



Elorz Guajardo  
Arquitectos, SCP.

Planeamiento  
Edificación  
Medio Ambiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
ADAPTACIÓN A LEY 19/2003 DE DIRECTRICES, A LA  
L6/2009 DE MEDIDAS URGENTES Y  
AL TR DE LA LEY DEL SUELO (RDL 2/2008)  
JUNIO 2012

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BETANCURIA APROBACIÓN PROVISIONAL

## TOMO IV. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL  
VICECONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

  
**gesplan**  
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.U.



AYUNTAMIENTO  
DE  
BETANCURIA



## ÍNDICE GENERAL. TOMO IV

FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA.....	2
INDICE DE PLANOS.....	4
INDICE.....	5
NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	8



## FUENTES CONSULTADAS.

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

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

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

Documento de Avance – Plan General de Ordenación de Betancuria. Gesplan, SA. Diciembre 1999

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

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

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

## BIBLIOGRAFÍA.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## INDICE DE PLANOS

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

#### • ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

6.1	ÁMBITOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS	
6.2	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO	E: 1/20.000
6.3.A	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES	
6.3.B	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: VALLE	E: 1/5.000
6.3.C	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES: COSTA	
• ORDENACIÓN PORMENORIZADA.		
6.4	VALLE DE SANTA INÉS	E: 1/2.000

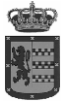
### **7. PLANOS DE GESTIÓN. E: 1/2.000.**

7.1	PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA: VALLE DE SANTA INÉS
7.2	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN: VALLE DE SANTA INÉS



## ÍNDICE TOMO IV

<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>8</b>
Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria.....	8
<b>TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.....</b>	<b>8</b>
Artículo 2. Desarrollo y regulación de los Usos.....	8
Artículo 3. Compatibilidad de usos.....	10
<b>CAPÍTULO I. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.....</b>	<b>10</b>
Artículo 4. Categorías.....	10
Artículo 5. Condiciones de implantación.....	11
Artículo 6. Usos Complementarios del uso industrial.....	12
Artículo 7. Condiciones ambientales.....	12
Artículo 8. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial.....	13
Artículo 9. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.....	13
<b>CAPÍTULO II. USO TERCIARIO.....</b>	<b>13</b>
Artículo 10. Categorías del uso comercial.....	13
Artículo 11. Definición de superficies.....	14
Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial.....	15
Artículo 13. Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial.....	16
Artículo 14. Usos Complementarios del uso comercial.....	16
Artículo 15. Condiciones de implantación del uso de oficinas.....	17
Artículo 16. Usos Complementarios al uso de oficinas.....	17
Artículo 16. Categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.....	17
Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares... ..	18
<b>CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>19</b>
Artículo 18. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.....	19
Artículo 19. Desarrollo de las infraestructuras.....	21
Artículo 20. Ejecución de las infraestructuras.....	21
Artículo 21. Categorías de infraestructuras de energía.....	21
Artículo 22. Condiciones de implantación de las infraestructuras de energía.....	22
Artículo 23. Categorías de infraestructuras hidráulicas.....	23
Artículo 24. Condiciones de implantación de las infraestructuras hidráulicas.....	23
Artículo 25. Condiciones de implantación de las infraestructuras de la información.....	25
Artículo 26. Categorías de la infraestructura viaria.....	25
Artículo 27. Dimensiones y características de la infraestructura viaria.....	27
Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.....	27
Artículo 29. Pavimentación de la infraestructura viaria.....	28
Artículo 30. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria.....	29
Artículo 31. Categorías de otras infraestructuras de transporte.....	29
Artículo 32. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte.....	29
Artículo 33. Estaciones de Servicio (Gasolineras).....	30
<b>CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>31</b>
Artículo 34. Categorías del uso residencial.....	31
Artículo 35. Condiciones de implantación del uso residencial.....	31

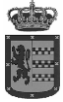


Artículo 36. Régimen de compatibilidad del uso residencial.....	31
Artículo 37. Usos Complementarios del uso residencial.....	32
<b>CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO.....</b>	<b>32</b>
Artículo 38. Modalidades del uso turístico.....	32
Artículo 39. Condiciones de implantación del uso turístico.....	32
<b>CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL.....</b>	<b>33</b>
Artículo 40. Condiciones generales de implantación del uso dotacional.....	33
Artículo 41. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.....	33
Artículo 42. Modificación de los usos dotacionales.....	34
Artículo 43. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.....	34
Artículo 44. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD).....	35
Artículo 45. Condiciones particulares del uso dotacional Educativo (ED).....	35
Artículo 46. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU).....	36
Artículo 47. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (CS), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP).....	36
Artículo 48. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP).....	36
Artículo 49. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE).....	36
Artículo 50. Condiciones particulares del uso so dotacional Religioso (RG) y Funerario (F).....	37
Artículo 51. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD).....	37
<b>CAPÍTULO VII. USO DE ESPACIOS LIBRES.....</b>	<b>37</b>
Artículo 52. Condiciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres.....	37
Artículo 53. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en plazas y áreas de juegos.....	37
Artículo 54. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en zonas verdes y áreas ajardinadas.....	37
Artículo 55. Jardines y espacios libres privados.....	38
Artículo 56. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público.....	38
<b>TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>38</b>
Artículo 57. Definición.....	38
Artículo 58. Condiciones para las edificaciones existentes.....	39
Artículo 59. Tratamiento de los espacios libres.....	39
<b>CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES.....</b>	<b>40</b>
Artículo 60. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria C en Suelo Urbano Consolidado residencial.....	40
Artículo 61. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria C.....	41
Artículo 62. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria Ar en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.....	43
Artículo 63. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria Ar.....	43
Artículo 64. Edificación en ladera.....	45
<b>CAPÍTULO III. DOTACIONES.....</b>	<b>47</b>
Artículo 65. Definición de las Dotaciones y Equipamientos.....	47
Artículo 66. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos.....	48
<b>TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>48</b>
Artículo 67. Objeto.....	48



Artículo 68. Sujetos legitimados.....	48
Artículo 69. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento. ....	49
Artículo 70. Principios de la intervención. ....	49
Artículo 71. Justificación de las actuaciones.....	50
CAPÍTULO II. EJECUCIÓN MATERIAL .....	50
Artículo 72. Clases de proyectos. ....	50
Artículo 73. Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	51
Artículo 74. Definición y tipos de proyectos de urbanización.....	51
Artículo 75. Contenido documental de los proyectos de urbanización. ....	51
Artículo 76. Definición y tipos de proyectos de edificación. ....	52
Artículo 77. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.....	53
Artículo 78. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.....	54
Artículo 79. Ejecución de Obras de Edificación en solares.....	54
Artículo 80. Ejecución de los Sistemas Generales. ....	54
Artículo 81. Ejecución de las Dotaciones Públicas. ....	55
CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DIRECTA.....	56
Artículo 82. Actuaciones urbanísticas aisladas.....	56
Artículo 83. Actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural. ....	56
Artículo 84. Actuaciones urbanísticas aisladas de gestión privada en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.....	56
CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE CALIFICACIONES TERRITORIALES .....	57
Artículo 85. Ámbito de gestión y ejecución. ....	57
Artículo 86. Requisitos para la ejecución de las Calificaciones Territoriales. ....	57
CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL .....	58
Artículo 87. Ámbito de gestión y ejecución. ....	58
Artículo 88. Requisitos para la ejecución de Proyectos de Actuación Territorial. ....	58
CAPÍTULO VI. PLAZOS. PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....	59
Artículo 89. Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento. ....	59





## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria.

