

13855 *DECRETO 55/2003, de 30 de abril, por el que se aprueban definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.*

El Decreto 100/2001, de 2 de abril, aprobó definitivamente y de forma parcial el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, suspendiendo el artículo 2 del citado Decreto la aprobación definitiva respecto de las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística, debiéndose por el Cabildo Insular redactar el documento que completará el Plan Insular de Ordenación, orientado a las previsiones señaladas en dicho Decreto.

El documento se aprueba con carácter inicial por acuerdo plenario del Cabildo Insular de Fuerteventura, de 27 de julio de 2001. Sometido a información pública por el plazo de un mes, fue aprobado provisionalmente en sesión plenaria de dicha Corporación Insular de 28 de junio de 2002, con las correcciones y clarificaciones de la normativa efectuadas por acuerdo plenario de 20 de febrero de 2003.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 25 de febrero de 2003 emite informe favorable, al entender que el documento remitido cumple el citado artículo 2 del Decreto 100/2001, de 2 de abril, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

El apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, establece que los instrumentos de ordenación insulares que, a la entrada en vigor de dicha Ley, hayan sido aprobados provisionalmente, podrán proseguir su tramitación y resolverse definitivamente conforme a las determinaciones legales vigentes previamente, sin perjuicio del deber de adaptación y de la observancia de las normas de aplicación directa contenidas en ambas Directrices de Ordenación.

No obstante, el apartado 1 de dicha Disposición Transitoria Tercera fija un plazo máximo de dos años para la adaptación a la citada Ley 19/2003, de los instrumentos de ordenación insular, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional.

Además, el apartado 3 de la Disposición Derogatoria Única declara derogadas las determinaciones de cualquier instrumento de planeamiento que contradigan lo establecido en la Ley 19/2003.

El apartado 1 de la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 19/2003 establece que para la adaptación de la ordenación de la actividad turística a los límites y ritmos de crecimiento que fije trienalmente el Parlamento de Canarias, deberán formularse por los cabildos insulares Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular, para el ámbito de la isla.

En consecuencia, dado que las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura fueron aprobadas provisionalmente antes de la entrada en vigor de la citada Ley 19/2003, procede su aprobación con arreglo a la legislación anterior. No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria 3.^a del señalado texto legal, en relación con la Disposición Derogatoria Única de la misma, las determinaciones del citado Plan que las contradigan, no serán de aplicación, debiendo prevalecer las prescripciones de la Ley 19/2003; sin perjuicio de que si las disposiciones del mencionado Plan fuesen más restrictivas que las previstas en la señalada Ley 19/2003, prevalecerán las del instrumento de ordenación insular, en los supuestos en que dicha Ley lo permita. Asimismo, el Cabildo de Fuerteventura deberá proceder a la adaptación del citado Plan Insular de Ordenación en el plazo señalado en las disposiciones citadas.

Vistos el artículo 58 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, los artículos 18 a 20 y 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 30 de abril de 2003,

D I S P O N G O:

Artículo 1.

Aprobar definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura,

en los términos de la aprobación provisional otorgada por el Cabildo Insular de Fuerteventura el 28 de junio de 2002, con las correcciones y clarificaciones de la normativa efectuada por acuerdo plenario de 20 de febrero de 2003, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Final Primera del presente Decreto.

Artículo 2.

1. El Cabildo Insular de Fuerteventura deberá adaptar el Plan Insular de Ordenación a las determinaciones de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de dicha Ley.

2. El Cabildo Insular de Fuerteventura deberá formular un Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular en los términos previstos en la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 19/2003.

Disposición final primera.

En el supuesto de contradicción entre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación y las disposiciones establecidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, prevalecerán estas últimas; sin perjuicio de que si las disposiciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura fuesen más restrictivas que las previstas en la señalada Ley 19/2003, prevalecerán las del instrumento de ordenación insular, en los supuestos en que dicha Ley lo permita.

Disposición final segunda.

Las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura aprobadas por el artículo 1 del presente Decreto, entrarán en vigor con la publicación de su normativa que figura como anexo a este Decreto en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición final tercera.

Ordenar la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial del Estado.

Las Palmas de Gran Canaria, 30 de abril de 2003.—El Presidente, Román Rodríguez Rodríguez.—El Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, Fernando José González Santana.

ANEXO

Normativa

Texto de los artículos 73 a 80, ambos inclusive, de la Normativa del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tomo IV, que sustituye a los inicialmente contenidos en el documento aprobado provisionalmente

Artículo 73. DV. Zonas turísticas.

Se consideran zonas turísticas a los efectos de este plan:

- A. Cotillo.
- B. Corralejo.
- C. Llanos desde Montaña Roja a Puerto Lajas.
- D. Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte
- E. Tarajalejo. Agando. Las Playitas.
- F. Costa Calma.
- G. Esquinzo-Butihondo.
- H. Morro Jable.
- I. Barlovento: Aguas Verdes; La Pared.

Se encuentran delimitadas en los planos de ordenación turística 1 a 5, «zonas turísticas PIOT de Fuerteventura», de este documento.

La delimitación última de las zonas turísticas se efectuará por el planeamiento municipal sobre la base de la establecida en este documento, exclusivamente en cuanto a la definición última de sus bordes.

Artículo 74. *DV. Ordenación de las zonas turísticas.*

Las zonas turísticas delimitadas por este PIOF constituyen la reserva de uso turístico de la isla de Fuerteventura de cara al futuro es decir, que por un lado, salvo las excepciones contempladas en las normas particulares de cada una, se prohíbe cualquier uso o calificación que no sea el turístico o mixto (residencial-turístico), y por otro no se permite la clasificación como suelo urbanizable por encima de los límites de superficie fijados en el artículo 75 de este PIOF, de tal forma que la superficie de la zona que, al menos hasta el 1 de enero de 2013, no pueda ser clasificada para tales usos, se mantendrá intocada y reservada de cara al futuro, pudiendo sólo ubicarse en ellas las áreas de protección costera y las áreas de protección posterior o equipamientos o dotaciones sin edificabilidad alojativa ni residencial alguna. Es decir, que podrían implantarse campos de golf, clubes hípicos, jardines botánicos, centros de alto rendimiento deportivo, parques temáticos, etc. pero sin edificabilidad alojativa ni residencial alguna, tratándose siempre de usos complementarios al turismo, fundamentalmente destinados al ocio (en suelos C y D del PORN. En suelos Bb del PORN sólo cabe recreo concentrado vinculado al medio rural: jardines botánicos, zoológicos y similares).

Salvo las excepciones previstas para el medio rural y los cascos urbanos contempladas en este PIOF, no podrá otorgarse autorización previa ni licencia de obras a ningún establecimiento alojativo turístico ubicado fuera de las zonas delimitadas para uso turístico, determinación que sin duda conllevará, en su caso, la indemnización del coste de los proyectos y demás gastos efectivamente realizados en tal sentido fuera de las mismas.

Los terrenos clasificados por el planeamiento vigente a la aprobación del PIOF como suelo urbano o urbanizable, con plan parcial aprobado y en vigor y en curso de ejecución (garantías, publicación de su acuerdo de aprobación definitiva, publicación de su contenido normativo, instrumento de equidistribución definitivamente aprobado e inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento respectivo, y urbanización según el plan de etapas del parcial) mantendrán, como máximo la densidad de población prevista en dicho planeamiento.

Para los terrenos clasificados como urbanizables que no se encuentren en dicha situación, con Plan Parcial aprobado, en vigor y ejecución, las adaptaciones al PIOF de los planes generales fijarán como densidad global máxima la cifra que resulte inferior de entre las siguientes: 60 habitantes por hectárea o la fijada por el planeamiento general vigente a la aprobación del PIOF, y en todo caso se asignará una edificabilidad máxima de 0,20 m²/m².

Hasta tanto no se apruebe la adaptación, el límite establecido en el párrafo anterior, será de aplicación en cada sector que sea objeto de planeamiento parcial.

Los planes generales delimitarán los sectores urbanizables turísticos de acuerdo con los siguientes principios:

Evitar la creación de un continuo urbano a lo largo del litoral y persiguiendo la consecución de suelo público no urbanizable como reserva natural costera, con el fin de proteger las zonas de interés ecológico-paisajístico y segmentar y alternar las actuaciones sobre la franja costera de forma que se produzcan discontinuidades en la misma.

Limitar el tamaño global de los sectores para optimizar la relación entre recursos y demanda.

Garantizar unas dotaciones mínimas de infraestructura en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Adoptar las medidas necesarias para garantizar adecuados niveles de ocupación de playa.

Para conseguir tales principios se adoptarán las siguientes medidas:

Las zonas turísticas contarán con unas zonas limítrofes de protección costera, constituidas por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada sector que, a modo de cuñas de separación entre las mismas, impedirán la formación de una línea de edificación continua en el litoral. Tales zonas comprenderán una franja a partir de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y paralela a la misma de anchura mínima de 1.000 metros, clasificada como suelo rústico de protección costera y su longitud no podrá ser inferior al 50% de la suma de la longitud del sector o sectores urbanizables colindantes, que nunca podrán alcanzar extensiones de más de 2.000 m paralelas a la costa.

En todo caso las zonas de protección costera no tendrán una longitud inferior a 1.000 metros paralelos a la línea de costa. Por lo tanto, tales

áreas de protección costera sólo se aplican en el interior de las zonas turísticas delimitadas por el PIOF.

Con carácter indicativo se aplicará para las zonas limítrofes de protección costera el régimen establecido por la Ley y el Reglamento de Costas para la zona de servidumbre de protección, y por supuesto con carácter obligatorio para los terrenos sobre los que recaiga tal servidumbre de protección.

