



GOBIERNO DE CANARIAS

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXIX

Miércoles, 15 de diciembre de 2004

Número 175  
Fascículo I

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Tazacorte ..... Página 17901

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### TAZACORTE

#### 1. ANTECEDENTES

#### ANUNCIO

17797

9866

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, C.O.T.M.A.C., en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2004, aprobó definitivamente, de forma parcial, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa y Puerto de Tazacorte, salvo los ámbitos suspendidos según apartado segundo del acuerdo, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 216, de fecha 9 de noviembre de 2004.

Con cargo a las subvenciones para planeamiento municipal de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, la Corporación municipal encomendó la redacción del Plan General de Ordenación de La Villa y Puerto de Tazacorte -de ahora en adelante PGO-, al equipo redactor del departamento de planeamiento de la empresa "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A." (GESPLAN, S.A.). El Pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el 10 de abril de 2001 acuerda aprobar el AVANCE del PGO de la Villa y Puerto de Tazacorte, y se publica e inicia su exposición al público en el Boletín Oficial de la Provincia nº 53 con fecha de 2 de mayo de 2001 y Boletín Oficial de Canarias nº 74 con fecha de 15 de junio de 2001.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y en relación a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica íntegramente dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa y Puerto de Tazacorte, a excepción de los ámbitos suspendidos, así como las ordenanzas de edificación y urbanización, como anexos al presente anuncio.

La exposición al público de la fase de Avance del PGO permitió poner en conocimiento a los vecinos de la Villa y Puerto de Tazacorte los contenidos del mismo y la ordenación propuesta. A este documento se le hicieron siete (7) sugerencias. De hecho, la redacción del documento de Aprobación Inicial recoge parte de estas sugerencias.

En la Villa y Puerto de Tazacorte, a 17 de noviembre de 2004.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2003, procede a la Aprobación Inicial del documento del PGO, publicándose en el B.O.P. nº 94 de fecha 25 de julio de 2003, e

El Alcalde, Ángel Pablo Rodríguez Martín.

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958  
Edita: Secretaría General Técnica  
Consejería de Presidencia y Justicia

Servicio de Publicaciones e Información  
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja  
Avda. José Manuel Guimerá, 8  
Tfno.: (922) 47.69.63. Fax: (922) 47.65.98  
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.  
C/ San Francisco, 47  
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44  
Correo electrónico: bop@idecnet.com  
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS  
Inserción: 0,77 euros/mm  
de altura  
Suscripción anual: 60,10 euros  
más gastos de franqueo

iniciándose el período de Información Pública durante un mes, finalizando el proceso el día 26 de agosto de 2003. Durante el citado período de Información Pública se presentaron treinta y tres alegaciones (33), y una (1) más fuera de plazo, procediéndose de inmediato a su estudio.

Con posterioridad al período de Información Pública se redactaron los Informes sectoriales correspondientes.

Durante el mes de febrero de 2004 se procede al cambio del Equipo Redactor del PGO, asumiendo la elaboración del Documento de Aprobación Provisional los arquitectos Ángel M. Caro Cano y Joaquín Mañoso Valderrama (Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.), con la supervisión de GESPLAN, S.A.

De las conclusiones procedentes del estudio de las alegaciones, y de los Informes Sectoriales, el equipo de gobierno del ayuntamiento de Tazacorte facilitó al nuevo Equipo Redactor entrante las pautas para redactar el documento de Aprobación Provisional del PGO a partir del anterior documento de Aprobación Inicial.

## JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PGO

### 1.1 Justificación de la figura de planeamiento

El Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias -de ahora en adelante TR Lotc-Lenac-, ha supuesto un cambio legislativo importante en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística dentro de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En la Exposición de Motivos -párrafo IV de la ya derogada, pero refundida Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, de ahora en adelante LOTC- se explican las modificaciones relevantes que introduce esta Ley en cuanto al planeamiento urbanístico:

“Sin perjuicio de la reserva por parte de la Comunidad Autónoma de las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico, establecidas para unificar aspectos técnicos y de planificación de los instrumentos de ordenación, la actividad de ordenación urbanística se regula en el marco de competencias propias de la autonomía municipal mediante la figura esencial de los Planes Generales.

Reiteradamente la legislación urbanística ha propuesto criterios y medidas tendentes a simplificar y agilizar los procedimientos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico, en respuesta al reconocimiento de la necesidad de su adecuación a

los tiempos de actuación de las operaciones mercantiles a las que ha de servir de soporte, procedimientos que, en otro caso, se convierten en el principal escollo para su debida aplicación. En orden a este espíritu de simplificación, la Ley introduce modificaciones relevantes en las anteriores figuras planeamiento general:

a) El Plan General se adopta como única figura de planeamiento a este nivel, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, a partir de un mismo contenido sustantivo, se reconoce la disparidad que resulta del mapa administrativo de las islas con las evidentes diferencias entre los municipios que conforman el territorio de cada una de ellas, diferencias que no sólo se reducen al ámbito territorial sino que vuelven a reproducirse en las actividades que en ellos se desarrollan y en especial la turística. Por ello, la Ley contempla de un lado los municipios con menor dinámica, exigiendo del Plan General la ordenación pormenorizada tanto del suelo urbano como del urbanizable, lo que redundará en la no exigencia posterior de planeamiento de desarrollo; mientras que por el contrario, en los municipios de dinámica mayor el Plan General debe establecer la ordenación estructurante del territorio municipal, lo que se ha de complementar con el Plan Operativo, que aporte la ordenación pormenorizada y en correspondencia a los períodos legislativos de las Corporaciones Locales, las previsiones de actuación para el Plan Operativo aspira a adaptar las competencias de las Administraciones actuantes en la planificación urbanística, incrementar el protagonismo municipal en las determinaciones no estructurantes y ajustar los programas a los plazos previstos para cada mandato electoral.

b) La clara diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada permite superar viejas rigideces. Así, la ordenación pormenorizada puede venir establecida en el planeamiento general o no, a excepción del supuesto ya señalado, e igualmente puede establecerse desde ese nivel de planeamiento para el suelo urbano y el urbanizable. En su defecto, y en las mismas clases de suelo, es el Plan Parcial la figura de planeamiento urbanístico que la precisa. En este caso, y con la misma finalidad de dotar de mayor agilidad al procedimiento son las Corporaciones Locales las competentes para su tramitación y su aprobación, previo informe no vinculante del órgano de la Comunidad Autónoma.

c) Se reconoce la función esencial de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización como instrumentos de regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de edificación, y la regulación de los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las

obras y los servicios de urbanización. Con ellas y con las Instrucciones de Planeamiento Urbanístico se pretende simplificar el contenido documental de los Planes Generales, que podrán remitirse a unas y otras para la regulación de aspectos que no afecten a los derechos y aprovechamientos.

Al reconocer como única figura de planeamiento a este nivel, al P.G.O., obliga a todos los planes de ordenación urbanística que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LOTC, como es el caso de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Villa y Puerto de Tazacorte a adaptarse al contenido del TR Lotc-Lenac, tal como se determina en la Disposición Transitoria Segunda del mismo (según su última modificación en virtud de la Ley 2/2000):

Segunda: Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos.

1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este texto refundido dentro del plazo de tres años contados a partir de la misma fecha. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria anterior.

2. Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de Espacios Naturales Protegidos que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, hubieran sido sometidos al trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiere ultimado su instrucción, podrán adaptarse a este texto refundido u optativamente, proseguir su tramitación, concluirse y resolverse conforme a la legislación derogada por la citada Ley 9/1999. En todo caso deberán adaptarse al presente texto refundido dentro del mismo plazo de tres años señalado en el apartado anterior.

3. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, respecto de la obligatoriedad de la adaptación a la legislación sobrevenida -esto es el TR Lotc-Lenac-, se ha de tener en cuenta la aplicación de otra legislación concurrente con el citado texto normativo, como es el Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no

amparadas por Licencia y por el que se establecen los supuestos de Suspensión de Ejecutoriedad de las Órdenes de demolición (de ahora en adelante Decreto 11/1997), publicado en el B.O.C. nº 23 de 17 de febrero de 1997.

Siguiendo el tenor literal de su artículo 4:

“Las Corporaciones Locales competentes, dentro de los cinco meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, podrán acordar la formulación, revisión o modificación del planeamiento general en orden a atender la demanda social existente que resulte justificada y compatible con una adecuada ordenación y protección del territorio.”

Es por ello que, la formulación del presente PGO es el instrumento de ordenación adecuado para plasmar esta voluntad legisladora, junto a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del TR Lotc-Lenac, con la finalidad de que las edificaciones censadas en virtud del Decreto se incluyan en ámbitos de suelo clasificado como urbano, o en suelo rústico en las categorías de Asentamiento Rural o Agrícola; o agotada tal propuesta se elabore un “Catálogo de edificaciones no amparadas por el planeamiento según Decreto 11/1997” comprensivo de todas aquellas edificaciones no acordes con la ordenación propuesta para las que se establecerá condiciones de adecuación territorial y urbanística.

#### 1.2 Conveniencia de la redacción del PGO.

El término municipal de Tazacorte tiene como planeamiento vigente las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas de forma definitiva y parcial por la CUMAC en el Acuerdo de 26 de enero de 1999 (B.O.C. nº 23, de 22 de febrero de 1999) -de ahora en adelante NN.SS. de 1999-, en el que se resuelve suspender la aprobación de las unidades de Actuación Propuestas en el Suelo urbano del Puerto de Tazacorte U.A.2-3, U.A.2-4 y U.A.2-5. Posteriormente, tras la corrección de las unidades de actuación anteriormente mencionadas, se consigue la segunda Aprobación definitiva en el Acuerdo de la CUMAC de 5 de octubre de 1999 ( B.O.C. 158, de 1 de diciembre de 1999 ) en los siguientes términos.

#### ANEXO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1999, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

“Vista la documentación rectificadora del suelo urbano del Puerto de Tazacorte aportada por el Ayuntamiento de la indicada localidad, la Comisión acuerda”:

Primero: Tener por corregido el ámbito de las Unidades de Actuación 2 – 3, 2 – 4 y 2 – 5 del Puerto de

Tazacorte (La Palma), en los términos exigidos por esta Comisión, en sesión celebrada el 16 de marzo de 1999 y, en consecuencia, incorporada la reseñada documentación a las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio.

Segundo.- El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Tazacorte y al Cabildo Insular de La Palma.

Tras la aplicación de estas NN.SS. de 1999 por la corporación municipal, se han detectado ciertas incongruencias que han dificultado la interpretación de las mismas por parte del técnico municipal a la hora de elaborar los informes de los terrenos afectados, en especial todo lo referente a los suelos clasificados como urbanizables donde se producen contradicciones entre Memoria y Normas Urbanísticas, no dejando claro el uso asignado a cada uno de ellos. Sin lugar a dudas, la dificultad de interpretación mencionada se debió al largo procedimiento administrativo sufrido, que obligó a modificar el documento en varias ocasiones, y por tanto perdiendo la unidad formal del mismo.

