



CAPÍTULO 15.- EL SUELO RÚSTICO.

Artículo 96.- Suelo Rústico.

El Suelo Rústico constituye la parte del territorio municipal que el Plan General adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación en los términos exigido por el artículo 54 y concordantes del TRLOTIC'00.

Artículo 97.- Categorías del Suelo Rústico

Dentro del suelo clasificado como rústico por el Plan General y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 55 de TRLOTIC'00 se establecen las siguientes categorías:

1. Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental el Plan General los adscribe a alguna de las siguientes categorías:

- a) SRPN - Suelo rústico de protección natural) para la preservación de valores naturales ecológicos.
- b) SRPP - Suelo rústico de protección paisajística), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, distinguiendo las siguiente subcategorías:
 - 1) SRPP-IV - Áreas de incidencia visual.
 - 2) SRPP-V - Conos volcánicos.
 - 3) SRPP-PS - Paisajes singulares.
- c) SRPC - Suelo Rústico de protección costera, para la ordenación de dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección.
- d) SRPCul.- Suelo Rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

2. SRPE - Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras, el Plan General establece las siguientes subcategorías:

- 1) SRPE-A - Suelo rústico de protección agraria.
- 2) SRPE-M - Suelo rústico de protección minera.



3) SRPE-I - Suelo rústico de protección de infraestructuras

3. SRAR – Suelo rústico de asentamiento rural, cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, el Plan General lo adscribe a la categoría de Suelo Rústico de asentamiento rural.

4. SRPT – Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, el Plan General los adscribe a la categoría de Suelo rústico de protección territorial.

CAPÍTULO 16.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Sección 1.- NORMAS COMUNES.

Artículo 98.- Definición.

Constituye el Suelo Rústico aquél que por sus características naturales y culturales o por su potencial productivo el Plan considera que debe ser excluido del proceso urbanizador, ajustándose para ello en lo dispuesto a estos efectos en la legislación que le es de aplicación y de forma especial en los artículos 54, 55y 62 a 67 y concordantes del TRLOTIC'00.

Artículo 99.- Régimen del suelo rústico.

El régimen del suelo rústico establecido por el Plan General, desarrolla los contenidos de los artículos 62 a 67 y concordantes del TRLOTIC'00.

Artículo 100.- Parcelaciones en Suelo Rústico.

Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 80 y siguientes del TRLOTIC'00.

Artículo 101.- Parcelación urbanística en el Suelo Rústico.

1. Se prohíbe la parcelación urbanística en todo el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.



2. Se considera que una parcelación es urbanística cuando:
 - a) En una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
 - b) Puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de los servicios urbanísticos comunes característicos de áreas urbanas.

Artículo 101.1.- Unidad apta para la edificación.

Se define como tal el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto a todos los efectos a la edificación permitida y conforme en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

Artículo 102.- Proyectos de Actuación Territorial.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial son los instrumentos de ordenación territorial, de carácter excepcional, que tienen por objeto la legitimación de determinadas obras, construcciones e instalaciones que precisan implantarse en suelo rústico por razones de justificado interés general, al no tratarse de actos necesarios para la utilización del suelo rústico, conforme tanto a su naturaleza como a las características específicas de la categoría urbanística que le asigna el planeamiento.

2. Los requisitos exigidos a los Proyectos de Actuación Territorial serán los establecidos en el artículo 25 del TRLOT'00 y los artículos 196 a 198 del Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

3. El Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial se ajustará al establecido por el artículo 26 del TRLOT'00.

4. Las determinaciones y contenido documental de los Proyectos de Actuación Territorial será el establecido por el reglamento que desarrolle el TRLOT'00.

5. Por razones de protección, solo se permitirán la formulación y aprobación de Proyectos de Actuación Territorial en Suelo Rústico de Protección Territorial que tengan como objeto el establecimiento de instalaciones con destino a equipamiento complementario de interés general, con los siguientes criterios para su implantación:



- a) Deberán localizarse en contigüidad o en el entorno de áreas residenciales consolidadas.
- b) Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán aprovechando y mejorando las vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensiones posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse enterradas, siguiendo, siempre que sea posible el trazado de las vías de accesos.
- c) Las instalaciones deberán cuidar con especial esmero su concreta situación y distribución mediante un análisis profundo del lugar, sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a las mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de flora autóctona propias de la zona.
- c) En caso de disponer de edificaciones, éstas deberán respetar las siguientes condiciones:
 - Deberán tener carácter aislado, presentando características tipológicas o soluciones estéticas que estén en armonía con las construcciones tradicionales en el medio rural lanzaroteño y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano, siéndoles de aplicación las condiciones establecidas con carácter general para las construcciones en suelo rústico.
 - La edificabilidad máximo para la totalidad de la actuación no superará 0,10 m²/m².
 - No superar las dos plantas de altura y respetar unos retranqueos mínimos de cinco metros a cualquier lindero o vial.