Con independencia de la directa y obligada aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento, las adaptaciones del planeamiento municipal a este PIOF habrán de valorar expresamente la conveniencia o no de ampliar la zona de servidumbre de protección de conformidad con el artículo 23 de la Ley 22/1988, de Costas.

No podrán delimitarse sectores urbanizables turísticos que no cumplan los siguientes parámetros:

Superficie: mínimo 1.000.000 de m² máxima 3.000.000 de m². Se exceptúan del mínimo exigible las zonas que no alcancen en su superficie tal mínimo, exigiéndose que su desarrollo se realice entonces a través de un único instrumento de planeamiento de desarrollo, y constituyan por tanto, en su caso, un sector único.

Las condiciones establecidas para la calificación de un terreno concreto para uso turístico dentro de las zonas establecidas serán las determinadas por el artículo 3 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. No se admite excepción ninguna a tal régimen, no permitiéndose por tanto ocupaciones en laderas con pendientes superiores a las indicadas en aquella norma.

Edificabilidad: máxima 0,20 m²/m², con un límite de 400.000 m² edificables totales.

Reservas:

a) Mínimo un 50% de su superficie destinada específica y exclusivamente a equipamiento de ocio complementario a la oferta alojativa (golf, hípica, botánico, zoológico, recreativo, deportivo, centro de alto rendimiento, cultural, etc.) En esta superficie de suelo podrá ubicarse también el equipamiento edificado de ocio a que se refiere el apartado siguiente.

b) Un mínimo de un 5% de su edificabilidad total habrá de destinarse a equipamiento edificado de ocio, en cualquiera de sus modalidades (comercial, cultural, gastronómico, etc.).

Un mínimo de un 1% de su edificabilidad se destinará a uso residencial exclusivo del personal vinculado a la explotación alojativa, cuya permanencia resulte necesaria para garantizar un adecuado nivel de calidad en la explotación. Su máximo será de un 2%.

A dichos usos residenciales se aplicarán los parámetros básicos establecidos en el apartado c3 siguiente.

c) Un máximo de un 25% de la edificabilidad total de cada sector y plan parcial podrá destinarse a localización de oferta residencial para residentes principalmente exteriores, estacionales o permanentes, con los siguientes límites:

c.1 Queda prohibida la utilización de este parque residencial como oferta de alojamiento turístico, debiendo consignarse tal prohibición en la licencia municipal.

c.2 La normativa reguladora de los usos determinará los que se consideran incompatibles, por su carácter molesto y perturbador, con el global de las zonas turísticas y residenciales, otorgando a los mismos una calificación específica y prohibiendo su implantación en dichas zonas.

Los instrumentos de planeamiento, al asignar usos pormenorizados deberán aclarar taxativamente si en una parcela es posible la implantación de un uso de alojamiento turístico o de un uso residencial no destinado a explotación turística, no admitiéndose la posibilidad de que se puedan implantar, alternativamente, uno u otro. A tal fin, no podrán definirse calificaciones que determinen como admisibles ambos usos, debiendo las mismas determinar como admisibles sólo uno de ellos y declarar prohibido el otro, sin que puedan coexistir en una misma manzana.

c.3 La ordenación de las áreas residenciales en el interior de las actuaciones o zonas turísticas obedecerá a criterios similares a los de aquéllas y, en todo caso:

La tipología edificatoria será la unifamiliar aislada como regla general, admitiéndose un máximo de un 15% de toda la edificabilidad residencial en tipologías pareadas, y otro 15% en adosadas, sin que puedan permitirse conjuntos superiores a 15 viviendas por parcela. En el caso de adosados o pareados, la superficie mínima de parcela será de 300 m² por vivienda, y no se admitirán viviendas inferiores a 90 m² construidos.

No se admitirán viviendas inferiores a 120 m² construidos.

No se admitirá parcela mínima inferior a 800 m² y evidentemente, más de una vivienda por parcela.

El coeficiente de edificabilidad neta no podrá superar 0,40 m²/m².
El volumen máximo edificable, sobre rasante, para cada edificio aislado, no podrá superar los 2.100 m³.

Altura máxima de la edificación: planta baja más una.

Reserva de aparcamiento: mínimo una plaza en el interior de la parcela por unidad de vivienda.

No se admitirán planes de etapas superiores a 4 años para la urbanización.

Todos estos parámetros no serán de aplicación cuando el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PEOF determine unos parámetros más restrictivos, que prevalecerán en este caso y deberán ser respetados por las adaptaciones al PEOF de los instrumentos de planeamiento general.

Cada zona turística contará, en los límites no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, con un área de protección posterior, consistente en un área de suelo rústico de protección de entornos en la que no podrán autorizarse los usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona. A fin de valorar dicha afección será preceptivo el informe previo del Cabildo Insular de Fuerteventura para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo rústico incluido en este área de protección.

El área de protección posterior comprenderá una franja a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable cuyos límites y anchura se establecerán en cada caso y en función de las características de la zona por las respectivas adaptaciones del planeamiento general al PEOF. Los límites del área podrán ser modificados para la ubicación, en su caso, de terrenos calificados como de protección de infraestructuras, protección territorial, de reserva o dotacional.

Con carácter general la anchura del área de protección posterior no deberá ser inferior a los 500 m.

Los nuevos suelos urbanizables destinados a uso turístico, residencial o mixto deberán desarrollarse de forma integrada o contigua a los núcleos existentes que no sean de uso industrial o de servicios. Excepcionalmente, dentro del ámbito de las zonas turísticas delimitadas por el PEOF, el planeamiento municipal podrá clasificar suelos urbanizables de uso turístico, residencial o mixto sin que exista contigüidad con el suelo urbano o urbanizable, de forma motivada y en base a criterios de viabilidad, de gestión o de iniciativa privada.

Para que esos suelos urbanizables estén integrados o sean contiguos a los núcleos existentes, a los efectos del apartado anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Deberá haber contacto entre el suelo urbano o urbanizable y el nuevo sector, bien directamente bien a través de zona limítrofe de protección costera o área de protección posterior.

Deberá haber interconexión de los sistemas viarios definida desde el planeamiento general.

Las adaptaciones al PEOF del planeamiento general deberán establecer las reservas para dotaciones y equipamiento en cada una de las zonas turísticas definidas con el fin de corregir o evitar déficits dotacionales en la zona y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana.

Las adaptaciones al PEOF de los instrumentos de planeamiento general concretarán, para todo su ámbito, las características de las infraestructuras de servicios adecuados a la tipología y usos de la edificación que en cada zona permiten, debiendo señalar claramente qué zonas cuentan con un adecuado nivel de infraestructura de servicios y cuáles no.

En materia de desalación de agua de mar y depuración de aguas residuales deberá evitarse la implantación de sus instalaciones principales en cada sector de suelo urbanizable, para ubicarse como sistemas generales unitarios de implantación y crecimiento progresivo fuera de esos sectores, pudiendo ubicarse en las áreas de protección posterior de forma excepcional. Además se exigirá a nivel de cada sector la completa e íntegra reutilización de las aguas depuradas para jardinería, viveros, zonas verdes forestales, etc.

Las adaptaciones al PEOF de los instrumentos de planeamiento general deberán, en su fase de información, realizar un exhaustivo estudio en materia de niveles de dotación de los siguientes servicios:

Recogida de basuras y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Red de alcantarillado, depuración de aguas residuales y reutilización de éstas.

Bomberos y redes de hidrantes contraincendios.

Redes de evacuación de aguas pluviales.

Policía y seguridad ciudadana.

Información turística, información viaria.

Transporte público de viajeros.

Centros sanitarios, públicos y privados.

Seguridad y salvamento en las playas.

En el supuesto de detectarse unos niveles inadecuados, los planes generales deberán incluir en su programa de actuación las medidas necesarias para su corrección, con carácter preferente a otras actuaciones.

Se denegará por el Cabildo Insular de Fuerteventura, hasta tanto no se garantice la solución de la insuficiencia, la autorización previa de cualquier construcción que suponga un incremento del número de alojamientos turísticos y se pretenda ubicar en una zona que no tenga un nivel adecuado de infraestructura.

Las adaptaciones del planeamiento general al documento de ordenación turística del PEOF deberán contener un anexo independiente dedicado exclusivamente a valorar la posible existencia en su término municipal de núcleos y/o zonas que reúnan los requisitos a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, de tal forma que se valore en el mismo la necesidad o no de proponer a la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias la declaración de núcleos y/o zonas a rehabilitar. Especialmente deberán estudiarse los núcleos turísticos de Corralejo, Nuevo Horizonte-Caleta de Fuste y Morro Jable.

Las adaptaciones al PEOF de los instrumentos de planeamiento municipal deberán contemplar las medidas correctoras o las instalaciones alternativas necesarias para corregir o evitar, en su caso, un índice excesivo de ocupación de playa. Dicho índice será como mínimo una superficie de ocupación de playa de 30 m² por usuario.

La nueva oferta alojativa turística será básicamente oferta hotelera, y a tal fin:

Todos los planes parciales que se tramiten habrán de destinar un mínimo del 70% de su edificabilidad turística a usos hoteleros, con una categoría mínima de cuatro estrellas. Se admitirá un máximo de un 20% de su edificabilidad turística destinada a apartamentos con una categoría mínima de 3 llaves y un máximo de un 20% de su edificabilidad turística a bungalows y villas de al menos 3 llaves.

Todos los planes parciales que no estuvieren en curso de ejecución de conformidad con la disposición transitoria primera 3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, deberán ser revisados para adaptarse a los límites establecidos en el apartado anterior y en los siguientes. Igualmente todos aquellos aprobados con posterioridad a la vigencia de la Ley 9/1999 con arreglo a la legislación derogada.

