

**PLAN INSULAR (a nivel provincial)
DE LA ISLA DE LANZAROTE**

DOCUMENTO .V

EDUARDO CACERES - arquitectos
ANTONIO CABRAL OSCAR BERGASA
JOSE L. JIMENEZ ANTONIO GONZALEZ
economistas - VICTOR HERNANDEZ

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE LA ISLA DE LANZAROTE

PROMOTOR.- EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

REDACTAN Y

ELABORAN.- EDUARDO CACERES MORALES (Jefe de equipo)

Arquitecto - Urbanista

OSCAR BERGAZA PERDOMO

Economista C.I.E.S.

ANTONIO GONZALEZ VIEITEZ

Economista C.I.E.S.

JOSE L. JIMENEZ SAAVEDRA

Arquitecto - Urbanista

ANTONIO CABRAL RODRIGUEZ

Arquitecto

VICTOR HERNANDEZ CREUS

Economista C.I.E.S.

COLABORAN.- Juan Laforet

Emilie Fernandez

M^a Pilar Velasco

Asterio Llerente

Josè Vicente Ferràn

Manuel Càceres



ENTIDADES INSULARES

QUE APORTAN INFORMACION.- Delegación de Gobierno
Ayuntamiento de la isla
Administración Depositaria Insular de Hacienda
Delegación Insular de Sindicatos
Servicio Insular de Extensión Agraria
Cooperativa de Casachere- Exportadores

ENTIDADES PROVINCIALES

QUE APORTAN INFORMACION.- Delegación Provincial de Turismo
Delegación Provincial de Hacienda
Delegación Provincial de Trabajo
Jefatura Agraria Provincial

DOCUMENTO. V
NORMATIVA

PLAN INSULAR DE LANZAROTE**DOCUMENTO V.- Normativa.**

Titulo Preliminar	pag.- 1
V.I. Normas de planeamiento	pag.- 2
I.1 De las formas de planeamiento	pag.- 2
I.2 De los planes aprobados	pag.- 4
V.II. Normas de estructuración	pag.- 7
II.1 Estructura urbana insular	pag.- 7
II.2 Estructuras urbanas en areas residenciales	pag.- 9
II.3 Estructuras urbanas de suelo rústico	pag.- 15
V.III. Normas de uso del suelo y de la edificación	pag.- 16
III.1 Zonas de reserva rustica	pag.- 16
III.2 Zonas de reserva urbana	pag.- 21
III.3 Zonas urbanas	pag.- 30
V.IV. Normas de defensa y conservación del paisaje	pag.- 33
IV.1 Zonas paisajísticas	pag.- 33
IV.2 Limitación de la edificación en lugares y recorridos	pag.- 38
V.V. Normas de urbanización	pag.- 40
V.1 Materias reguladas	pag.- 40
V.2 Tramitación	pag.- 43
Disposiciones finales	pag.- 44

V.- NORMATIVA

Título preliminar

Art. 1º.

Las normas que se desarrollan en el presente texto tienen por objeto:

- a) La definición de los elementos que componen la estructura urbana insular a todos los niveles y las condicionantes que ésta crea.
- b) La regulación de los diferentes usos a los que de acuerdo con el Plan Insular, puede ser destinado al territorio.
- c) La regulación de los diferentes tipos y volúmenes que puede adoptar la edificación dentro de cada uso territorial específico.
- d) El establecimiento de las condiciones a partir de las cuales se podrá ejecutar la planificación en sus niveles comarcal, parcial y especial así como las obras de urbanización, para el desarrollo del Plan Insular.
- e) Las condiciones mínimas que se deben mantener para la preservación del medio ecológico y del carácter paisajístico de la isla.
- f) En general para todas aquellas funciones reconocidas al Plan Insular tramitado como Plan Provincial en la Ley de 12 de mayo de 1.956 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no se encuentren explicitadas en el presente texto.

Art. 2º.

El ámbito de aplicación de las presentes normas abarca la totalidad del territorio de la isla de Lanzarote respecto del cual no existiere planeamiento aprobado. Sin embargo, las zonas en las que se encontrare vigente un plan de ordenación, cualquiera que sea su nivel, quedarán afectadas en los términos y condiciones que posteriormente se señalarán.

V.I. NORMAS DE PLANEAMIENTO

Título I. Normas de planeamiento

I.1. De las formas de planeamiento

Art. 3º.

A partir de la aprobación del Plan Insular de Ordenación, se podrán realizar planes comarcales con un nivel de contenido equivalente al del Plan General y con un ámbito territorial coincidente con las comarcas estructurales que se definen en el artículo 20 del título II, de éstas Normas. A estos efectos, los Ayuntamientos que quisieran realizar tal tipo de Planeamiento lo ponderarán en conocimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo para que, según lo prevenido en el artículo 25 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determine la extensión territorial exacta del Plan, y la proporción en que los Municipios afectados deben contribuir a los gastos.

No obstante ello, si en el momento de la aprobación de este Plan Insular, existiese algún Plan General aprobado con anterioridad y reducido a los estrictos límites administrativos del Municipio, la solicitud de cualquier otro Ayuntamiento para la formación de un plan comarcal implicará la revisión total del planeamiento general aprobado en la zona territorial que esté afectada por la comarca en cuestión.

Los planes comarcales deberán sujetarse a los presentes Normas y justificarse dentro de la Estructura Urbana prevista en el Plan Insular, ésto es; garantizar el mantenimiento de los sistemas de comunicación de los sistemas de jerarquías de equipamiento, de la situación de núcleos urbanos y la localización, superficie y límites de los usos territoriales previstos, y en general de todos aquellos elementos que sin venir explícitamente definidos, sean técnicamente coherentes con la jerarquía de planeamiento establecida.

Art. 4º.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá accederse directamente al planeamiento par

cial, desde el Plan Insular, siempre que el territorio afectado se encuentre dentro de una zona homogénea en uso y se cumplan las prescripciones contenidas en las presentes normas.

Art. 5º.

La realización de los Planes Parciales vendrá limitada a las zonas calificadas como de reserva urbana que se incluyan en el presente Plan Insular de Ordenación y dentro de los Planes Generales aprobados.

La formación podrá llevarse a cabo de dos modos: comprensivo de la totalidad del área afectada con la calificación de suelo de reserva urbana o bien, limitado a partes segregadas de la misma.

El Plan Parcial que así se efectúe, deberá justificar la coherencia de los criterios seguidos para la delimitación del área de planeamiento en función de la estructura urbana prevista para la zona, así como las relaciones de dependencia que se creen con las zonas colindantes. A este fin, ofrecerá información sobre la parcelación existente, tanto en el terreno afectado, como en sus inmediaciones.

Igualmente, dentro del área afectada por el Plan, podrán establecerse uno o varios polígonos de actuación, con el fin de desarrollar las obras de urbanización, a partir de unidades mínimas de población y equipamiento.

Art. 6º.

Cuando la realización de Planes Parciales sea de iniciativa privada, los promotores adquirirán el compromiso de ceder al Municipio la totalidad de la superficie a que el sistema de gestión les obligue. Deberán, asimismo, comprometerse a costear íntegramente las obras de urbanización y a establecer los sistemas de arbitrios adecuados, entre el Ayuntamiento y los futuros compradores, para que los costes de mantenimiento no graven al Municipio.

El Plan incluirá un detenido estudio sobre las etapas de realización de obras por Polígono y los me-

dios de financiación que deberán quedar afectados a los mismos.

Para asegurar el cumplimiento de estos compromisos, el promotor deberá constituir una garantía mínima equivalente al valor del 25% del suelo afectado, que pasará a engrosar los fondos destinados a la formación del Patrimonio Municipal del Suelo, si no se cumplieren los plazos de ejecución o los compromisos previstos.

En relación con los plazos de ejecución, se establece que las obras de urbanización, deberán realizarse por Polígonos de actuación y que, en ningún caso el periodo de tiempo para su terminación, será superior a 3 años.

Si vencido este plazo, las obras no se hayasen ejecutadas en los 2/3 de su totalidad, se considerará modificado el sistema de gestión, que pasará a ser el de compensación, participando como copropietario el Ayuntamiento. Ello significa, además que el Plan deberá volverse a tramitar íntegramente.

I.2. De los planes aprobados

Art. 7º.

Los Planes Generales aprobados respecto de algún municipio de la isla adoptarán aquellas normas del Plan Insular de Ordenación que no estén contenidas en su propia normativa. En la fase de revisión tendrán que adaptar sus normas a las prescripciones establecidas en el presente texto articulado, excepción hecha de las relativas al desarrollo de planes Parciales y del Plan General de Ordenación del Municipio de Arrecife.

Todos los planes que se realicen con posterioridad al Plan Insular, deberán adaptar su normativa al contenido del presente texto. Los conflictos de interpretación que puedan suscitarse respecto de la aplicación de cualquiera de sus normas se someterán a los criterios dimanados del Plan Insular, por su superior

rango.

Art. 8º.

A la entrada en vigor de las presentes normas, los planes parciales aprobados con anterioridad quedarán sujetos a las condiciones siguientes:

1. Planes Parciales aprobados con anterioridad al 10/11/70.

Se distinguirán los siguientes supuestos:

a) Planes Parciales con plazos de ejecución de las obras de urbanización y edificación previstos

En el caso de que las obras se hayan llevado a efecto dentro del plazo previsto por el propio Plan Parcial, éste se considerará vigente a todos los efectos.

Por el contrario, si los plazos de ejecución no se estuviesen cumpliendo y por lo tanto no se hubiese realizado el programa de urbanización y de edificación se estará a lo que sigue:

i) Incumplimiento del plazo para las obras de urbanización

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 141 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Plan quedará automáticamente modificado debiendo adaptar la ejecución de las obras a las prescripciones de las presentes normas. El Plan Parcial afectado deberá tramitarse íntegramente de nuevo.

ii) Incumplimiento de los plazos de ejecución de la edificación

En este caso los solares quedarán afectados por lo establecido en los artículos 144 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Planes Parciales sin plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación

En este caso se entenderá que, de acuerdo con lo establecido en el Art. 31 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en relación al art. 9 y 38 del mismo texto, el Plan adolece de un vicio de nulidad y que por tanto deberá tramitarse de nuevo conforme a lo dispuesto en el apartado a), letra i).

2. Planes Parciales aprobados con posterioridad al 10/11/70.

En este caso, se considerarán vigentes aquellos que tuviesen plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación, quedando en el supuesto contrario afectados por la disposición contenida en el apartado b) del nº 1.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, los Planes Parciales considerados como vigentes que incumpliesen sus propios plazos quedarán incurso en la calificación del apartado a) del nº 1.

V.II. NORMAS DE ESTRUCTURACION

Título II. Normas de estructuración

II.1. Estructura Urbana Insular

Art. 9º.

Para el desarrollo coherente de la estructura espacial insular se consideraran elementos básicos de ella y por tanto inanevables en situación y carácter:

A) El sistema de zonas y usos restringidos previsto por este Plan Insular y compuesto por:

1. Zonas agrícolas previstas.
2. Zonas de defensa paisajística y del medio ecológico.
3. Zonas turísticas.
4. Zona industrial periférica a Arrecife.