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

Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de



Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

7. Será de obligado cumplimiento las condiciones y límites que para la implantación de instalaciones en suelo rústico establezca en desarrollo de sus competencias el planeamiento insular.

Artículo 103.- Calificaciones Territoriales

1. La Calificación Territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el Plan Insular de Ordenación o Plan General de Ordenación, complementando la calificación del suelo por éstos establecida.

2. Solo podrá otorgarse Calificación Territorial para la habilitación de la ejecución de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones y la implantación y el desarrollo de actividades y usos que sean conformes con el Plan Insular de Ordenación y Plan General de Ordenación, en el sentido que se encuentren expresa o genéricamente permitidos o previstos por el mismo, y que cumplan las condiciones que establezcan.

3. Los requisitos para su aprobación y tramitación serán los establecidos en el artículo 27 del TRLOT'00 y los artículos 199 a 201 del Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

4. Las determinaciones y contenido documental de las Calificaciones Territoriales será el establecido por el reglamento que desarrolle el TRLOT'00.

Sección 2.- Normas de uso y edificación en Suelo Rústico.

Artículo 104.- Definición de usos.

1. En general se consideran usos admisibles en Suelo Rústico aquellos que justifiquen la definición de las categorías y el carácter rural del territorio, atendiendo a criterios de conservación del medio físico y el paisaje y de compatibilidad con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido.

2. El PGO regula, en el marco definido por el TRLOT'00 y PIOL, los usos admisibles y prohibidos en suelo rústico.

3. En particular, en las zonas afectadas por las Servidumbres acústicas del Aeropuerto de Lanzarote definidas en el Plan Director de dicho Aeropuerto dentro de los ámbitos incluidos en la huella de ruido se consideran incompatibles con las afecciones



acústicas presentes los usos residenciales y los dotacionales educativos o sanitarios, o que se realicen modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas.

Artículo 105.- Usos y actividades autorizables.

1. Los usos globales desarrollables en suelo rústico son los siguientes:

- a) Conservación: Cuando el suelo tenga como destino predominante la preservación de los valores naturales, ecológicos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, paleontológicos, artísticos o etnográficos.
- b) Agrícola: Cuando el suelo tenga como destino predominante el desarrollo de actividades agrícolas.
- e) Residencial: Cuando el suelo esté categorizado como asentamiento rural y tenga como destino la ubicación de asentamientos poblacionales no ligados directamente a otros propios del suelo rústico.
- f) Preservación: Cuando el suelo tenga como destino predominante su conservación para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollos urbanísticos.
- g) Minero: Cuando el suelo tenga como destino predominante el desarrollo de actividades relacionadas con la protección y el aprovechamiento de los recursos mineros.
- h) Sistemas generales: Cuando el suelo esté destinado a la ubicación de sistemas generales insulares o locales.
- i) Equipamiento: Cuando el suelo tenga como destino la ubicación de equipamientos y dotaciones públicas.

2. Los usos admisibles en suelo rústico son los que a continuación se detallan:

- a) Los que engloben actividades de producción agrícola, entendiéndose como tal las formas tradicionales de las explotaciones agrícolas lanzaroteñas,
- b) Los de defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural
- c) Los de extracción de material geológico y su explotación minera, así como la puesta en valor de los recursos naturales ociosos.
- d) Los que engloban las actividades relacionadas con la cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo.