1. De conformidad con el artículo 32.2.B), del TR-LOTCENC, la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Betancuria, en adelante, PGO-B, está compuesta por las disposiciones de ordenación urbanística que, dentro del marco fijado por las determinaciones de la Ordenación Estructural, desarrollan éstas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución en el municipio.
2. Estas determinaciones tiene su reflejo gráfico en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.
3. En particular, la Ordenación Pormenorizada comprende las disposiciones siguientes:
  - a) Las condiciones generales de los usos.
  - b) La organización de la ejecución urbanística del municipio, a través de la ejecución directa.
  - c) La determinación de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir dicha calificación.
  - d) La regulación de la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.
4. La programación temporal de la gestión y el estudio económico-financiero de la ejecución pública y las medidas e intervenciones necesarias, quedan recogidas en el de Programa de Actuación del Tomo V de Organización y programación del PGO-B y Memoria de Sostenibilidad Económica, con sus correspondientes Planos de Gestión.

## TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.

### Artículo 2. Desarrollo y regulación de los Usos.

1. La regulación detallada de los Usos sobre las parcelas o unidades de un determinado ámbito, es función que corresponde al PGO-B en su ordenación directa o al planeamiento de desarrollo, cuando se trate de ordenación remitida.





2. Son condiciones de los Usos, dentro del marco establecido por la Ordenación Estructural en cuanto a la calificación del suelo municipal y los usos globales, las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser implantadas en los lugares que para ello ha dispuesto el presente PGO-B o el planeamiento que lo desarrolle, en su caso.
3. Los Usos se clasifican según su nivel, en usos básicos o globales y en sus correspondientes categorías, establecidos previamente en la Ordenación Estructural del PGO-B, y, a su vez, en función de su régimen normativo en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en característicos, permitidos o autorizables, compatibles y prohibidos, así como complementarios. A estos efectos se clasifican los usos como sigue:

1) Clasificación de los Usos por su implantación:

- a) Se entiende por uso característico, aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO-B.
- b) Se entiende por uso permitido o autorizable aquél cuya implantación está permitida por el PGO-B.
- c) Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGO-B y es contrario al uso característico.
- d) Se entiende por uso compatible aquél que por su naturaleza, tiene aptitud para concurrir o coexistir con el uso característico, y cuya implantación está permitida en régimen de proporcionalidad por el PGO-B, y que en ningún caso superará el 40% de la superficie total edificada destinada al uso característico. Cuando exista esta concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones que en el presente Título se incluyen para los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación concreta.
- e) Se entiende por uso complementario aquél que por su naturaleza sirve para completar o perfeccionar el uso característico y los permitidos o autorizables, y cuya implantación está permitida por el PGO-B.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

2) Clasificación de los usos por su naturaleza:





- a) **Uso Público:** Es el uso de índole colectiva o general y/o destinado a un círculo indeterminado de personas, sea cual sea su titularidad pública o privada.

Tiene la consideración de uso público, los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios o dotacionales.

Los usos públicos, se clasifican de conformidad a la importancia urbanística otorgada por el PGO-B, de la siguiente manera:

- Sistema General: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCENC.
- Dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (uso públicos) que no siendo básicos para la vida colectiva, su uso es necesario; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCENC.
- Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general (públicos) abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con aprovechamiento lucrativo; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCENC.

- b) **Uso Privado:** Es el uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

### **Artículo 3. Compatibilidad de usos.**

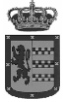
Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en la presente normativa, así como en la Ordenación Pormenorizada del ámbito o sector donde se pretenda implantar.

## **CAPÍTULO I. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.**

### **Artículo 4. Categorías.**

1. El uso industrial se clasifica en Industrias ligera o pequeña e Industria Artesanal. También comprende el uso industrial en Almacenes.





- a) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m<sup>2</sup>, ni su potencia máxima de 10 CV en aquellas máquinas que genera ruidos o vibraciones, y un nivel sonoro no superior a 45 Db.
- b) Industria artesanal: La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m<sup>2</sup>, ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas, si éstos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen, y el uso del ámbito lo permite.

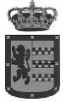
No se considera industria artesanal los talleres de mecánica del automóvil tales como chapa, pintura, electricidad, etc., ni las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.

- c) Almacenes: Se pueden clasificar en los siguientes tipos:
- Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
  - Almacenes de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja, vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los no clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
  - Almacenes de entre 200 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al mayor o distribución.

### **Artículo 5. Condiciones de implantación.**

1. El uso Industrial en la categoría de Almacenes o Industrias Artesanales, cuando sean compatibles con otros usos deberán localizarse en planta baja.
2. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo





de tres (3) cm. a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

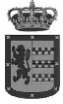
## **Artículo 6. Usos Complementarios del uso industrial.**

Son usos complementarios al uso industrial:

1. APARCAMIENTOS: El uso industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a estos.
  - En caso, de que el uso industrial sea para talleres de reparación de automóviles: 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.
  - Las industrias artesanales reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.
2. ZONA DE CARGA Y DESCARGA: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

## **Artículo 7. Condiciones ambientales.**

1. Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.



2. Para el caso del uso industrial compatible de otros usos y en especial, con el residencial, todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas normas.

#### **Artículo 8. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial.**

1. En las parcelas con uso característico industrial serán usos compatibles, el residencial destinado a vivienda para el personal encargado de la vigilancia de la actividad, la cual deberá cumplir con el Decreto 47/1991; el Terciario en Oficinas (vinculadas al uso industrial) o Comercial (en su categoría de local comercial); y el Uso Dotacional o el de Espacios Libres.
2. Todo uso industrial admite como compatible otro uso industrial de la misma categoría o inferior.

#### **Artículo 9. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.**

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

### **CAPÍTULO II. USO TERCIARIO**

#### **Artículo 10. Categorías del uso comercial.**

1. El PGO-B regula del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, de conformidad con la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales.
2. Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la ley sectorial.
3. Son establecimientos comerciales los siguientes:
  - a) Pequeñas Superficies:  
A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:





a1) QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión. En el uso de los mercados de abastos y centro de comercio básico tendrán al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

a.2) LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

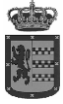
La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

b) Centros Comerciales, grandes superficies (grandes superficies polivalentes y grandes superficies especializadas), según la legislación sectorial.

### **Artículo 11. Definición de superficies.**

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.





3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.
4. En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m<sup>2</sup> debe dotarse de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie, las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## **Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial.**

### **A. CONDICIONES GENERALES.**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso comercial y destinadas a la actividad comercial, deberán cumplir con las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGO-B de conformidad con el ámbito de ordenación donde se pretendan ubicar, así como aquellas otras determinaciones que establezca la legislación reguladora en la materia.
2. El uso comercial de pequeñas superficies en categoría a) -quioscos y comercios ocasionales-, está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.
3. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones, será considerado de otra categoría.

### **B. CIRCULACIÓN INTERIOR EN LOS ESPACIOS DE USO COMERCIAL.**

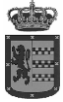
1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

### **C. ALTURA DE PISOS.**

1. La altura libre mínima en plantas de uso característico y exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas, siendo el máximo la tipología edificatoria de la zona donde está ubicado y/o tres metros y medio (3,5).







2. En las plantas con otros usos compatibles, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de dos con ochenta (2,8) metros como mínimo. El máximo será de tres metros y medio (3,5).

### **Artículo 13. Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial.**

1. En las parcelas con uso característico comercial serán usos compatibles los siguientes:
  - a) Local comercial: todos aquellos que admitirían, siendo característicos, como uso complementario, el del local comercial.
  - b) Los quioscos y comercios ocasionales no admitirán usos compatibles.
2. En las parcelas con uso característico comercial queda prohibido expresamente el uso turístico.