B) El sistema viario principal previsto en este Plan Insular y definido por:

1. Carretera local G.C. 720 - de Arrecife a Yaiza en su totalidad.
2. Carretera local G.C. 700 - de Arrecife a Arrieta por Teguiise entre sus kilómetros 1 y 11 (ésto es, entre Arrecife y Teguiise).
3. Carretera local G.C. 710 - de Tabiche a Arrieta en toda su longitud, con la prolongación prevista en este Plan Insular para acceder a María y Vígor.
4. Carretera local G.C. 710 - de Teguiise a Uga en el tramo comprendido entre sus kilómetros del 8 al 9 (ésto es, desde Teguiise a Moraga).
5. Carretera local G.C. 740 - en el tramo comprendido entre los kilómetros 9 a 18 (ésto es, entre San Bartolomé y Tinejo).
6. Vía prevista en el Plan, de nueva creación entre Guacíneta y San Bartolomé, pasando por Güine de una 5 kilómetros de longitud aproximadamente.
7. Vía de circunvalación prevista en el Plan General de Arrecife, en su tramo Oeste que une las carreteras locales G.C. 720, G.C. 700 y el Puerto de los Hornos.

C) El sistema polar previsto en este Plan Insular y de
terminado:

1. Por la situación del Puerto de los Mármoles y su zona industrial colindante, incluidos los centros productores de agua y energía por medios mecánicos.
2. Por la situación del aeropuerto.
3. Por la determinación de Arrecife como ciudad capitalina con un tipo de equipamiento específico y con un ámbito de influencia insular.
4. Por la determinación de los centros comarcales de Uga, Tinajo, San Bartolomé Teguisé y Haría, con un tipo de equipamiento específico y un área de influencia determinada por los límites de su comarca, y que son los siguientes:

4.1. Comarca de Yaiza-Uga: Delimitada al norte por las Montañas del Fuego, al oeste y sur por el mar, y al este una línea imaginaria que cruza desde el aeropuerto hasta la zona volcánica, pasando por las cotas geodésicas de Montaña Blanca y los Bernejos.

4.2. Comarca de Haría-Réguez: Delimitada al norte este y oeste por el mar y al sur por una línea imaginaria que va desde la Playa de Fangra al N.O. hasta la costa de Gustiza en el este.

4.3. Comarca de Tinajo: Delimitada al norte por el mar, al oeste por la zona lávica de las Montañas del Fuego, al este por la zona arenosa denominada Jable, y al sur por una línea imaginaria que une la zona lávica apuntada y el Jable, paralela al mar y a la altura aproximada del volcán de Tao.

4.4. Comarca de Teguisé: Limitada al norte y oeste por el mar y el Jable, al sur por los límites de Arrecife y el mar, al oeste por el mar y la comarca de Haría.

4.5. Comarca de San Bartolomé: Es una comarca in
tertercial limitada por las comarcas de Uga

y Tinajo al norte y oeste; por el Jable al este y al sur por los límites de Arrecife.

5. Por la determinación de suelo de reserva urbana en los núcleos de Ilaya Blanca, Yaiza, Uga, Macana, Cila, Puerto del Carmen, San Bartolomé, Tao, Tinajo, Guiguan, Teguipe, Mala y Guatiza, Haría, Maguez.

II.7. Estructuras Urbanas en áreas residenciales

Art. 10.

Asimismo se considera fundamental, la determinación de las estructuras urbanas de los asentamientos con carácter residencial, ya sean de tipo transitorio (turísticas) ya de población estable.

A estos efectos se establecen tres tipologías básicas:

- 1.- Estructuras urbanas en áreas turísticas
- 2.- Estructuras urbanas en núcleos
- 3.- Estructuras urbanas en suelo rústico

Art. 11.

Estructuras urbanas en áreas turísticas.

En general constituyen áreas lineales, paralelas a la costa, con una profundidad diferente, según la zona específica de que se trate, haciendo excepción de determinados lugares que se indicarán más adelante.

La estructura urbana en áreas turísticas, vendrá definida por:

a) Un vial de acceso que se desplazará paralelo a la costa (dentro del ámbito superior, respecto a la profundidad del área) y que estará conectado necesariamente con alguno de los viales de acceso que se definen en el artículo 12 de las presentes Normas.

b) Actuaciones en Planes Parciales que afectarán a un territorio en penetración hacia el mar y que, abarcando toda la profundidad del área turística (con las excepciones previstas en el artículo 12) comprendan

(*) Apartamentos "standard" 60 m²/hab.; Viviendas unifamiliares 90 m²/hab.; Hoteles 100 m²/hab.

uno o varios edificios, con una población mínima de 1.600 habitantes y máxima de 5.000. A efectos contables esta población se determinará sobre la base de considerar un volumen edificado por habitante entre los 60 y los 100 metros cúbicos, según el tipo de edificación (*).

c) Las construcciones de las áreas afectadas por la edificación de forma tal que, zonas verdes intersticiales admiten cualquier sistema extensivo de edificación lineal y continua, en paralelo al mar. La totalidad de zonas verdes, que se destinarán obligatoriamente a uso público y comunitario, no será inferior al 25% del territorio afectado.

d) La localización, en el tercio superior del área objeto de Plan Parcial, de una zona comercial y de servicios (alimentación, conservación, almacenamiento, etc.).

Los planes comerciales establecerán las especificaciones tanto normativas, como de delimitación y diseño que impliquen las normas anteriores. Sin embargo, en el caso de que se quisiera realizar un plan parcial antes de la sanción del plan comercial, se establecen en el título III de estas mismas normas unas ordenanzas de carácter auxiliar.

Las excepciones que se hacía referencia anteriormente se refieren a:

Malpaís de la Corona, Playa Bermeja, Janubio, Papagayo y Playa Blanca, que vendrán condicionadas por normas paisajísticas concretas y que requieren que el plan parcial que se realice sea comprensivo de la zona.

Además Las Bajos de Famaña (acantilado de Famaña) que vendrá condicionada por sus relaciones de comunicaciones con La Graciosa, para lo cual deberá conservar un 10% del territorio a este fin, y que en cualquier caso deberá sujetarse al esquema que se adjunta.

Art. 12.

Estructuras urbanas en núcleos

Están condicionados por el hecho de servir de aglomerante de su área de influencia, receptores de población y contenedores del equipamiento social representativo del área, según los niveles y la categoría urbanística del mismo.

Los elementos definitorios de su estructura serán el carácter y la situación del vital de apoyo, la localización de centro cívico, la determinación de los límites del núcleo de reserva urbana y la tipología y relaciones con el centro cívico de los polígonos de actuación que pueden aparecer dentro del suelo determinado anteriormente.

Las estructuras urbanas que se diseñan en estas zonas de reserva urbana, deberán dentro de sus posibilidades y dentro de las exigencias que estas mismas normas urbanísticas impongan, adaptarse al máximo a las estructuras existentes.

En este sentido se determina que los caminos actuales de carácter rural, así como la parcelación agrícola, se firmen que el establecimiento de una manzana, contenga unidades o terrenos de parcelas.

A partir de los caminos se permitirá una profundización de edificación que puede oscilar entre los 70 y los 80 metros. Esta edificación, además, mantendrá la alineación de fachadas con el trazado del camino, estando, por tanto, prohibidos, los retroanques, así, edificaciones al lado de "callejónes", no permitiéndose edificación en bloques o en unidades colectivas, ni con ningún otro tipo de construcción.

Art. 15.

Independientemente de estas normas generales se determinan la siguiente esquema (complementados en los planos urbanísticos) para las caeceras de comarcas.

a) Yaiza - Uca

1. Yaiza.-

Se mantendrá como vieles base, la carre-

tera general con su actual trazado y los ramales al Valle de Fena y Montañas del Fuego (Tinajo). En una fase tardía y de acuerdo con el volumen de tráfico, la carretera general podrá desviarse fuera del núcleo bordeado la zona volcánica y a estos efectos debe preverse zona de reserva.

El centro cívico mantendrá su actual situación y su disposición que contendrá los centros representativos y escolares.

La forma del desarrollo será multicelular, con un núcleo central continuo y manteniendo un ritmo de construcción de 100 ha. al año /hectárea y una población al rededor de los 1.000 habitantes en cada polígono.

Una carretera polígono estará unida al centro cívico por una vía de acceso rápido de 10 metros de ancho a los límites.

Se tendrá especial cuidado de no crear zonas de congestión ni de obstrucción a zonas verdes interurbanas.

• Var.-

Se queda distinguir dos zonas muy características, la que actualmente constituye el pueblo, que ha de mantener el mismo carácter; y una zona de expansión nueva. En la zona tradicional se adaptarán los criterios constructivos anteriormente de mantener las viviendas existentes e integrar la nueva edificación.

En la zona de expansión la densidad de población podrá ser mayor, conteniendo además lo que en el futuro pudiera ser el centro administrativo y de equipamiento comercial.

Las zonas deberán como elemento separativo y al propio tiempo de acceso, un vial que en estos momentos es camino vecinal. Este vial pasará a ser interior desviándose el tráfico rápido por el exterior. Se mantendrá inamovible la carretera Arrecife-Yaiza, por

férica al mismo, no así la de acceso a Teguipe, que no desviará de su actual trazado para pasar también periférica al núcleo.

B) Tinajo.-

Absorbe los núcleos de Tinajo, Guiguan y Tajaste, sirviendo de elemento integrador el camino vecinal que los une. A lo largo de esta vía, en principio, deben atribuirse los equipamientos de forma lineal. El centro representativo, sin embargo, debe mantenerse en Tinajo.

Cada núcleo (o barrio) integrado tendrá un diferente tratamiento. Así Tinajo debe absorber la mayor explotación, siendo sus trazados más regularizados y mayor la zona de reserva urbana. Tajaste debe mantener su estructura espontánea y su proceso en todo caso el de densificación. Guiguan, por ser uno de los dos característicos anteriores, confinado a sus límites actuales por un proceso de densificación, puede adoptar un trazado más regular.

C) Teguipe.-

Deberá mantener la estructura compacta rodeada por "La Mareta". En esta zona se mantendrá el carácter de viviendas en estrechas medianeras con la tipología de edificación existente, especialmente en el área delimitada.

La Mareta se mantendrá libre de edificación, dedicándose a zona verde. El centro cívico social, deberá mantenerse en el centro histórico correlacionado con "La Mareta".

La carretera local de Arrecife a María se mantendrá periférica al casco, tal y como en la actualidad está. La carretera procedente de Uga y Mezaga deberá desviarse perimetralmente hasta enlazar con la anterior.

El acceso a la Caleta de Famara podrá mantener su actual trazado si bien se ha de prever su modi-

ficación para hacerla periférica con la correspondiente zona de reserva.

El desarrollo del núcleo se realizará exterior al casco, de forma extensiva y con bajas densidades.

D) Haría - Máguez

1. Haría.-

Su estructura está condicionada por el cruce de caminos que se provoca como consecuencia del acceso por el sur, y que continua a Máguez y el procedente de Arrieta de nueva creación.