La obligación de adaptación al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según se dicta en la Disposición Transitoria Segunda, permite formular un nuevo instrumento de ordenación bajo la forma de Plan General de Ordenación, que además de la mencionada adaptación, reestructura el municipio de acuerdo con la nueva realidad territorial existente y las nuevas demandas e intenciones planteadas desde esta corporación.

1.3 Justificación del cumplimiento del reglamento de contenido ambiental.

Es posible que el primer documento de reflexión sobre la necesidad de incorporar la variante ambiental en los distintos instrumentos urbanísticos sea la Carta Europea de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, aprobada en la primavera de 1983. Los cuatro pilares sobre los que descansa esta carta de la Comunidad Europea de entonces eran:

- a) El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones
- b) La mejora de la calidad de vida
- c) La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y
- d) La utilización racional del territorio.

Dejando a un lado el primer apartado -muy genérico y de aplicación en el mejor desarrollo comunitario-, veamos lo que se decía, a grandes rasgos, en los tres siguientes:

La mejora de la calidad de vida.

Favorecer la mejora del marco de vida cotidiano, ya se trate de la vivienda, el trabajo, la cultura o el ocio, donde se desarrollan las relaciones en el seno de las comunidades humanas y el crecimiento del bienestar individual, alentando la creación de empleos y de equipamientos sociales, económicos y culturales, que respondan a las aspiraciones de las distintas capas de la población y aseguren, por la elección de su localización, una utilización óptima.

La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Promover estrategias que permitan reducir al máximo los conflictos que surgen entre las crecientes necesidades de recursos naturales y la exigencia de su conservación, para tratar de asegurar una administración responsable del marco natural, de los recursos del suelo y del subsuelo, del energético, de la fauna y de la flora, dedicando una atención especial a las bellezas naturales y al patrimonio cultural y arquitectónico.

La utilización racional del territorio.

Perseguir los objetivos definidos anteriormente, tratando en particular de controlar la implantación, la organización y el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanos e industriales, así como de las infraestructuras y la protección de las zonas agrícolas y de interés natural. Esta ordenación física debe acompañarse necesariamente de una política de suelo con el fin de hacer posible la realización de objetivos de interés general.

Posteriormente, la Comunidad Europea aprueba una Directiva específica, la 85/377, con el fin de preservar los recursos naturales y la defensa del medio ambiente.

España se incorpora tempranamente a este proceso conservacionista merced a la promulgación del Decreto Legislativo 1302/1986 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento de desarrollo R.D. 1.134/1988, documentos que recogen la esencia de la Directiva Comunitaria anteriormente citada, con el propósito de regular los impactos que puedan ocasionar una serie de proyectos sobre el entorno.

Seguidamente, los distintos entes autonómicos, y entre ellos la Comunidad Autónoma de Canarias, incorporan en sus documentos urbanísticos esta preocupación por la conservación medioambiental. El proceso toma cuerpo con la aprobación de la Ley 11/1990 sobre Prevención del Impacto Ecológico. Con anterioridad se produjo un precedente legislativo muy estrechamente vinculado a la conservación del medio, como fue la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias, de 7 de abril de 1987, y hoy en día derogada. Pero La Ley de Pre-

vención del Impacto Ecológico no había sido concebida para corregir los impactos ocasionados por los planes de ordenación municipal, sino que era aplicable básicamente a proyectos específicos, a excepción de los Planes Parciales de Polígonos Industriales. Sin embargo, en la Disposición Transitoria Segunda se establece la necesidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento se sometieran también a una Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, lo cual permitiría, además, "un mejor conocimiento del territorio".

El Artículo 10 del Decreto 35/1995 señala que las determinaciones de los Planes Municipales de Ordenación "y por extensión, también las normas subsidiarias de planeamiento" relativas a las medidas de protección medioambiental, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, así como elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, deben desarrollarse dentro de un apartado específico en cada uno de los documentos de que conste. La justificación del Contenido Ambiental es una de aquellas determinaciones, ya que el objetivo fundamental de la redacción del presente documento es la calidad ambiental como factor determinante del bienestar humano.

El término municipal de Tazacorte no ha sufrido un crecimiento urbanístico de gran escala territorial, habiendo quedado al margen del desarrollo turístico que se ha producido en el resto de la isla.

Sin embargo, existe un interés evidente en diversificar la actividad económica del municipio, de tal forma que la agricultura basada en el monocultivo platanero no tenga tanto peso específico. Una de las principales apuestas pasa por la iniciativa turística, la cual debe ser contemplada por el planeamiento municipal.

El desarrollo urbanístico y la presión antrópica traen consigo un paralelo deterioro ambiental. Algunos de esos impactos podrán ser corregidos mediante la reconducción de la política urbanística expresada a través de este Plan, pero habrá otros muchos ocasionados por el mismo. Los nuevos usos, actividades e infraestructuras, se han de realizar dentro del mayor respeto al medio físico en el que se ubican, igual que debe preservarse los conjuntos y elementos históricos y/o etnográficos. Al mismo tiempo, el documento de planeamiento debe conseguir solucionar problemas tales como la mejora del diseño urbano, facilitar el acceso a la vivienda, los servicios, los equipamientos, las infraestructuras, etc, dentro de una filosofía encaminada a la obtención del bienestar social y ambiental, y la conservación de los más importantes elementos y conjuntos naturales.

El Contenido Ambiental se justifica en la necesidad de predecir, evaluar y corregir las consecuencias de la actividad del hombre sobre el entorno, deriva-

das de las nuevas clasificaciones urbanísticas. Por último, tiene también su justificación en los objetivos que se pretenden, ya que uno de los principales es potenciar los aspectos culturales y naturales del municipio, además de elevar la sensibilidad de nuestros habitantes y visitantes en la conservación y aprecio del medio.

En síntesis, podemos concluir que el estudio territorial desde la perspectiva del medio físico pretende acercarse a la siguiente relación de objetivos:

1. Conocimiento de las características naturales del territorio, basado en un inventario de las mismas y una interpretación de su funcionamiento.
2. Comprensión de los mecanismos de utilización del territorio, así como de los recursos naturales que éste acoge.
3. Estudio de las degradaciones y amenazas que actúan sobre el citado espacio geográfico.
4. Conocimiento de las afecciones normativas que afectan al suelo.
5. Valoración del territorio en términos de méritos de conservación, basada en la excelencia, significado y función de los elementos y procesos que se dan en él.
6. Estimación de la potencialidad del territorio y de las oportunidades que ofrece para el desarrollo de las actividades humanas.
7. Valoración y estimación de la fragilidad y/o vulnerabilidad del territorio ante dichas actividades.
8. Conocimiento de los riesgos naturales que se dan o puedan darse, así como sus implicaciones para las actividades humanas.
9. Determinación de las acciones previstas por el planeamiento que pudieran generar impactos.

## 2. MARCO LEGISLATIVO.

### 2.1 Legislación Internacional

- Convenio de 23 de junio de 1979 sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres (CONVENIO DE BONN)

- Convenio de 19 de septiembre de 1979 relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (CONVENIO DE BERNA)

- Convenio de 3 de marzo de 1973 sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (CONVENIO DE WASHINGTON o CITES)

## 2.2 Legislación Comunitaria.

- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, sobre la Conservación de las Aves Silvestres. (DO L 103, de 25 de abril de 1979).

- Directiva 75/442/CEE, del Consejo, de 15 de julio, relativa a los Residuos (DO L 194, de 25 de julio de 1975).

- Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la Evaluación de las Repercusiones de Determinados Proyectos Públicos y Privados sobre el Medio Ambiente. (DO L 175, de 5 de julio de 1985)

- Directiva 91/156/CEE, de 18 de Marzo de 1991, del Consejo por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE, relativa de los Residuos.

- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DO L 206, de 22 de julio de 1992).

- Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993, por la que se establece una Lista de Residuos de conformidad con la letra a) del artículo 1 de la Directiva 75/422/CEE del consejo, relativa a residuos (DO L 005, de 7 de enero de 1994)

- Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al Vertido de Residuos (DO L 182 de 16 de junio de 1999)

## 2.3 Legislación Estatal.

### 1.- En Materia de Patrimonio.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional (BOE 155, 29 de junio de 1985). Rectificado por BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 1985.

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional (BOE núm. 26, de 30 de enero de 1986).

### 2.- En Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOC Nº 89, de 14 de abril de 1998)

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE Nº 156, de 24 de junio de 1992)

- Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley

sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE Nº 144 y 145, de 16 de junio de 1999).

En cuanto a la vigencia de los preceptos de las Leyes mencionadas, habrá que tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre la Inconstitucionalidad y Nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE Nº 99, de 4 de julio de 1997).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE Nº 221 y 22, de 15 y 16 de septiembre de 1978)

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (BOE nº27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979)

- Real Decreto 304/1993, de 26 febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE Nº 66 de 18 de marzo de 1993).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE Nº 175, de 23 de julio de 1997).

### 3.- En Materia de Carreteras

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21, de 24 de enero de 1998).

- Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras (BOE nº 28, de 2 de febrero de 2000).

- Orden Ministerial de 13 de septiembre de 2001 de Modificación Parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios y de la Orden de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras (BOE de 26 de septiembre de 2001).

#### 4.- En Materia de ordenación del Turismo.

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (BOE 242/1982 de 9 de Octubre de 1982).

- Orden de 28 de junio de 1966 por la que se aprueba la ordenación turística de los campamentos de turismo (BOE de 10 de Agosto de 1966).

- Orden de 28 de octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones (BOE de 11 de noviembre de 1968).

#### 5.- En Materia de Procedimiento Administrativo

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE Nº 285, de 27 de noviembre de 1992). Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE Nº 12, de 14 de enero de 1999)

- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora (BOE Nº 189, de 9 de septiembre de 1993).

- Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las Normas Regulatorias de los Procedimientos de Otorgamiento, Modificación y Extinción de Autorizaciones (BOE Nº 199, de 10 de agosto de 1994).

#### 6.- En Materia de Medio Ambiente y otra normativa sectorial de aplicación

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (BOE Nº 176, de 24 de julio de 1973).

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, de 29 de julio de 1988).

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (BOE nº 74, de 28 de marzo de 1989). Modificado por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, como transposición de la Directiva 79/409/CE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las Aves Silvestres.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE Nº 96, de 22 de abril de 1998)

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. (BOE nº 310, de 28 de diciembre de 1995) como transposición de la Directiva 92/43/CEE, Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, así

como la Decisión de la Comisión, 2002/11/CE, de 28 de diciembre, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE Nº 292, de 7 de diciembre de 1961)

- Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras (BOE Nº 274, de 15 de noviembre de 1982)

- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE Nº 155, de 30 de junio de 1986).

- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE Nº 239, de 5 de octubre de 1988).

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres

- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 297, de 12 de diciembre de 1989).

#### 7.- En Materia de Edificación.

- Normas Básicas de la Edificación y Normas Técnicas de la Edificación.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 116, 6 de noviembre de 1999).

- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

#### 8.- Legislación en materia de Administración Local

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (BOE Nº 80, de 3 de abril de 1985)

- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (BOE N° 313, de 30 de diciembre de 1988)

- Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo Primero del Título VI de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales en materia de presupuestos.

#### 2.4 Legislación Autonómica

1.- En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canaria (BOC N° 27, de 10 de febrero de 2003).

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC N° 60, de 15 de mayo de 2000)

En tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la citada Ley, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima "Régimen Supletorio", del Texto legal reseñado.

- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC N° 36, de 24 de marzo de 1995).

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC n° 50, de 24 de abril de 1995).

- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC n° 150, de 21 de noviembre de 1997).

#### 2.- En materia de Patrimonio Histórico

- Ley 8/1987 de 28 de abril, de Patrimonio de Canarias (BOC N° 56, de 4 de mayo de 1987)

- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (BOC N° 36, de 24 de marzo de 1999)

- Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de Canarias (BOC N° 154, de 2 de diciembre de 1988)

- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la Declaración de

Monumentos y Conjuntos Histórico-Artísticos de Interés para la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC n°107, de 19 de octubre de 1984)

- Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### 3.- En materia de Procedimiento Administrativo

- Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los Procedimientos Administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOC N° 102 19 de agosto del 1994).

#### 4.- En Materia de Turismo

- Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros (BOC N° 129 de 27 de octubre de 1986) y corrección de errores, de fecha 17 de noviembre de 1986.

- Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC N° 46 de 3 de abril de 1989) y corrección de errores de fecha de 28 de abril de 1989.

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC n°48, de 19 de abril de 1995) modificada por las Leyes: Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997 (BOC N° 91 de 16 de julio de 1997), Ley 5/1999, de 15 de marzo de 1999 (BOC N° 36 de 24 de marzo de 1999), Ley 2/2000, de 17 de julio de 2000 (BOC N° 94 de 28 de julio de 2000) y Ley 2/2002, de 27 de marzo de 2002 (BOC N° 45 de 8 de abril de 2002).

- Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural (BOC N° 45, de 13 de abril de 1998) modificado por el Decreto 39/2000, de 15 de marzo de 2000 (BOC N° 38 de 27 de marzo de 2000).

- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC N° 17 de 5 de febrero de 2001).

- Disposiciones Adicionales de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de Ordenación del territorio y del Turismo de Canarias (BOC N° 17 de 5 de febrero de 2001).

- Decreto 187/ 2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio (BOC N° 132 de 10 de octubre de 2001).

- Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC N° 89, de 1 de julio de 2002).

#### 5.- En materia de Medio Ambiente

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico (BOC N° 92, de 23 de julio de 1990).

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. (BOC N° 133, de 24 de octubre de 1990)

- Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (BOC N° 6, de 14 de enero de 1998).

- Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias (BOC N° 16, de 5 de febrero de 1999)

- Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (BOC N° 108, de 27 de agosto de 1990).

- Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de inscripción en el Registro de Aguas (BOC N° 108, de 12 de agosto de 2003).

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (BOC N° 104, de 24 de agosto de 1994).

- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC N° 36, de 24 de marzo de 1995).

- Decreto 166/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de La Palma (BOC N° 141, de 29 de octubre de 2001).

- Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (BOC n° 97, de 1 de Agosto de 2001).

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (BOC N° 108 12 de agosto de 2002).

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC N° 35, de 18 de marzo de 1991).

- Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las normas preventivas sobre la Quema de Rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas y forestales.

#### 6.- En Materia de Puertos.

- Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (BOC N° 85, de 6 de mayo de 2003).

#### 7.- En materia de Carreteras

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC N° 15 de mayo de 1991).

- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC N° 109, 21 de agosto de 1995)

- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el Régimen General de Usos de Pistas en los Espacios Naturales de Canarias (BOC N° 76, de 19 de junio de 1995).

- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los Tipos de Señales y su Utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC N° 87, de 12 de julio de 1995).

- Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (BOC n° 110, de 16 de agosto de 2002).

#### 8.- En materia de Edificación.

##### 8.1. Normas relativas a la Habitabilidad.

- Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad de Canarias, las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y el Procedimiento para la Concesión de Cédulas de Habitabilidad (BOC N° 50, de 19 de abril de 1991)

##### 8.2. Barreras arquitectónicas.

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC N° 50, de 24 de abril de 1995).

- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC N° 150, de 21 de noviembre de 1997).

### 3. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

#### 3.1 Planeamiento de los Recursos Naturales y del Territorio.

##### 3.1.1 Plan Insular de Ordenación de La Palma.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla, y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en el TR-Lotc-lenac, para los instrumentos de ordenación territorial y de espacios naturales, de ámbito inferior al insular, y para los Planes de ordenación urbanística.

En el momento de la redacción del documento de "Aprobación Provisional" del Plan General de Tazacorte, el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) cuenta con Aprobación Inicial, y con el trámite de Información Pública finalizado, tal como se especifica en el cuadro siguiente.

CUADRO 1

FECHA	TRAMITACIÓN	INFORMACIÓN PÚBLICA
4 de octubre de 1.991	Pronunciamiento del Pleno sobre Documentos de Criterios y Objetivos Avance del P.I.O.L.P.	----- B.O.C. N° 127, de 9 de sept. 1992 Información pública durante 3 meses
9 de julio de 1.993	Pronunciamiento del Pleno sobre Avance del P.I.O.L.P.	
29 de julio 1994	Aprobación Inicial por el Pleno del P.I.O.L.P.	B.O.C. N° 105, de 26 de agosto. 1994 Información pública durante 2 meses

De todo ello se deduce que, al no estar aprobado definitivamente el PIOLP, el Plan General tendrá carácter provisional, expuesto a futuras modificaciones o revisiones con el fin de adaptarse a las determinaciones y criterios que establezca el PIOLP, una vez resuelta su tramitación definitiva.

##### 3.1.2 Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos

Los Espacios Naturales Protegidos (ENP) que afectan al término municipal de Tazacorte son: el Paisaje Protegido Barranco de las Angustias (P-14); y el Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6). En ambos casos su delimitación geográfica se describe en el TR Lotc-Lenac.

Los Planes y Normas que desarrollan estos ENP son: para el Paisaje Protegido, el Plan Especial; y para el Monumento Natural, las Normas de Conservación.

Tal como se especifica en el TR Lotc-Lenac (artículo 22) los Planes y Normas de los ENP prevalecerán sobre

los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.

“Artículo 22.- Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: contenido y determinaciones.

1. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

Podrán establecer, además de las determinaciones de carácter vinculante, normas directivas y criterios de tipo orientativo, señalando los objetivos a alcanzar.

2. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones de ordenación:

a) División, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección, distinguiendo los usos de acuerdo a lo previsto en el apartado cuatro.

b) Establecimiento sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en el Título II de este Texto Refundido que resulten más adecuadas para los fines de protección.

c) Regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.

5. Todas las determinaciones de los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el respectivo Plan Insular de Ordenación y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que hubieran establecido los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstos”.

Sin embargo los instrumentos de ordenación de estos ENP todavía no poseen Aprobación Definitiva, por lo que estos ámbitos a efectos de su clasificación y calificación de suelos corresponderá a los Planes Generales, con carácter transitorio, según establece el TR Lotc-Lenac, en su disposición transitoria Quinta.

“Quinta.- Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias por los instrumentos de planeamiento urbanístico dentro del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos se considerará con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de los planes o normas correspondientes, cuyas determinaciones sustituirán a las previas, sin necesidad de expresa adaptación del instrumento de planeamiento urbanístico.

4. En tanto no se redacten los Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, la clasificación y calificación de su suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:

a) Sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los Planes Insulares de Ordenación.

b) La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el anterior apartado 1 y en el párrafo anterior, deberá ser calificado transitoriamente como suelo rústico de protección natural. En defecto de Plan Insular de Ordenación que establezca otras determinaciones, se aplicará a esta categoría de

suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio Plan General.

5. Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los Planes o Normas de Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.

3.2 Planeamiento Urbanístico vigente. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tazacorte

3.2.1 Antecedentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

En la actualidad el término municipal de Tazacorte cuenta, como instrumento de ordenación, con Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) desde el año 1999.

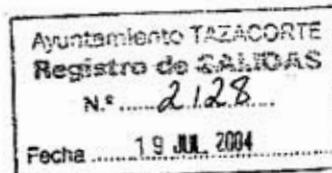
El procedimiento administrativo tendente a la aprobación de la última Revisión de las citadas NN.SS. fue el siguiente (cuadro 1):