### **Artículo 14. Usos Complementarios del uso comercial.**

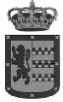
1. ASEO: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto por un wc. y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los centros comerciales, así como de las grandes superficies podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. APARCAMIENTO: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta tipología edificatoria las pequeñas superficies ubicadas en el interior del núcleo urbano, en las que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
3. CARGA Y DESCARGA: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones





mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

4. **ALMACÉN:** El uso comercial destinado a la venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

#### **Artículo 15. Condiciones de implantación del uso de oficinas.**

1. **COMUNICACIONES:** Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
2. **ALTURA LIBRE DE PISOS:** La altura libre mínima de suelo a techo de las edificaciones de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

#### **Artículo 16. Usos Complementarios al uso de oficinas.**

1. **ASEOS:** Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

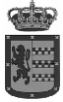
En las edificaciones donde se implanten varias oficinas independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. **APARCAMIENTOS** Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

#### **Artículo 16. Categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.**

1. A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de



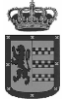


condiciones particulares, dentro de este uso característico se distinguen los siguientes establecimientos:

- a) QUIOSCOS Y TERRAZAS: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- b) BARES: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- c) CAFETERÍAS Y PEQUEÑOS RESTAURANTES: locales cuya capacidad no supera las 60 personas sentadas.
- d) RESTAURANTES: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 200 personas sentadas.

#### **Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.**

1. El uso de estas actividades compatibles con el uso residencial deberá tener acceso que se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares se considerarán compatibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) Los quioscos y terrazas podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, regirán las mismas condiciones que para los Quioscos y Comercios Ocasionales, establecidos en el Uso Comercial.
  - b) Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante como compatible de cualquier otro uso, a excepción del industrial salvo que el planeamiento de desarrollo determine otra cosa.
3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las



infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

### **CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS.**

#### **Artículo 18. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones,





construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

7. En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.
8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como Sistemas Generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
9. Según el tipo de Infraestructura de que se trate se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En cuanto a las Infraestructuras Energía:

Los tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiesen los márgenes de la infraestructura viaria. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberá realizarse canalizando las mismas.

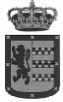
- En cuanto a las Infraestructuras Hidráulicas:

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal, incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las Infraestructuras de la Información:

- a) El emplazamiento y las condiciones de implantación se ajustarán a lo contenido en el PGO-B, la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como a la Ordenanza Municipal en su caso.
- b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones se ubicarán en lugares donde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.
- c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la





tolerancia de su incidencia en la salud pública.

- En cuanto a las Infraestructuras de Transporte Viarias:

Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo del PGO-B (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías, en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo podrán disminuir, las superficies de la red viaria establecida en el PGO-B. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones deberán hacerse en su caso, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

#### **Artículo 19. Desarrollo de las infraestructuras.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación como cualquier proyecto que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la unidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

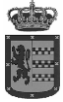
#### **Artículo 20. Ejecución de las infraestructuras.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación de la propiedad, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las infraestructuras, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 TR-LOTCEC. Las determinaciones del PGO-B sobre infraestructuras, conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### **Artículo 21. Categorías de infraestructuras de energía.**

Se establecen categorías de las infraestructuras de energía, según los





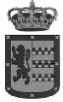
elementos que las componen, sus características y su funcionalidad, tales como:

- a) De producción de energías renovables en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.).
- b) De energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

## **Artículo 22. Condiciones de implantación de las infraestructuras de energía.**

1. Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en vigente normativa relativa a la baja tensión.
2. Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - El tendido de los cables deberá ser subterráneo.
  - La distribución en Alta Tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectistas, empresa suministradora de energía eléctrica y Delegación de Industria.
  - Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.
3. En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 y 30 lux; calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a la vía en donde estén situados.
4. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 metros de ancho, las unidades luminosas podrán colocarse sobre báculos o postes





de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación, mediante circuito propio; serán subterráneas.
6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuar dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público.

### **Artículo 23. Categorías de infraestructuras hidráulicas.**

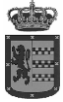
1. **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE ABASTECIMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.
2. **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE SANEAMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado.

### **Artículo 24. Condiciones de implantación de las infraestructuras hidráulicas.**

1. **ABASTECIMIENTO:** Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. bocas de riego, conectadas a redes independientes, de fundición de 70 mm. derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se





justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

2. **SANEAMIENTO:** Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías especiales que por la dureza de su material lo permitan.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm. a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendida entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

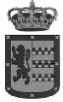
En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 metros cúbicos.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá del período de retorno del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.



Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar por una parte la sedimentación del afluyente y, por otra parte, la erosión del material de las conducciones.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general de las estaciones municipales de depuración.

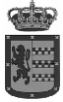
El Ayuntamiento podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que considere posible la construcción del alcantarillado.

#### **Artículo 25. Condiciones de implantación de las infraestructuras de la información.**

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y a la Ordenanza municipal, en su caso.
2. Para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, se instalarán conforme dispone la Ordenanza Municipal aplicable, en su caso.

#### **Artículo 26. Categorías de la infraestructura viaria.**

1. Las carreteras, de acuerdo a lo establecido en las Normas de la Ordenación Estructural, por sus características y según la legislación sectorial, se clasifican en:
  - 1) AUTOPISTAS: las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación exclusiva y a rápidas velocidades de automóviles en altas intensidades de tráfico y que cumplan las condiciones establecidas en la legislación canaria de carreteras.
  - 2) AUTOVIAS: las carreteras que, cumpliendo con todos los requisitos determinados para las autopistas, sin embargo admiten cruces al mismo nivel con otras vías, siempre que esté plenamente justificado y la seguridad vial garantizada, así como accesos de automóviles desde terrenos



colindantes a distancias no inferiores a un kilómetro y debidamente visibles y señalizados.

3) VIAS RAPIDAS: son aquellas carreteras que reúnen las mismas características de las autovías, pero con una sola calzada.

4) CARRETERAS CONVENCIONALES: son aquellas que por sus características no puedan ser clasificadas en ninguno de los artículos anteriores.

2. En cuanto a las carreteras de titularidad municipal, se diferencian en las siguientes categorías:

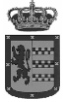
a) El VIARIO LOCAL de titularidad municipal se divide en los siguientes:

a.1) VÍAS PRINCIPALES y SECUNDARIAS asfaltadas o de tierra: Vías públicas que conforman la red de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico o por ambas, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos privados. La sección viene determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada.

b) OTRAS VIAS que se divide en los siguientes:

b.1) RODONALES: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para uso preferente de peatones y en las que se permite la circulación de vehículos de motor de tránsito rodado. Dada la dualidad de uso de esta infraestructura viaria, los materiales de construcción y acabados del pavimento deben favorecer el tránsito peatonal por encima del rodado, utilizando pavimentos discontinuos (como adoquines, hormigón prensado, grava) que reduzcan la velocidad de los vehículos, por ello se prohíbe los materiales tipo asfalto u hormigón. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b.2) PEATONALES: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o, a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada de los distintos núcleos de población.



b.3) CAMINOS RURALES: Vías públicas o privadas que discurren por suelo rústico, permitiendo un nivel de circulación de vehículos controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos. Los caminos rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos urbanos o elementos fundamentales de la organización urbana.

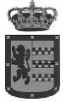
b.4) SENDEROS: Vías Públicas o Privadas que discurren por suelo rústico, dónde sólo se permite la circulación de peatones. Para la utilización de senderos, en aquellos lugares públicos que estuvieran señalizados o incluidos en una red de senderos oficial, se indicará expresamente los eventuales riesgos que puedan comportar, según establece la Ley de Turismo.