El centro cívico mantendrá su situación actual. El crecimiento, ligeramente regularizado tendrá su principal dirección hacia el este. En general es un mantenimiento de los trazados y parcelación actual.

2. Máguez.-

Como, hasta cierto punto de los mismos condicionantes que Haría. Accesos por el sur y por el este. Centro en el cruce de los accesos y crecimiento hacia el este.

Mantenimiento de la estructura de entrelazado de vías.

E) San Bartolomé

Se mantendrá el centro cívico en su actual situación como confluencia de caminos.

El desarrollo previsto será tentacular, en bandas a lo largo de dos diferentes caminos que concurren en el centro, con una profundidad máxima de dos edificaciones (20 a 50 metros).

Se mantendrá periférica la vía Arrecife - Tinajo y la de nueva creación Guacimeta - Güime - San Bartolomé enlazará con la anterior periférica al núcleo.

II.3. Estructuras urbanas en suelo rústico

Art. 14.

Están condicionadas por la población típicamente agrícola y por la dependencia de la residencia con el territorio que cultivan.

Los elementos definitorios de su estructura son los niveles mínimos de agregación a los efectos de obtener una eficacia en el equipamiento, el carácter de este equipamiento, y la tipología de la edificación.

Se considera que en el entorno de 2,5 Kms. de radio debe concentrarse una población mínima de 1.200 habitantes, con un grado de equipamiento que puede ser disperso dentro del área.

Las parcelaciones estarán condicionadas por la parcela mínima de cultivo (2.500 m².) y las edificaciones que serán aisladas.

Se pueden establecer ordenaciones agrícolas en colaboración con el Servicio de Extensión Agraria e Irrig., que definirán los viñedos, las parcelas y los equipamientos de la zona.

**V. III. NORMAS DE USO DEL SUELO Y
DE LA EDIFICACION**

Título III. Normas de uso del suelo y de la edificación

Art. 15.

El territorio insular, de acuerdo con los usos a los que puede destinarse, se clasifica en las siguientes zonas:

1. Zonas rústicas de reserva
2. Zonas de reserva urbana
3. Zonas urbanas

III.1. Zonas de reserva

Art. 16.

Las zonas calificadas como de reserva comprendidas en el nº 1 del artículo anterior, tienen las siguientes funciones:

- a) La defensa y conservación del paisaje
- b) La defensa y conservación del medio ecológico
- c) La defensa y conservación de la agricultura
- d) El control del crecimiento de las estructuras urbanas

En todos los supuestos anteriores el suelo calificado como de reserva territorial tendrá el carácter de rústico.

Las zonas afectadas por esta calificación se desarrollan en los artículos siguientes.

Art. 17.

Zonas de reserva paisajística y natural preferentes

Tienen por finalidad estas zonas, mantener inalterables en sus formas actuales determinadas partes del territorio insular, así como también la conservación del medio ecológico. En consecuencia, no podrá llevarse a cabo sobre ellas ningún tipo de edificación, cualquiera que sea la naturaleza de ésta o el fin a que se destine. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes normas se mantendrán en su estado actual en aquellos supuestos en los

que haya imposibilidad técnica de adaptarlas a las características del paisaje. Únicamente los viales podrán ser modificados con el fin de mejorar la accesibilidad a las mismas. Se admitirá, igualmente, en las zonas de reserva natural, la reforestación y los cultivos destinados a la conservación de suelos y las obras apropiadas para impedir la erosión y degradación del territorio.

La delimitación de las zonas de reserva paisajística y natural se halla contenida en los planos correspondientes.

Art. 18.

Zonas de reserva de viales, cauces y lugares públicos

Estará totalmente prohibida la edificación en las siguientes zonas:

A) Viales

De acuerdo con la categoría de la vía de circulación, ésta dispondrá de una zona de protección.

Cuando las vías de circulación discurren por el interior de los núcleos urbanos se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

Si en el Plan Insular o en los Planes de los organismos competentes está prevista la desviación de la vía de circulación por el exterior del núcleo, no será obligatorio el retranqueo de las edificaciones que se encuentren en el interior de la zona de protección. Si, por el contrario, dicha desviación no estuviera prevista y los Municipios afectados no lo incluyesen en sus programas de obras, será obligatorio para las edificaciones situadas en el interior de dicha zona, proceder al retranqueo correspondiente.

Las zonas de protección para cada tipo de vial, serán las siguientes:

1. Red básica insular

Ya sean carreteras comarcales (red estatal) o

carino. vecinales (red local), los viales comprendidos en esta calificación dispondrán de una zona de reserva medida a ambos lados del eje, de 31 metros. Constituye la red básica insular el sistema de viales definido en el art. 9º apartado B) de las presentes normas. Las características técnicas de estos viales serán de autopista a autovía, con cuatro carriles de circulación y mediana divinatoria.

6. Red de accesos a zonas turísticas y agrícolas

Al igual que en el apartado anterior, dispondrán de una zona de reserva medida a ambos lados del eje, de 17 metros. Las características técnicas de estos viales serán de autovía con dos carriles de circulación.

- Carreteras de acceso a zonas turísticas

- . Carretera de Yaiza a Playa Blanca. 13 Km.
- . acceso desde la carretera general Arrecife Yaiza a Playa Quemada. 4 Km.
- . Carretera de Míchel a Pto del Carmen. 4 Km.
- . Carretera de Tías a Pto del Carmen. 4 Km.
- . acceso a Las Playas, desde la carretera general de Arrecife a Yaiza. 4 Km.
- . Carretera de Tinguo a La Santa
- . Carretera de Teguito a La Caleta. 5 Km.
- . Carretera de acceso a la costa de Mala Guatima (7 Km.)
- . Carretera de acceso a Orzona. 8 Km.

- Carreteras de acceso a zonas agrícolas

- . Carretera de Uga a Mozaga. 12 Km.
- . Carretera de Teguito a Teseguite. 5 Km.
- . Carretera de Teguito a María. 15 Km.
- . Carretera de acceso a Yé. 6 Km.

7. Red de servicios al resto del territorio

Dispondrá de una zona de reserva a ambos la-

dos del eje de 7,5 metros. Su nivel técnico será de autovía de dos carriles.

B) Puertos y aeropuertos

Se regirán por sus normas específicas.

C) Los cauces públicos, viaductos y tendidos eléctricos, telefónicos y tuberías de conducción de fluidos, dispondrán de una zona de protección de 10 metros a ambos lados de aquellas.

D) Zona marítimo terrestre

Delimitada de acuerdo con sus normas específicas dispondrá en todo caso de una franja de protección adicional de 30 metros de profundidad en la que queda expresamente prohibida la edificación, en los su puestos en que se trate de playas, ensenadas o bahías, de acuerdo con la definición de sus normas peculiares.

Art. 19.-

Zonas de reserva agrícola preferente

Se califican con este carácter las áreas destinadas a la producción y fomento de la agricultura insular. Su delimitación se encuentra comprendida en el plano correspondiente.

En dichas zonas, sólo se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, con un volumen máximo de 0,2 m³/m², así como almacenes de productos agropecuarios o industrias derivadas de la agricultura conservando, en cualquier caso, el carácter de edificación aislada.

Se permitirá la instalación de invernaderos con carácter permanente sin limitación alguna.

Podrán autorizarse edificaciones para el equipamiento social, asistencial, cultural o educativo y sanitario con un coeficiente de volumen máximo de 0,5 m³/m².

Podrán realizarse instalaciones deportivas sin limitación alguna.

Podrán realizarse edificaciones para usos comerciales con un volumen máximo de 0,2 m³/m².

La altura máxima de las edificaciones, salvo para usos industriales o de almacenamiento, será de 7 metros.

La parcela mínima de cultivo, queda establecida en 2.500 metros cuadrados.

Sin embargo, en sucesivas revisiones del Plan, y teniendo en cuenta los cambios que se hayan operado en la isla, deberá tenderse hacia una unidad mínima de cultivo de 5 Has. En cualquier caso no podrán ser inscritas en el registro parcelas de menor superficie que la señalada para la mínima, como suelo rústico.

Se hará especial observancia del apartado 3º del artículo 69 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Quedarán sin efecto las excepciones en la limitación del volumen de edificación para edificaciones de carácter turístico previsto en el artículo 69 de la Ley del Suelo (apartado b), siendo, por tanto, admisible solo un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados.

Art. 20.

Las normas contenidas en el artículo anterior, no serán de aplicación a la zona denominada "La Geria" que, por sus peculiares características físicas y económicas, será objeto de un planeamiento comprensivo y especial, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 17 de la Ley del Suelo y en la Disposición Final III del presente texto.

Art. 21.

Zonas de reserva natural, paisajística y agrícola, con tolerancias de edificación

Se refiere a aquellas zonas que por no ser de fomento preferente de ninguna de las funciones definidas más arriba, se permiten ciertas excepciones en el volumen de construcción normal para suelo rústico.

Se admiten las tolerancias de volumen que para equipamiento de carácter nacional, social, asistencial,

cultural, educativo y sanitario se prevén en la zona de reserva agrícola preferente.

En cuanto a usos turísticos se admitirán edificaciones con un volumen máximo de 0,5 m³/m² por parcela y manteniendo el carácter de aislamiento de la edificación en suelo rústico.

De igual forma podrán establecerse edificaciones industriales con las limitaciones paisajísticas de la zona, con un volumen máximo de 0,5 m³/m².

En cualquier caso la altura máxima de edificación no será superior a 9 metros.

Los planes generales podrán y deberán reglamentar con más detalle esta norma general indicando incluso la localización y puntos concretos donde es permitida la tolerancia de que se habla.

III.2. Zonas de reserva urbana

Art. 22.

A los efectos prevenidos en el apartado 2 del artículo 14 tendrán el carácter de zonas de reserva urbana, a efectos que sean susceptibles de ser urbanizadas de acuerdo con las condiciones que para cada caso concreto se especifiquen. En dichas zonas estarán permitidos los usos de equipamiento social, comercial, industrial y residencial.

Para la actuación urbanística en las zonas calificadas como de reserva urbana será necesario la formación de planes parciales.

Las zonas comprendidas en la calificación de reserva urbana se describen en los artículos siguientes.

Art. 23.

Zonas de reserva urbana con fines turísticos - residenciales

De uso preferente para la residencia de carácter turístico e igualmente para todos aquellos usos que impliquen el equipamiento de la zona, como son los

corredillos, sociales, e recreativos, etc.,
- triángulos de acuerdo con los núcleos de apoyo pre-
- visto en el plan preliminar.

Corresponde a los planes Corredores definir con
- precisión los límites, asignación de volúmenes concre-
- tos de construcción, distribución de estructura de acce-
- so de las vías, etc. según el plan preliminar.

A cada efecto, el plan preliminar asigna para ca-
- da zona, un número máximo de hectáreas que puede ser
- dedicadas a vivienda y un límite aproximado de densifi-
- cación máxima que se podrá alcanzar en las fundi-
- ciones que serán cubiertas, etc. etc. El confi-
- dencia máxima para cada zona, etc. etc. y cada
- zona y el límite máximo de volúmenes que puede apli-
- carse en cada una de las zonas.