CUADRO 1

ESTADO DE TRAMITACIÓN	ACUERDO Y FECHA	CONTENIDO
Aprobación Provisional	Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, sesión de 4 de mayo de 1995	
Declaración de impacto sobre el estudio detallado de impacto ecológico de las n.n.s.s. de planeamiento del término municipal de Tazacorte ambiental	Acuerdo de la CUMAC 19 de Junio de 1996	Incoherencia. A la hora de encargar
Aprobación Definitiva 1ª Suspensión Provisional	Acuerdo de la CUMAC 19 de Junio de 1996	SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA CON SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN BASE A LOS INFORMES TÉCNICOS
Informe de Dirección General de Costas	11 de enero de 1996	INFORME DESFAVORABLE
Aprobación Provisional 2º Trámite de Información Pública	Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, sesión de 17 de enero de 1997 B.O.C. 10, de 22 de enero de 1997	APROBACIÓN DE UN NUEVO TEXTO POR LA CORPORACIÓN TRAS LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LA DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LAS N.N.S.S.
Informe de Dirección General de Costas	9 de mayo de 1997	INFORME DESFAVORABLE
Aprobación Definitiva 2ª Suspensión Provisional	Acuerdo de la CUMAC 25 DE JUNIO DE 1997	MANTENER LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA AL NO HABERSE SUBSANADO LAS DEFICIENCIAS PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE LA CUMAC CELEBRADA EL 19 DE JUNIO DE 1996
Aprobación Provisional 3º Trámite de Información Pública	Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de 25 de julio de 1997 (Anuncio de 30 de julio de 1997) B.O.C. 100, de 6 de agosto de 1997	EXPRESAMENTE SE INTRODUCEN LAS SS MODIFICACIONES: A) CAMBIO DE SAU DE LA PUNTA POR EL SAU DE CABREJAS. B) MODIFICACIÓN DEL ENTORNO URBANO DEL REFUGIO PESQUERO.
4º Trámite de Información Pública	(Anuncio de 10 de septiembre de 1997) B.O.C. 120, de 15 de septiembre de 1997	NUEVO PLAZO DE INFORMACIÓN PÚBLICA POR 1 MES
Aprobación Provisional	Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de 22 de enero de 1998	APROBACIÓN, UNA VEZ SUBSANADAS LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS POR EL ACUERDO DE LA CUMAC DE 25 DE JUNIO DE 1997, DE LAS N.N.S.S. POR LA CORPORACIÓN
Informe de la Dirección General de Costas	23 de enero de 1998	INFORME DESFAVORABLE
Aprobación Definitiva	Acuerdo de la COTMAC 3 DE FEBRERO DE 1998	APROBACIÓN CON REPAROS PENDIENTE DEL INFORME FAVORABLE DE DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS. CORRECCIÓN DEL APROVECHAMIENTO TURÍSTICO NO AJUSTADO AL ACUERDO DE LA CUMAC DE 25 DE JULIO DE 1997.
Informe de la Dirección General de Costas	19 de febrero de 1998	INFORME DESFAVORABLE DE COSTAS. SUBSANACIÓN DE LOS PUNTOS 4º A), 4ºB) Y 4ºC)
Informe de la Dirección General de Costas	Imposibilidad de informar 26 de junio de 1998	" PARA LAS UA-2.3 UA-2.5 SOBRE LAS QUE SE PRONUNCIA EL ACUERDO DE LA CUMAC AHORA REMITIDO, LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SERÁ DE 20 METROS"
Informe de Dirección General de Costas	INFORME FAVORABLE 4 de septiembre de 1998	" SE SEÑALA EN TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA LA LÍNEA QUE DELIMITA LA ZONA SOBRE LA QUE RECAE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE FORMA CORRECTA CON ANCHURAS DE 20 O 100 METROS EN FUNCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS"
Aprobación Definitiva (Parcial)	Acuerdo de la CUMAC de 26 de enero de 1999 B.O.C. 23, de 22 de febrero de 1999	APROBACIÓN DEFINITIVA Y SUSPENSIÓN DE APROBACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN PUERTO DE TAZACORTE UA-2.3, UA- 2.4, UA-2.5 PENDIENTE DE INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DEL GOBIERNO DE CANARIAS
Aprobación Definitiva (Parcial)	Acuerdo de la CUMAC de 5 de octubre de 1999 B.O.C. 158, de 1 Diciembre de 1999	APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PUERTO DE TAZACORTE. CORRECCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN PUERTO DE TAZACORTE UA-2.3, UA- 2.4, UA-2.5



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO**  
**VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE**  
 C/ Primero de Mayo, nº 1  
 Telf. 48.08.03-48.02.10. Fax 48.09.29.  
 CP 38.770. Villa y Puerto de Tazacorte.  
 Provincia de S/C. de Tenerife.



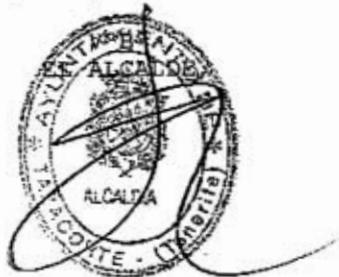
**DON PEDRO JUAN MIGUEL MARTÍN HERNÁNDEZ, SECRETARIO**  
**ACCDTAL. DE ADMINISTRACION LOCAL, CON EJERCICIO EN EL**  
**AYUNTAMIENTO DE TAZACORTE (ISLA DE LA PALMA)**

**CERTIFICO:** Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que por acuerdo de la COTMAC de 5 de octubre de 1999 se aprobó definitivamente la ordenación del Suelo Urbano del Puerto de Tazacorte, en concreto las UA 2-3, 2-4 y 2-5.

Dicho acuerdo de la COTMAC fue recurrido por Doña Juana Teresa González Rodríguez, Recurso 51/2000, que fue objeto de la Sentencia nº 861 de 13 de septiembre de 2002 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Dicha sentencia considera que las edificaciones existentes no cumplen con el requisito de la consolidación de las 2/3 de la superficie. La Sra. González Rodríguez solicitó la ejecución provisional de la sentencia, que fue denegada por Auto de fecha 31 de octubre de 2002. La citada Sentencia 861 ha sido objeto de recurso de casación por el Ayuntamiento ante el Tribunal Supremo, estando pendiente de resolución.

Por tanto, este Ayuntamiento sigue considerando que las UA 2-3, 2-4 y 2-5, son Suelo Urbano en los términos del acuerdo de la COTMAC de 5 de octubre de 1999. Ello sin perjuicio de la resolución que en su día se dicte por el Tribunal Supremo.

Y para que conste, y su remisión a la Dirección General de Urbanismo, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en la Villa y Puerto de Tazacorte, a diecinueve de julio de dos mil cuatro.



Desde que se inició el procedimiento administrativo de las NN.SS. en 1994 hasta que se obtiene, tras un largo proceso, la aprobación Definitiva en octubre de 1999, por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, los cambios legales habidos tanto en la legislación estatal como en la autonómica, la necesidad de rectificar ciertas incoherencias detectadas al aplicar las citadas NN.SS., además de la necesidad de atender a las nuevas demandas existentes en el municipio, y ante la imposibilidad legal de realizarlas mediante el procedimiento de Modificación, se consideró necesario encargar la redacción del Plan General de Tazacorte.

### 3.2.2 Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

La Revisión Parcial de las NN.SS. de Tazacorte, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el 12 de marzo de 2001, surge de la necesidad de aclarar ciertas deficiencias detectadas en el documento vigente, que perjudicaban el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar Turístico de Las Hoyas.

Los cambios planteados modificaban en parte el modelo territorial establecido, lo que justifica la revisión de las NN.SS. según determina el Artículo 46 del TR Lotc-Lenac.

“Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.

c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables”.

Así mismo el TR Lotc-Lenac, en su disposición transitoria segunda admite, en tanto se adapta el Planeamiento a dicha Ley, las revisiones Parciales.

“Segunda.- Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos.

5. En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente texto refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad”.

Los objetivos que se plantean en esta Revisión afectan a la zona de Las Hoyas de la siguiente forma:

#### 1. Sistema General de Espacios Libres

Las zonas de Las Hoyas incluye dentro del sistema de espacios libres los siguientes:

a) Paseo marítimo que une la playa de los Guirres con la playa de la Bombilla. Este sistema general, mediante esta revisión, se regulariza adoptando una sección constante de veinticinco metros (25 m).

b) Sistema general de espacio libre longitudinal a la costa.

La ejecución de este sistema general correría a cargo del Ayuntamiento. Al no considerarse necesario para el cómputo de superficies mínimas obligatorias destinadas a espacios libres, ya que con el resto de las reservas de Espacio Libre localizado en el municipio se cumple con los mínimos establecidos, se opta por descalificarlo y clasificarlo como suelo rústico dentro de la categoría de suelo rústico productivo. El equipamiento de servicios comunitarios localizado tras este sistema de Espacio Libre también se descalifica y clasifica como suelo rústico productivo.

#### 2. Suelo Apto para Urbanizar Las Hoyas (SAU 4-1).

Se aumenta la superficie del SAU incluyendo parte del paseo marítimo colindante con el Deslinde Marítimo Terrestre dentro del sector el Sistema General de Espacio Libre.

Al aumentar la superficie del Sector aumenta el número de camas previstas para el mismo, manteniéndose la misma densidad de camas por hectárea.

Se respeta el uso turístico hotelero.

	NN.SS. de 1999	REVISIÓN
Superficie SAU	67.819 m2s(1)	96.835 m2s
Nº de camas	600 camas	900 camas
Superficie del Sector sin el Sistema General	-----	86620 m2s
Sistema de Actuación	-----	Compensación
Altura reguladora	3 plantas	3 plantas

Tras estas modificaciones, el cuadro general de ordenación -en cuanto a sus dimensiones superficiales-, queda según se refleja en el siguiente cuadro:

Superficie total del Municipio	1.271,63 Ha
Superficie zona de Las Hoyas	160,42 Ha
Superficie SAU 4-1	9,68 Ha
Superficie Sistema General Litoral	3,47 Ha
Suelo Rústico Productivo	23,60 Ha

### 3.2.3 Modificaciones a las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Dos son las modificaciones que se plantearon a las vigentes NN.SS. de Tazacorte:

\* MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2: Aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tazacorte, en sesión ordinaria celebrada en fecha 11 de junio de 2002. Actualmente se encuentra pendiente de su aprobación definitiva por parte de la COTMAC.

\* MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (UA 3-1 LAS NORIAS): Aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tazacorte, en sesión ordinaria celebrada en fecha 23 de mayo de 2002. Actualmente se encuentra pendiente de su aprobación definitiva por parte de la COTMAC.

### 3.2.4 Planeamiento de Desarrollo

#### 3.2.4.1 Planes Parciales

Tras la aprobación definitiva de las NN.SS. de Tazacorte han iniciado el trámite para su aprobación los siguientes Planeamientos Parciales de Ordenación:

\* PLAN PARCIAL 3-7 ACANTILADO CLUB DE TENIS: Ordena el "Suelo Apto para Urbanizar 3-7 Acantilado Club de Tenis" de uso turístico. Aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 12 de julio de 2001 y publicado dicho acuerdo en el BOC nº 88 del 18 de julio de 2001.

En ejecución del citado Plan Parcial se aprobó inicialmente el Proyecto de Compensación presentado por Hispatur Turismo S.A. mediante Decreto de la Alcaldía de fecha de 14 de julio de 2001, y publicado dicha aprobación en el BOP nº 89, del 25 de julio de 2001.

Por aplicación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias, se paralizaron los trámites.

\* PLAN PARCIAL 4-1 LAS HOYAS: Ordena el "Suelo Apto para Urbanizar 4-1 Las Hoyas" de uso turístico. Tras la presentación de este documento se detectan contradicciones con respecto a la superficie prevista en las NN.SS. vigentes, lo que ocasiona la Revisión Parcial de las mismas.

Aprobado Inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha de 5 de junio de 2001, y publicada en el BOP nº 83, de 6 de julio de 2001. Actualmente los trámites se encuentran paralizados por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias.

### 3.2.4.2 Planes Especiales de Ordenación

\*PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO COMERCIAL: Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 2 de julio de 2002, y publicada en el BOP nº 86 del 19 de julio de 2002. Actualmente se encuentra en fase de contestación de las alegaciones presentadas.