- e) Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre.
- f) El alojamiento temporal vinculado al turismo rural, regulado de acuerdo con el Decreto 18/1998 y con el artículo 3.3.2.6 de la Modificación Puntual del PIOL aprobada definitivamente por el Decreto 176/2004, de 13 de diciembre.
- g) Las destinadas al servicio del tráfico automovilístico, limitada a los márgenes de las carreteras de Interés Regional o Insular y reguladas de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
- h) Las edificaciones residenciales en la categoría de Suelo Rústico de asentamiento rural y las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras de carácter local necesario para su funcionamiento.
- i) En todo caso, en los suelos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote definidas por el Plan Director de dicho Aeropuerto de Lanzarote (aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001), no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

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

3. Con carácter general y salvo regulación específica del Plan General para una determinada categoría de suelo rústico o restricciones derivadas de normativas sectoriales o planeamiento territorial, la edificación de apoyo a la actividad que puede soportar una unidad apta para la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima: 0,06 m²/m². computándose a estos efectos tanto la edificación preexistente como las de nueva implantación y sin que su conjunto puedan superar los 600 m² construidos.



- b) Altura máxima: Una (1) planta, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.
- c) Retranqueo mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
- d) Unidad apta para la edificación: 10.000 m².

Artículo 106.- Edificaciones permitidas en suelo rústico.

1. En el Suelo Rústico, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran establecerse para cada categoría, solamente se admitirán:

a) La edificación vinculada a las explotaciones agrarias, considerándose como tales:

- Los almacenes.
- Cuartos de aperos.
- Granjas y establos.
- Depósitos y aljibes.
- Construcciones destinadas a las infraestructuras hidráulicas o eléctricas.

b) Las instalaciones al servicio del tráfico automovilístico, tales como estaciones de servicios.

c) La residencia, exclusivamente viviendas unifamiliares aisladas, limitándose su implantación a la categoría de suelo rústico de asentamiento rural.

d) En todo caso, la finca que les otorgue soporte, deberá constituir una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

e) Las edificaciones vinculadas a usos de interés general que por su naturaleza sólo puedan emplazarse en suelo rústico.

f) Las edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de turismo rural.

2. Con carácter general, éstas edificaciones y construcciones estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. Deberán en todo caso, restaurarse los impactos producidos en su construcción.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter



pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

- c) No podrán realizarse construcciones o edificaciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas que no estén en armonía con las tradicionales en el medio rural lanzaroteño y en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
- 1) Deberán tener el carácter de edificación aislada. No podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural exceda el cincuenta (50) por ciento.
 - 2) Se prohíbe la implantación de viviendas fuera de los núcleos de población y dentro de éstos la implantación de viviendas colectivas y los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta.
 - 3) La elección de materiales para su ejecución se fundamentará en el tipo de fábrica y la calidad de los revestimientos, así como en su despiece, textura y color de los mismos y en consonancia con los utilizados tradicionalmente en el entorno en que se inserta la edificación. Sobre esa base, los acabados deberán ser en piedra natural de la zona y/o enfoscados pintados en blanco. Se evitarán los balaustres de materiales pétreos y los materiales reflectantes.
 - 4) Las cubiertas deberán considerarse y tratarse como una fachada más del edificio. Éstas podrán ser planas o inclinadas, si bien deberán resolverse de acuerdo a las tipologías tradicionales lanzaroteñas para el tipo de cubierta elegido. Se prohíben los acabados de cubiertas inclinadas en otro material que no sea enfoscadas y pintadas en color blanco, ni dejar al descubierto las impermeabilizaciones.
 - 5) Las puertas, ventanas, balaustres o cualquier otro elemento de carpintería serán preferentemente de madera, admitiéndose el PVC y el aluminio, que en todo caso deberán acabarse barnizados o pintados en colores tradicionales, es decir, verde, azul (en la costa) o blanco.
 - 6) Las redes de suministro de servicios deberá ser obligatoriamente enterradas, o tratadas de forma que no resulten visibles en las fachadas de los edificios, debiendo minimizarse el impacto de éstas mediante su



canalización o recubrimientos con elementos ornamentales integrados estéticamente en el edificio.

- 7) La construcción de vallados se ejecutará en piedra o recubiertos de mampostería natural de la zona. En la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural se admite los acabados pintados en blanco. Su altura máxima será de un (1) metro.
- 8) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
- 9) En todo caso, en los suelos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote definidas por el Plan Director de dicho Aeropuerto de Lanzarote (aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001), no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

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

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



Artículo 107.- Condiciones de las edificaciones de apoyo a la actividad agrícola.