En cada zona, el plan preliminar, se asigna
- el tipo de vivienda que se preferirá construir, tie-
- po de construcción, etc. etc. y el tipo de
- servicios que se deberán construir.

En el plan preliminar, se asigna la cantidad
- de viviendas que se podrán construir en cada zona
- de acuerdo con el plan preliminar.

3.2.

El plan preliminar, se asigna el tipo de
- vivienda que se preferirá construir, etc. etc.
- y el tipo de servicios que se deberán construir.

Corresponde a los planes Corredores definir con
- precisión los límites, asignación de volúmenes de
- 3,155 ha. y un máximo de densificación de
- 100 viviendas por hectárea, etc. etc. y el
- tipo de vivienda que se preferirá construir.

3.3. Plan de zonificación preliminar

El plan preliminar, se asigna el tipo de
- vivienda que se preferirá construir, etc. etc.
- y el tipo de servicios que se deberán construir.
- El plan preliminar, se asigna el tipo de
- vivienda que se preferirá construir, etc. etc.

el nivel del mar, con un coeficiente volumétrico máximo por actuación de $0,45 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y que en ningún caso sobrepasará el límite de 150 Has. para la totalidad de la subzona.

2. Subzona de Papagayo.-

Abarca la plataforma litoral al Sur del macizo de los Ajaches hasta la carretera de Yaiza a Playa Blanca. Está limitada en profundidad por la cota 75 metros sobre el nivel del mar en los Ajaches y por la cota 50 metros desde Playa Mujeres hasta Playa Blanca. Debe afectar a un máximo de 1.100 Has. y con un coeficiente volumétrico máximo de $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Dadas sus características, la edificación se adaptará a la topografía ocupando preferentemente las vaguadas según el esquema adjunto.

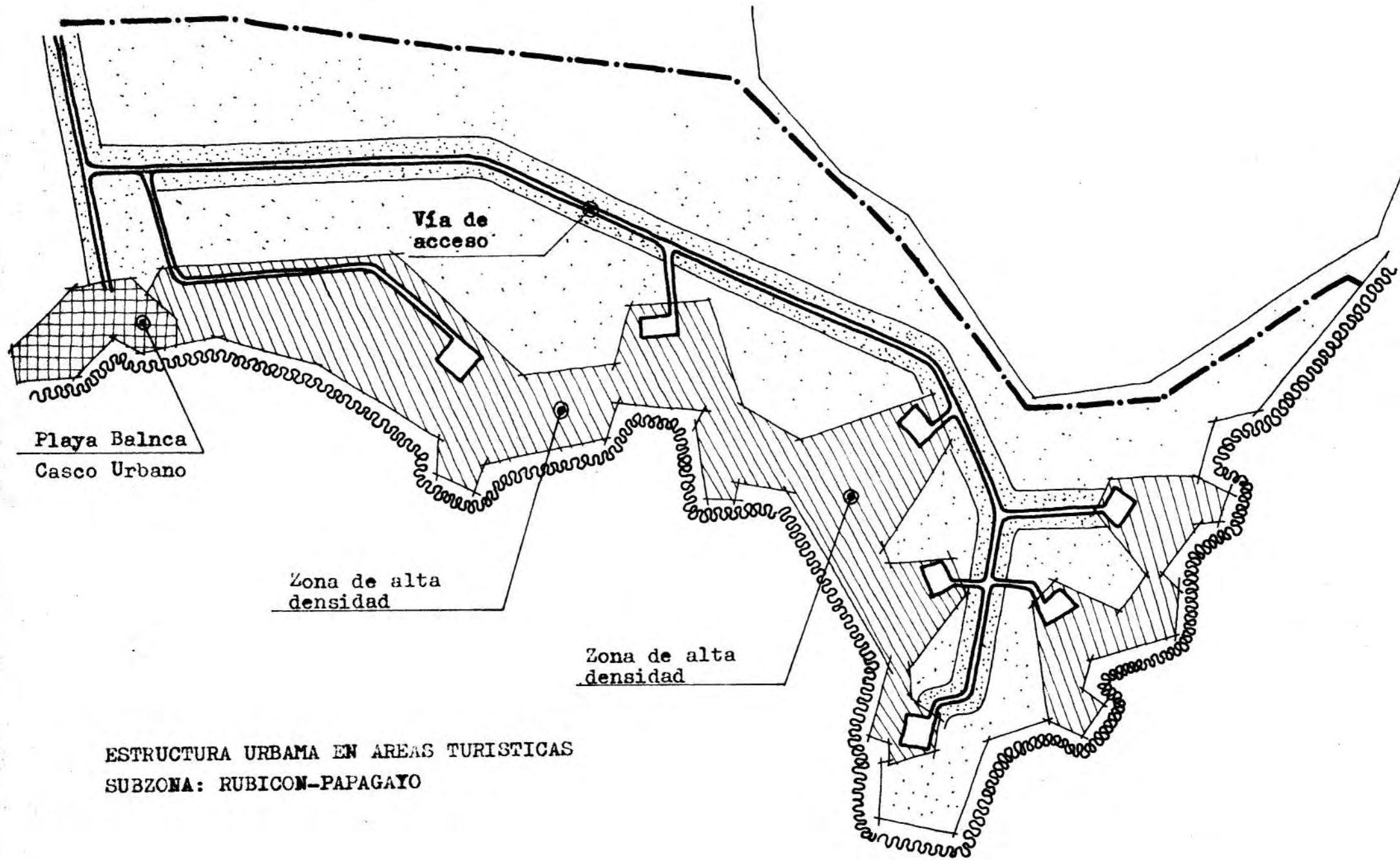
3. Subzona de Fechiguera.-

Abarca la parte Sur y Sur-Oeste de la plataforma litoral anterior, en un máximo de 1.600 Has. y una profundidad limitada por la cota 50 metros sobre el nivel del mar y un coeficiente máximo de edificación de $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

4. Subzonas de Janubio, Montaña Bermeja y El Golfo.

Circunscritos a los límites de su propia topografía y delimitados en los planos correspondientes, están limitados por condiciones paisajísticas muy específicas que obligan a un planeamiento comprensivo en cada una.

Las superficies máximas afectadas serán de 200, 40 y 65 Has. respectivamente y con coeficientes volumétricos de $0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y $0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ también respectivamente.



ESTRUCTURA URBAMA EN AREAS TURISTICAS
SUBZONA: RUBICON-PAPAGAYO

mente.

B. Zona de la Costa Sur-Este.-

Abarca una banda en la costa Sur-Este de la isla, que afecta a los Municipios de San Bartolomé Tias y Yaiza y que se extiende desde Playa Honda hasta Playa Quemada con el intersticio del Aeropuerto y sus servidumbres.

La superficie máxima afectada será de 1320 Has. con un coeficiente volumétrico medio ponderado de 0,55 m³/m² para la totalidad de la zona. La profundidad máxima está limitada por la cota 40 metros sobre el nivel del mar salvo en el área de Pto. del Carmen que puede alcanzar la cota 90 metros sobre el nivel del mar.

1. Subzona de Tias-Playa Quemada.-

Abarca la banda costera entre el Aeropuerto y Playa Quemada con una superficie máxima de 1.200 Has. y un coeficiente volumétrico máximo por plan parcial de 0,9 m³/m².

2. Subzona de Playa Honda.-

Abarca una banda costera desde el límite de la zona de reserva urbana de Arrecife hasta el Aeropuerto. La superficie máxima afectable será de 120 Has. y un coeficiente máximo volumétrico por plan parcial de 0,9 m³/m².

C. Zona de Tinajo-Pamara.-

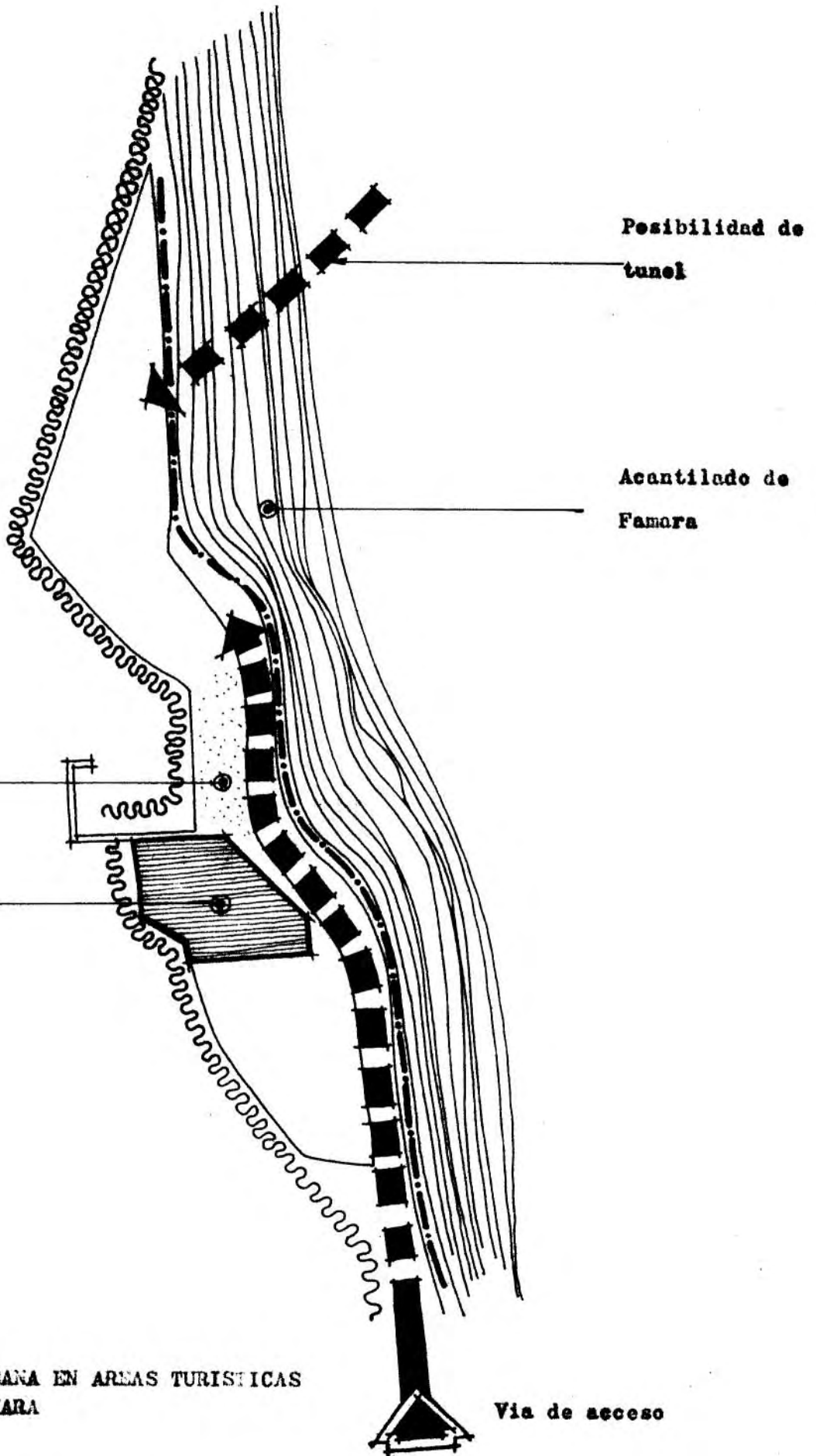
Zona localizada en el noroeste de la isla con una superficie máxima de 2.600 Has. y un coeficiente volumétrico máximo medio ponderado de 0,5 m³/m². Abarca las siguientes subzonas, afectando a los Municipios de Tinajo, Teguisse y Haría.