### 3.2.5 Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

De las siete unidades de actuación delimitadas en suelo urbano de las vigentes NN.SS., tan sólo se ha desarrollado la UA 1-2 Plaza Noguerales:

\* UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 1-2 CASCO URBANO PLAZA NOGUERALES: Aprobación definitiva del proyecto de compensación mediante Decreto de Alcaldía de fecha 28 de octubre de 2002, una vez aprobado inicialmente por acuerdo de la junta de Compensación en Asamblea General celebrada el 18 de octubre de 2002. En la actualidad se encuentra con Aprobación Definitiva pendiente de su publicación en el BOP.

## 3.3 Legislación Sectorial.

### 3.3.1 Legislación Comunitaria.

#### 3.3.1.1 La Red Natura 2000.

En 1992 el Consejo de la Comunidad Europea aprobó la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, conocida como Directiva Hábitats.

La transposición de la Directiva al Derecho español se llevó a cabo tres años más tarde, quedando traducida en el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres. Este Real Decreto goza del carácter de norma básica al amparo del artículo 149.1.23 de la Constitución Española y resulta, por tanto, de obligado cumplimiento por las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con el Real Decreto, los órganos competentes de las Comunidades Autónomas elaborarán, basándose en los criterios contenidos en su anexo III y la información científica disponible con respecto a los anexos I y II, una lista de lugares que, encontrándose situados en sus respectivos territorios, puedan ser declarados como Zonas Especiales

de Conservación. Las listas se facilitarán al Gobierno Estatal (M<sup>o</sup> de Medio Ambiente) que será el encargado de elevar la proposición a la Comisión Europea.

Sobre la lista propuesta por España, la Comisión Europea deberá seleccionar y aprobar la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), hecho lo cual las Comunidades Autónomas están obligadas a declarar estos lugares como Zonas Especiales de Conservación (ZECs) en un período no superior a seis años. Estas zonas, una vez declaradas, y conjuntamente con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), conformarán la red ecológica europea denominada Natura 2000.

La catalogación de los diferentes LICs por cada una de las Comunidades Autónomas se llevó a efecto sobre una división corológica, de forma que España quedaba regionalizada según criterios biogeográficos, quedando establecidas las siguientes regiones: macaronésica, alpina, atlántica y mediterránea.

De este modo Canarias constituye una única región, lo que permite establecer los grupos de trabajo con unos límites más precisos y, quizás por ello, avanzar más rápido de lo que se ha hecho en el resto del territorio español.

Actualmente la lista facilitada por la Comunidad Autónoma de Canarias se encuentra en fase de información pública. En esta lista se recogen aquellos espacios que responden a alguno/os de los diferentes fundamentos de protección contemplados en la Directiva comunitaria, tanto respecto de hábitats como de especies de interés.

La siguiente lista recoge los Lugares de Importancia Comunitaria que afectan en mayor o menor medida a ámbitos del término municipal de Tazacorte:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	LEGISLACIÓN	
Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)	Barranco de las Angustias	ES 7020021	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre
	Franja Marítima de Fuencaliente	ES 7020122	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre

### 3.3.2 Legislación Estatal.

#### 3.3.2.1 Costas.

Las actuaciones y usos que se realicen en el ámbito de la costa de Tazacorte, y en particular en el dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbres, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas. Estas determinaciones se recogen de manera explícita en la normativa de este PGO en el capítulo relativo a Costas y en el régimen de usos establecido en el Suelo Rústico de Protección Costera de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

Toda la zona costera del término municipal de Tazacorte cuenta con deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, en donde se define la línea de Ribera del Mar, coincidiendo en algunos tramos con la de deslinde Marítimo Terrestre, y la de Servidumbre de Protección, distribuidos en tramos, con fechas de aprobación distintas, correspondientes a las siguientes órdenes Ministeriales:

O.M. 05-02-1998. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en el tramo de costa comprendido entre Punta de Juan Graje - Barranco de las Angustias.

O.M. 25/10/2001. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en el tramo de costa comprendido entre Barranco de las Angustias - Playa del Perdido.

O.M. 28/05/1998. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en el tramo de costa comprendido entre Playa del perdido - Los Guirres.

O.M. 22/04/1998. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en el tramo de costa comprendido entre Los Guirres - La Bombilla.

O.M. 30/03/98, Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en el tramo de costa comprendido en La Bombilla.

Las líneas del Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) están representadas en los planos de Ordenación Estructural relativos a la "Clasificación del suelo" y "Síntesis de la Ordenación" y en los planos de Ordenación Pormenorizada de "Alienaciones y Rasantes".

En estos planos también se ha incluido la modificación que se propone para el trazado de la Ribera del mar, y por tanto, para la definición de la servidumbre de Protección, con respecto a las marcadas por la Dirección General de Costas, y a petición de la corporación Municipal, en el tramo comprendido entre el Barranco de Las Angustias y Playa del Perdido, debido a la ampliación de la dársena del puerto de Tazacorte.

A partir de la línea de Ribera del mar se traza la Servidumbre de Protección, que para suelos urbanos es de 20 metros, como ocurre en el suelo Urbano de el Puerto de Tazacorte, siendo en suelos urbanizables y rústicos es de 100 metros.

En la zona de servidumbre de protección del suelo urbano del Puerto de Tazacorte existen manzanas con edificaciones destinadas a uso característico residencial, por lo que le será de aplicación la Disposición Transitoria Tercera, en su apartado tres, de la Ley 22/1988 de Costas, permitiéndose por tanto nuevas edificaciones con este uso previa autorización y de forma excepcional, dado que:

a) Con las edificaciones propuestas se consigue la homogeneización urbanística del tramo de fachada de la manzana ya que esta se dispone de tal manera que hace necesaria su existencia.

b) Las edificaciones existentes, situadas a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la Ribera del mar, mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico, ya sea el de las vigentes NN.SS. de 1999, o el que se propone por este PGO.

c) La ordenación urbanística propuesta para esta zona tolera la implantación de estas edificaciones de uso residencial en la manzana que expresamente se delimita.

d) La tipología edificatoria propuesta para esta manzana es de Edificación Cerrada (EC), con la intención expresa de evitar las recientes medianeras vistas al permitir el adosamiento.

e) Las nuevas edificaciones se habrán de ajustar a la alineación definida por este PGO, coincidente con la existente.

### 3.3.3 Legislación Autonómica.

#### 3.3.3.1 Aguas. Plan Hidrológico de La Palma.

De conformidad a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, artículos 31,32 y 57, la planificación territorial y económica, los planos de ordenación de territorio y urbanísticos, y las actuaciones públicas y privadas, quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrológica, gozando esta de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

El Plan Hidrológico Insular de La Palma fue aprobado definitivamente por Decreto 166/2001, de 30 de julio, entrando en vigor el día de su publicación en el BOC nº 141 Lunes, 29 de octubre de 2001.

#### 3.3.3.2 Carreteras.

En la tramitación de cualquier figura de planeamiento urbanístico del término municipal de Tazacorte, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras o a la Red Insular de Carreteras, el Ayuntamiento deberá notificar a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al Cabildo insular de La Palma, de modo preceptivo, y con anterioridad a la aprobación inicial, sobre el contenido del planeamiento previsto, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, publicada en el BOC nº 15 de mayo de 1991, LCC, y en el artículo 3.7 del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad de Canarias a los Cabildos Insulares en

materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.

Le corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el informar sobre el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico del término municipal de Tazacorte, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias. Le corresponde al Cabildo Insular de La Palma el informar sobre el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red Insular de Carreteras de la Isla de La Palma.

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

Asimismo es necesaria y vinculante la autorización del Cabildo de La Palma para los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras, tanto regionales como insulares. En el caso de tramos que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, el otorgamiento de licencias compete al Ayuntamiento correspondiente, previo informe preceptivo del Cabildo Insular de La Palma.

Dentro del término municipal de Tazacorte se incluyen las siguientes carreteras afectadas por la LCC:

#### DENOMINACIÓN CLASE DE CARRETERA

LP-122	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-120	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-124	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-1242	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-1244	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red

- Condiciones de Uso en suelo urbano y urbanizable en el ámbito de Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias

De conformidad con las determinaciones de la LCC y el RCC se establecen las siguientes condiciones:

#### 1. En el Suelo Urbano:

a) En el municipio de Tazacorte se determinan las siguientes travesías:

1) La LP-122 a su paso por La Villa de Tazacorte desde el punto kilométrico 2,41 Km al punto 3,62 Km.

2) La LP-1242 a su paso por el Casco de Tazacorte y San Borondón desde el punto kilométrico 3,67 Km hasta el término de la citada carretera en el punto kilométrico 4,40 Km.

3) La LP-120 a su paso por el Puerto de Tazacorte.

b) En el suelo clasificado como urbano en este P.G.O., la línea límite de la edificación viene representada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada y se establece según la clase de la vía de la siguiente forma:

Denominación	Núcleo de Población	Denominación Tramo urbano	Línea de edificación
LP-122	Casco de Tazacorte	Avda. Felipe Lorenzo	A 5 metros respecto de la Alineación Oficial
		Avda. General Serrador	Línea de Alineación Oficial**
		Avda. Constitución	Línea de Alineación Oficial**
		C/ del Puerto	Línea de Alineación Oficial**
LP-120	Puerto de Tazacorte	C/ Barrio de Taburiente	La determinada en la tipología edificatoria
LP-1242	Casco de Tazacorte	C/ Primero de Mayo	Línea de Alineación Oficial** y/o la determinada en la tipología edificatoria
	San Borondón		
LP-124	Las Norias	LP-124	A 12 metros respecto de la arista exterior de la carretera

\* La distancia de línea de edificación se mide desde el eje de la carretera.

\*\* La línea de edificación coincide con la línea de alineación oficial de manzana delimitada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

c) Compete al ayuntamiento, previo informe de la administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discorra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, de conformidad con el artículo 48 de la LCC.

## 2. En el Suelo Urbanizable:

a) En concordancia con los artículos 47.2 de la LCC y el 85.2 del RCC, en el suelo clasificado como urbanizable en este PGO se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera para protección de la calidad de vida de la urbanización, evitando así la contaminación acústica y de otra índole generada por la carretera. Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos no tendrán acceso directo a la red regional de carreteras del término municipal.

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

c) La ubicación de las zonas destinadas a usos comunitarios o dotacionales (servicios, docentes, deportivos, asistenciales, religiosos, etc.), se situará fuera de las proximidades de las carreteras insulares, ya que aun desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico -tanto rodado como peatonal-, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, así como a un tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la seguridad vial inaceptable.

d) De conformidad con lo establecido en el artículo 36.5 de la LCC, en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán prever los pasos peatonales a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruído, semaforización y demás equipamiento requerido por la zona edificable colindante con la carretera.

### 3.3.3.3 Puertos.

De conformidad con la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (Ley de Puertos), el Puerto de Tazacorte es un puerto de interés autonómico, competencia de la Comunidad autónoma de canarias y como tal está incluido en el "Plan de Puertos de la Comunidad Autónoma".