1. Con carácter general, y salvo determinaciones más concretas establecidas para cada uno de las categorías de suelo rústico, el PGO establece para las edificaciones de apoyo a la actividad agrícola relacionas en el art. 104.1 a), las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser adecuadas al uso y la explotación a que se vincule y guardar estricta proporción con las necesidades del mismo, es ese sentido, las construcciones e instalaciones agrarias para poder ser autorizadas deberán estar justificadas por ser necesaria para el ejercicio de la actividad agraria, y guardar proporción con la extensión y características de la explotación a la que se vincula. El órgano competente en razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal en su caso.
- b) Con carácter general y salvo regulación específica del Plan General para una determinada categoría de suelo rústico o restricciones derivadas de normativas sectoriales o planeamiento territorial, la edificación de apoyo a la actividad agrícola que puede soportar una unidad apta para la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Edificabilidad máxima: 0,06 m²/m². computándose a estos efectos tanto la edificación preexistente como las de nueva implantación.
 - Altura máxima: Una (1) planta, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.
 - Retranqueo mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 - Unidad apta para la edificación: 10.000 m².
- c) Cuando en la unidad apta para la edificación existan instalaciones o construcciones no se podrá autorizar nuevas edificaciones sin que previamente se proceda la rehabilitación y/o ampliación de las preexistentes. En todo caso, la edificación en su conjunto no podrá sobrepasar la que corresponda a la unidad de edificación.
- d) Todas las construcciones deberán ejecutarse siguiendo la tipología constructiva, materiales y diseño tradicional en medio rural de Lanzarote, siéndoles de aplicación las condiciones que con carácter general se establecen en el artículo anterior para las edificaciones permitidas en suelo rústico.
- e) En las zonas afectadas por Servidumbres Aeronáuticas se deberán respetar las limitaciones establecidas en el artículos 106.9) de la presente Normativa.



Artículo 107.1.- Condiciones específicas para los almacenes, establos y granjas.

1. Para la autorización de éste tipo de instalaciones se deberá disponer de una Unidad apta para la edificación de superficie no inferior a 10.000 m².
2. Edificabilidad máxima: 0,025 m²/m² sin llegar a superar los 250 m²c, aún cuando las dimensiones de la finca supere la de la unidad mínima edificable.
3. Longitud máxima de cualquier fachada no superará los veinticinco (25) metros.
4. Altura máxima: Seis (6) metros, medida en cada punto del terreno en que se ubiquen.
5. Se permitirá un único edificio destinado a estos usos por unidad apta para la edificación.
6. Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para la edificaciones permitidas en suelo rústico.
7. Cuando las instalaciones superen los 20 m² de superficie construida, con independencia de las restricciones específicas que en función de la categoría de suelo rústico fueran exigibles, para su autorización se exigirá, además de lo expresado en puntos anteriores, que el peticionario sea titular de la explotación y que concurren en él los requisitos establecidos en el Reglamento Comunitario 1257/1999, del Consejo de 17 de mayo, y la Ley 19/1995, de 4 de junio, a saber:
 - a) Personas físicas y jurídicas que siendo titular de una explotación agrícola, obtenga al menos el 50% de su renta total, de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de las rentas procedentes directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a la actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total.
 - b) Estar dado de alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social o en el Régimen Especial de Trabajadores por cuenta propia o autónomos en función de su actividad agraria.
 - c) Poseer el nivel de capacitación agraria suficiente para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y experiencia profesional.
 - d) Ser titular dominical de terrenos de uso agrícola con una superficie igual o superior a 10.000 m².



Artículo 107.2.- Condiciones específicas para los cuartos de aperos y construcciones con destino a infraestructuras.

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

1. Disponer de una unidad apta para la edificación:10.000 m².
2. No superar 20 m²c.
3. No sobresalir mas de 1,00 metro sobre la rasante del terreno. La altura libre interior no podrá superar los 2,20 metros, medidos estos desde el nivel del suelo a cara inferior del forjado de techo.
4. Se permitirá un único cuarto de apero por explotación o unidad apta para la edificación, no siendo autorizable su instalación cuando se disponga de almacén.
5. Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para la edificaciones permitidas en suelo rústico, excepto en lo que se refiere a los acabados exteriores deberán ser obligatoriamente en piedra natural de la zona.

Artículo 107.3.- Condiciones específicas para los aljibes.

Sus dimensiones deberán venir justificada en base al tamaño y necesidades de la explotación. Estos se ejecutarán por debajo de la rasante del terreno, no obstante, cuando las condiciones del terreno lo justifique, se permitirá que la cubierta se sitúe a una altura de 0,50 metros sobré la rasante de éste.