#### **Artículo 27. Dimensiones y características de la infraestructura viaria.**

1. Toda vía se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.
2. El diseño de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que hace el Plan General de Ordenación, en atención también al sistema de ordenación y tipología de usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

#### **Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la vía o vías particulares, regulándolo según las necesidades. Los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa cesión a este sin cargas ni gravámenes, de dichas vías en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las vías conserven su naturaleza de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificase la ordenación del ámbito en el que se hallen incluidas vías particulares, se mantendrá su calificación de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
2. En ningún caso podrán admitirse aperturas de vías particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios públicos. Se permitirán vías en fondo de saco con una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes para que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por vías de peatones que

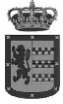


permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 20 viviendas.

### **Artículo 29. Pavimentación de la infraestructura viaria.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas destinadas al peatón y al automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros; a tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.
3. El pavimento de las vías de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor.
4. Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.
5. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.
6. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Próctor Modificado.
7. Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.
8. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.
9. Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pié convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.





### **Artículo 30. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria.**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en batería. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada ocho (8) plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de amplia copa.
2. La definición de vías con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo corresponde al Ayuntamiento sobre la base de las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

### **Artículo 31. Categorías de otras infraestructuras de transporte.**

Comprenden el resto de las Infraestructuras de Transporte los aparcamientos, las estaciones de transporte y las estaciones de servicio.

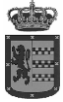
### **Artículo 32. Condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte.**

#### **1. APARCAMIENTOS**

- En el uso de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:
  - a) **GARAJE:** Espacio techado o no, interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso característico, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
  - b) **APARCAMIENTO PÚBLICO ABIERTO:** Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es





subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

2. ESTACIÓN DE TRANSPORTE (GUAGUAS): Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

- Uso Industrial de talleres de reparación.
- Uso comercial, en pequeñas superficie.
- Uso de Oficinas.
- Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
- Uso dotacional de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
- Uso de aparcamiento.

3. ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERAS): Su objeto es el suministro de carburante a los vehículos (gasolineras). Tendrán que contar con acceso directo desde una infraestructura viaria en vías estructurales. Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

- Uso Industrial de talleres de reparación,
- Uso comercial, en pequeñas superficie.
- Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
- Uso dotacional de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
- Uso de aparcamiento.

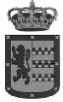
4. Todo uso otras infraestructuras de transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte, las normativas de carácter sectorial.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a este uso de infraestructuras, deberán ser aisladas en todo su perímetro, con retranqueos frontales y laterales de cinco (5) metros y una altura máxima de una (1) planta.

### **Artículo 33. Estaciones de Servicio (Gasolineras).**

1. Las Estaciones de Servicio (Gasolineras), no podrá superar el 30% de la parcela, destinándose a las instalaciones propias del uso.
2. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.





3. Como criterio de densidad se adoptará el de una (1) gasolinera por cada tres mil (3000) habitantes en general y en suelo urbano de uso industrial un máximo de cuatro (4).
4. Será el planeamiento de desarrollo el que prevea otras infraestructuras de transporte en Estaciones de Servicio que fueren necesarias.

#### **CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL.**

##### **Artículo 34. Categorías del uso residencial.**

Se establece dentro del uso residencial, las categorías de:

- a) VIVIENDA UNIFAMILIAR, cuando en la unidad parcelaria se disponga una única vivienda.
- b) VIVIENDA COLECTIVA, cuando en la unidad parcelaria se disponga más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda, es común a más de una.

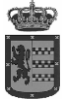
##### **Artículo 35. Condiciones de implantación del uso residencial.**

Toda edificación destinada al uso residencial en vivienda, deberá cumplir con las condiciones establecidas en los Capítulos relativos a las Ordenanzas Edificatorias, así como con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de la cédula de habitabilidad, así como la legislación relativa a Accesibilidad y Protección contra Incendios que sean de aplicación.

##### **Artículo 36. Régimen de compatibilidad del uso residencial.**

1. En las parcelas que el PGO-B califica con uso característico residencial, serán usos compatibles los siguientes:
  - a) El uso comercial, sólo en su categoría de Pequeña Superficie-local comercial y el de oficinas.
  - b) El Uso Industrial en Almacenes o Industria Artesanal.
2. Estos usos compatibles sólo podrán ubicarse en planta baja y será obligatorio su acceso independiente respecto del uso residencial. Serán condiciones indispensables para autorizar un uso industrial compatible que la actividad a implantar cumpla la Ordenanza Municipal de Protección sobre el Medio Ambiente, si existiese, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en materia de Actividades Clasificadas. En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza





el mínimo nivel de compatibilidad.

3. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea característico.

### **Artículo 37. Usos Complementarios del uso residencial.**

A los efectos del uso residencial, se considerarán los garajes y aparcamientos como usos complementarios, por ser accesorios y necesarios para el mismo. Por ello, se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar. Para superficies superiores a 150 m<sup>2</sup> construidas de vivienda, se dispondrá de una (1) plaza más.

## **CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO.**

### **Artículo 38. Modalidades del uso turístico.**

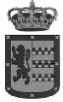
El uso turístico en el municipio de Betancuria se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:

- a) Turismo Rural: Edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de reguladora de ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.
- b) Campamento turístico: Como espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas de conformidad con el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (Campings) y la Orden de 26 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos turísticos.

### **Artículo 39. Condiciones de implantación del uso turístico.**

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, debiendo cumplir con las determinaciones de la misma, y con las del PGO-B, así como las del planeamiento territorial y, en su caso, las sectoriales que puedan resultar de aplicación.
2. En todo caso, y en la categoría hotelera, serán usos complementarios los aparcamientos y garajes en proporción de una (1) plaza por dos (2) plazas alojativas.





## CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL.

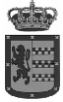
### Artículo 40. Condiciones generales de implantación del uso dotacional.

1. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Dotaciones, Equipamientos o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como esencial, necesario o básico, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito donde se pretenda implantar.
2. Los usos dotacionales se considerarán, a todos los efectos, como de titularidad y uso público o titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.
3. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, pudiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, en su caso.
4. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de uso dotacional, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.
5. Será de aplicación a los usos dotacionales, las determinaciones y parámetros urbanísticos siguientes: parcela, frente y fondo y retranqueos, establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito o manzana donde se ubique, quedando exento del resto, sin perjuicio de lo que se determine en cada categoría concreta.
6. En cuanto a las alturas se someterá a lo determinado para el ámbito donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del ámbito, siempre y cuando sea necesario y preceptiva para la implantación del uso, aspecto que será ponderado por el Ayuntamiento, en el momento de la implantación.

### Artículo 41. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.

1. Si la parcela solamente está destinada al uso dotacional será compatible con otras categorías de uso dotacional.
2. En las parcelas destinadas a uso dotacional, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del uso turístico.