Todos los planes parciales en curso de ejecución conforme a la disposición transitoria primera 3.^a citada en el apartado anterior y que no cumplan los límites establecidos en el penúltimo apartado anterior en cuanto a la categoría de los establecimientos deberán ser objeto, en su caso, de modificación para establecer aquel umbral mínimo de categoría de los establecimientos alojativos.

Se establecen asimismo los siguientes estándares, que habrán de ser respetados por los nuevos planeamientos, los que no estuviesen en curso de ejecución y los que sí lo estuviesen conforme a los apartados precedentes, procediendo en su caso a su revisión o modificación si fuese necesario:

La superficie construida mínima se establece en 50 m² y 25 m² de uso alojativo neto por unidad y por plaza respectivamente en apartamentos y bungalows, y de 100 m² y 25 m² construidos por unidad y plaza en las villas. En dichos indicadores se consideran englobados los servicios comunes correspondientes.

La superficie construida mínima se establece en 70 m² y 35 m² de uso alojativo neto por unidad y por plaza respectivamente en hoteles. En dichos indicadores se consideran englobados los servicios comunes.

Superficie mínima de solar por plaza alojativa, sea cual sea su modalidad: 60 m²/plaza.

Todos los establecimientos alojativos existentes a la entrada en vigor del PEOF que no alcancen los umbrales mínimos de categoría establecidos en los apartados anteriores se declaran en situación de fuera de ordenación. Dicha situación de fuera de ordenación permitirá hasta el 1 de enero de 2004 la realización de obras parciales y circunstanciales de consolidación y a partir de tal fecha sólo aquellas destinadas exclusivamente a las reformas necesarias para alcanzar las categorías mínimas establecidas en el PEOF.

La adaptación de los planeamientos municipales al PEOF deberá cumplir las siguientes reglas:

Desclasificará todos aquellos sectores de suelo urbanizable que contando con plan parcial definitivamente aprobado por acuerdo de la

C.O.T.M.A.C. desde hace más de 24 meses anteriores a la entrada en vigor del PIOF no hubieren:

- Completado la equidistribución, con su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Efectuado la totalidad de cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, figurando inscritas a nombre de éste en el Registro de la Propiedad.
- Aprobado el proyecto de urbanización correspondiente.
- Aportado las preceptivas garantías de ejecución de la urbanización exigibles conforme a la legislación vigente.

Desclasificará todos aquellos suelos urbanizables turísticos o mixtos que, no estando en curso de ejecución conforme a los criterios de la Disposición Transitoria Primera 3.ª del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a la entrada en vigor del PIOF, y no se acredite tal circunstancia ante el Cabildo Insular de Fuerteventura en la forma prevista en aquella disposición transitoria, se encuentren fuera de las zonas turísticas delimitadas por este PIOF y/o se encuentren en zona A, Ba o Bb del PORN.

En los supuestos de actuaciones ubicadas en aquellas zonas A, Ba o Bb del PORN en los que no resulte posible la desclasificación indicada, podrá convenirse entre el ayuntamiento respectivo, el Cabildo Insular y el promotor o promotores correspondientes la transferencia del aprovechamiento urbanístico de aquellas actuaciones a otros suelos tipo C o D del PORN, con posibilidad de diferir en el tiempo la materialización de tales aprovechamientos así como de compensar con los mismos el daño emergente que se ocasionase con tal transferencia.

Desclasificará todos aquellos suelos urbanizables que hayan incumplido los plazos previstos para su ejecución y no den lugar a indemnización conforme al artículo 41 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 75. DV. Zonas de crecimiento cero.

El suelo clasificado por el planeamiento municipal como suelo urbanizable no sectorizado turístico o mixto (turístico y residencial), por cada

Artículo 76. DV. Capacidad alojativa máxima insular.

municipio y zona, con un horizonte temporal de 1 de enero de 2013 será como máximo:

Puerto del Rosario: Zona C2: 3.000.000 de m².

Tuineje: Zona E: 2.000.000 de m².

Betancuria: Zona I: 500.000 m².

Pájara: Zonas F, G, H, I: 0 m².

Antigua: Zona D: 1.500.000 m².

La Oliva: Zonas A y B: 0 m². Zona C: 1.500.000 m².

Las condiciones exigibles para la sectorización serán las establecidas como determinación vinculante en el artículo 74.

La superficie máxima que podría ser clasificada con destino a equipamiento en las zonas, con idéntico horizonte temporal será como máximo:

Puerto del Rosario: Zona C2: Equipamiento: 1.500.000 m².

Tuineje: Zona E: Equipamiento: 1.000.000 m².

Betancuria: Zona I: Equipamiento: 250.000 m².

Pájara: Zonas F, G, H, I: Equipamiento: 750.000 m² en cada zona.

Antigua: Zona D: Equipamiento: 750.000 m².

La Oliva: Zonas A y B: Equipamiento: 750.000 m² en cada zona. Zona C: Equipamiento: 750.000 m².

Para determinar la materialización de esos incrementos máximos, las adaptaciones de los planeamientos municipales deberán evaluar los siguientes criterios:

Necesidades de dinamización económica del municipio, analizando demanda de empleo, situación del sector primario y otras actividades tradicionales y similares.

Disponibilidad de solares no edificados en el suelo urbano del municipio, procurando su consolidación total.

Necesidades de suelo para desarrollo demográfico.

Nivel de infraestructuras del suelo urbano existente.

Capacidad alojativa turística actual, nivel de ocupación y de rentabilidad.

Ayuntamiento de Antigua

Zona urbanística	Tipo de suelo	Uso	Superficie	Edificabilidad turística	N.º de plazas según superficie	N.º de plazas según superficie	Plazas según plan
Montaña Dinero	S.U.	R.T.	59,00	244.826	8.625	6.995	8.161
Anexo Castillo	S.U.	R.T.	7,96	45.055	1.365	1.287	1.502
Castillo	S.U.	R.T.	21,81	113.270	2.645	3.236	3.776
Stella Maris-Pozo Negro	S.U.	R.T.	7,51	12.767	751	365	426
Llanos Dinero	S.U.	R.T.	22	37.400	2.200	1.069	1.247
Caleta Fuste	S.U.	T.	155,64	341.342	16.731	9.753	11.378
Anexo Caleta	S.U.	T.	15,83	39.582	2.126	1.131	1.131
Caleta Blanca	S.U.	T.	54	91.800	5.400	2.623	3.060
Mirafior	S.U.	T.	21,20	36.040	2.120	1.030	1.201
Castillo	S.U.P.1	R.T.	36,50	52.013	3.650	1.486	
Caleta Fuste	S.U.P.2	R.T.	37,50	53.438	3.750	1.527	
La Guirra	S.U.P.3	R.T.	136,66	194.755	13.667	5.564	
Pozo Negro	S.U.P.4	R.T.	140,00	199.500	14.000	5.760	
Castillo/Nuevo H.	S.U.P.8	R.T.	80	114.000	8.000	3.257	
Llanos La Guirra	S.U.P.9	R.T.	120	171.000	12.000	4.886	
	SUNP		836,78	—	114.319	—	
Totales			17.950.020	1.746.788 Sin S.U.N.P.	211.349	49.969 Sin S.U.N.P.	

Ayuntamiento de Betancuria

Sector	Superficie	Aprobación	Plaza según superficie
Playa Santa Inés	6.864.037	C.P.U. 17/7/75	89.232
El Cangrejo	3.619.987	C.P.U. 15/2/74	47.059
Totales	10.484.024		136.291

Ayuntamiento de La Oliva

Zona urbanística**	Tipo de suelo**	Uso**	Superficie - Ha.**	Edif. bruta + complementa**	Superf. edif. - m ² **	N.º plazas según superficie	Plazas según edificabilidad
Corralejo Playa	S.A.U. P.A.1	T.R.	174,78	0,19	332.082	22.721	9.488
Geafand 4. ^a -5. ^a	S.A.U. P.A.2	T.	253,73	0,23	583.579	32.984	16.673
Montañetas del Sol	S.A.U. P.A.3	T.	29,50	0,18	53.100	3.835	1.517
Puerto de La Oliva	S.A.U. P.A.6	T.	27,00	0,18 (0,15 + 0,003)	48.600	3.510	1.388
Golf Country Club	S.A.U. P.A.9	T.	402,85	0,108 (0,09 + 0,018)	435.078	52.370	12.430
Los Lagos	S.A.U. P.A.10	T.	78,82	0,29	228.578	10.246	6.530
NWP. El Holandés	S.A.U. P.A.4	T.	58,75	0,25	146.875	7.637	4.196
Islaplan	S.A.U. P.A.5	T.	62,07	0,15 + 0,03	111.726	8.069	2.660
Ventarsol	S.A.U. P.A.7	T.	60,07	0,499	299.749	7.809	8.579
Vista Park	S.A.U. P.A.8	T.	70,00	0,15 + 0,03	126.000	9.100	3.000
Corralejo Bristol	S.A.U.1	T.	56,97	0,204	116.218	7.406	3.320
Corralejo	S.A.U.3	T.R.	83,78	0,25	216.950	11.281	6.198
Mal Nombre	S.A.U.5	T.	100,00	0,108	108.000	13.000	3.085
Montaña Roja	S.A.U.6	T.	75,00	0,108	81.000	9.750	2.314
Cotillo	S.A.U.9	T.R.	121,69	0,18	219.042	15.819	6.258
Panorama	S.A.U.10	T.R.	26,63	0,18	47.934	3.461	1.369
Hariamén	S.A.U.11	T.	135,00	0,108	145.800	17.550	4.165
La Barca	S.A.U.13	T.	90,00	0,108	97.200	11.700	2.777
Bayuyo	S.A.U.2	T.R.	146,87	0,204	299.614	19.093	8.560
Tres Islas	S.A.U.4	T.	23,12	0,24	54.300	3.005	1.551
Tinojay	S.A.U.7	T.	242,50	0,108	261.900	31.525	7.482
Tostón	S.A.U.8	T.	170,00	0,108	183.600	22.100	5.245
Oliva Beach	S.A.U. P.E.	T.	30,00	0,348 (0,23 + 0,058)	99.736	3.900	2.849
Totales			2.522,13		4.296.661	327.871	121.634