1. Subzona de la Santa.-

Limitada por la cota 50 metros de altitud



La
Graciosa



Posibilidad de
tunel

Acantilado de
Famara

Playa y
Puerto

Area de
servicio

ESTRUCTURA URBANA EN AREAS TURISTICAS
SUBZONA DE FAMARA

Via de acceso

sobre el nivel del mar, se habilitan 1.300 Has. y se permite un coeficiente volumétrico máximo por plan parcial de 0,8 m³/m².

2. Subzona de Playa de Famara.-

Limitada igualmente por la cota 50 metros, se habilitan 1000 Has. con un coeficiente volumétrico máximo por plan parcial de 0,6 m³/m².

3. Subzona de Bajos de Famara.-

Localizado bajo los acantilados de Famara, habilita una superficie máxima de 300 Has. y está limitado por la cota 40 metros sobre el nivel del mar. Se admite un coeficiente volumétrico máximo de 1 m³/m². Debe planificarse de forma comprensiva.

D. Zona costa Nor-este (Arrieta-Nala).-

Localizada en la mitad norte de la isla en su costa Este, comprende una superficie máxima de 2.600 Has. y afecta a los Municipios de María, Teguiise y Arrecife. El coeficiente volumétrico medio ponderado, máximo que se establece para la zona es de 0,55 m³/m² y contiene las siguientes subzonas:

1. Subzona de Malpais de la Corona.-

Localizada en la zona lavica que va desde Orzola hasta los límites del Parque Insular de Turismo, está limitado por estrictas normas de tipo paisajístico. Se podrán habilitar 600 Has., con un coeficiente volumétrico máximo de 0,5 m³/m².

2. Subzona de Arrieta-Guatiza.-

Se pueden habilitar 1.000 Has., con un coeficiente volumétrico máximo por actuaciones de 0,8 m³/m². Está limitada por la cota 50 metros sobre el nivel del mar.

CUADRO RESUMEN ACCESO AL PLAN COMARCAL

Comarcas definidas según artículo 9.-

ZONAS DE RESERVA URBANA CON FINES TURISTICO RESIDENCIALES .

Zona	Subzona	Superficie Máximo	Máximo coef. volumétrico Plan Parcial	Cota limite	Carácter
Yaiza	Ajaches	150 Has.	0,45 m ³ /m ²	75 metros	comprensivo comprensivo comprensivo
	Papagayo	1100 Has.	1,0 m ³ /m ²	75 metros	
	Pechiguera	1600 Has.	0,5 m ³ /m ²	50 metros	
	Janubio	200 Has.	0,6 m ³ /m ²		
	Mña. Bermeja	40 Has.	0,3 m ³ /m ²		
	El Golfo	65 Has.	0,4 m ³ /m ²		
Superficie total		3155 Has.			
Coeficiente medio ponderado			0,5 m ³ /m ²		
Tinajo Famara	La Santa	1300 Has.	0,8 m ³ /m ²	50 metros	comprensivo
	Playa Famara	1000 Has.	0,6 m ³ /m ²	50 metros	
	Bajos Famara	300 Has.	1,0 m ³ /m ²	40 metros	
Superficie total		2600 Has.			
Coeficiente medio ponderado			0,50 m ³ /m ²		

Zona	Subzona	Superficie máximo	Máximo coef. volumétrico Plan Parcial	Cota limite	Carácter
Coste Sur-Este	Tias-Pl. Quemada	1200 Has.	0,9 m ³ /m ²		
	Playa Honda	120 Has.	0,9 m ³ /m ²		
Superficie total		1320 Has.			
Coeficiente medio ponderado			0,55 m ³ /m ²		
Coeste Nor-Este	Malpais de Ia				comprensivo
	Corona	600 Has.	0,5 m ³ /m ²		
	Arrieta-Guatiza	1000 Has.	0,8 m ³ /m ²	50 metros	
	Guatiza-Arrecife	1000 Has.	0,4 m ³ /m ²	30 metros	
Superficie total		2600 Has.			
Coeficiente medio ponderado			0,55 m ³ /m ²		

3. Subzona Guatiza-Arrecife.-

Se pueden habilitar 1.000 Has., con un coeficiente volumétrico máximo por actuación de 0,4 m³/m². Está limitada por la cota 30 metros sobre el nivel del mar.

Art. 25 Zonas de reserva urbana de los núcleos.-

Tienen el carácter de zonas de reserva para la previsión del crecimiento futuro de los núcleos urbanos definidos en el presente Plan de Ordenación Insular.

Las cabeceras de comarca tienen definida en este Plan la existencia y perímetro que los Planes Comarcales o Generales no podrán modificar.

El resto de los núcleos urbanos están expresados a nivel indicativo, si bien los Planes Generales, no podrán calificar una superficie mayor de la que a continuación se expresa.

Mala, 100 Has.; Guatiza y Playa Blanca, 50 Has.; Tias, 100 Has.; Macher, Tao y Puerto del Carmen, 50 Has.

Art. 26 Zonas de reserva de uso industrial.-

Están constituidas estas zonas, la primera por el territorio comprendido entre las carreteras locales GC-740 tramo comprendido entre los kilómetros 0 a 4, y línea de nueva creación que unirá el Aeropuerto con San Bartolomé y la segunda por un área colindante al Puerto de los Marmoles en la zona norte, que abarca una superficie máxima de 200 Has.

Tendrán un uso industrial preferente con ciertas tolerancias de vivienda en un 2% del volumen total construido.

Se admiten toda clase de industrias sin limitación de superficie y potencia, con excepción de las que revistan peligrosidad por utilización de explosivos, energía nuclear o materiales radioactivos que superen los límites que indican los reglamentos sobre la mate-

16.- Las restantes industrias clasificadas como molestas, nocivas o peligrosas deberán introducir medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

La superficie mínima para acometer un plan parcial será de 5 has. y la ocupación máxima de la edificación será de un 30% del terreno afectado. El volumen máximo permitido será de 3 m³/m², sin limitación de alturas, salvo las que procedan de condicionamientos paisajísticos, que podrá condicionar igualmente la tipología del proyecto arquitectónico.

Art. 27

Con carácter de excepcionalidad y con objeto de poder acceder a la realización de planes parciales sin que exista el Plan Comarcal correspondiente, se establecen las condiciones que deben cumplirse, aparte de las de tipo general que se encuentran en las presentes normas y de la disposición final IV.

- 1.- Los lugares señalados específicamente en el artículo 11, de éstas normas, y que están condicionados por limitaciones paisajísticas deben planificarse de forma total y, por tanto queda prohibida cualquier fragmentación del territorio que les afecte. Se ajustarán a las prescripciones que en diversos lugares de éstas normas se relacionan para su condicionamiento.
- 2.- Los núcleos urbanos denominados caseríos comarcales, se planificarán igualmente de forma comprensiva, ajustándose a las normas estructurales descuadradas en el título II de éste texto, como así mismo a las directrices graficadas en los planos correspondientes.

3.- Los núcleos urbanos denominados núcleos de apoyo obligados también a planificarse de forma comprensiva con las limitaciones de superficie determinadas en el artículo 25 y la estructura general definida en el artículo 12 de éstas normas.

Deberán establecer las adecuadas coherencias funcionales con la estructura insular definida en éste Plan Insular.

4.- Los planes parciales que se quieran realizar en las zonas de reserva urbana con fines industriales, estarán limitados a las zonas determinadas como tales en el Plan Insular.

El territorio afectado no será inferior a 50.000 m² y deberá tener una disposición y forma tal que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro. Asimismo se resolverán claramente los accesos desde las vías generales de conexión, teniendo en cuenta las limitaciones que determina el artículo 42 de éstas mismas normas, si debido a estructuras de propiedad quedasen terrenos inhabilitados, por su forma y situación para planificarse, éstos deberán coordinarse con terrenos colindantes hasta lograr superficies coherentes con las presentes disposiciones.

5.- En la zona de reserva urbana con fines turístico-residenciales, el territorio afectado por un plan parcial debe tener una situación, forma y disposición tal que garantice una coherencia mínima dentro del esquema estructural definido en el título II de éstas normas.

A estos efectos se requiere que el plan parcial abarque, en principio, toda la profundidad de la zona, desde el mar, has

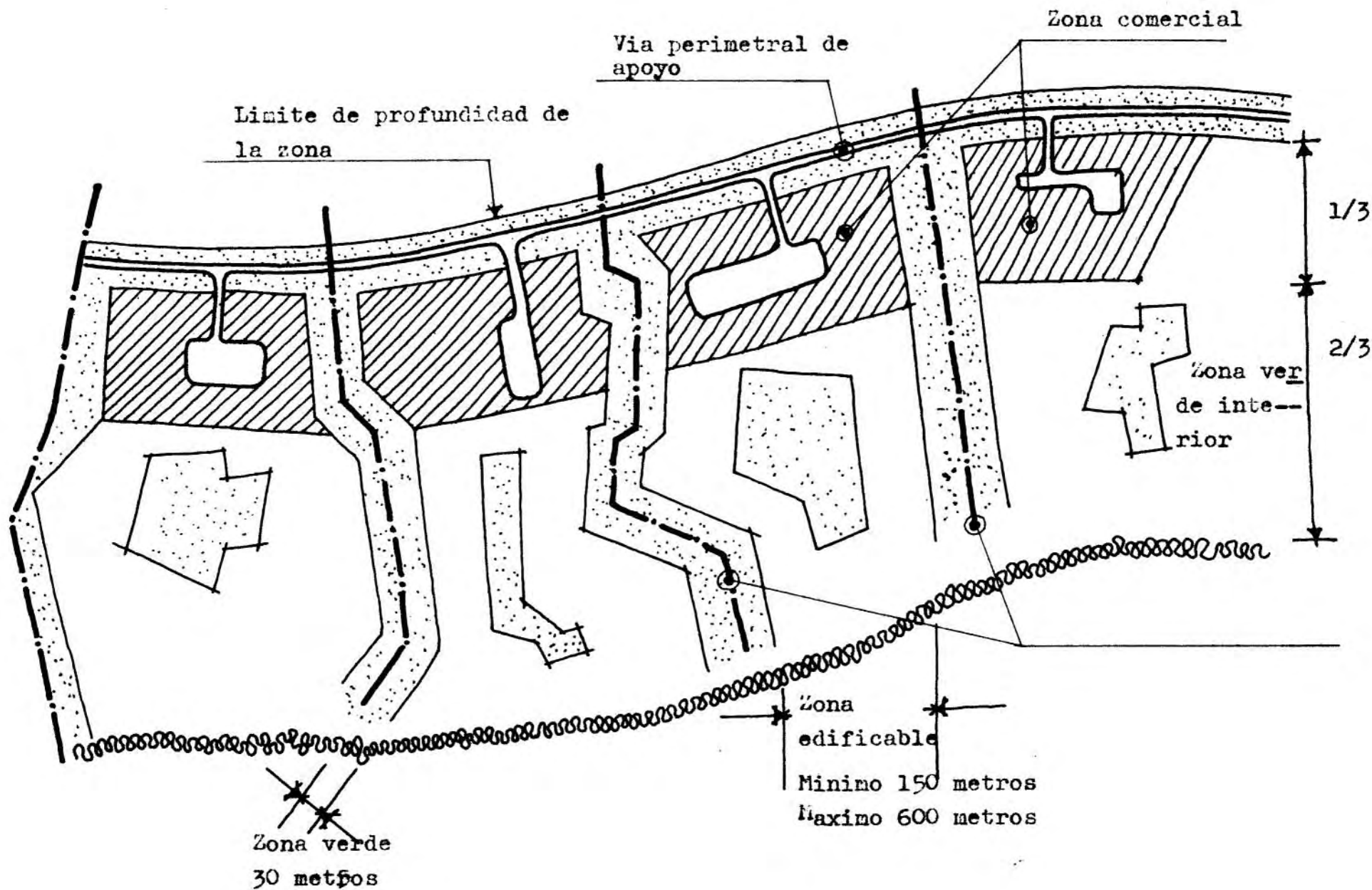
ta la cota límite determinada según el artículo 24 de estas normas. No obstante, se podrán planificar superficies menores siempre y cuando no se creen zonas inhábiles para el planeamiento de acuerdo con las condiciones mínimas que allí se establecen. Ello implica que cualquier plan parcial deberá aportar información sobre los vínculos de relación con los terrenos colindantes.