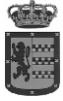
## **Artículo 42. Modificación de los usos dotacionales.**

1. No podrá modificarse ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales, o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente la modificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá modificarse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.
  - b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:
    - Educativo, sanitario, social, religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso y del recreativo.
    - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
    - Recreativo, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial, salvo si se tratara de espectáculos deportivos o actividades al aire libre que no podrá perder el uso dotacional.
    - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

## **Artículo 43. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.**

Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 m. que se incrementarán en los casos siguientes:

- a) En el uso dotacional que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso, en el que será una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el uso dotacional sanitario, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
- c) El uso dotacional educativo que se dispusieran en los edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de una (1) guagua por cada doscientas



cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

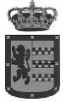
#### **Artículo 44. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD).**

1. Dentro de este uso, se pueden acometer las siguientes dotaciones:
  - a) Centros relacionados con la interpretación, acogida o similares. Deberá indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiera y justificarse la idoneidad del lugar elegido, con un estudio de compatibilidad con los valores de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio. También y en su caso, debe indicarse el ámbito cultural, etnográfico o yacimiento arqueológico al que se refiere el equipamiento y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo ámbito territorial.
  - b) Aulas de la Naturaleza, promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente, justificando la idoneidad del lugar escogido.
  - c) Centros científicos o de investigación, que deberán tener exclusivamente este carácter, justificando la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

#### **Artículo 45. Condiciones particulares del uso dotacional Educativo (ED).**

1. Las edificaciones de uso dotacional destinado a educación, sean públicos o privados, atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes, y a su regulación por la legislación sectorial.
2. Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:
  - a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, y serán preferentemente colindantes con éstos, teniendo una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.
  - b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.





#### **Artículo 46. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU).**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en el PGO-B en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y los de salas de espectáculos y reunión.

#### **Artículo 47. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (CS), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP).**

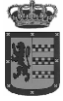
1. Las edificaciones de uso dotacional sanitario y social, sean públicos o privados, y atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes y a su regulación por la legislación sectorial.
2. En edificaciones en que exista otro uso, sólo podrá implantarse en planta baja, y en primera, sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

#### **Artículo 48. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP).**

1. En general, en las parcelas que se destinen a uso dotacional deportivo, la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.
2. Si se disponen construcciones e instalaciones deportivas en edificaciones con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.
3. El planeamiento de desarrollo en su caso, deberá especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso, así como distinguir entre construcciones e instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

#### **Artículo 49. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE).**

1. Se implantarán con un estudio de compatibilidad de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio y de sus accesos, y disminuyendo en lo posible, la perceptibilidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además las establecidas en el PGO-B para los usos comerciales y de salas de espectáculos y reunión, en los aspectos que les sean de aplicación,



además, de las determinaciones establecidas para los Espacios Libres.

#### **Artículo 50. Condiciones particulares del uso dotacional Religioso (RG) y Funerario (F).**

En las parcelas que se destinen a uso dotacional religioso o funerario, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

#### **Artículo 51. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD).**

Cumplirán las determinaciones y parámetros que se establezcan para el ámbito en donde se pretendan establecer, así como con el régimen del uso al que se vincule y con todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

### **CAPÍTULO VII. USO DE ESPACIOS LIBRES.**

#### **Artículo 52. Condiciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres.**

Serán usos compatibles los que se determinen en cada uno de los usos específicos, incluyendo el uso de Infraestructura de Transporte y aparcamientos, sin menoscabo del uso de Espacio Libre, pudiendo ser éstos, bajo rasante, en el subsuelo.

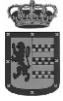
#### **Artículo 53. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en plazas y áreas de juegos.**

1. Las plazas se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.
2. En la categoría de plazas, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional a las que se les puede asignar una pequeña edificabilidad justificada y destinada a quioscos y servicios complementarios del uso principal.

#### **Artículo 54. Condiciones particulares del uso de Espacios Libres en zonas verdes y áreas ajardinadas.**

1. Los espacios libres, tanto públicos como privados y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., se tratarán con el carácter de zonas verdes, con plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso y esparcimiento.





2. Las áreas ajardinadas se diseñarán atendiendo a la función que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien como uso accesorio al de infraestructura de transporte viaria, o bien como mejora de la imagen ambiental.
3. En ambos casos, se acondicionarán con elementos vegetales propios del entorno, siendo las instalaciones de riego, las necesarias y con calidad suficiente para el correcto mantenimiento de estas áreas.

#### **Artículo 55. Jardines y espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no tienen el carácter de dominio público, y dentro de ellos se incluyen los jardines privados que sirven al uso residencial, y las áreas libres interiores de las parcelas, ya estén abiertas o cerradas al público o al exterior.

#### **Artículo 56. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público.**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a las edificaciones, mediante una franja pavimentada inmediata, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

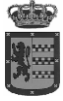
### **TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.**

#### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.**

##### **Artículo 57. Definición.**

1. Son Ordenanzas Edificatorias, las normas urbanísticas que de forma directa aplican el modelo de ocupación y utilización del espacio, según áreas de igual calificación, que regulan, a través de sus parámetros, las condiciones particulares de los usos y de la edificación.
2. Las Ordenanzas Edificatorias del PGO-B ordenan pormenorizadamente el Suelo Urbano y el Suelo Rústico de Asentamientos Rural, conteniendo su reglamentación detallada para asegurar la correcta integración de las obras de nueva planta o de reforma en el entorno edificado residencial de estos suelos.
3. Las normas generales reguladoras de la edificación establecidas por las Ordenanzas Edificatorias se completan con las determinaciones establecidas en las Normas de la Ordenación Estructural en cuanto a las condiciones ambientales, así como con las Ordenanzas Municipales de





Edificación.

4. En su caso, podrán adoptarse por los planeamientos de desarrollo del PGO-B las determinaciones de las presentes Ordenanzas Edificatorias o bien, estos instrumentos podrán definir otras tipologías edificatorias, como variantes de las anteriores, o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

#### **Artículo 58. Condiciones para las edificaciones existentes.**

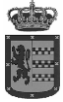
1. Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas, las condiciones de parcela serán las ya existentes. Así mismo para estas edificaciones, las condiciones de posición del edificio en la parcela y las de ocupación de la parcela por la edificación, no se estiman y en cualquier caso, mantendrán la tipología edificatoria asignada por la Ordenanza Edificatoria grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.
2. Para el caso de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas normas, en las que pudieran producirse ampliaciones o reformas, serán de aplicación los parámetros de condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.
3. Si estas reformas o ampliaciones de las edificaciones existentes se producen para su adecuación al Decreto de Habitabilidad, así como a la legislación de accesibilidad y protección contra incendios vigentes, prevalecerán éstas sobre las condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.
4. Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, deberán cumplir en cualquier caso, con las determinaciones relativas a las condiciones ambientales de la Ordenación Estructural, y con la finalidad de adecuarlas a las condiciones estéticas y formales de la Ordenanza Edificatoria en donde se ubiquen, deberán realizarse las oportunas intervenciones de conservación, restauración, consolidación y remodelación.

#### **Artículo 59. Tratamiento de los espacios libres.**

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en







general las construcciones propias de su destino, nunca sobrepasando la altura correspondiente a una planta.

2. Deberán diseñarse de modo que permitan un fácil acceso de servicios a cualquier punto de aquellas y con materiales ligeros, de fácil desmontaje y mantenimiento, y acondicionados ambientalmente al entorno en que se encuentran, mediante tratamiento cromático en tonalidades del lugar.
3. Quedan expresamente prohibidos para la estructura portante, los tabiques ligeros de fábrica y metales sin acondicionar, y en los planos horizontales, las planchas de fibrocemento, las metálicas y en general, cualquier material reflectante.
4. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

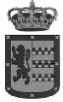
## CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES.