Ayuntamiento de Pájara

Zona urbanística**	Tipo de suelo**	Uso**	Superficie - Ha.**	Edific. turístico	N.º de plazas según superficies	N.º de plazas según edificabilidad
Butihondo	S.U. A.P.D.2	T.	157,00	205.007	20.410	5.857
Solana Matorral	S.U.	T.	37,116	170.023	4.825	4.857
Solana Matorral Comisa	S.U. P.A.5	T.	8,420	15.125	1.094	432
Mal Nombre (Tierra Dorada)	S.U. A.P.D.3	T.	94,55	95.792	12.291	2.736
Los Albertos	S.U. P.A.13	T.	6,210	15.300	807	437
Costa Calma	S.U.	T.	7,690	21.360	999	610
Bahía Calma 1	S.U. P.A.14	T.	1,924	6.032	250	172
Bahía Calma 2	S.U. P.A.15	T.	3,714	22.285	482	636
Cañada del Río	S.U. A.P.D.4	T.	193,875	299.224	25.203	8.549
Las Gaviotas	S.U. A.P.D.1	T.	38,178	121.860	4.963	3.481
La Pared	S.U. PERI 3	T.	12,17	46.659	1.582	1.333
Ampliación Costa Calma	S.U. P.A.11	T.	11,950	62.510	1.553	1.786
El Granillo	S.U. P.A.16	T.	14,560	42.169	1.892	1.204
Stella Canaris	S.U. P.A.6	T.	38,656	134.736	5.025	3.849
Risco del Gato	S.U. P.A.12	T.	9,6195	21.321	1.250	609
Playa Esmeralda	S.U. P.A.10	T.	0,6000	5.600	78	160
Los Gorriónes	S.U. P.A.9	T.	6,560	21.321	852	609
Montaña Rayada	S.U. P.A.8	T.	3,22	5.472	418	156
Aldiana	S.U.T.	T.	16,150	48.450	2.099	1.384
Esquinzo	S.U. P.A.7	T.	14,200	56.340	1.846	1.609
Esquinzo - Acebuche	PERI 1		12,170	27.939	1.582	798
Morro Jable Puerto*	S.U.P.1	T.	133,69	162.713	17.379	4.648
Solana Matorral*	S.U.P.3	T.	36,50	20.835	4.745	595
Stella Canaris*	S.U.P.4	T.	15,40	56.131	2.002	1.603
Inmobil. Fuertev*	S.U.P.5	T.	88,90	105.188	11.557	3.005
(Solana Matorral)*		C. Golf				
La Pared*	S.U.P.6		24,65	9.860	3.204	201
El Granillo*	S.U.P.7	T.	57,80	53.416	7.514	1.526
El Rancho*	S.U.P.8	T.R.	55,48	56.219	7.212	1.603

Zona urbanística**	Tipo de suelo**	Uso**	Superficie - Ha.**	Edific. turístico	N.º de plazas según superficies	N.º de plazas según edificabilidad
Ampliación El Granillo*		T.R.				
Matas Blancas*	S.U.P.9		76,375	98.349	9.928	2.809
Punta el Roquito*	S.U.P.12	T.R.	16,8449	2.648	2.189	749
La Barca*	S.U.P.13	T.	7.345	5.200	9.548	148
Barranco de los Canarias	S.U.N.P.1		150,55	-	19.571	-
Canalbión	S.U.N.P.2		64,625	-	8.401	-
Totales			1.482,7	2.038.684 (Sin SUNP)	192.751	58.231 (Sin SUNP)

Ayuntamiento de Puerto del Rosario

Zona urbanística**	Tipo de suelo**	Uso**	Superficie - Ha.**	Edificabilidad turística	Plazas según superficies	Plazas según edificabilidad
Puerto Lajas	S.U.P. T.2	T.	17,58	42.180	2.285	1.205
Puerto Lajas	S.U.P. T.3	T.	35,56	71.260	4.622	2.036
Playa Blanca	S.U.P. T.1	T.	22,40	53.760	2.912	1.536
Playa Blanca	S.U.P. T.4	T.	23,18	55.620	4.304	1.589
Playa Blanca	S.U.P. T.5	T.	9,24	22.170	1.201	633
Playa Blanca	S.U.P. T.6	T.	23,50	56.400	3.055	1.611
Playa Blanca	S.U.P. T.7	T.	20,70	49.680	1.419	2.691
Rosa Lago	S.U.P. T.8		122,4	146.880	15.912	4.196
Puerto Lajas	S.U.P. R.T.2	R.T.	9,68	40.635	1.258	1.161
Rosa Arena	S.U.P. R.T.3	R.T.	24,50	102.900	3.185	2.940
Los Pozos	S.U.P. R.T.1	R.T.	15,63		2.031	1.875
Totales			325,34	706.870	43.656	20.190

Ayuntamiento de Tuineje

Zona urbanística**	Tipo de suelo**	Uso**	Superficie - Ha**	Superf. edific. turística - m ²	Plazas según superficie	Plazas según edificabilidad	Plazas según plan
P. Las Palmeras	S.U.	R.T.	10,80	27.000	1.404	771	
Puerto Azul	S.U.	R.T.	15,90	39.750	2.067	1.135	
Gininginamar	S.U.	R.T.	16,70	41.750	2.171	1.192	
Las Playitas	S.A.U.		47,18	41.055	6.134	3.370	1.330
Playas Las Playitas	S.A.U.		3.214	57.887	4.179	2.296	1.895
Valle del Aceitún	S.A.U.		6.076	36.608	3.950	2.170	1.008
Tarajalejo	S.A.U.	T.I.	100,3	250.750	13.039	7.164	
Giniginamar	S.A.U.	T.I.	52,50	131.250	6.825	3.750	
Agando	S.A.U.	T.I.	67,7	169.250	8.801	4.836	
Aceitún	S.A.U.	M.E.	63,63	159.086	4.136	2.273	
Las Playas	S.A.U.	T.I.	85,5	213.750	SI/17-02-95	*(2)	
Gran Tarajal	S.A.U.	M.I.	115,6	144.500	7.514	4.129	
Totales			5.832.314	1.019.343	60.229	33.086	

Artículo 77. *DV. Normas particulares de cada zona turística.*

Zona A. Cotillo:

Por ello se proponen las siguientes normas específicas para la zona:

No podrá clasificarse nuevo suelo turístico en la zona que pueda desarrollarse antes del 1 de enero de 2013, salvo por sustitución equivalente

del actual Plan Parcial Costa del Faro, decidida por el planeamiento de La Oliva.

Capacidad alojativa:

a) Capacidad máxima alojativa de la zona: 3.000 camas hasta el 1 de enero de 2013, con un máximo acumulado de 1.000 camas en períodos de 2 años.

Tipología: hoteles de 4 y 5 estrellas, tipo extensivo: máximo 12 unidades alojativas por edificio aislado.

Densidad de parcela: 90 m² de solar por plaza.

b) Capacidad alojativa complementaria:

b.1) 150 camas en el casco urbano de El Cotillo en su delimitación actual en las Normas Subsidiarias de La Oliva, en hoteles familiares a los que se dispensará del estándar de densidad de suelo turístico de conformidad con el artículo 35.3.b) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, introducido por la Ley 2/2000, de medidas económicas.

b.2) 1.000 camas en establecimientos de cinco estrellas, vinculados a campos de golf de 18 hoyos, par 70 como mínimo.

b.3) 1.000 camas en establecimientos hoteleros vinculados a instalaciones deportivas y/o de salud, balnearios y similares.

La acumulación de las plazas de los apartados b.2) y b.3) con las del a) no podrá suponer una acumulación de más de 1.000 camas cada dos años.

La zona de influencia de esta zona se extiende no sólo al núcleo de El Cotillo, sino a las poblaciones de El Roque y Lajares, y en menor medida a los de Villaverde y La Oliva. Tanto los primeros como los segundos tienen amplias posibilidades de crecimiento residencial y dotacional, y son desde hace años núcleos en expansión, por todo ello se proponen las siguientes medidas complementarias:

La adaptación del planeamiento municipal de La Oliva al PIOF deberá establecer los mecanismos oportunos para garantizar en los núcleos de El Cotillo, El Roque y Lajares la implantación de al menos 2.000 viviendas hasta el 1 de enero de 2013 con sus dotaciones y equipamientos correspondientes.

A fin de fomentar la recuperación de las afecciones al territorio producidas por el desarrollo de Los Lagos de El Cotillo, el planeamiento municipal de La Oliva podrá dispensar a dicha zona de su reserva para uso turístico, destinándola a uso residencial, con las siguientes condiciones:

Sólo viviendas unifamiliares aisladas.

Superficie mínima construida: 90 m², máxima 400 m².

Parcela mínima: 400 m².

Edificabilidad neta por parcela, máximo 0,25 m²/m².

1 sola planta (se admitirá semisótano de 1 m sobre rasante).

Altura máxima: 4,5 m.

La altura máxima de cualquier tipo de cerramiento de parcela será de 80 cm.

La actuación urbanística habrá de garantizar con carácter previo al inicio de las obras de urbanización la recuperación total del dominio público y la zona de servidumbre de tránsito, que habrán de quedar totalmente libres de edificación.

No se aplicarían en este supuesto las prescripciones relativas al área de protección costera, como incentivo para la recuperación de la situación actual.

Al menos el 25% de la superficie del área de actuación habrá de estar destinada a equipamientos y dotaciones.