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

Artículo 108.- Condiciones del uso residencial en suelo rústico.

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

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



3. Deberán respetar las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas por el Decreto 47/1991, o aquellas que la sustituyan.

Artículo 109.- Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes en suelo rústico.

Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente PGO que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrá la consideración de situación legal de fuera de ordenación, con el siguiente régimen específico:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando total o parcialmente construidas, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan. Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, que de acuerdo con el artículo 180 TRLOT/00, el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no hayan prescrito. A estos efectos de deberá acreditar las siguientes circunstancias:

- a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalaciones que acrediten el transcurso del plazo establecido en el artículo 180.1 del TRLOT/00, por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos exigidos por la legislación al efecto.

Asimismo deberán acreditar su existencia mediante certificación acreditativa de que figuran catastrados y que tienen garantizada una adecuada accesibilidad a través de accesos existentes de conformidad con lo regulado en el presente PGO.

- b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificado del órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del PGO.

2. Se permitirán las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualquier otra obra, salvo las autorizadas con carácter excepcional, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.



Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco (5) años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3. Se permite la rehabilitación para la conservación de edificios en situación de fuera de ordenación con una antigüedad superior a cincuenta (50) años pudiendo destinarse al uso residencial, turismo rural, dotaciones o equipamientos aún cuando anteriormente no estuvieran destinados a dichos usos.

4. Para que un edificio en situación de fuera de ordenación pueda ser objeto de una rehabilitación deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto, que conserve los muros que conformen las fachadas en toda su altura y sean estructuralmente aptos.

A estos efectos, se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad del edificio y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción preexistente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante un incremento de altura de dichos muros.

5. Las rehabilitaciones con destino a viviendas unifamiliares, alojamientos de turismo rural y establecimientos destinados a dotaciones y equipamientos podrán incluir la ampliación con destino a la mejora de las condiciones de habitabilidad y servicio que con independencia de condiciones mas restrictivas derivadas de normativas sectoriales.

6. En todo caso, en los suelos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote definidas por el Plan Director de dicho Aeropuerto de Lanzarote (aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001), no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, salvo que se demuestre que no



se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

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

Artículo 109.1.-Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de Valor Etnográfico o Arquitectónico en suelo rústico.

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

1. La obras de rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que tuvieran anteriormente dichos usos.

2. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas del mismo. A estos efectos, se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

3. Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores. Asimismo podrán realizarse obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos sin alterarla composición y diseño de las fachadas.

4. No podrá incrementarse el volumen general bajo cubierta ni de elementos arquitectónicos interiores o exteriores determinantes del valor del edificio, salvo lo determinado en los puntos siguientes.



5. En ningún caso podrán ser demolidos o sustituidos los elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.

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

Artículo 109.2.-Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.

1. En el caso de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación precisado en el artículo 44.4.b) del TRLOTIC, será de aplicación aquel señalado en el catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del referido decreto contiene el presente PGO.

2. En todo caso, una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización de Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TRLOC'00, y quedasen las mismas fuera de ordenación de acuerdo con la ordenación establecida por el PGO estarán en situación legal de Fuera de Ordenación, aplicándole el régimen de intervenciones establecido en la referida Disposición Adicional.

3. En las instalaciones, construcciones y edificaciones censadas no se permitirán ningún tipo de obra, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación total o parcial a las condiciones de adecuación territorial y urbanística establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.

4. Las viviendas que se encuentren afectadas por Servidumbres Aeronáuticas se deberán respetar las limitaciones establecidas en el artículos 109.7) de la presente Normativa.

Cuando dichas viviendas se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora se deberá proceder a su insonorización conforme a la Norma NBE-CA-88, correspondiendo los gastos de insonorización a los propietarios de la vivienda.

Artículo 110.- Condiciones del uso turístico en suelo rústico.

