su carácter singular o monumental, o por razones históricas o artísticas que justifiquen la preservación de sus características arquitectónicas o naturales originarias.

b) Protección ambiental, que se aplicará a los bienes que, careciendo de valores singulares, son representativos de la arquitectura y modos constructivos de una determinada época, contribuyan a definir un ambiente valioso o sirvan para comprender la sociedad que los creó.

c) Protección parcial, que se aplicará a los elementos específicos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial, y aquéllos que presenten valor intrínseco por su estilo o función.

2. Los bienes declarados de interés cultural con la categoría de Monumento conforme a la normativa de patrimonio histórico se catalogan siempre con el grado de protección integral.

#### **Artículo 133. Protección integral**

1. En el grado de protección integral sólo se admitirán, con carácter general, intervenciones de conservación, restauración y consolidación. Excepcionalmente y siempre que se justifique debidamente mediante el correspondiente estudio documentado, podrán autorizarse las siguientes intervenciones:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos recientes, desvirtúen los valores arquitectónicos o etnográficos originales.

b) La reposición de elementos y huecos originales previamente suprimidos, siempre que contribuya a completar o mejorar el edificio y se justifique su necesidad.

- c) La sustitución puntual de partes arruinadas no recuperables, en cuyo caso deben utilizarse materiales y soluciones constructivas similares. En caso de sustituirse cubiertas deterioradas, podrán autorizarse técnicas modernas de impermeabilización, siempre que no supongan una modificación apreciable de su aspecto exterior o interior.
  - d) Las obras de rehabilitación para dotar al edificio de instalaciones y servicios higiénicos, procurando no alterar las características estructurales y exteriores del edificio, ni afectar a los valores protegidos ni a elementos constructivos a conservar.
  - e) Siempre que puedan encontrarse preexistencias, las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, responderán a los originales de los edificios.
2. Las disposiciones recogidas en el apartado anterior no serán aplicables a los edificios declarados de interés cultural, debiendo estarse al régimen de protección derivado de la normativa de patrimonio histórico.

#### **Artículo 134. Protección ambiental**

1. En el grado de protección ambiental podrán autorizarse las obras y demás intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, incluyendo:
- a) La reforma o demolición total o parcial del interior con mantenimiento de la primera crujía, de las fachadas o de todos los elementos constructivos valiosos que se recojan en la ficha, aunque no sean visibles desde la vía pública.
  - b) La sustitución de la fachada, cubiertas u otros elementos arquitectónicos visibles desde la vía pública en caso de hallarse arruinados o en mal estado de conservación, asegurando su fiel reconstrucción.
  - c) El añadido de nuevos volúmenes o alturas a las piezas catalogadas, que solo se permitirá cuando la ficha del Catálogo así lo prevea para regularizar alturas o tapar paredes ciegas, con independencia de la ordenanza aplicable. Podrá exigirse el retranqueo del nuevo cuerpo sobre la fachada previa cuya dimensión se determinará en función del ancho de calle, y deberá justificarse adecuadamente el diseño y composición adoptados.
2. En caso de remodelación de un edificio catalogado se deberá asegurar el respeto a la tipología y características de la edificación, y el mantenimiento de los elementos valiosos o característicos, como galerías, pavimentos, patios, escaleras y similares que se recojan en la ficha.

#### **Artículo 135. Protección parcial**

En el nivel de protección parcial podrán autorizarse las obras y demás intervenciones de conservación, restauración y consolidación de los elementos objeto de la protección y, excepcionalmente, la remodelación

del resto del inmueble, con especial cuidado en su diseño y consonancia con el resto de la edificación y su entorno.

### **Artículo 136. Tipos de intervenciones.**

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

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

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de soleras. Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio. La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

2. Restauración: tiene por objeto la realización de obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. Habrá que acreditar debidamente su preexistencia y nueva adecuación con el entorno.

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

Las obras de restauración requieren la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio con el fin de garantizar el mayor nivel de fidelidad a los valores del edificio. Se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

3. Reposición: consiste en la restitución o reposición de elementos constructivos. Se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra

tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, etc, por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio catalogado, en su caso.

La reposición de estos elementos deberá realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

4. Consolidación: tiene por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso al que sea destinado.

5. Rehabilitación: comprende las obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble. Este tipo de intervención admite la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos. No se podrá alterar las características estructurales ni aquellos elementos definitorios de la arquitectura del inmueble, tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios, tejados y similares.