Zona B. Corralejo:

Por ello se proponen las siguientes medidas particulares para la zona:

En el ámbito del Plan Parcial Corralejo-Playa no se admitirá la construcción de ninguna nueva plaza alojativa en apartamentos, sea cual sea su categoría, desde la entrada en vigor de este PIOF. La adaptación del planeamiento de La Oliva establecerá las oportunas medidas en este sentido.

En el ámbito del Plan Parcial 4.^a y 5.^a etapa del de 570 ha en Corralejo, el porcentaje máximo de apartamentos se reduce al 10% y el de villas y bungalows al 10% subiendo el mínimo de hoteles al 80%. Tan solo el 50% de su edificabilidad total podrá destinarse a uso turístico.

No se admitirán otras clasificaciones de suelo turístico en la zona operativa hasta el 1 de enero de 2013.

La capacidad alojativa máxima de la zona hasta el 1 de enero de 2013 se fija en 3.000 plazas, que serán distribuidas entre ambos planes por el planeamiento general de La Oliva adaptado al PIOF. En ningún caso podrán ejecutarse más de 1.000 camas cada tres años.

Densidad de parcela: 90 m² por plaza alojativa.

La adaptación del planeamiento general de La Oliva al PIOF habrá de establecer los mecanismos que aseguren la ejecución de las siguientes medidas de la zona:

Ejecución de paseo marítimo y de accesos perpendiculares desde Bristol al Parque Natural Dunas de Corralejo.

Ejecución de dos grandes equipamientos o dotaciones de ocio en la zona:

Lúdico-cultural: palacio de congresos, museo del mar, jardín botánico, parque temático, casino o similares, con total libertad de determinación por el Ayuntamiento.

Recreativo-deportivo: aquapark, golf, hípica, parque de atracciones, delirario, puerto deportivo, etc., igualmente con determinación a cargo del Ayuntamiento.

También deberá habilitar un gran sistema general de espacios libres deportivo y forestal.

La ejecución de campo de golf de 18 hoyos, por contigüidad con la zona turística por la zona señalada en este documento, con una superficie mínima de 500.000 m² permitiría la construcción de 1.000 plazas adicionales vinculadas al mismo.

El planeamiento municipal con el fin de equilibrar el desfase entre plazas/viviendas, habrá de adoptar las medidas necesarias para garantizar la construcción hasta el 1 de enero de 2013 de al menos 2.000 viviendas, dentro del área de influencia de la zona: Corralejo, Villaverde y La Oliva. Habrá de reservar suelo para que al menos un 20% sean viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El planeamiento municipal de La Oliva establecerá las medidas adecuadas para proceder a la recuperación de la franja litoral de Corralejo-Playa para uso turístico, por un lado liberando la primera línea (de Avenida Grandes Playas hacia el mar), de cerramientos de parcela no diáfanos, haciendo más permeable visualmente dicha franja, que hoy en día oculta totalmente el mar, y facilitando el flujo eólico especialmente en los 500 m de litoral de dicho plan parcial más próximos al Parque Natural, y por otro lado incentivando la sustitución de los actuales usos residenciales privativos por otros turísticos de emplazamiento privilegiado que aporten mayor calidad a la zona.

C. Llanos desde Montaña Roja a Puerto Lajas.

C.1 Término municipal de La Oliva.

Se establecen las siguientes determinaciones particulares de la zona:

Capacidad alojativa hasta el 1 de enero de 2013:

a) Máximo de 1.500 plazas alojativas por cada campo de golf de 18 hoyos, con una superficie mínima del campo de 700.000 m². Máximo total para la zona: 1.500 plazas alojativas.

Densidad de parcela: 120 m² por plaza.

b) 1.000 plazas alojativas por puerto deportivo con un mínimo de 350 atraques. Se admitirán 2 plazas alojativas adicionales por cada atraque añadido al mínimo de 350, con un máximo de 1.500 plazas alojativas totales. Se admite una sola actuación.

Densidad de parcela: 90 m² por plaza.

c) La tolerancia de uso residencial permanente para cada actuación (plan parcial) en la zona se eleva hasta el 50% de la edificabilidad.

d) No se admitirá más que un máximo de un 10% destinado a apartamentos y se eleva el máximo de villas y bungalows al 30%.

e) De mantenerse por el planeamiento municipal de La Oliva, si ello fuese posible a tenor de lo dispuesto por este PIOF, los actuales planes parciales aprobados en la zona: Montaña Roja, Atalaya Dorada y Golf Country Club La Oliva, el primero sin equipamiento de ocio complementario alguno de los previstos por el PIOF y el 2.º y 3.º fuera de la zona, sin infraestructura de comunicaciones adecuada, sin contigüidad, sin desarrollo alguno a pesar de lo pretérito de su aprobación, la capacidad alojativa de la zona sería de cero plazas, y la que podrían consumir aquel o aquellos de esos planes que subsistiesen sería de 3.000 plazas totales para todos hasta el 1 de enero de 2013 distribuidas por el PGOU de La Oliva. La recomendación del PIOF a la adaptación del Planeamiento General de La Oliva al mismo sería mantener el único ámbito actual incluido en la delimitación de esta zona pero concertando su ampliación para cumplir todos los límites establecidos para la misma.

En ningún caso podrán ejecutarse más de 1.000 camas cada tres años.

f) Se admitirá la clasificación de suelo en sectores únicamente residenciales, pero que cumplan todas las determinaciones de este documento en cuanto a dimensiones, edificabilidad, equipamientos, etc.

C.2 Rosa del Lago, término municipal de Puerto del Rosario.

Se establecen las siguientes determinaciones particulares de la zona:

Capacidad alojativa hasta el 1 de enero de 2013:

a) Máximo de 1.500 plazas alojativas por cada campo de golf de 18 hoyos con una superficie mínima del campo de 500.000 m², con un máximo de 3.000 plazas alojativas totales en el término municipal.

Densidad de parcela: 120 m²/plaza.

b) 1.000 plazas alojativas por puerto deportivo con un mínimo de 350 atraques. Se admitirán 2 plazas alojativas adicionales por cada atraque añadido al mínimo de 350, con un máximo de 1.500 plazas alojativas totales.

Densidad de parcela: 90 m² por plaza.

El Plan General de Puerto del Rosario podrá optar por trasladar el cupo máximo de 1.500 plazas vinculadas a puerto deportivo a plazas vinculadas a campos de golf, y en este supuesto la densidad de parcela sería de 120 m² por plaza. En ningún caso podrá ponerse en funcionamiento una cantidad superior a 1.000 plazas alojativas cada 2 años, ya sea con cargo al apartado a) o al b) o conjuntamente.

c) La tolerancia de uso residencial permanente para cada actuación (plan parcial) en la zona se eleva hasta el 50% de la edificabilidad.

d) No se admitirá más que un máximo de un 10% destinado a apartamentos y se eleva el máximo de villas y bungalows al 30%.

El Plan General de Puerto del Rosario de forma excepcional y justificadamente por razones de precariedad de posibles ubicaciones de actuaciones turísticas y mixtas, podrá ubicar fuera del ámbito grafiado en el PIOF como zona C.2 hasta un máximo de tres actuaciones de campos de golf con usos turísticos alojativos, dentro del máximo de plazas alojativas totales asignado al municipio.

D. Caleta de Fuste y Nuevo Horizonte:

Por ello se proponen las siguientes medidas específicas para la zona:

a) La adaptación del PGOU de Antigua al PIOF adoptará las medidas necesarias para impulsar la consolidación de Nuevo Horizonte y el espacio vacante entre él y El Castillo-Caleta de Fuste como un núcleo urbano de carácter residencial, comercial y de ocio, estableciendo un tope de un 25% de su edificabilidad total para uso turístico alojativo, respetando las categorías mínimas del PIOF, admitiéndose hasta un 50% de la misma destinada a apartamentos y villas o bungalows.

b) La capacidad alojativa máxima de la zona total se fija hasta el 1 de enero de 2013 en 2.000 plazas, a distribuir por la adaptación del PGOU de Antigua. se establece una capacidad alojativa complementaria de 1.000 plazas para el supuesto de creación de un nuevo puerto deportivo de al menos 350 atraques.

c) No podrá clasificarse nuevo suelo turístico operativo hasta el 1 de enero de 2013. Se reservará una amplia franja al sur de El Castillo-Caleta de Fuste para implantaciones turísticas de futuro. En ella se admitirán actuaciones exclusivamente residenciales que cumplan todas las determinaciones de este documento en cuanto a superficie mínima, edificabilidad máxima, tipologías, alturas etc.

d) En ningún caso podrá ponerse en funcionamiento una cantidad superior a 1.500 plazas alojativas cada 2 años.

e) Densidad de parcela: 90 m²/plaza.

E. Tarajalejo. Agando. Las Playitas:

Se establecen las siguientes medidas específicas para la zona:

a) La capacidad alojativa máxima hasta el 1 de enero de 2013 se fija en 4.000 nuevas plazas para todo el término municipal de Tuineje. Por cada campo de golf de 18 hoyos que se construya se establece un cupo adicional por actuación de 250 plazas alojativas en la categoría mínima fijada por el PIOF, con un máximo de 2 actuaciones del tal tipo. En el supuesto de construcción de un puerto deportivo con más de 250 atraques se asigna un cupo adicional de 250 plazas alojativas.

b) En el casco urbano histórico de Gran Tarajal se permitirán hasta 250 plazas adicionales en hoteles familiares de al menos tres estrellas, vinculados a la actividad de pesca deportiva, a los que se examinará de la aplicación del estándar de densidad de parcela, en aplicación del artículo 35.3.b) de la Ley del Turismo según la redacción dada por la Ley 2/2000 de medidas económicas.