En relación con el artículo 14 de la Ley de Puertos citada, para articular la necesaria coordinación entre las administraciones con competencias concurrentes, este PGO califica el Puerto de Tazacorte como Sistema General de Infraestructura Portuaria (SG-IP) y este PGO no contiene determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de la competencia de explotación portuaria.

El Plan de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias finalizado a lo largo de 1995 dentro de sus actuaciones contemplaba el acondicionamiento y ampliación de la dársena del puerto de Tazacorte, para solventar los problemas debidos al abrigo insuficiente de los oleajes de componente sur. Actualmente las obras de dragado, acondicionamiento y ampliación han concluido.

El nuevo Plan de Puertos de la Comunidad Autónoma Canaria aprobado en fecha de 30 de julio de 2001, dentro de sus propuestas de actuación prevé para el Puerto de Tazacorte una dotación de mayores superficies destinadas a la explotación portuaria mediante el acondicionamiento y pavimentación de nueva superficie de almacenamiento en el trasdós del muelle pesquero.

Esta ampliación de almacenamiento para el muelle pesquero se reflejaba en las vigentes NN.SS. de Tazacorte y lo calificaba, junto con el actual puerto, como Sistema General al tiempo que remitía su or-

denación a un Plan Especial de Ordenación denominado Puerto comercial aprobado inicialmente el 2 de julio de 2002 y en la actualidad paralizado su trámite dadas las nuevas propuestas de ordenación planteadas para el municipio que obligan nuevamente a la redacción del Plan Especial.

El PGO de Tazacorte remite el Sistema General de Infraestructura Portuaria para su ordenación a un Plan Especial de Ordenación denominado "Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Infraestructura Portuaria" (PESGIP).

#### 3.3.3.4 Patrimonio Histórico.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico. Además se ha de tener en cuenta el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

a) Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.): Son bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En el momento de la redacción del PGO no existe ningún expediente de BIC aprobado ni ningún expediente incoado.

b) Catálogo Arquitectónico del Municipio, siendo bienes catalogados, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural.

c) Carta Etnográfica municipal, donde se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.

d) Carta Arqueológica municipal, donde se identifican, localizan e inventarían los Yacimientos arqueológicos del municipio.

- Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico del municipio de La Villa y Puerto de Tazacorte.

El término municipal de Tazacorte posee edificaciones y construcciones de interés que merecen ser pro-

tegidos, y por tanto se elabora un Catálogo Arquitectónico.

Los bienes etnográficos existentes en el municipio de Tazacorte son escasos, por lo que se decidió su inclusión en el catálogo Arquitectónico del Municipio, tal como se establece y permite la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias en el artículo 43 del Capítulo III relativo "De los Catálogos Arquitectónicos municipales", en vez de la redacción de una carta etnográfica.

El Catálogo Arquitectónico del municipio de Tazacorte es el documento donde se recogen los inmuebles y espacios singulares (edificaciones, construcciones, caminos, etc.) que por sus valores arquitectónicos, históricos y etnográficos merecen su protección mediante su inclusión en fichas, en las que se especifica el grado de protección y los tipos de intervención que se permiten en cada inmueble o espacio singular, y además, se incorpora como documento integrante del Plan General de Ordenación de la Villa y Puerto de Tazacorte (PGO), de conformidad con lo estipulado en el Título II, Capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que este Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Lenac en su Artículo 39.

- Patrimonio Arqueológico de La Villa y Puerto de Tazacorte.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Tazacorte se han obtenido mediante informe remitido, a petición de este equipo redactor del PGO, de la Consejería de Educación, Cultura y Patrimonio del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en el que se especifican las principales zonas arqueológicas del municipio. El informe incluye la ubicación cartográfica de los citados yacimientos. Por tanto se procede a su correcta protección a través de su reconocimiento e inclusión en las categorías de suelo rústico que expresamente define el TR Lotc-Lenac para este fin que es el Suelo Rústico de Protección Cultural.

En el citado informe se localizan cinco zonas arqueológicas. Cuatro de ellas se localizan en ámbitos de Espacio Natural Protegido: uno en el Paisaje Protegido del Barranco de Las Angustias, y los otros tres en el Monumento Natural Volcanes de Aridane, habiendo de ser las respectivas Normas y Planes las que desarrollen su protección. El quinto yacimiento se localiza sobre Suelo Rústico de Protección Agraria 2, aunque dada la imposibilidad de su ubicación concreta no se han tomado las medidas oportunas para su protección.

#### 4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

La documentación que precisa el PGO en su fase de "Aprobación Provisional", viene determinada en el Reglamento de Planeamiento, artículos 37, 38, 39,

40, 41 y 42; y en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, artículo 10, y de acuerdo con el TR Lotc-Lenac en conformidad a lo especificado en el artículo 32 (Planes Generales de Ordenación: Objeto y contenido) de la citada Ley.

La documentación del presente documento se ajusta a lo exigible a tales Planes, tal y como se describe a continuación:

A. Memoria de Ordenación, que comprende los siguientes documentos:

° Planos de Diagnóstico Ambiental

1.21 Unidades Ambientales

1.22 Impactos existentes

1.23 Calidad de la Conservación

1.24 Recomendaciones de uso

° Planos de Evaluación

I.1 Evaluación de Impacto Ambiental de la Propuesta de Planeamiento

I.2 Compatibilidad Ambiental de la Propuesta de Planeamiento

B. Ordenación Estructural, comprensiva de:

• Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural

• Planos de Ordenación Estructural

1. Clasificación y Categorías del Suelo 1/10.000

2. Estructura General y Usos del Suelo 1/10.000

3.A Síntesis de la Ordenación 1/5.000

3.B Síntesis de la Ordenación 1/5.000

4.A Ámbitos Ambientales y urbanísticos 1/5.000

4.B Ámbitos Ambientales y urbanísticos 1/5.000

C. Ordenación Pormenorizada, comprensiva de:

• Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada

• Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión

• Planos de Ordenación Pormenorizada:

° Planos de Alineaciones y Rasantes:

5.1 Zonificación. El Puerto, I 1/1.000

5.2 Zonificación. El Puerto, II 1/1.000

5.3 Zonificación. Casco 1/1.000

5.4 Zonificación. San Borondón 1/1.000

6.1 Alineaciones, rasantes y volumetría. El Puerto, I 1/1.000

6.2 Alineaciones, rasantes y volumetría. El Puerto, II 1/1.000

6.3 Alineaciones, rasantes y volumetría. Casco 1/1.000

6.4 Alineaciones, rasantes y volumetría. San Borondón 1/1.000

7.1 Asentamientos Agrícolas. Información.

AG-1 (Finca La Cruz), AG-2 (Arenero), AG-3 (El Cardón) 1/2.000

7.2 Asentamientos Rurales. Información.

AR-1 (La Marina), AR-2 (La Marina Alta),

AR-3 (Los Serradores), AR-4 (Las Cabezas) 1/2.000

7.3 Asentamientos Rurales. Información.

AR-5 (Cabrejas), AR-6 (El Paradiso) 1/2.000

7.4 Asentamientos Rurales. Información.

AR-7 (El Pampillo), AR-8 (Las Norias) 1/2.000

8.1 Asentamientos Agrícolas. Ordenación.

AG-1 (Finca La Cruz), AG-2 (Arenero), AG-3 (El Cardón) 1/2.000

8.2 Asentamientos Rurales. Ordenación.

AR-1 (La Marina), AR-2 (La Marina Alta),

AR-3 (Los Serradores), AR-4 (Las Cabezas) 1/2.000

8.3 Asentamientos Rurales. Ordenación.

AR-5 (Cabrejas), AR-6 (El Paradiso) 1/2.000

## 8.4 Asentamientos Rurales. Ordenación.

AR-7 (El Pampillo), AR-8 (Las Norias) 1/2.000

9.1 Alineaciones y rasantes, 1 1/2.000

9.2 Alineaciones y rasantes, 2 1/2.000

9.3 Alineaciones y rasantes, 3 1/2.000

9.4 Alineaciones y rasantes, 4 1/2.000

9.5 Alineaciones y rasantes, 5 1/2.000

9.6 Alineaciones y rasantes, 6 1/2.000

## ° Planos de Gestión y Ejecución del PGO:

10.1 Gestión y Ejecución, 1 1/2.000

10.2 Gestión y Ejecución, 2 1/2.000

10.3 Gestión y Ejecución, 3 1/2.000

10.4 Gestión y Ejecución, 4 1/2.000

10.5 Gestión y Ejecución, 5 1/2.000

10.6 Gestión y Ejecución, 6 1/2.000

• Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública que comprende los siguientes documentos: Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

• Patrimonio Arqueológico y Catálogo Arquitectónico del término municipal de Tazacorte

## ° Plano del Catálogo Arquitectónico:

11.1 Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico. 1/1.000

## ° Plano del Patrimonio Arqueológico:

11.2 Patrimonio Arqueológico. 1/10.000

• Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Decreto 11/1997.

° Planos del censo de edificaciones no amparadas por licencia:

LP 17 B  
LP 17 D  
LP 14 D  
LP 18 A

## • Planos de Ordenación: Infraestructuras

12.1 Red general de agua y saneamiento 1/2.000

12.2 Red general de agua y saneamiento 1/2.000

13.1 Red general de electricidad (AT/MT) 1/5.000

13.2 Red general de electricidad (AT/MT) 1/5.000

14.1 Red general de telefonía 1/5.000

14.2 Red general de telefonía 1/5.000

## D. Información Urbanística, comprensiva de:

También forma parte del contenido del PGO la Información Urbanística, entregada en el documento de PGO elaborado para la fase de Avance, conformada por los siguientes documentos:

• Memoria de Información

• Anexo de Asentamientos Rurales y Agrícolas

• Anexo Fichas Contenido Ambiental

• Planos de Información

1.10.- Situación y emplazamiento

1.02.- Topográfico

1.03.- Hipsométrico

1.04.- Pendientes

1.05.- Geológico

1.06.- Geomorfológico

1.07. Planeamiento Vigente NN.SS. de 1999. Ordenación Estructural

1.071a.- Planeamiento vigente

1.071b.- Planeamiento vigente

1.072a.- Planeamiento vigente

1.072b.- Planeamiento vigente

1.073a.- Planeamiento vigente

1.073b.- Planeamiento vigente

1.08. Planeamiento vigente NN.SS. de 1999. Ordenación Detallada.

- 1.08.1.- Información detallada
- 1.08.2.- Información detallada
- 1.08.3.- Información detallada
- 1.08.4.- Información detallada
- 1.08.5.- Información detallada
- 1.08.6.- Información detallada
- 1.08.7.- Información detallada
- 1.08.8.- Información detallada
- 1.08.9.- Información detallada
- 1.09.- Hidrológico
- 1.10.- Suelos
- 1.11.- Capacidad agrológica
- 1.12. Vegetación
- 1.14.- Patrimonio Arqueológico
- 1.15.- Calidad visual del paisaje
- 1.16.- Áreas protegidas
- 1.17.- Equipamientos y espacios libres
- 1.18.- Usos y coberturas del suelo
- 1.19.- Infraestructuras viarias
- 1.20. Infraestructuras de Saneamiento, abastecimiento y electricidad
  - 1.201a.- Infraestructura de saneamiento
  - 1.201b.- Infraestructura de saneamiento
  - 1.202a.- Infraestructura de abastecimiento
  - 1.202b.- Infraestructura de abastecimiento
  - 1.203.- Red general de electricidad

El Anexo de Asentamientos Rurales y Agrícolas, aun siendo un documento que forma parte de la información, dado los cambios de la delimitación de los mismos introducidos en el PGO para la fase Aprobación Provisional, se ha determinado su inclusión en esta fase del documento.