### Artículo 60. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria C en Suelo Urbano Consolidado residencial.

1. Pertenece esta Ordenanza Edificatoria a aquellas áreas del Suelo Urbano característico de los cascos tradicionales como antiguos asentamientos de interior, en donde la trama se ha conformado a través de procesos espontáneos sin planificación de conjunto ni ordenación pormenorizada.
2. Se compone de manzanas de geometría irregular con diferentes tamaños y formas, en la que la relación edificación-parcela es diversa, aunque la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de las parcelas y predomina la tipología edificatoria del edificio o casa entre medianeras, y con o sin huerto.
3. Los objetivos de la ordenanza son propiciar la colmatación del Suelo Urbano, mediante una adecuada regulación en relación al tamaño de las parcelas, resaltando el valor de la unidad tipológica en la manzana a través de la alineación de la edificación y de su relación con la parcela.
4. Los parámetros generales de esta ordenanza son:

<b>Edificación Concentrada con Dos plantas de altura</b>
<b>C2/100:</b> parcela mínima de 100 m <sup>2</sup>
<b>C2/150:</b> parcela mínima de 150 m <sup>2</sup>
<b>C2/350:</b> parcela mínima de 350 m <sup>2</sup>





## Artículo 61. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria C.

### 1. Régimen de usos:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas) e Industrial (talleres artesanales y almacenes). En planta sótano: Infraestructuras (aparcamiento de vehículos) vinculado al uso característico. Dichos sótanos no podrán sobrepasar la proyección en planta de la edificación.
- Usos Prohibidos: Los restantes.

### 2. Condiciones de la parcela:

#### C2/100:

- Parcela mínima: Cien (100) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Siete (7) metros lineales.

#### C2/150:

- Parcela mínima: Ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Diez (10) metros lineales.

#### C2/350:

- Parcela mínima: Trescientos cincuenta (350) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Catorce (14) metros lineales.

### 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

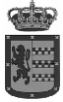
#### C2/100 y C2/150:

- Alineación: La indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Profundidad máxima edificable: Quince (15) metros lineales.

#### C2/350:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Cinco (5) metros lineales.
- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Tres (3) metros





lineales.

#### 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.
- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa (cara superior del último forjado).

##### C2/100:

- Fachada mínima: Siete (7) metros lineales.

##### C2/150:

- Fachada mínima: Diez (10) metros lineales.

C2/350: No se establece.

##### Para C2/100, C/150

- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 mts.

##### Para C/350:

- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.
- Altura máxima de cornisa será de 5,50 mts.
- Altura máxima de cubierta inclinada en su caso: 4,50 mts.
- Inclinación: entre 25 y 30 grados decimales.

#### 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

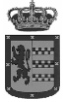
##### C2/100:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### C2/150:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.





C2/350:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 62. Descripción y objetivos de la Ordenanza Edificatoria Ar en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.**

1. Pertenece esta Ordenanza Edificatoria a aquellas áreas del Suelo Rústico característico de los asentamientos tradicionales rurales de interior, conformados como pequeñas concentraciones de población insertadas en áreas agrícolas, y cuya estructura de la propiedad y tipología de cultivos, determinaron la localización de las viviendas de vocación agrícola.
2. Se compone de manzanas en bloque de geometría irregular con diferentes tamaños y formas, en la que la relación edificación-parcela es diversa, aunque la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de las parcelas y predomina la tipología edificatoria del edificio o casa entre medianeras y con o sin huerto.
3. Los objetivos de la ordenanza son propiciar la ordenación de los asentamientos, evitando las tipologías y procesos propios del suelo urbano, mediante una adecuada regulación de la implantación de los volúmenes construidos en relación a las unidades aptas para la edificación.
4. Los parámetros generales de esta ordenanza son:

<b>Edificación Aislada Rural</b>
Ar/1: unidad apta para la edificación mínima de 1000 m <sup>2</sup>
Ar/2: unidad apta para la edificación mínima de 2500 m <sup>2</sup>

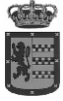
**Artículo 63. Parámetros edificatorios Ordenanza Edificatoria Ar.**

1. Régimen de usos:

Ar/1:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar aislada.
- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas), Turístico (turismo rural, de conformidad con la legislación sectorial), e Industrial (talleres artesanales).
- Usos Prohibidos: Los restantes.





### Ar/2:

- Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar aislada.
- Uso Complementario: Infraestructuras (garaje, o cuarto de aperos o cuadra): como una única construcción separada del volumen principal con una superficie máxima total construida de 50 m<sup>2</sup>. Se estará a lo establecido en las condiciones generales de retranqueo a linderos y el acceso a esta edificación se hará obligatoriamente desde el lindero frontal a vía. En cualquier caso, las construcciones computan en cuanto a la edificabilidad total.
- Usos Permitidos o autorizables: Dotacional, Terciario (comercial y oficinas) y Turístico (turismo rural, de conformidad con la legislación sectorial), e Industrial (talleres artesanales) como dependencia aneja a la vivienda y con una superficie construida máxima de 50 m<sup>2</sup>. En todos estos casos, las construcciones computan en cuanto a la edificabilidad total.
- Usos Prohibidos: Los restantes.

## 2. Condiciones de la parcela:

### Ar/1:

- Parcela mínima: Mil (1000) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Veinte (20) metros lineales.

### Ar/2:

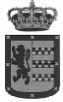
- Parcela mínima: Dos mil quinientos (2500) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela a vía de titularidad pública: Treinta (30) metros lineales.

## 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

### Ar/1:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Siete (7) metros lineales.
- Retranqueo frontal máximo al borde de la Carretera General: Doce (12) metros lineales.
- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Cinco (5) metros lineales.





Ar/2:

- Retranqueo frontal máximo al eje de la vía: Siete (7) metros lineales.
- Retranqueo mínimo a resto de linderos de parcela: Diez (10) metros lineales.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa (cara superior del último forjado).
- Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

Ar/1 y Ar/2:

- Se permite planta baja y planta primera o altillo. Este altillo ocupará un total máximo construido de 30 m<sup>2</sup> y ninguno de sus lados podrá superar los 6 ml.
- Altura libre máxima de la planta baja: 3,50 mts.
- Altura máxima de cornisa será de 5,50 mts.
- Altura máxima de cubierta inclinada en su caso: 4,50 mts.
- Inclinación: entre 25 y 30 grados decimales.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

Ar/1:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

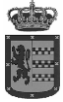
Ar/2:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 64. Edificación en ladera.**

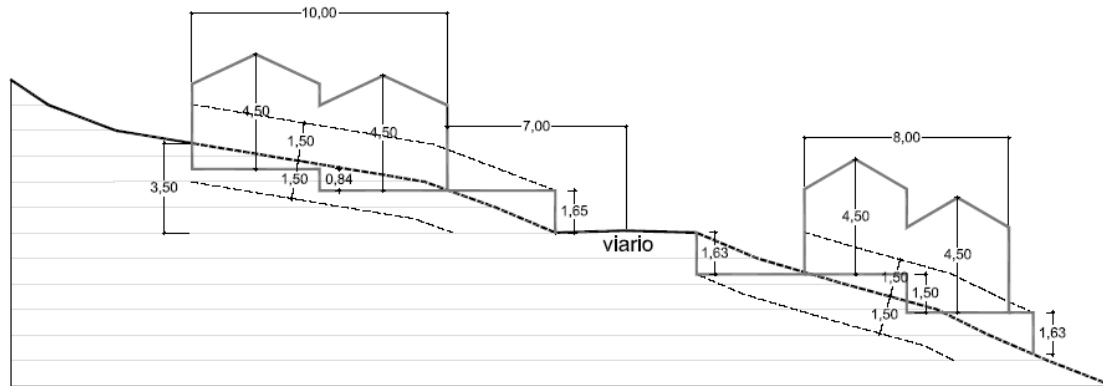
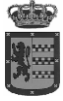
1. En las parcelas cuya pendiente natural media, ya sea paralela o perpendicular a la dirección del vial de acceso, medida en cualquier sección vertical entre la alineación oficial y el fondo de parcela, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.