6. Remodelación: tiene por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Entre las obras de remodelación se incluyen las de ampliación, remonta y reestructuración.

a) Ampliación: consiste en las obras que tienen como finalidad la ampliación del inmueble mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

b) Remonta: consiste en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido en la estructura existente.

c) Reestructuración: las obras de reestructuración constituyen alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas. La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

### **Artículo 137. Normativa específica de protección del los ámbitos y espacios libres urbanizados.**

1. Los elementos catalogados como de protección de ámbitos y espacios libres urbanizados, lo constituyen aquellos espacios libres privados y públicos de interés, en base a los materiales, jardinería, pavimentación, arbolado, etc. Su interés se debe a su calidad potencial. Los elementos incluidos se corresponden con los del Catálogo de protección de ámbitos y espacios libres urbanizados del Plan Insular de Ordenación.
2. El grado de protección de estos elementos será el de protección ambiental.
3. Se permitirán los tipos de intervención que con carácter general se establecen para la protección ambiental, si bien cualquier intervención deberá respetar las siguientes condiciones:
  - a) No se podrán disminuir las superficies ajardinadas ni alterar su composición en lo referente a las especies existentes.
  - b) Se admiten obras de restauración, conservación y reconstrucción, debiendo utilizar preferentemente materiales de características similares a las originales.
  - c) Los elementos de ornato y mobiliario urbano se ajustarán a la estética del ámbito protegido.
  - d) La realización de infraestructuras para dotar al ámbito o que lo atraviesen cumplirá igualmente la normativa de protección.
  - e) Se tolerarán para estos usos instalaciones provisionales en lugares apropiados sin dañar el ajardinamiento.

### **Artículo 138. Normativa específica de protección de los yacimientos arqueológicos.**

1. Con carácter general se realizará la protección cautelar de los yacimientos, atendiendo al artículo 65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:
  - a. El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concederse licencia ni autorización alguna.
  - b. Si fuere pertinente, la Administración competente podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención, así como también determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás

condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas.

- c. En los casos en que una excavación arqueológica se haga necesaria, su financiación correrá a cargo del promotor de las actuaciones afectadas cuando se trate de obras promovidas o financiadas por entidades públicas. En caso contrario, se costeará por la Administración que haya ordenado la intervención.
2. Para las intervenciones sobre el patrimonio arqueológico así como régimen de autorizaciones se estará en lo dispuesto a tal fin por los artículos 66 a 69 de la Ley 4/99.

## **CAPITULO IV RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

### **Artículo 139. Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.**

1. Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente PGO que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrá la consideración de situación legal de fuera de ordenación, con el siguiente régimen específico:
  - a. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando total o parcialmente construidas, no se adecúen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan conforme a lo dispuesto por el presente Plan General. Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, que de acuerdo con el artículo 180 TRLOTENC, el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no hayan prescrito. A estos efectos se deberá acreditar las siguientes circunstancias:
    - a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalaciones que acrediten el transcurso del plazo establecido en el artículo 180.1 del TRLOTENC, por medio de un certificado de antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos exigidos por la legislación al efecto. Asimismo deberán acreditar su existencia mediante certificación acreditativa de que figuran catastrados y que tienen garantizada una adecuada accesibilidad a través de accesos existentes de conformidad con lo regulado en el presente PGO.
    - b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificado del órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de

demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del PGO.

- b. Con carácter general, y salvo en las edificaciones situadas en zona turística del Área de Renovación Urbana delimitada en el presente PGO, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualquier otra obra, salvo las autorizadas con carácter excepcional, será considerada ilegal y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- c. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco (5) años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
- d. Excepcionalmente se podrán autorizar obras que tengan por finalidad la adecuación paisajística de aquellas edificaciones que impacten en el medio y su demolición no esté prevista a medio plazo, así como aquellas obras que conduzcan a una mejora de las condiciones de eficiencia energética.
- e. También podrán ser autorizadas las instalaciones de producción de energías renovables (fotovoltaicas, eólicas, térmicas, etc) de carácter doméstico para autoconsumo. Igualmente podrán admitirse obras e instalaciones complementarias al uso residencial que no supongan un incremento de la edificabilidad, tales como bodegas bajo rasante, aparcamientos bajo rasante o pérgolas.
- f. En todo caso, las edificaciones en situación de fuera de ordenación que por su antigüedad presenten valores etnográficos y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.

**Artículo 140. Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.**

1. El Plan General contiene un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que resultan disconformes con el nuevo planeamiento.

2. Para poder ser legalizadas y escrituradas será necesario el reconocimiento por el Ayuntamiento mediante un proyecto de legalización de la edificación existente, pudiendo realizarse obras de mejora de sus condiciones de higiene y de habitabilidad, y aquellas otras destinadas a su adecuación ambiental y paisajística, incluidas las de demolición.
3. La inclusión en el Catálogo referido habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto. En todo caso, una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la autorización de uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC, estarán en situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con la ordenación establecida por el PGO, aplicándole el régimen de intervenciones establecido en la referida Disposición Adicional.
4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación legal de fuera de ordenación.
5. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización, deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.
6. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones censadas no se permitirá ningún tipo de obra, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación total o parcial a las condiciones de adecuación territorial y urbanística establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

### **Artículo 141. Única. Clasificación de los Espacios Naturales Protegidos hasta la entrada en vigor de sus instrumentos de ordenación.**

1. En cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Tías incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural, con la excepción del suelo correspondiente al clasificado anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, como suelo rústico de asentamiento rural, que mantendría asimismo con carácter transitorio su clasificación.
2. Las determinaciones de ordenación urbanística de los correspondientes instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos sitos en el municipio de Tías, desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan General de Ordenación.