Las cartografía base utilizada para el PGO de Tazacorte es la facilitada por la empresa Grafcan a escala 1:5.000 para todo el municipio, y a escala 1:1.000

los núcleos urbanos, según vuelo realizado en el año 1998, restituído en el año 2000.

## 5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

La diagnosis precisa de un esfuerzo de concreción de los datos inventariados. Para realizar esta labor de síntesis se ha hecho uso de las unidades ambientales que han venido siendo empleadas a lo largo del trabajo. Asimismo, también se ha hecho uso de las mismas a la hora de establecer recomendaciones de usos. Esta adaptación se lleva a efecto con la finalidad de exponer estrategias territoriales que asuman las características del medio físico sin olvidar las necesidades del subsistema socio-económico: distribución de aprovechamientos, núcleos urbanos, áreas extractivas..., y también espacios naturales protegidos.

### 5.1 Las Unidades Ambientales

La lectura del territorio municipal a través de los diferentes apartados de información sobre los elementos naturales y los usos humanos, dibuja un marco espacial complejo, cuyo tratamiento desde el punto de vista de la planificación territorial resulta difícil, especialmente cuando se pretende abarcar todas y cada una de las dinámicas y problemáticas que afectan al territorio entendido en su conjunto. El procedimiento utilizado es el establecimiento de Unidades Ambientales, también denominadas Unidades Homogéneas o Unidades de Paisaje.

A partir de esta línea de trabajo, la síntesis de un paisaje como éste no se entiende sin la integración de todos los aspectos incluidos en lo que muchos especialistas dan en llamar "inventario del medio". De hecho, "su formalización consiste en la definición de unidades territoriales a partir del inventario de los factores o elementos informativos de carácter sectorial. Tales unidades se consideran como sistemas de relaciones de funcionamiento unitario cuyas componentes y procesos son precisamente los citados factores inventariados" (los factores tratados a lo largo del inventario ambiental)(GÓMEZ OREA, D.,1994: 86). En efecto, la metodología asociada al empleo de unidades homogéneas o ambientales no es más que el instrumento o la manera racional de hacer operativa aquella información temática recogida en el inventario, de cara a la elaboración del diagnóstico, evaluación y ordenación del territorio.

El método de trabajo consiste en la superposición de aquellos factores con mayor capacidad explicativa (los factores y elementos ambientales con mayor carga o peso específico), siguiendo criterios de abundancia, singularidad, estado de conservación, nivel de antropización, interés científico, paisajístico, etc.

Por un lado, el soporte geológico y las formas del relieve describen los materiales, estructuras físicas y procesos del medio abiótico, incluyendo sus relaciones. Por otro, la vegetación natural y los cultivos

explican las condiciones ambientales y sintetiza las relaciones entre el medio biótico y abiótico. Por último, los usos del suelo explican el devenir histórico de las formas de utilización y aprovechamiento del suelo y sus recursos, y representa una de las variables de mayor peso en el municipio de Tazacorte, dada las características de su territorio.

No podemos olvidar que Tazacorte es un territorio definido dentro de un subsistema mayor y éste, a su vez, dentro de un sistema aún más amplio (la Isla de La Palma), de los que parten los flujos medioambientales que explican las características del medio en el municipio. De ahí que sea este documento la inspiración básica para establecer las unidades ambientales identificativas y el que nos dicta los criterios de utilización de la información y su diagnóstico funcional.

Para concretar el análisis realizado en una estrategia territorial correcta es preciso elaborar el estudio de las unidades de una forma integrada, de manera que la valoración se lleve a cabo para el conjunto de unidades homogéneas, aunque no exista una correlación espacial entre ellas.

En este sentido, el término municipal reúne un total de quince (15) grupos de unidades ambientales, de las que sólo uno se corresponde con ambientes urbanos-residenciales (casco de Tazacorte y Puerto de Tazacorte); y otro más se encuentra a caballo entre el medio urbano en crecimiento y el rústico (unidades 3 a y b). Las trece (13) restantes son "no urbanas".

La relación de estas unidades ha sido recopilada a partir de unas fichas sintéticas de Inventario y Diagnóstico Ambiental. En ellas se recoge la información más relevante y de mayor interés desde el punto de vista ambiental, tratando tanto temas estrictamente ambientales (sustrato geológico y edáfico, geomorfología, fauna y vegetación, etc.), como otros de carácter antrópico (usos dominantes, afección del planeamiento y otras legislaciones, etc.).

Las unidades resultantes son las siguientes:

1. Rampa basáltica de pendiente moderada con cultivos de platanera en bancales e invernaderos y residencial aislado.
2. Rampa basáltica de pendiente suave con cultivos de platanera en bancales y residencial aislado.
3. Unidad urbana. Residencial consolidado.
4. Unidad protourbana. Residencial en expansión y cultivos de plataneras.
5. Obra antrópica litoral. Instalaciones portuarias.
6. Fondo encajado de barranco con matorral xérico y puntuales actuaciones antrópicas.

7. Laderas y cauces de barranco encajado de fuerte pendiente con matorral y vegetación rupícola.

8. Ladera de barranco abancalada con cultivos de platanera.

9. Cantil costero y rasa con escasa vegetación halófilo.

10. Paleocantil con matorral xérico muy abierto.

11. Malpaís histórico fuertemente alterado con relictos de retamar-tabaibal.

12. Isla baja con sorribas y bancales de platanera.

13. Playa de arenas, cantos y bloques con uso turístico-residencial en infraviviendas.

14. Playa de arenas continentales regenerada por obra antrópica.

15. Cono volcánico reciente con material con matorral xérico.

5.2 Problemática Ambiental preexistente. Impactos Ambientales.

El tratamiento de la problemática ambiental existente va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el territorio municipal, desequilibrios que tienen su impronta espacial en un conjunto diverso de impactos ambientales, de mayor o menor importancia.

Los impactos que existen en el municipio de Tazacorte son abundantes y de variada índole. En esencia, todos estos impactos derivan de la presión antrópica sobre el territorio. La densidad de población que soporta el municipio es muy alta, y los terrenos muy apetecibles por la tendencia urbanizadora y por los aprovechamientos agrícolas, circunstancias que podrían explicar los deterioros ambientales detectados. Quizás buena parte de los efectos negativos deriven de las propias características del paisaje. La proliferación del cultivo de plataneras contribuye a enmascarar la percepción de los impactos, que no los efectos de los mismos.

No existe una polarización territorial de los impactos. Éstos se distribuyen por todo el territorio municipal sin seguir más patrón que una cierta adhesión a las vías de comunicación, especialmente a las de mayor tránsito y a las zonas donde se localizan los ámbitos residenciales.

En cambio, sí que existe una concentración de impactos y deterioros paisajísticos y medioambientales en el malpaís histórico de San Juan, donde se aprecia, no ya la propia explotación de áridos que ha contribuido a la casi desaparición de esta estructura volcánica, sino la acumulación de basuras de todo tipo, escombros, chatarras, incluso aceites.

Sin embargo, también existen superficies libres de impactos dignos de consideración, tal y como ocurre al oeste del casco de Tazacorte.

#### 5.2.1 Impactos derivados de la actividad agrícola

Siempre se ha hablado de la fuerte incidencia visual de los cultivos bajo plástico y malla. Esta circunstancia se agrava cuando existe una presencia numerosa de los mismos y, además, se observa un puntual abandono que conduce a que los invernaderos acaben por deteriorarse, empeorando si cabe la estética paisajística. En el municipio de Tazacorte la superficie ocupada por este tipo de cultivo es extensa y se observa una concentración alta de este tipo de prácticas agrícolas. Los efectos paisajísticos de los invernaderos es, de por sí, muy alto, pero, cuando se produce el abandono y consiguiente deterioro de los mismos, su incidencia negativa resulta aún mayor.

Además, se producen otros efectos negativos, como es el progresivo empobrecimiento de los suelos, resultado del aprovechamiento intensivo del mismo. Esta circunstancia dificulta la regeneración vegetal una vez que se abandonan los cultivos.

También se producen otros impactos. La proliferación de plataneras y la densidad de las mismas es tal que apenas sí quedan relictos de la vegetación originaria. Este tipo de cultivos construye un paisaje muy particular, caracterizado por los cierres de parcela que dividen y sectorizan el territorio. La platanera constituye un cultivo de altos requerimientos hídricos, lo que significa una gran demanda de un agua que, ni siquiera en La Palma, es abundante; y, por último, se produce una total desestructuración de las condiciones edáficas originales debido a la práctica usual del sorribado.

Tal y como demuestra el mapa de impactos preexistentes que acompaña a este documento, la dinámica expansiva de los invernaderos comienza a ser preocupante, pues cada vez es mayor la superficie de cultivos bajo plástico, y allí donde había un mar verde de plataneras, en la actualidad hay un mosaico de verde y plástico.

Los efectos paisajísticos de la expansión de los invernaderos se pueden apreciar comparando la zona de plataneras localizadas al oeste de Tazacorte, donde aún no se ha producido la proliferación de los mismos, con el resto del término municipal. Salta a la vista la diferencia de paisaje y el efecto real de los invernaderos sobre éste.

#### 5.2.2 Impactos derivados de la actividad extractiva

Cinco son los puntos de extracción detectados en Tazacorte, de los cuales sólo uno se encuentra activo.

El caso más flagrante es el del malpaís de San Juan, una colada histórica que se ha visto gravemente afectada por las extracciones. El material extraído fue empleado en la escollera y dique del puerto de Tazacorte hace más de treinta años y, en la actualidad, parece no proseguir la actividad minera. Sin embargo, se ha dado paso a un vertedero incontrolado en los puntos donde mayor ha sido la cantidad de material extraído, con lo que se produce un doble problema e impacto.