En cualquier caso la superficie mínima para acometer un plan parcial será de 20 Has. y en la cual se pueda inscribir un círculo de 200 metros de diámetro.

El Plan debe crear un entorno verde que esté constituido por zonas intersticiales de acuerdo con la definición dada en el apartado c) del artículo 11 y esquema adjunto, y a una distancia mínima entre sí de 150 metros y máxima de 600 metros. Además dispondrá de su propia zona de esparcimiento que deberá reunir condiciones de fácil accesibilidad y uso y ser un espacio homogéneo y perfectamente definido. La suma de estos dos espacios verdes no podrá ser inferior al 25% del territorio afectado.

Para la totalidad del territorio afectado por el Plan Parcial, el coeficiente volumétrico máximo será el de la media ponderada que se establece para la zona, aunque dentro puedan habilitarse polígonos de actuación urbanística con un coeficiente volumétrico máximo igual al que se prevé en la subzona correspondiente.

El volumen total que resulte de la aplicación de los anteriores coeficientes podrá distribuirse dentro del terreno afectado de forma tal que sobre un metro cuadrado de superficie no se acumule un volumen de



ACCESO AL PLAN PARCIAL. RESUMEN DE CONDICIONES CUANDO NO EXISTE PLAN COMARCAL.

- Superficie mínima 20 Has. (círculo inscrito de 200 metros diámetro)
- Dimensión del polígono 1.600 - 5.000 habitantes
- Coeficiente de ocupación 60 - 100 m³/habitante
- Superficie ocupada máxima 35% del polígono

- Zona verde:

Verde de defensa (Intersticios: a distancia mínima 150 metros. máxima 600 metros)

Verde recreativo _____

+ 25% del terreno del Plan.

- Alturas

Terrenos 5% > pendiente	dos plantas
Terrenos 5-10% pendiente	tres plantas
Terrenos >10 %	cinco plantas

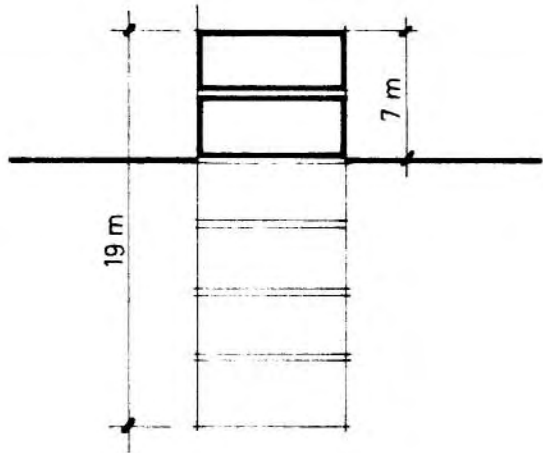
- Parcelas

1.000 metros cuadrados

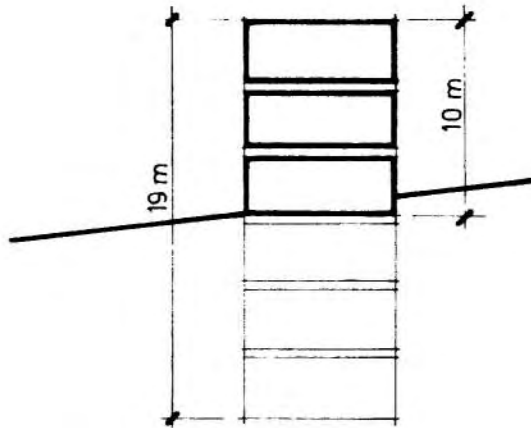
CUADRO RESUMEN DE VOLUMENES PARA PLANES PARCIALES EN ZONA DE RESERVA URBANA CON FINES TURISTICO-RESIDENCIALES CUANDO NO EXISTE PLAN COMARCAL .

Zona	Subzona	coef. volumétrico Plan Parcial	coef. volumétrico polígono	Carácter
Yaiza	Ajaches	0,45 m ³ /m ²	0,45 m ³ /m ²	comprensivo
	Papagayo	0,5 m ³ /m ²	1,00 m ³ /m ²	
	Pechiguera	0,5 m ³ /m ²	0,5 m ³ /m ²	
	Janubio	0,5 m ³ /m ²	0,6 m ³ /m ²	
	Mña. Bermeja	0,3 m ³ /m ²	0,3 m ³ /m ²	
	El Golfo	0,4 m ³ /m ²	0,4 m ³ /m ²	
Tinajo Famara	La Santa	0,50 m ³ /m ²	0,8 m ³ /m ²	comprensivo
	Playa Famara	0,5 m ³ /m ²	0,6 m ³ /m ²	
	Bajos Famara	0,5 m ³ /m ²	1,00 m ³ /m ²	
Costa Sur-Este	Tias-Pl. Quemada	0,55 m ³ /m ²	0,9 m ³ /m ²	
	Playa Honda	0,55 m ³ /m ²	0,9 m ³ /m ²	
Costa Nor-Este	Malpais de la Corona.	0,50 m ³ /m ²	0,50 m ³ /m ²	comprensivo
	Arrieta-Guatiza	0,55 m ³ /m ²	0,8 m ³ /m ²	
	Guatiza-Arrecife	0,5 m ³ /m ²	0,4 m ³ /m ²	

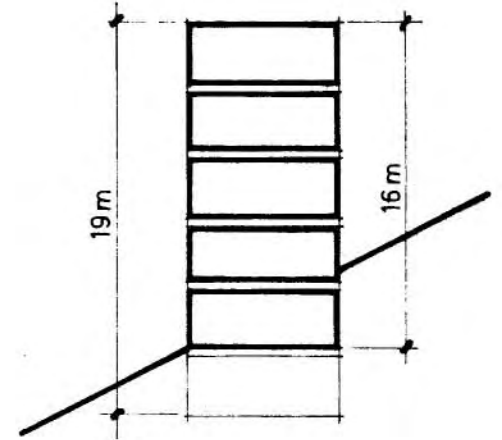
ESQUEMA DE VOLUMENES MAXIMOS
 ACUMULABLES EN UN METRO CUBICADO SEGUN LA PENDIENTE DEL TERRENO.
 (ALTURA DE ELIFICACION)



< 5% Terrenos llanos



$5\% < x < 10\%$
 Terrenos medianamen
 te pendientes.



> 10% terrenos pendientes.

edificación superior a los 19 metros cúbicos. Sin embargo de este volumen solo podrán realizarse al descubierto (con dos o más fachadas) las siguientes

- a) En terrenos con pendiente inferior al 5%, 7 metros cúbicos (dos plantas)
- b) En terrenos con pendiente entre el 5% y el 10%, 10 metros cúbicos (tres plantas)
- c) En terrenos con pendiente superior al 10%, 16 metros cúbicos (cinco plantas)

Todo el volumen restante, caso de edificarse, se hará en sótanos o semisótanos.

Así mismo la distribución de este volumen no podrá ocupar una superficie superior al 35% del terreno afectado por un polígono. Las parcelas mínimas que en aquel se creen serán de 1000 metros cuadrados.

III.2. Zonas Urbanas

Art. 28.

A los efectos prevenidos en el apartado c) del artículo 8º tendrán el carácter de zonas urbanas:

- a) Las zonas que pueden calificarse como casco urbano dentro de los núcleos definidos por el Plan de Ordenación Insular.
- b) Los terrenos respecto de los cuales hubiere plan parcial aprobado a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Insular.

Art. 29.

A los efectos de la actuación en cascos urbanos se establecen las siguientes ordenanzas con carácter subsidiario:

Ordenanza 1ª. Para determinar la situación de un terreno con la categoría de solar, es necesario que el mismo de frente a una calle o presente una alineación definida con la edificación existente. La superficie mínima del mismo

deberá ser de 100 metros cuadrados.

Los solares no edificables serán objeto de reparcelación o compensación de acuerdo con la legislación vigente.

Ordenanza 2ª. La edificación familiar será compatible con el establecimiento de locales comerciales o artesanales.

Ordenanza 3ª. La edificación deberá alinearse en fachada con la vía a que de frente. Asimismo deberá ser aislada, y no podrá dejar medianeras al descubierto, que deberán tratarse como fachadas y comprobarse que el material de fábrica no quede al descubierto. En todo caso los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados con cal.

Ordenanza 4ª. La altura máxima será de 2 plantas en cualquier lugar, y un volumen máximo de 3 m³/m² por solar.

Podrán establecerse edificaciones singulares con una altura máxima de 13 metros, pero respetando el volumen anterior.

Se entenderán por edificaciones singulares, aquellas de tipo representativo, como pueden ser edificios de la Administración Pública, religiosos o con fines culturales.

Ordenanza 5ª. Todas las estancias de la vivienda tendrán ventilación directa, quedando por tanto vedados los patios de ventilación. Sin embargo, es posible establecer patios interiores para jardines con una superficie mínima de 50 m², de forma poligonal y de un lado mínimo de 6 metros.

El cualquier caso la vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas por la Orden Ministerial de Gobernación de 20-2-1944 y en su caso los reglamentos de salubridad e higiene dictados por el Ministerio de la Vivienda.

Estas ordenanzas comenzarán a regir a partir de la aprobación de este Plan, y las que redacte el municipio con posterioridad no podrán contradecirlas.

Art. 30.