2. Se crearán plataformas de nivelación y abancalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirán un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.
3. La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 2,00 m. sobre o bajo la cota de la vía en los casos de pendiente ascendente o descendente.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m., respecto a la cota natural del terreno.
5. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
6. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
7. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.
8. La edificación se terminará siempre con cubierta inclinada, a dos o cuatro aguas, quedando prohibido el altillo.
9. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de esta normativa, podrán autorizarse por el Órgano competente, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en esta normativa.
10. El gráfico siguiente determina los parámetros a aplicar en edificaciones en ladera.





(cotas en metros)

### CAPÍTULO III. DOTACIONES.

#### Artículo 65. Definición de las Dotaciones y Equipamientos.

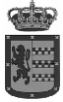
1. A los efectos de la Ordenación Pormenorizada, son dotaciones y equipamientos, aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General, aún siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del TR-LOTCENC.
2. A este respecto, se consideran:

A) DOTACIONES: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración, que el PGO-B no incluya en la categoría de Sistema General.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

B) EQUIPAMIENTOS: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.



Calificación	Titularidad	Uso	Concepto
<b>Dotaciones</b>	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación Pormenorizada Anexo TR-LOTCENC
<b>Equipamiento</b>	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privada: si la iniciativa	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo TR-LOTCENC

### Artículo 66. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos.

1. Las Dotaciones y Equipamientos del municipio de Betancuria, son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada existentes y propuestos por el PGO-B.
2. La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en el PGO-B en el apartado relativo a la Ejecución del Planeamiento, así como por lo estipulado en las Condiciones Generales del Uso Dotacional.

## TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

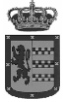
#### Artículo 67. Objeto.

La actividad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en el PGO-B comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones precisas para materializar sus determinaciones, en el marco de los principios y finalidades establecidos en el TR-LOTCENC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en adelante, RGESPC.

#### Artículo 68. Sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales propios de la actividad prevista en el artículo anterior podrán realizarse por el Ayuntamiento de este municipio, por las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, conforme a lo establecido en este documento así como por las Administraciones Estatal, Autonómica e Insular en sus respectivos ámbitos de competencia.
2. Corresponde al Ayuntamiento de Betancuria en particular, y a la Comunidad Autónoma o al Cabildo, en función de sus respectivos ámbitos de competencia y en los términos establecidos legalmente, la dirección, inspección y control de toda la actividad prevista en el presente título, así





como la intervención de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios del suelo, con la finalidad de asegurar el respeto a la ordenación del territorio y urbanística y a los oportunos instrumentos de ejecución.

### **Artículo 69. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento.**

El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación y entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la Ordenación Pormenorizada.

### **Artículo 70. Principios de la intervención.**

1. La ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que proceda legalmente para su ordenación.
2. Las intervenciones de carácter tanto público como privado a ejecutar en el municipio de Betancuria perseguirán y tendrán como objetivo contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible, y en particular irán dirigidas al desarrollo endógeno de los núcleos de las áreas rurales, a la integración de la ordenación ambiental y territorial, y a la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, costero y paisajístico.
3. Toda intervención de iniciativa pública o privada a ejecutar en el municipio preservará y cuidará de los valores naturales y de la calidad de sus recursos, de manera que se permita el uso y disfrute responsable por las generaciones presentes y futuras.
4. Las actuaciones en el municipio perseguirán alcanzar el uso eficiente del suelo y la reducción del consumo de los recursos naturales, especialmente, del suelo.
5. Toda actuación de carácter público o privado, que se estime pueda afectar al medio ambiente, tendrá que atenerse a los siguientes principios:
  - a) Principio precautorio y de incertidumbre: toda decisión que afecte a la conservación del medio ambiente deberá posponerse si no se conocen con exactitud o suficiente detalle los posibles daños de carácter irreversible que pudiesen producirse.
  - b) Principio preventivo: tendrán prioridad todas aquellas decisiones encaminadas a anticipar, prevenir y atacar las causas responsables de la disminución de sostenibilidad o de sus amenazas sobre las que estén



dirigidas a restaurar a posteriori los impactos ya producidos en el medio ambiente.

- c) Principio del mínimo impacto: las actividades más desfavorables con la preservación del medio ambiente y que no pueden ser evitadas deberán situarse en los lugares donde menos impacto produzcan, y su desarrollo se realizará de la manera que cause el menor perjuicio posible.
  - d) Principio de equidad intra e intergeneracional: se velará por la utilización sostenible del medio ambiente, de manera que todos los sectores sociales y las futuras generaciones puedan acceder. Se valorarán los recursos naturales considerando tanto a la sociedad actual como a las futuras.
6. Las intervenciones públicas y privadas tendrán como objetivo regidor e inspirador y como resultado final la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad del municipio.

#### **Artículo 71. Justificación de las actuaciones.**

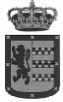
Toda actuación desarrollada bajo las determinaciones del PGO-B o de sus instrumentos de desarrollo, en su caso, así como las actuaciones que sin contener previsión expresa se ejecuten de manera directa mediante obras públicas ordinarias o actuaciones urbanísticas aisladas, justificarán su interés general así como su conveniencia y oportunidad.

## **CAPÍTULO II. EJECUCIÓN MATERIAL**

#### **Artículo 72. Clases de proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del PGO-B se efectuará mediante los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a cuanto se establece en este capítulo y a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Se regirán para su aprobación y entrada en vigor por el procedimiento fijado en este documento para el otorgamiento de licencias.
3. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto en los siguientes tipos:
  - a) De urbanización
  - b) De edificación
  - c) Otras actuaciones urbanísticas
  - d) De actividades e instalaciones





### **Artículo 73. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. No podrán alterar las determinaciones del PGO-B, sin perjuicio de posibles adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.
3. Los proyectos se estructurarán, documentalmente, en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, y lo establecido en los Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.
4. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

### **Artículo 74. Definición y tipos de proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGO-B y/o el planeamiento de desarrollo, en su caso.
2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales. Los primeros corresponden a operaciones de urbanizaciones integrales en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

### **Artículo 75. Contenido documental de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:





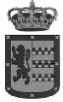


- a) Plano a escala mínima (1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor definición de detalle) 1/1.000 que refleje los Límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. Las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
  - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.
  - c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo de adaptación respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:
- a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
  - b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

#### **Artículo 76. Definición y tipos de proyectos de edificación.**

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.
2. Como recomendación, se incluirá en los proyectos de edificaciones, públicas y privadas, un apartado dedicado a la reutilización doméstica de las aguas grises y al ahorro energético, a través de sistemas viables,



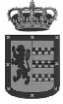


adecuados y efectivos para servir a tales fines. Asimismo, se incorporarán las energías renovables como solución energética a las edificaciones, instalaciones o construcciones, destacándose entre las propuestas la que se considere más adecuada.

3. A los efectos de su definición, en los proyectos de obras de edificación podrán referirse a:
  - a) Obras en edificaciones (intervenciones).
  - b) Obras de demolición (total o parcial).
  - c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

### **Artículo 77. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.**

1. A los efectos del PGO-B se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos precedentes, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen, sin ánimo exhaustivo, en los tipos siguientes:
  - a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.
  - b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:
    - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
    - Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
    - Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
    - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
    - Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
    - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos,



marquesinas, etc.).

- Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
  - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
  - Vertedero de residuos o escombros.
  - Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
  - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).
- c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.

#### **Artículo 78. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.**

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias de estas normas o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de Betancuria. Su documentación mínima comprenderá Memoria Descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

#### **Artículo 79. Ejecución de Obras de Edificación en solares**

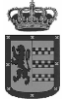
La edificación de solares requiere:

- a) El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y las presentes Normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.