Asimismo, para el Valle del Aceitún y el Valle de Gran Tarajal, en el momento en el que adquieran su condición de núcleos residenciales urbanizados, como expansión de Gran Tarajal, se establece un cupo de 250 plazas adicionales en hoteles familiares de al menos tres estrellas, aplicándoseles el estándar general de densidad de parcela, de 60 m² de solar por plaza.

c) Se dará prioridad a la colmatación del núcleo de Tarajalejo, completando su urbanización, equipamientos, conexión con el núcleo tradicional y paseo marítimo adecuado.

d) Se promoverán las medidas adecuadas para adoptar con carácter permanente una parte del puerto de Gran Tarajal al uso de pesca deportiva y actividades acuáticas.

e) Habida cuenta del fraccionamiento de la zona, y de la superficie de tales fracciones, no será de aplicación la superficie mínima de 1.000.000 m² establecida con carácter general para esta zona, estableciéndose sim-

plemente que cada una de tales subzonas o fracciones deberán desarrollarse a través de un único instrumento de planeamiento. Se aplicarán el resto de las determinaciones generales sin excepción.

f) En ningún caso podrán ejecutarse más de 1.000 camas cada tres años.

F. Costa Calma.

G. Esquinzo Butihondo.

H. Morro Jable.

Se proponen como medidas particulares para las zonas:

Estándar de densidad de uso turístico por parcela: 120 m² de solar por plaza alojativa.

Capacidad máxima alojativa hasta 1 de enero de 2013: 1.000 plazas para cada una de las tres zonas, y una capacidad complementaria para la zona F de 1.000 plazas en hoteles de cinco estrellas especializados, y 1.000 más en hoteles de cinco estrellas gran lujo, de 2.000 plazas más en hoteles de cinco estrellas en hoteles especializados para la zona G, y de 1.000 plazas más en hoteles de cinco estrellas especializados y otras 1.000 vinculadas y condicionadas a la ejecución de un campo de golf de 18 hoyos para la zona H, sin que puedan acumularse más de 1.000 en menos de 3 años, a distribuir por la adaptación del PGOU de Pájara al PIOF en base a los siguientes criterios:

Colmación de zonas ya ocupadas por la edificación, evitando edificaciones en planes parciales actualmente sin edificación.

Vinculación a oferta complementaria de ocio (golf, sanitario, deportivo, cultural, etc.).

Altura máxima de las edificaciones: 3 plantas medidas en cualquier punto de solar y/o visibles desde el exterior del mismo, y en todo caso 9 m de altura máxima.

No se admitirán edificaciones con capacidad superior a 12 unidades alojativas a fin de evitar los hoteles en bloque y en altura.

Cada plan parcial habrá de destinar al menos el 40% de su edificabilidad a uso residencial permanente con las características generales definidas en este PIOF.

Al menos el 50% de la edificabilidad turística de cada plan parcial habrá de destinarse a hoteles especializados: congresos, salud, deporte, etcétera.

No podrá clasificarse nuevo suelo turístico ni aprobarse nuevos planes parciales en el ya clasificado en estas zonas hasta el 1 de enero de 2013, salvo para la construcción de dotaciones y equipamientos. A tal fin la adaptación del PGOU habrá de establecer para cada una de las zonas una zona de reserva y dotacional destinada a corregir los déficits dotacionales y de equipamiento de cada zona y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana. Su superficie y usos se definirán justificadamente por el PGOU de Pájara; y se ubicará preferentemente en suelo ya clasificado como urbano o urbanizable, excepto en caso de imposibilidad material debidamente justificada, en que podrá ubicarse de manera contigua al mismo mediante su oportuna reclasificación.

La adaptación del PGOU de Pájara al PIOF deberá establecer las oportunas medidas de clasificación, calificación y gestión de suelo para posibilitar y garantizar la construcción de al menos 5.000 viviendas hasta el 1 de enero de 2013.

I. Barlovento: La Pared y Aguas Verdes.

Para la zona de La Pared se establecen las siguientes determinaciones:

Estándar de densidad: 120 m² de solar por plaza.

Capacidad alojativa máxima hasta 1 de enero de 2013: 1.000 plazas vinculadas a la construcción de un campo de golf según las indicaciones siguientes.

Mínimo un 60% de su edificabilidad destinada a uso residencial permanente con las características generales definidas en este documento.

Equipamiento mínimo: campo de golf 18 hoyos con superficie mínima de 500.000 m² y centros lúdicos-comerciales con una edificabilidad mínima del 5% de la actuación.

Se busca así una consolidación más residencial, apoyada en un equipamiento.

En cuanto a Aguas Verdes, única zona definida como turística en el término municipal de Betancuria, su pequeña playa, su configuración topográfica y su ubicación limitan sus posibilidades, su capacidad.

Determinaciones específicas:

Capacidad alojativa: máximo de 300 plazas hasta el 1 de enero de 2013, y una capacidad alojativa complementaria de 400 plazas vinculadas a turismo deportivo, de pesca, caza, de salud, y similares.

Máximo residencial permanente: 50% de la edificabilidad total.

Equipamiento lúdico comercial mínimo: 15% de la edificabilidad total.

No serán de aplicación los estándares de superficie mínima de actuación I.3.2.b.2.

Artículo 78. *DV. Normas generales para todas las zonas.*

Las plazas correspondientes a cada período de tiempo establecidas en la fijación de ritmos que regula el artículo 77 de este PIOF para cada zona que no hubiesen sido ejecutadas o materializadas en su período correspondiente no podrán acumularse a ningún otro período.

De las cifras máximas de plazas turísticas marcadas hasta el 1 de enero de 2013 se detraerá el número de plazas correspondientes a licencias urbanísticas vigentes y no ejecutadas, de modo que si el número de plazas no ejecutadas y con licencia vigente es superior a las programadas por el Plan Insular, éstas no podrán ejecutarse.

Se consideran no ejecutadas:

Las que carezcan de autorización previa otorgada antes de la aprobación de este PIOF.

Las que habiendo transcurrido más de 1 año desde el otorgamiento de la licencia no acrediten ante el Cabildo Insular de Fuerteventura dentro del mes siguiente a la entrada en vigor de este PIOF, mediante informe de Arquitecto superior, protocolizado notarialmente por el promotor; haber ejecutado al menos el 25% de las obras e instalaciones a realizar; con detalle de las ya ejecutadas, las que estuvieran en curso y las pendientes de realización. No se admitirá para aquél cómputo el acopio de materiales.

Todos los nuevos establecimientos turísticos alojativos que pretendan crearse en Fuerteventura junto con la solicitud de autorización previa de Turismo habrán de acreditar la adhesión de la empresa a un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales conforme al Decreto 102/1999, de 25 de mayo, por el que se establece el procedimiento para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias del Reglamento (CEE) 1836/93 del Consejo, de 29 de junio, por el que se permite que las empresas del sector industrial, turístico y agropecuario se adhieran con carácter voluntario a un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales. Con carácter previo a la autorización de funcionamiento habrán de acreditar la implantación de un sistema de gestión medioambiental, solicitado el reconocimiento y obtenida la verificación y registro a través del Reglamento CEE 1836/93 aplicable. Otra posibilidad de adhesión al EMAS: la norma UNE EN ISO 14001 (informe UNE 15007, documento puente).

Con la finalidad de determinar la procedencia, cuantía y demás circunstancias relativas a posibles indemnizaciones las adaptaciones de los planeamientos municipales al PIOF contendrán como documento obligatorio un anexo independiente integrado por la programación de su planeamiento general a revisar o modificar, los planes de etapas de todos los planes parciales turísticos o mixtos (y especiales con aprovechamiento turístico o mixto), la aprobación y publicación de éstos, de sus proyectos de equidistribución y urbanización, las garantías constituidas y vigentes, así como un informe pericial emitido por técnico adecuado de cada ayuntamiento sobre el estado de ejecución de aquéllos en cuanto a urbanización y edificación y, por último, certificación expedida por el Secretario municipal acreditativa de todas las licencias concedidas en aquellos ámbitos con detalle de:

Fecha de concesión.

Objeto y localización.

Beneficiario.

Fecha de caducidad.

N.º de plazas alojativas turísticas.

Garantías.

Fecha de la autorización previa de turismo.

En el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor de este documento, el Cabildo Insular deberá haber creado y puesto en funcionamiento un órgano de composición técnico-política, donde estén representados todos los grupos de la Corporación, encargado de la verificación del cumplimiento de este PIOF y de la colaboración en la inspección de todas las actuaciones y establecimientos turísticos: planeamiento, autorizaciones previas y licencias municipales, etc.

A partir de la entrada en vigor de este documento quedarán sin efecto y no vigentes todas aquellas disposiciones del planeamiento municipal

y/o del planeamiento de desarrollo que excluyan del cómputo de la edificabilidad otorgada a la parcela cualquier superficie construida que no sea sótano o semisótano, entendiéndose por este último todo volumen construido ubicado bajo un forjado cuya cara superior no sobresalga más de un metro del terreno en cualquier punto de la parcela.

En cualquiera de los suelos C o D del PIOF PORN podrá ubicarse un único equipamiento insular de ocio tal y como a continuación se define. Corresponderá al Cabildo de Fuerteventura, tras analizar la idoneidad de las propuestas que puedan formularse en cuanto a emplazamiento y viabilidad económica, financiera, técnica y empresarial de aquéllas, determinar su ejecución a través de un Plan Territorial especial. La adaptación de los planeamientos municipales al PIOF podrá establecer previsiones en tal sentido, que sólo serán eficaces en virtud de lo que determine aquel plan territorial especial.

El equipamiento insular de ocio se configura como un centro recreativo turístico consistente en un área de gran extensión en la cual se ubican, de forma integrada, las actividades propias de los parques temáticos de atracciones de carácter recreativo, cultural y de recreo, y usos complementarios deportivos, comerciales, hoteleros y residenciales, con sus servicios correspondientes y las características mínimas que habrá de reunir tal equipamiento insular de ocio serán:

1) Una inversión mínima inicial de 120.202.420 euros, de la que al menos 60.101.210 euros han de corresponder al parque temático de atracciones.