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

1. El alojamiento de turismo rural, en las modalidades y condiciones reguladas por el Decreto 18/1998, de 5 de mayo, de regulación y ordenación de los establecimientos de



alojamiento de turismo rural, y artículo 3.3.2.6 del Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº1 del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, o aquellos que los sustituyan, en base a los cuales se determina:

- a) Serán admisibles los establecimientos de turismo rural en los núcleos de población del municipio, excepto Puerto del Carmen. En cualquier caso, la implantación del uso no podrá suponer, con independencia del obligado cumplimiento de los Decretos 18/1998 y 176/2004 anteriormente referidos, la alteración de los parámetros de edificación, tipología arquitectónica o de los usos establecidos por el Plan General de Ordenación, ni ubicarse en edificios de nueva planta construidos para este fin,
- b) La capacidad alojativa máxima autorizable en cada uno de los núcleos donde se admite el turismo rural será como máximo de quince (15) plazas alojativas por núcleo, pudiéndose cuando la población de derecho supere los cincuenta (50) habitantes incrementar la cuota asignada a razón de una (1) plaza por cada cincuenta (50) residentes de derecho, sin que en ningún caso se pueda sobrasar las sesentas (60) plazas alojativas por núcleo de población.
- c) Los criterios para determinar las edificaciones que se consideren aptas para la implantación de establecimientos de turismo rural serán las establecidas en los artículos 3 y 4 y anexo del Decreto 18/1998.
- d) Asimismo podrá desarrollarse actividades de turismo rural fuera de los núcleos en edificaciones de valor etnográfico o patrimonial reconocidos el Catálogo Arquitectónico del PGO, Catálogo del Patrimonio Histórico del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, o en Bienes de Interés Cultural declarados por el Gobierno de Canarias y cuyo proyecto de adecuación y explotación sea aprobado por las autoridades competentes en la materia, de acuerdo a los artículos 9 y 10 del Decreto 18/1998. Las capacidades máximas autorizables serán:
 - Casas rurales, en régimen de utilización conjunta, quince (15) plazas alojativas.
 - Inmuebles destinados a alojamientos de uso exclusivo, seis (6) plazas alojativas.



- Hoteles rurales, no podrán superar las veinte (20) habitaciones dobles o individuales.
- e) La autorización del uso deberá comunicarse a la Oficina del Plan Insular de Lanzarote y deberá ir acompañada de la apertura de un registro específico de las edificaciones y las plazas de alojamiento rural.
- f) La planta alojativa de turismo rural autorizable no será computable a los efectos de techo máximo alojativo y programación establecido para la isla y el municipio por el Plan Insular de Ordenación, si bien se fija como techo máximo alojativo autorizable en esta modalidad en doscientas (200) plazas alojativas.

CAPÍTULO 17.- CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 111.- Condiciones de los muros de contención, taludes y movimientos de tierras.

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

1. Comportará la obligación de realizar los vertidos en lugar expresamente autorizado así como la restauración del entorno una vez finalizada la actividad autorizada.
2. No podrán realizarse actuaciones que conlleven movimientos de tierras en terrenos con pendiente superiores al 20%, salvo las necesarias para la implantación de edificaciones permitidas en suelo rústico, o cuando a juicio de la organismo encargado de otorgar la autorización administrativa correspondiente, se puedan producir procesos erosivos de carácter irreversible o algún tipo de impacto ambiental o paisajístico considerable.
3. Las pendientes de los taludes no deberán superar el 20%. Estos deberán ser objetos de un tratamiento de regeneración paisajística mediante su revegetación, a tal fin se emplearán de forma preferente vegetales autóctona. En terrenos consistentes (rocas) se permitirán mayores pendientes, en ningún caso su altura vista podrá superar los 2,50 metros.
4. La altura de los muros de contención de tierras, pie de taludes o de construcción de banales en cultivos aterrazados, no podrán superar los 2,50 metros, medidos sobre cualquier punto del terreno. Cuando fuese necesario superar dicha altura se deberá optar



por combinaciones de dos, o mas, muros de altura vista máxima de 2,00 metros cada uno de ellos y separados entre sí una distancia horizontal mínima de 2,00 metros.

5. El acabado exterior de los muros serán en piedra natural vista con las características cromáticas y texturas tradicionales en la zona. Asimismo deberán disponer de las medidas necesarias el correcto drenaje del terreno contenido.

Artículo 112.- Condiciones generales para la implantación de infraestructuras y urbanización en suelo rústico.

1. Por las especiales características del medio físico y el paisaje de Lanzarote el diseño e implantación de nuevas infraestructuras deberá realizarse siguiendo criterios de máximo respeto con el territorio y su integración en el paisaje circundante.

2. Para la implantación de infraestructuras en suelo rústico, serán de obligado cumplimiento las condiciones que a tal fin dispone a nivel insular el PIOL, viendo éstas recogidas los artículos 4.2.1.8 y 5.3.2.1 y siguientes del referido Plan, o bien aquellas que lo sustituyan.