#### **Artículo 80. Ejecución de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales previstos en el PGO-B se ejecutarán de la siguiente manera:
  - a) Como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones





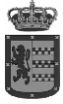
sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el PGO-B. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

- b) Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TR-LOTCEC. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.
2. Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.
  3. En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.
  4. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años siguientes a la aprobación del PGO-B, y de tres años en el caso de sistemas generales de carácter local o municipal.

### **Artículo 81. Ejecución de las Dotaciones Públicas.**

1. El suelo preciso por el PGO-B para las dotaciones cuando excedan de las reservas exigidas por el artículo 36 de la TR-LOTCEC, se obtendrá por:
  - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
  - b) Expropiación
  - c) Ocupación directa
2. Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.
3. El Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
4. Cuando no esté prevista por el PGO-B, la actividad de ejecución de aquél, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo





establecido en esta normativa y en la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

5. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

### **CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DIRECTA**

#### **Artículo 82. Actuaciones urbanísticas aisladas.**

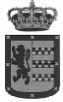
1. Las actividades de ejecución del PGO-B se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable en función de la Administración Pública actuante, siendo posible la imposición de contribuciones especiales a los propietarios que resulten beneficiados cuando se trate de obras de urbanización.
2. La adquisición de suelo necesario para dotaciones podrá adquirirse por cualquiera de las formas previstas en el TR-LOTCENC.

#### **Artículo 83. Actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.**

1. Tienen por objeto completar la urbanización de ámbitos delimitados dentro de áreas de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, y ejecutar, en su caso, los sistemas generales, sistemas locales y demás obras públicas ordinarias.
2. La gestión de las actuaciones será privada en los casos en que el objeto sea completar la urbanización. La gestión será pública, con imposición de contribuciones especiales a los propietarios que resulten beneficiados, cuando el objeto sea ejecutar sistemas generales, locales y demás obras públicas ordinarias.
3. En el documento Programa de Actuación se detallan el objeto, clase de gestión y el ámbito de estas actuaciones.

#### **Artículo 84. Actuaciones urbanísticas aisladas de gestión privada en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.**

1. Los propietarios ejecutarán las actuaciones sobre sus unidades aptas para la edificación conforme a lo establecido para los asentamientos rurales en el Título correspondiente de esta normativa, previa normalización de los terrenos conforme a lo estipulado en el apartado siguiente.
2. La normalización es el procedimiento que se contiene en el RGESPC a través del cual se adapta, en un ámbito determinado, la configuración física



de las unidades aptas para la edificación a las determinaciones que se contienen en el PGO-B, definiendo en su caso los nuevos linderos de aquéllas. No afectará a las construcciones existentes, a excepción de las declaradas en régimen legal de fuera de ordenación. En caso de el valor de las unidades experimente variaciones a consecuencia del procedimiento de normalización, se compensará dicho exceso siempre en metálico.

## **CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE CALIFICACIONES TERRITORIALES**

### **Artículo 85. Ámbito de gestión y ejecución.**

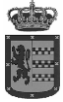
1. El ámbito de gestión y ejecución lo constituye el concreto terreno de suelo rústico que resulte estrictamente necesario para la implantación del proyecto.
2. Cuando así fuese necesario, se delimitarán asimismo los terrenos que resulten necesarios con el fin de garantizar la conexión de las instalaciones con las redes generales.

### **Artículo 86. Requisitos para la ejecución de las Calificaciones Territoriales.**

Será estrictamente indispensable en la ejecución de las obras, instalaciones o usos del suelo, autorizados mediante la correspondiente Calificación Territorial otorgada por el Cabildo Insular de Fuerteventura, que se adecuen a los siguientes condicionantes:

- a) Se sujetarán a lo establecido en la resolución favorable o aprobatoria de la calificación territorial, que respetará de modo estricto cuanto le sea de aplicación del articulado de esta normativa y de la legislación vigente, y que fijará de manera expresa los deberes que deberá cumplir el promotor.
- b) Respeto absoluto a la previa resolución de impacto ambiental que en su caso se emita, cuando ésta fuese necesaria con sujeción a la Ley 11/1999, cuyo contenido figurará necesariamente en la resolución aprobatoria o denegatoria que se adopte.
- c) Obtención preceptiva de licencia urbanística municipal y de cualesquiera otros títulos administrativos conforme a la legislación sectorial vigente, en los que habrá de figurar necesariamente los deberes que se consideren de obligado cumplimiento por el promotor en el ejercicio o ejecución de las actividades, usos e instalaciones, de conformidad con el artículo 201 del RGESPC.
- d) Preceptiva publicación de la resolución definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, y comunicación al Registro de la Propiedad para su anotación o





inscripción.

## **CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL**

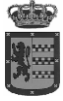
### **Artículo 87. Ámbito de gestión y ejecución.**

1. Está conformado por los terrenos clasificados como suelo rústico que no sean de protección ambiental, afectados por la ejecución de las actuaciones objeto de la correspondiente solicitud del Proyecto de Actuación Territorial, que no sean incompatibles con el citado instrumento en virtud del presente Plan.
2. El Proyecto de Actuación Territorial delimitará los terrenos necesarios a fin de garantizar la conexión de las instalaciones objeto del proyecto a las redes generales.

### **Artículo 88. Requisitos para la ejecución de Proyectos de Actuación Territorial.**

Se requerirá en la ejecución de las obras, construcciones, instalaciones o usos del suelo, autorizadas mediante el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial que se adecuen a los siguientes condicionantes:

- a) Se atenderán a lo establecido en la resolución definitiva que pronuncie la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias por la que se produzca la estimación de la procedencia del Proyecto, la determinación del más idóneo entre las alternativas presentadas en competencia, la sujeción de los terrenos calificados en la misma con el aprovechamiento que por aquélla se determine, los deberes que habrá de cumplir el promotor, y el establecimiento del sistema de ejecución conforme a las reglas establecidas en el apartado 1, letra b), del artículo 197 del RGESPC.
- b) Preceptiva publicación de la resolución definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, y comunicación al Registro de la Propiedad para su anotación o inscripción.
- c) Respeto absoluto a la resolución de impacto ambiental que en su caso se emita, cuando ésta fuese necesaria con sujeción a la Ley 11/1999.
- d) Obtención preceptiva de licencia urbanística municipal y de cualesquiera otros títulos administrativos conforme a la legislación sectorial vigente, en los que habrá de figurar, necesariamente, los deberes que se consideren de obligado cumplimiento por el promotor en el ejercicio o ejecución de las actividades, construcciones, usos e instalaciones, de conformidad con el



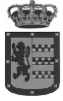
artículo 198 del RGESPC.

## **CAPÍTULO VI. PLAZOS. PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 89. Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento.**

1. El PGO-B establece los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases de su desarrollo y de la gestión y ejecución del planeamiento.
2. Se establecen con carácter general los siguientes plazos para todo tipo de trámites:
  - a) Plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGO-B.
  - b) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que se pudieran delimitar: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGO-B.
  - c) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación que pudieran establecerse: un año tras la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa.
  - d) Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
  - e) Plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que, al propio tiempo, la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
  - f) Plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde





la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondientes.

- g) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado por la urbanización: dos años desde la entrada en vigor del PGO-B; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTCENC.
  - h) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en unidades aptas para la edificación en Asentamientos Rurales: tres años desde la entrada en vigor del PGO-B.
  - i) Plazo máximo para el inicio y terminación de las obras de edificación: seis meses y dos años, respectivamente, contados desde el día siguiente a la fecha de concesión de la licencia.
  - j) Plazo máximo de suspensión de las obras de edificación: seis meses, contados desde el día siguiente a la suspensión de las obras de edificación.
3. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución del planeamiento determinará los efectos detallados en el artículo 17 del RGESPC.