2) Una superficie mínima de 300 ha, de las que al menos 100 ha se asignarán al parque temático de atracciones y a sus estacionamientos y servicios complementarios.

3) Un mínimo de 10 atracciones mecánicas y 3 locales para espectáculos, en el ámbito del parque temático de atracciones.

4) La creación de un mínimo de 1.000 puestos de trabajo en las actividades económicas ubicadas dentro del centro, de las cuales 150, como mínimo, deberán ser fijos.

5) La zona para usos hoteleros, residenciales y sus servicios, no excederá del 30% de la superficie del centro ni la densidad de viviendas residenciales referida a la superficie total del citado centro será superior a 3 viviendas por ha.

6) La edificabilidad máxima para usos residenciales no sobrepasará el 0,06 m²/m² de la superficie total del centro.

7) El área deportiva y de espacios libres no será inferior, en su conjunto, al 30% del total del ámbito del centro.

8) No se aplicará la limitación del artículo 75 al supuesto del parque temático.

En todo caso el máximo de plazas vinculadas al equipamiento insular de ocio sería de 3.000 plazas.

Artículo 79. *DV. Turismo en el medio rural.*

Se proponen las siguientes normas:

Los establecimientos de alojamiento de turismo rural regulados por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, o norma que lo sustituya, podrán implantarse en cualquier categoría de suelo de los regulados en el PIOF, sin perjuicio de lo que determinen los instrumentos de planeamiento de los espacios naturales protegidos.

Se autoriza la construcción de hoteles familiares en los términos regulados en el artículo 38 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación Hotelera, con las siguientes particularidades:

Sólo podrán implantarse en asentamientos rurales o en asentamientos agrícolas. En el primer caso su capacidad máxima será de 20 habitaciones y/o 40 plazas, y en el segundo de 10 habitaciones y/o 20 plazas.

El estándar de densidad aplicable será de 80 m² de parcela en asentamientos rurales y de 200 m² de parcela en asentamientos agrícolas.

En ningún caso el número de plazas total en cada asentamiento podrá superar el 15% de su población de derecho en cada momento.

El planeamiento municipal podrá admitir esta misma modalidad en estas mismas condiciones en suelos clasificados como urbanos siempre y cuando sea la única modalidad alojativa que se admita y dicho suelo urbano no sea colindante con ningún sector de suelo urbanizable turístico o mixto. En todo caso se excluyen estos núcleos: Corralejo, Puerto del Rosario, Morro Jable, Las Playitas y Tarajalejo.

Su tipología y materiales deberán respetar los cánones arquitectónicos tradicionales de Fuerteventura y especialmente, se admitirán modelos arquitectónicos de otras islas canarias. Para valorar su adecuación se exigirá informe preceptivo y vinculante, previo a la tramitación de la autorización previa de turismo, de la comisión insular de patrimonio del Cabildo Insular de Fuerteventura.

Artículo 80. *DV. Anexo de bases, criterios y objetivos sobre urbanizaciones turísticas.*

Definición de los usos.

Uso característico.

En los núcleos turísticos identificados o previstos conforme al artículo 58 o Disposición Adicional Segunda, apartado c) de la LT el uso turístico tendrá la consideración urbanística de uso característico, sin perjuicio de su posible subdivisión por categorías a efectos de gestión.

Usos dotacionales.

Se incluirán en el planeamiento como soporte estructural de la urbanización, con justificación detallada de sus características, alternativas o razones, en su caso, para omitir alguna de las categorías que a continuación se enuncian.

Serán de consideración obligatoria las siguientes:

A. Espacios libres:

Jardines.

Plazas.

Zonas de entorno y protección.

Áreas paisajísticas.

B. Servicios de interés público y social:

a) Cultural y social:

Escuelas, museos, centros religiosos, etc.

b) Deportivo:

Instalaciones para la práctica deportiva.

c) Comercial:

Lo propondrá el planeamiento, incluyendo como mínimo el consumo básico de la unidad urbanística.

d) Recreativo:

Espectáculos, parques temáticos, casinos, etc.

e) Servicios generales:

Información y acogida, entidad de urbanización y conservación, administración pública, policía, bomberos, servicios médicos, etc.

C. Infraestructuras:

a) Red viaria y transporte:

Red viaria rodada.

Aparcamientos.

Red peatonal. Senderos.

Estaciones de transporte público.

Puertos deportivos, helipuertos, aeroclubes.

b) Abastecimiento y saneamiento:

Fuentes de abastecimiento y garantías del sistema de recogida, tratamiento y reutilización de aguas.

c) Otras infraestructuras:

Canalizaciones.

Recogida y tratamiento de residuos.

Logística de recepción y distribución de mercancías.

Condiciones del uso turístico.

Parámetros de densidad del uso turístico.

En la urbanización turística se evitará la formación de masas continuas de alojamientos, procurando la cualificación general del espacio y de sus itinerarios con elementos de estructuración urbana, amenidades e instalaciones de ocio y servicios compatibles con el alojamiento.

La densidad de alojamiento se equilibrará con las dotaciones locales de cada plan parcial por aplicación como mínimo de los módulos de reserva de suelo previstos para los usos terciarios en la legislación urbanística.

En zonas mixtas se cuantificará la población residente y se proveerá independientemente la dotación docente.

Por aplicación de estos módulos se destinará un mínimo del 10% de la superficie total de cada plan parcial turístico a su sistema de espacios libres de uso y dominio públicos, y un mínimo del 6% de igual superficie a servicios de interés público y social cuyo régimen de dominio habrá de convenirse con la Administración actuante bajo los principios generales de adscripción por cesión gratuita al dominio público de los terrenos necesarios para la prestación de servicios por la Administración o sus con-

cesionarios hasta un máximo del 2% y de permanencia en el dominio privado del resto de los terrenos dotacionales, cuyos servicios deberán garantizar los promotores del planeamiento.

El planeamiento en urbanizaciones turísticas.

1. Objetivos para la provisión y diseño del sistema de espacios libres:

Los espacios libres de la urbanización turística se diseñarán atendiendo a los siguientes aspectos:

a) Facilitar el desarrollo de las funciones ordinarias de estancia, paseo y juegos infantiles en las mejores condiciones de confort y seguridad.

b) Constituir un sistema transitable de relación entre partes de la urbanización, particularmente entre los emplazamientos dotacionales más significativos.

c) Separar entre sí las masas de edificaciones para crear una imagen de urbanización identificable como lugar de vacaciones.

d) Potenciar la imagen turística de la región insular de que se trate.

2. Objetivos para la provisión y diseño de los servicios de interés público y social.

Las dotaciones de interés público y social se diseñarán atendiendo a los siguientes objetivos:

a) Atención a las necesidades de ocio y servicios de los distintos grupos de población visitante, niños, ancianos y personas disminuidas en particular, potenciando la imagen de destino turístico amable y eficiente.

b) Complementariedad entre urbanizaciones colindantes o próximas.

c) Optimización de la accesibilidad para usuarios, proveedores y servicios.

d) Optimización de los costes de funcionamiento y mantenimiento.

3. Objetivos para la provisión y diseño de la red viaria.

La red viaria de la urbanización turística se diseñará atendiendo a los siguientes objetivos:

a) Transmitir tranquilidad y confianza a las personas no familiarizadas con el sitio, a las físicamente disminuidas o a las familias con niños.

b) Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico, el aparcamiento o la carga y descarga de mercancías con los espacios de estancia y paseo.

c) Optimizar la percepción y disfrute de la costa u otros valores singulares.

d) Facilitar la comprensión del sitio.

Fases de edificación y puesta en servicio de urbanización.

No se autorizarán unidades alojativas en parcelas periféricas mientras su conexión peatonal con la costa, áreas comerciales u otros centros de normal atracción o dependencia no haya sido aún ejecutada y puesta en servicio con las debidas garantías de seguridad, comodidad y estética.

Obras en zonas turísticas.

En núcleos turísticos no se autorizarán obras particulares ni se ejecutarán obras de la Administración cuyo proyecto no contenga una exposición detallada de las medidas a adoptar para minimizar las molestias y la seguridad y comodidad de tránsito a toda hora de los peatones en cada fase o tramo de obra.

Infraestructura y servicios. estándares.

1. Pavimentación, circulación y transporte.

Espacios peatonales.

Las bandas de circulación a pie permitirán cómodamente el cruce de peatones y carritos circulando en sentidos opuestos. El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros, y el normal de 2 metros. En sendas sólo peatonales 3 metros.

Estas bandas peatonales se dimensionarán por zonas según su nivel de tránsito previsible, a razón de 2.000 personas/hora/metro de ancho.

En carreteras próximas a núcleos turísticos o de valor paisajístico, se dispondrán arceles que permitan el paseo con ancho mínimo de 1,50 metros.

Las bandas peatonales no tendrán normalmente escaleras u otras barreras físicas. Cuando sean imprescindibles, se dispondrán recorridos alternativos próximos.

Las escaleras públicas no tendrán más de 12 peldaños por tramo. La huella de los peldaños será mayor o igual de 27 cm y la contrahuella menor o igual de 18 cm.

Todas las aceras de tránsito general tendrán arbolado, preferiblemente con seto lineal exterior de ancho mínimo 1 metro, y refugio peatonal exterior de 0,40 metros.

Semáforos, papeleras, farolas, bancos, etc., se incluirán en esa franja sin invadir el espacio mínimo de circulación.

Los alcorques se proyectarán rellenos hasta su coronación con grava o plantación tapizante u otra solución que impida en ellos el depósito de basuras. Se evitará la solución de bordillos realzados que puedan suponer un tropiezo.