De acuerdo con el apartado b) del Art. 13, las zonas urbanas derivadas de la existencia de un plan parcial aprobado con anterioridad al Plan de Ordenación Insular, no se podrán extender fuera de los límites establecidos en su propia ordenación.

A excepción del territorio municipal de Arrecife, los planes parciales que no se hubieren realizado, deberán modificarse de acuerdo con el Art. 8º de las presentes normas.

**V. IV. NORMAS DE DEFENSA Y
CONSERVACION DE PAISAJE**

Título IV. Normas de defensa y conservación del paisaje

Art. 31.

Con el fin de controlar las alteraciones que se produzcan en el territorio con efectos sobre el paisaje de la isla, tanto en su constitución y conservación como en su disfrute, se dictan las condiciones siguientes.

IV.1. Zonas paisajísticas

Art. 32.

A los efectos expresados anteriormente se divide el territorio insular en las siguientes zonas:

Zona 1.- Paisaje de lava

Subzona A - Timanfaya

Subzona A₁ - Malpaís de la Corona

Subzona A₂ - Rio de lava (Tahiche - Mozaga)

Zona 2.- Paisaje agrícola

Subzona B - Terrenos agrícolas en general

Subzona B₁ - La Geria

Subzona B₂ - Los Valles

Zona 3.- Paisaje de costa

Subzona C - Costa de playa

Subzona C₁ - Janubio

Subzona C₂ - Acantilado de Famara

Subzona C₃ - Acantilado de los Ajaches

Zona 4.- Paisaje árido

Subzona D - Reservas naturales

Zona 5.- Paisaje urbano

Subzona E - Teguiise

Para las citadas zonas regirán las normas contenidas en los artículos siguientes:

Art. 33.

Paisaje de lava

1. Subzona A.- Timanfaya.

La zona de Timanfaya debe constituir de por sí espacio protegido no sólo en cuanto a mantener el equilibrio ambiental, sino en cuanto al uso social de éste entorno.

Se prohíbe cualquier alteración que atente a su conservación integral. Se prohíbe cualquier tipo de obra fija o temporal dentro del mismo, salvo aquellas que se deriven de la mejora de sus accesos o edificaciones para su disfrute social.

Estas obras se deberán limitar a lo estrictamente necesario, después de un exhaustivo estudio que lo justifique, controlando la altura y estableciendo revestimientos acordes con el entorno próximo. Por supuesto que las tales obras deberán ser de iniciativa pública, no obstante lo cual deberán tramitarse como edificaciones singulares, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 46 de la Ley del Suelo.

En el foco paisajístico de El Golfo no se permitirá absolutamente ninguna construcción en el interior del cáter, realizándose en todo caso en el interior de las laderas Este.

2. Subzona A₁.- Malpaís de la Corona.

Haciendo excepción del Parque Insular de Turismo con 275 Has., que contiene los focos atractivos de los Jameos y Cuevas y cuyas alteraciones estarán limitadas al establecimiento de servicios para estos sitios, al resto de la zona lávica le afectan las mismas restricciones que a la subzona de Timanfaya en cuanto al mantenimiento e inalterabilidad del medio, sin embargo tiene más flexibilidad en cuanto a edificaciones que puesto que se permite un uso más directo del suelo. En consecuencia se admitirán centros de edificación hoteleras o recreativas con una ocupación máxima de unas 600 Has. sobre la totalidad del territorio. Requerirá la elaboración de un plan parcial total promovido a iniciativa pública, y donde se tendrá especial cuidado

en la morfología de la edificación a los efectos de su integración al paisaje.

3. Subzona A₂.- Rios de Lava

Se refiere a los rios de lava de Tahiche y Mozaga.

Dentro del carácter restrictivo y de consecución se permitirán edificaciones aisladas, no superiores a una altura, que deberán adaptarse en color y materiales al entorno próximo.

El volumen máximo de construcción será el correspondiente a suelo rústico.

Art. 34.

Paisaje agrícola

1. Terrenos agrícolas en general.

Dentro de la norma general de conservación de la función agrícola se tendrá sin embargo especial cuidado en la situación y colocación de aquellos elementos físicos que produzcan impacto sobre el paisaje.

En este aspecto la edificación será aislada, con el volumen preceptivo de suelo rústico, y una altura máxima de dos plantas. Los materiales que se utilicen serán nobles (piedra, madera, hierro, etc.) que podrán quedar vistos y en su color natural, o en el caso de enfoscados, en color blanco.

El estilo arquitectónico deberá ser de líneas sencillas, recogiendo el espíritu de la arquitectura autóctona, prohibiéndose las medianeras al descubierto.

Los postes telefónicos, o eléctricos, así como torretas de conducción de alta tensión tendrán que situarse en los límites de las comarcas paisajísticas, procurando en el mejor de los casos, que las conducciones sean subterráneas.

Se procurará tener especial cuidado con las "alcogidas" o zonas de recogida de aguas de lluvia cuando estas se situen en laderas o pendientes superiores al

10%, que en éste caso deberán situarse de tal forma que no causen impacto dentro del paisaje.

Dado el importante papel que juega en el paisaje los enarenados, los muretes que delimitan las parcelas no deben sobrepasar los 80 centímetros de altura.

2. Subzona de La Geria.

Dadas sus características especiales de paisaje peculiar, debe mantenerse dentro de las posibilidades, que permite la función agrícola y su consiguiente rendimiento económico, una conservación absoluta del mismo. Con éste objeto queda prohibida cualquier edificación para residencia, ya sea fija o eventual, solo admitiéndose instalaciones estrictamente indispensables para la actividad agrícola. En principio, debe mantenerse el cultivo de la vid y la higuera.

Se prohíbe igualmente cualquier instalación aérea de tipo infraestructural.

3. Subzona de Valles.

Localizados en el norte de la isla, con determinados atractivos de horizonte lejano, deberá conservar su carácter. En éste sentido las modificaciones que se introduzcan en él deberán mantener la línea de realzar y acentuar la topografía, tanto en lo que se refiere a edificaciones, como a la posible y deseable reforestación de las zonas de alta montaña.

Art. 35

Paisaje de Costa

1. Subzona C.- Costas de Playa en general

Las ordenaciones que se efectuen deberán respetar al máximo las playas, sobre las cuales, y en los primeros 50 metros a partir del deslinde marítimo-terrestre no se podrá edificar. Los volúmenes de edificación serán decrecientes hacia la costa y su disposición será tal que no establezcan barreras visuales al mar. A éste respecto quedan prohibidas edificaciones cuya

proyección sobre la línea de playa sea superior a los 50 metros.

La altura máxima de edificación será de dos plantas si bien podían ir aumentando hacia cinco en pendientes superiores al 5% proporcionalmente a la misma. En ningún caso, sin embargo, la cota de coronación de la edificación podrá superar los seis metros por encima de la cota de isoaltitud determinada en el título III como límite de las zonas turísticas.

En general puede utilizarse cualquier tipo de material en las construcciones si bien se recomienda los materiales nobles, el hormigón visto y aquellos que respondan a zonas de erial.

2. Subzona de Janubio (C₁).

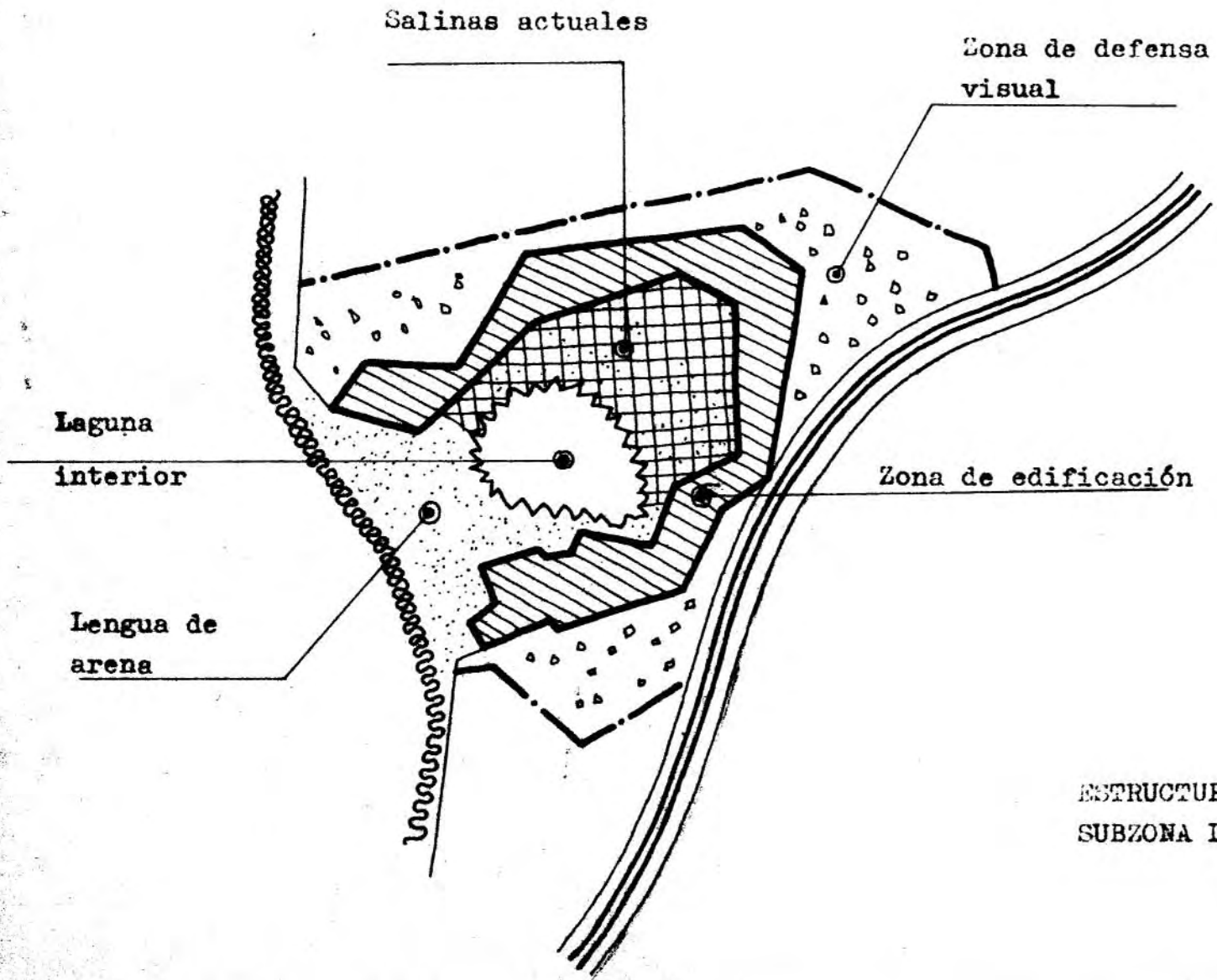
Lugar especial por la propia configuración de sus límites. Se deberá tratar de forma global, siendo de especial interés que la edificación tenga un carácter unitario y que su percepción desde cotas superiores sea total. Se mantendrán inalterables, el lago interior y la lengua de arena que lo separa del mar.

La actual situación de las salinas se dedicará a zonas deportivas, recreativas y de esparcimiento, localizándose la edificación en las laderas laterales en forma escalonada entre las cotas 5 y 30 sobre el nivel del mar.