3. Para el diseño e implantación de tendidos eléctricos de telefonía serán de obligado cumplimiento las condiciones que a tal fin dispone a nivel insular el PIOL, viendo éstas recogidas en artículos 5.3.4.3 y 5.3.5.2 del referido Plan, o bien las que resulten de la obligada adaptación del planeamiento insular al TRLOTTC'00. En todo caso el Plan General prohíbe expresamente la instalación de tendidos aéreos en todo el Municipio.

Artículo 113.- Condiciones para la realización de vías de acceso en Suelo Rústico.

1. Esta normativa será de aplicación a todos los caminos y pistas no catalogadas como sistemas generales insulares o municipales cuyo objeto sea el facilitar el acceso a fincas agrícolas y edificaciones aisladas o dispersas en suelo rústico exteriores a los núcleos de población.

2. Con carácter general, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en el presente PGO o en su caso en el planeamiento de desarrollo del mismo. Asimismo tendrán la consideración de accesos preexistentes todos aquellos vías que aun no estando recogidos por el PGO, justifiquen su preexistencia en base a su inclusión en otros documentos o cartografías oficiales tales como Catastro, Militares, Plan Insular, etc.

3. Solo se permitirá la apertura de nuevos accesos siempre que cumplan las siguientes condiciones:



- a) Ser necesaria para la explotación que se desarrolla y que sirve de base a la apertura, ser precisa para el desarrollo de la actividad, debiendo guardar proporción con la extensión y característica de la misma, quedando en todo caso vinculada tal apertura con la actividad que se desarrolla en los terrenos a los que da acceso. Estos extremos deberán quedar acreditado por certificación y/o informe emitido por el órgano competente.
- b) En todo caso deberán respetarse las siguientes condiciones:
 - b.1) El diseño del perfil de los caminos se adaptará con la mayor fidelidad posible al del terreno natural.
 - b.2) No podrán ejecutarse accesos rodados cuando la pendiente resultante supere el 15%.
 - b.3) El ancho de la calzada no superará los cuatro (4) metros, pudiendo disponerse arcenes de 0,50 metros de ancho y apartaderos, debiendo en todo caso, no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generen pendientes superiores al 50%. Los taludes resultantes deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados con especies propias del entorno que atraviese nuevos caminos u otras perfectamente integradas en éste.
 - b.4) Con el fin de evitar procesos erosivos, los accesos rodados que se realicen en pendiente deberán disponer de cunetas de drenaje de dimensiones suficientes para evacuar las aguas de lluvia.
 - b.5) Se respetará la red de drenaje existente, ejecutando si fuera preciso obras de paso que no la alteren significativamente.
 - b.6) Los materiales a emplear en las distintas capas de firme serán granulares, pudiendo servir la propia base de firme como pavimento. Se recomienda no utilizar pavimentos asfálticos o de hormigón, salvo cuando nivel de tráfico que soporta lo justifique.
 - b.7) Cuando la ejecución del camino afecte a muros de cerramiento de fincas éstos deberán ser restituidos empleando para ellos los mismos materiales y acabados que los originales.
4. Se permitirán en los accesos preexistentes obras de reparación, conservación y mejora cuando concurren las siguientes condiciones:
 - a) Que se acredite el mantenimiento de la actividad o en su caso, puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al acceso.



- b) Que la edificación que le sirve de soporte se encuentre en situación de fuera de ordenación de conformidad con lo previsto en el presente PGO.
- c) Que la edificación que le sirve de soporte se destine a establecimientos de turismo rural.
- d) Excepcionalmente se permitirán obras de ampliación de la sección transversal de la vía hasta un máximo de cuatro (4) metros, debiendo cumplir las condiciones exigidas para la implantación de nuevos accesos.

Artículo 114.- Condiciones de los vallados y cerramientos de fincas.

1. El valor paisajístico de cercas, vallados y cerramientos hace necesario que estas deberán adaptarse al aspecto formal de los cerramientos tradicionales de su entorno en términos de materiales y alturas.

2. Los muros de vallados o cerramiento de fincas existentes que requieran efectuar obras de reconstrucción o reparación, éstas deberán realizar acabados en piedra natural de similares condiciones de textura y color de las originales.

3. La altura máxima, medida sobre cualquier punto del terreno resultante del acondicionamiento de la parcela será de un (1) metro.