Pendientes hasta 6%. En tramos curvos hasta 8%. Máximo 10%.

Los pavimentos serán antideslizantes.

En todos los cruces de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.

Si se producen cruces entre calzadas y paseos peatonales (cambios de sentido, vados, etc.) se mantendrá el pavimento al nivel realzado del paseo, con cambio de textura para advertencia de cruce al peatón. En función de la intensidad de cruce u otras circunstancias del caso se considerará la disposición de burladeros para niños o invidentes.

Los bordillos serán duraderos y resistentes a la meteorización. Su resistencia mínima a compresión será de 400 kg/cm² (UNE 7068-7241). A flexión 60 kg/cm² (UNE 7034). Absorción máxima de agua 6% (UNE 7008).

Las baldosas de cemento tendrán un espesor mínimo 4 cm (hasta 30 x 30,3 cm), y de 8 mm en la capa de huella. Tensión de rotura a flexión, cara en tracción 60 kg/cm² (UNE 7034). Resistencia al impacto, altura de rotura 70 cm. Máxima absorción de agua 10% en peso (UNE 7008).

Los técnicos responsables de la ejecución de las urbanizaciones acreditarán el cumplimiento de estas condiciones aportando los correspondientes certificados de ensayos para su verificación y conformidad por los técnicos municipales responsables de la recepción.

La pendiente mínima de drenaje será del 0,5%, y el bombeo mínimo del 1%.

La pendiente en calzadas de poco tráfico estará entre el 12% y el 15%, con el 3% en intersecciones.

En calles principales será del 4%. Admisible hasta el 6-7%, y en tramos cortos excepcionales 10%.

El ancho máximo de carriles será de 3,25 metros, recomendable 3 metros con sobrecanchos en las curvas. El ancho mínimo será de 2,50 metros, excepcionalmente en tramos cortos 2,30 metros. Carril bus 3,30 metros, mínimo 3 metros.

Los firmes se adaptarán en sus características técnicas a la Instrucción de Carreteras. Cuando no exista especificación municipal se proyectarán como mínimo para tráfico T3 (IC-6.2). En zonas exclusivamente unifamiliares se admitirán para tráfico T.

Aparcamientos.

Su anchura mínima en línea anexa a calzada será de 2 metros. No se recomienda la intercalación de alcorques en la franja de aparcamiento en línea, salvo que de otra manera resulte imposible el arbolado. En su caso se realizará la franja de aparcamiento respecto a la calzada con bordillo separador.

No se recomienda tampoco el aparcamiento en batería anexo a la calzada. En su caso el carril de maniobra deberá tener un ancho suficiente, normalmente de 5 metros. Donde puede mejorar la seguridad de la maniobra se considerará la disposición con entrada en retroceso y salida al frente.

En explanadas de aparcamiento se dispondrán setos y arbolado perimetral con un ancho mínimo 2 metros. En su interior, se dispondrá normalmente un árbol cada 8 vehículos, salvo cuando se diseñen para usos múltiples.

Se evitará la caracterización del espacio urbano con estas explanadas colocándolas fuera de las vistas preferentes o espacios de uso peatonal intensivo.

Transporte.

Para capacidad de alojamiento superior a 5.000 camas se preverán servicios urbanos e interurbanos combinados de transporte público colectivo, con independencia de la existencia o no del servicio en el momento de la urbanización. Se disuadirá la circulación privada en las zonas centrales y espacios de estancia mediante aparcamientos exteriores, restricciones interiores, peatonalización de las zonas de mayor atractivo y servicios de transporte público tangenciales.

La distancia máxima recomendada entre paradas de servicio público es de 300 metros.

Las estaciones al aire libre se concebirán como parques de estancia y espera. Se evitará la caracterización excesiva del espacio urbano por la acumulación de los vehículos, rodeándolos de arbolado.

Siempre que sea razonablemente posible se dispondrán carriles bicicleta con pavimento diferenciado y ancho mínimo 1,50 metros, recomendable 2 metros.

Donde esta modalidad de desplazamiento y entretenimiento tenga posibilidades de desarrollarse se potenciará con aparcamientos reservados en sitios preferentes.

Cuando se disponga pista bicicleta (separada de la calzada) su ancho mínimo será de 1,60 metros, recomendable 1,80 metros.

Se considerará la disposición a contracorriente del tráfico principal cuando pueda representar mayor seguridad.

No se admitirá la circulación en bicicleta en el Paseo Litoral o en las franjas peatonales que no dispongan de espacios reservados.

2. Suministro de agua y saneamiento.

Abastecimiento de agua sanitaria.

La red será independiente de la de riego para posibilitar en ésta la utilización de agua reciclada, con independencia de su disponibilidad o no en el momento de la urbanización.

Si el suministro no es municipal, se requerirán certificados de aforo y sanidad.

Se garantizará un caudal mínimo de 250 litro/habitante/día.

La capacidad mínima de reserva será la equivalente al consumo máximo de dos días.

La red interna de distribución se ejecutará normalmente en malla.

La canalización por aceras o cunetas irá como mínimo a 50 cm de profundidad y por encima del alcantarillado de 30 cm de distancia mínima.

Red de incendio.

Se exigirá a los edificios el cumplimiento de la Norma Básica en vigor.

Dispondrán de hidrantes los edificios de alojamiento de más de 60 plazas, los establecimientos de espectáculos o reunión de más de 500 m² o aforo superior a 300 personas, los comerciales de superficie superior a 1.500 m², los aparcamientos de superficie superior a 1.000 m², los almacenes o industrias de superficie superior a 1.000 m² si son de riesgo bajo o de cualquier superficie si son de riesgo medio alto.

Las redes de la urbanización garantizarán la satisfacción adecuada de estas necesidades.

La distancia máxima entre hidrantes en la vía pública será de 200 metros.

El caudal mínimo a garantizar será de 1.000 litros por minuto durante dos horas con presión mínima de 1 kg/cm² en la hipótesis de funcionamiento simultáneo de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible foco de incendio.

Red de riego.

Se dispondrán sistemas automatizados de bajo consumo, además de bocas de toma para riego manual y limpieza.

Potabilización.

Se certificará por Sanidad la potabilidad del suministro al menos cada 5 días.

Se efectuarán análisis de potabilidad y dureza y se establecerán los tratamientos adecuados.

La potabilización de aguas salobres por particulares requerirá la aprobación de un sistema no contaminante de eliminación de residuos.

Alcantarillado.

Los colectores se dispondrán bajo las aceras o calzadas según criterio municipal. Se utilizará sistema separativo para depuración colectiva.

Las tuberías serán de diámetro mínimo 300. Para acometidas a la red de diámetro 200.

Las acometidas particulares tendrán pendiente mínima del 1%.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de rasante y dirección, en los encuentros entre diferentes diámetros y cada 50 metros, sumideros en puntos bajos, a distancia que recojan 5 a 10 litros/segundo y cámaras de descarga adosadas al primer pozo de registro, con sifón de descarga de 20 litros/segundo.

Los colectores se dimensionarán para un caudal de 200 litros/habitante/día y previsión pluviométrica según zonas, o en su defecto 100 litros/ha/segundo.

Depuración y vertido.

No se tratarán aguas industriales.

No se admitirá el vertido a barrancos, ni aún de aguas depuradas.

En ningún caso se admitirán pozos negros. Donde existan, se clausurarán y sustituirán por fosas sépticas o depuradoras individuales cuando no sea posible el acople al alcantarillado.

Se garantizarán con arreglo a las normas vigentes condiciones mínimas de aceptación y niveles de depuración exigibles en los diferentes tipos de instalación: fosa séptica, fosa de decantación-digestión, fosa de aireación prolongada por soplantes.

Cuando se prevean oscilaciones significativas de población, la estación depuradora será modular.

3. Suministro y transporte de energía.

Tendidos eléctricos y estaciones de transformación.

No se admitirán tendidos aéreos en el interior de la urbanización turística ni en sus inmediaciones.

Las estaciones y subestaciones de transformación se diseñarán de modo que no sean visibles desde el espacio turístico ni desde sus accesos. Dispondrán de una zona ajardinada perimetral de anchura no inferior a 15 metros.

No se admitirán en la urbanización turística casetas de transformación, de bombeo o en general de servicio de las infraestructuras, ni siquiera bajo la apariencia de pequeños chalets. Estas instalaciones serán en general subterráneas e integradas en áreas de jardín.

Sólo se admitirán en superficie cuando su diseño pueda calificarse de excelente y enriquecedor de la estética general de la urbanización.

4. Residuos.

Se detallarán en los planos de urbanización los espacios reservados a contenedores clasificados. Para la aprobación del proyecto se requerirá informe del servicio de recogida justificando el número y colocación de los contenedores por relación al número de habitantes o superficie construida de otros usos y a la frecuencia de recogida.

Se minimizará su impacto visual procurando su integración en las franjas de jardín de acompañamiento de la acera.

Los establecimientos productores de grandes cantidades de residuos deberán disponer de espacios para conservar los contenedores homologados en el interior de su parcela hasta los horarios señalados para la recogida.

Disposición transitoria primera.

Las parcelas con uso residencial de superficie inferior a 800 m², que hubiesen sido objeto de segregación con la oportuna licencia municipal, antes de la entrada en vigor de este PIOF, o acrediten de modo fehaciente la prescripción de la infracción urbanística, en otro caso, serán susceptibles de edificación aplicándoseles proporcionalmente los parámetros establecidos para la parcela tipo de 800 m².

Disposición transitoria segunda.

Los expedientes relativos a la obtención de licencias de construcción o de autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas, o de planeamiento de desarrollo en trámite en la fecha de la entrada en vigor del presente planeamiento, se ajustarán a las disposiciones del mismo.