Se hará especial insistencia y el plan parcial que se forme deberá presentar un estudio al respecto, en el tratamiento formal y unitario de todo el conjunto (vease gráfico de utilización del suelo).

3. Subzona del acantilado de Famara (C₂).

Estará afectado por la necesidad de incluir servicios de comunicación con La Graciosa. Con éste fin deberá reservar una superficie no inferior a un 20% y en la posición que se señale en el gráfico. Deberá planificarse de forma comprensiva y conjunta y la edifica



Zona de defensa visual

Salinas actuales

Laguna interior

Zona de edificación

Lengua de arena

ESTRUCTURA URBANA EN AREAS TURISTICAS
SUBZONA DE JANUBIO

ción deberá adoptar disposiciones especiales de defensa contra el viento.

Art. 36

Paisaje Arido

Constituyen reservas naturales para el mantenimiento del medio ecológico, admitiéndose solo alteraciones de tipo forestal, que eviten la erosión en zonas montañosas y mejoren el clima en zonas secas.

Las edificaciones serán diseminadas y de carácter excepcional.

Art. 37

Paisaje urbano de Teguisé

Trama urbana de máximo interés, de trazado reticular y de indudable valor histórico y artístico. Se mantendrá en su estado actual, en el perímetro que éste mismo plan delimita. La Dirección General de Bellas Artes podrá dictar normas más específicas en cuanto a conservación de monumentos y limitaciones de la edificación del entorno.

No obstante, se prohíben edificaciones superiores a 2 plantas, que tengan carácter singular, para un uso cultural o representativo, en cuyo caso pueden llegar a 3 plantas.

El carácter de la arquitectura deberá ser sobrio, sin salientes, y alineado en fachada.

IV.2. Limitaciones a la edificación en lugares y recorridos.

Art. 38

Independientemente de las normas que se han dictado anteriormente para las zonas paisajísticas, se establecen limitaciones en las alteraciones que se provoquen en los lugares o recorridos que tengan un especial interés visual y que puedan coartar ésta posibilidad.

En éste aspecto se prohíbe cualquier edificación que limite parcial o totalmente la visión en los lugares siguientes:

Batería del Río (acantilado de Famara)
Mirador de la Carretera de Haría
Islote de Hilario (Mñas. del Fuego)
Montaña de Guanapay

Asimismo, en los siguientes recorridos:

Carretera Janubio; El Golfo por la costa
Carretera Teguisse Haría entre los puntos kilométricos 18 a 20.

Carretera de Ye a la Batería del Río
Carretera de acceso al Parque Insular de Turismo de Malpaís de la Corona.

Carretera de acceso y recorrido interior de Timanfaya.

Art. 39

En tanto que los órganos competentes dicten normas al respecto, se prohíbe toda actuación de cualquier tipo y condición en un radio de 100 metros de los restos arqueológicos del Castillo de Zonzanas, los Pozos del Rubicón y las Queseras.

V.V. NORMAS DE URBANIZACION

Título V. Normas de urbanización

Art. 40

Las normas de urbanización se refieren a las condiciones en las que deben ser llevados a la práctica los planes parciales, a través de los proyectos de urbanización, en lo relativo a la ejecución de las obras y los servicios.

V.1. Materias reguladas.

Art. 41

A los efectos expresados en el artículo anterior las normas de urbanización regularán los siguientes extremos:

- Viales
- Servicios de agua
- Servicios de energía eléctrica
- Servicios de evacuación de agua residuales
- Servicios de limpieza y recogida de residuos
- Mantenimiento de zonas verdes

Art. 42

Viales

Los viales de tráfico rodado de distribución interior no tendrán nunca una dimensión inferior a 5 metros de calzada y 10 entre alineaciones, y los viales de acceso a la urbanización o de circunvalación a la misma, 7 metros de calzada y 13 metros entre alineaciones.

Las vías peatonales tendrán un mínimo de 1,50 metros de ancho.

Las características de la pavimentación estarán de acuerdo con las normas técnicas y tráfico previsto. No obstante se proveerá como mínimo un riego asfáltico profundo sobre una explanada convenientemente consolidada para las vías de tráfico rodado y enlosado en vías de peatones, estando perfectamente diferenciadas en tratamiento y color.

Queda prohibida la incorporación al sistema viario de la urbanización, de carreteras, caminos vecinales o vías de uso público de ámbito general para la zona. En éste aspecto se insiste en que los accesos a playas y zonas públicas deben quedar libres y de trazado claro cuando estén en contacto con una urbanización.

La distancia mínima entre dos salidas consecutivas a una vía pública desde la urbanización no será nunca inferior a 500 metros.

Art. 43

Servicios de agua

Toda urbanización tendrá previsto el suministro de agua potable y no potable, indicando la procedencia, emplazamientos, aforos y análisis. Esta previsión habrá de demostrarse documentalmente no solo de su viabilidad, sino también de su disponibilidad y reserva.

Habrán de prever en urbanizaciones de nueva creación un consumo mínimo de 150 litros/habitante y día, que deberá crecer progresivamente hasta alcanzar un mínimo de 300 litros/habitante/día en el año 1985.

En los núcleos urbanos la previsión será 100 litros/habitante/día en la actualidad. Se preverá un crecimiento progresivo hasta alcanzar un mínimo de 150 litros/habitante/día en 1985.

En zonas industriales, se preverá una dotación de 10 litros/habitante/día y un mínimo de 20 litros en el año horizonte.

Además de estas dotaciones se preverá para riego y otros usos una dotación de 0,5 litros/día por metro cuadrado de zona verde total (pública o privada).

El consumo máximo, para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Cuando los suministros sean intermitentes, será obligatorio establecer depósitos reguladores que garanticen el suministro arriba especificado al menos para 3 días.

Art. 44

Servicio eléctrico

Se presentará una descripción del sistema técnico utilizado, con especificación de la capacidad de las líneas y las fuentes de producción, aportando la documentación técnica adecuada.

La dotación será de 0,5 kilowattios/hora habitante, con un mínimo de 1500 wattios/hora por vivienda.

Las instalaciones, tanto el tendido de líneas como los transformadores, serán subterráneos.

La garantía de suministro deberá garantizarse mediante contrato suscrito por la empresa suministradora en el caso de urbanizaciones.

El alumbrado público será como mínimo a 1,50 metros del suelo, de 5 luz para vías secundarias y 10 luz para vías principales.

La iluminación deberá ser uniforme y sin manchas alternadas de luz y sombra.

Art. 45

Evacuación de aguas y saneamiento

Se expresará en el Plan Parcial, una descripción del sistema y documentación técnica que permita demostrar su viabilidad.

La red de alcantarillado tendrá una pendiente mínima del 1% y 20 cms. de diámetro, con una velocidad máxima de 3 metros por segundo y mínima de 0,5 metros por segundo.

El sistema de desagüe podrá ser unitario provocando el vertido al mar, o a pozos absorbentes, individuales o colectivos, mediante depuración previa por sedimentación y tratamiento químico. En cualquier caso es

tará sujeto a la normativa del Decreto Ley de 24/3/69 (B.O.E. 20/6/69).

5. Servicio de limpieza pública y recogida de residuos.

Las urbanizaciones de por sí, o en colaboración con el municipio tendrán que crear un servicio de recogida y eliminación de residuos.

La eliminación de residuos deberá hacerse efectiva por medio de incineradores o tratamientos químicos. En ningún caso se permitirá la acumulación en vertederos o similares.

Art. 46.

Mantenimientos de zonas verdes

De igual forma las urbanizaciones deberán proveer el mantenimiento comunitario de las zonas verdes de uso público, para lo cual podrá establecerse de acuerdo con la municipalidad un canon adecuado.

V.2 Tramitación

Art. 47

Todos los servicios mínimos enumerados anteriormente, para el caso de urbanizaciones de nueva creación, habrán de garantizarse documentalmente, requiriendo certificados oficiales de los organismos competentes y de las compañías suministradoras de la disponibilidad de suministro y reserva para los consumos previstos.

Asimismo establecerán compromisos con la Administración Pública para aquellos servicios que se lleven mancomunadamente.

Las urbanizaciones que en el Plan se denominen autosuficientes deberán garantizar estos servicios con recursos propios, prescindiendo de los servicios públicos a los cuales no deberán gravar en absoluto. A tales efectos, la documentación aportada deberá especificar estos extremos.

Disposiciones finales

I.- La zona denominada de las Montañas del Fuego que por sus condiciones naturales es fuente de energía geotérmica, es posible que llegue a constituir una fuente para la producción de energía eléctrica con fines industriales. En el supuesto de que dicha posibilidad se concretase a través de proyectos específicos y programas de instalaciones industriales, éstos se ajustarán a las determinaciones siguientes:

1.- Las obras que se ejecuten y que necesariamente hayan de tener carácter permanente solo afectarán a la instalación industrial quedando expresamente prohibida la construcción de edificios destinados a la residencia, almacenes o dependencias de cualquier clase.

2.- Las instalaciones para la producción de energía deberán ser construidas de tal forma que, en lo posible, no dañen el paisaje de la zona, tanto por lo que se refiere a vistas, altura, color y a cuantos aspectos sean de importancia a tal fin.

3.- Los accesos a la planta de producción deberán cumplir idénticas condiciones que las establecidas en el apartado anterior.

4.- Los materiales de deshecho y de acopio no podrán ser acumulados en depósitos dentro del área de las Montañas del Fuego, debiendo ser transportados fuera del perímetro de aquella, en el primer caso, y desde el exterior en el segundo.

II.- A los efectos de lo prevenido en el artículo 8º del Título I, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas, en el plazo de tres meses contados a partir de la promulgación de las presentes normas, establecerá un inventario detallado de la situación en la cual se encuentran los Planes Parciales aprobados con anterioridad a la aprobación del Plan In-

sular de Ordenación. Esta relación deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia.

III.- La zona denominada "La Geria" que se encuentra localizada entre los municipios de S. Bartolomé, Tias y Yaiza constituye a los efectos de la Ordenación, una zona de acción especial de las comprendidas en la Sección 2ª Planes Especiales, del Título primero, artículo 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A éstos efectos, el Cabildo Insular en colaboración con el Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza y el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, realizará en el plazo máximo de dos años, un Plan Especial de Conservación y aprovechamiento económico de la zona, procediendo además a la delimitación precisa.

En el supuesto de que transcurrido el plazo anterior, no se hubiese realizado el citado Plan Especial, la zona afectada quedará automáticamente liberada de las limitaciones que se le imponen, adjuntándose a las Normas Generales contenidas en el artículo 19 para zonas de reserva agrícola preferente.

IV.- Para la formación de Planes Parciales en las zonas edificadas por las presentes normas como de reserva urbana cuando no se hubiese realizado el Plan Comarcal, será condición imprescindible que por parte de los municipios afectados se proceda a la confección de un proyecto de delimitación de dichas zonas, que deberá tramitarse de acuerdo con lo preceptuado en el apartado 3º del artículo 46 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Los planos correspondientes deberán ser confeccionados a una escala mínima 1:10.000.