Las extracciones siguen afectando al malpaís de San Juan, aunque esto ocurre en el municipio vecino de Los Llanos de Aridane, casi en la confluencia del término municipal de Tazacorte. Existe, además, la pretensión de procurar licencias de explotación dentro de este último municipio, en parte como solución al grave problema de vertido de basuras y escombros que se observa en la actualidad en la cantera abandonada.

Respecto a las restantes zonas extractivas, ninguna alcanza la envergadura de la anteriormente mencionada. De entre todas ellas, sólo una permanece activa y es la extracción de sedimentos aluviales en la desembocadura del barranco de Las Angustias, a la altura del casco urbano del Puerto de Tazacorte. Sin embargo, y al margen de un ligero impacto paisajístico, en este caso concreto existe una necesidad contrastada de mantener limpio el lecho del barranco, en previsión de posibles riadas que pudieran afectar a las edificaciones que ocupan el cauce natural del mismo.

Otra zona extractiva fue detectada en Montaña La Laguna, de donde se ha sacado picón para uso en obras de construcción en general. Además, también en este caso se observan efectos colaterales tras el abandono de la actividad, pues se está utilizando como circuito de motocrós, circunstancia que se traduce en movimientos de tierra y alteraciones paisajísticas, y sobre la vegetación y fauna del lugar; además de provocar alteraciones en los yacimientos arqueológicos situados en el cráter de este volcán.

Las otras dos áreas extractivas se encuentran en las proximidades de la Playa de La Bombilla y de Playa Nueva. En ambos casos se trata de canteras de materiales basálticos actualmente abandonadas.

#### 5.2.3 Impactos derivados de las edificaciones y construcciones

Tazacorte es un municipio con reducido número de edificaciones en desarrollo diseminado, pues el mayor número de las mismas se concentra en los cascos urbanos de Tazacorte y El Puerto. Además, las viviendas suelen quedar bien camufladas entre las plataneras, por lo que es difícil de apreciar el posible impacto generado por las mismas.

Tampoco existe una especial incidencia en cuanto al volumen edificatorio desmedido de las viviendas,

pues no es ésta práctica común en el municipio. Se entiende así que la afección del desarrollo disperso sea leve. No existe, además, una tendencia especial hacia los grandes volúmenes edificados y, en líneas generales, las tipologías pueden considerarse como respetuosas, dentro de las circunstancias.

Mención aparte merecen las edificaciones asociadas a la producción agropecuaria. En todos los casos los almacenes de las cooperativas representan edificaciones pseudoindustriales que, por la actividad que acogen precisan de un cierto volumen edificatorio. Sin embargo, es imprescindible la presencia de estas naves para el mantenimiento de la rentabilidad de la producción platanera. Otra cosa bien distinta es lo que sucede con las cooperativas agrícolas cuando se abandonan, en cuyo caso la nave permanece en el paisaje sin utilidad alguna, caso que sólo se produce en la zona de la isla baja, donde se está produciendo el abandono paulatino de los cultivos de plataneras ante las expectativas urbanísticas de carácter turístico que se han levantado en estos terrenos.

Existen, sin embargo, otros impactos vinculados a la presencia de las edificaciones, de los cuáles, con toda probabilidad el más importante sea la falta de red de alcantarillado en muchos de los grupos residenciales, solucionándose mediante vertido a pozos negros. Aunque no fue descubierto ningún tipo de vertido de aguas residuales a los barrancos de la zona, ni en éstos se podía observar el discurrir de los mismos, sí parece más que probable que en algunos casos existan pérdidas en las propias pocetas. En todo caso, el nuevo documento urbanístico debiera corregir esta disfunción y solventar el problema de la red de saneamiento.

Se observan vertidos a barranco de aguas procedente de la depuradora de los Llanos de Aridane en el barranco de Tenisca, pero son aguas tratadas y, en ningún caso, vertidos directos de fecales.

Por último, hay que aclarar que las prácticas de autoconstrucción pueden llegar a provocar una consolidación urbana no deseada y fuera de toda ordenación, por lo que resulta urgente dar solución a este problema desde las propias normas, orientando el crecimiento que hasta estos momentos es anárquico, precisamente como resultado de la total carencia de documento urbanístico que las regule.

#### 5.2.4 Impactos derivados de la red viaria

Existen dos cuestiones al respecto de la red viaria que deben ser consideradas por separado:

1. El efecto negativo que sobre el paisaje tienen algunos de los tramos de la red arterial de primer orden.
2. El excesivo número de viales y pistas de tierra que aparecen por doquier, especialmente entre las

distintas parcelas cultivadas, dando lugar a una intrincada red arterial.

En cualquier caso, la baja densidad de la red viaria reduce hasta mínimos los efectos negativos de la misma. Las vías principales son las que discurren entre el Casco de Tazacorte y El Puerto, la carretera general que proviene desde Los Llanos de Aridane, la conexión del Puerto hacia el norte ascendiendo por las laderas de El Time, y la carretera a Puerto Naos.

#### 5.2.5 Impactos generados por infraestructuras lineales

También infraestructuras lineales como las torres de comunicaciones y líneas de alta tensión (66 kv), junto con las antenas, torres de iluminación y vallas publicitarias, contribuyen al deterioro paisajístico del municipio y, por extensión, de la isla.

El más importante de estos impactos lo constituyen los corredores de líneas de alta tensión que atraviesan el municipio y que son perfectamente visibles desde muchos puntos del territorio municipal. Se trata de cables trifásicos con soportes metálicos de alta incidencia paisajística. Además, existe el lógico impacto derivado del vuelo del cableado dentro del ámbito urbano de cada uno de los núcleos de Tazacorte, si bien no ha sido considerado en razón de la escala de trabajo.

Algunos elementos de la red de comunicaciones de radio y televisión, incluso de telefonía móvil, ocasionan un efecto paisajístico negativo en razón de su ubicación, pues siempre se localizan sobre los relieves culminantes y muy visibles, como sucede en el risco de Tarajal, sobre el puerto de Tazacorte.

#### 5.2.6 Impactos derivados de la actividad industrial

A este respecto sólo cabe indicar la presencia de las anteriormente mencionadas naves de las cooperativas plataneras y las instalaciones portuarias, que en realidad tienen más relación con el sector primario que con las actividades industriales propiamente dichas, tanto sean las actividades agrícolas como pesqueras.

El dique del puerto de Tazacorte supone un importante impacto que afecta tanto al paisaje como a la dinámica litoral, aunque parece incuestionable la necesidad del mismo, máxime cuando son conocidos los efectos de los temporales del oeste que castigan con fuerza estas costas.

En el malpaís de San Juan se detectó la existencia de vertidos de aceite que eran el resultado de emplear esta zona para el lavado y mantenimiento de maquinaria y camiones. Este tipo de vertidos produce una fuerte contaminación edáfica.

### 5.2.7 Otros impactos

El número de impactos y la incidencia de los mismos es notoria y de índole variada. Existen algunos impactos localizados. Entre éstos, se puede hablar de escombreras y movimientos de tierra, antenas de comunicaciones, depuradoras de aguas residuales y, sobre todo, un poblado de chabolas e infravivienda localizado en La Bombilla.

La actividad agrícola, o más bien deberíamos decir los impactos producidos por el abandono de la actividad agraria, también tienen representación dentro del municipio, en especial en la isla baja, donde las expectativas urbanísticas de carácter turístico han dado lugar al abandono de los cultivos. Esta circunstancia provoca una sensación de descuido frente a la de integración campo-asentamiento de población que existía antes, pese a ser muchos los casos en los que la regeneración natural sobre los campos abandonados comienza a ser efectiva.

Tanto el núcleo de La Bombilla como el de Playa Nueva están sujetos a un Plan Especial destinado a solventar los problemas derivados de la presencia de las chabolas.

Por último, habría que añadir el impacto generado por la difusión de una especie vegetal muy agresiva y dominante como el *Pennisetum setaceum* o rabo de gato, que se ha adueñado de una superficie extensa en este y otros municipios de la isla, resultando sumamente difícil su erradicación.

### 5.2.8 Conclusiones

La conclusión más evidente que se puede extraer al respecto de los impactos ambientales existentes en el municipio de Tazacorte es la importancia y variedad de los mismos. Sin embargo, las características de los paisajes contribuyen a ocultar y enmascarar buena parte de los impactos ambientales existentes.

Los impactos más graves son los producidos por las áreas extractivas, en especial las existentes en el malpaís de San Juan, donde los efectos paisajísticos derivados de las extracciones se agravan al tratarse de un malpaís histórico y, por tanto, con importancia geomorfológica y científica, además de por el grave deterioro ambiental derivado de la reutilización de la cantera como vertedero incontrolado.

También resultan especialmente graves los problemas derivados de la presencia de los núcleos de chabolas en La Bombilla y Playa Nueva, si bien la redacción y ejecución de los Planes Especiales que afectan a ambos núcleos hace levantar expectativas optimistas en cuanto a la resolución de este problema.

5.3 Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental

Existen tres grandes conjuntos de variables ambientales que llevan implícita alguna limitación para el avance de los usos residencial, terciario, industrial o dotacional. Esos tres grandes grupos de variables son los siguientes:

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés geológico-geomorfológico y para la calidad visual del paisaje.

2. Limitaciones que son generadas por la presencia de elementos bióticos del paisaje de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.

3. Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.

Diversos parámetros constituyen el valor ambiental final de cualquier espacio. Entre éstos, el paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de otros elementos naturales, aunque suelen predominar en el caso de este municipio los de carácter antrópico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco mensurable. Sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación antrópica, aquéllos que deben tener limitaciones de uso para que no queden gravemente alterados.

#### 5.3.1 Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística y singularidad de elementos geológico-geomorfológicos

En el término municipal de Tazacorte existen paisajes de alto valor en razón a su peculiaridad y su escasa representación en otros espacios de la Isla y del archipiélago. Por regla general, siempre habrá una componente dominante del paisaje: lo rural, lo geomorfológico, la vegetación o lo urbano. En nuestro caso dichas componentes principales están muy polarizadas, existiendo un dominio muy claro de la componente rural sobre todas las demás.

En la valoración de la calidad visual del paisaje se han tenido en cuenta diversos parámetros, algunos de ellos relacionados con el valor natural intrínseco y otros relacionados con la estética e intervisibilidad de cada unidad.

Determinados espacios del municipio adquieren en su conjunto una calidad visual elevada que los hace propicios para la salvaguarda de sus valores. Constituyen unidades o grupos de unidades fisiográficas con alto valor de calidad visual del paisaje y conforman espacios a proteger por la citada circunstancia. Estas unidades son las siguientes:

\* Acantilados y desembocaduras de barranco de ámbito costero con pendientes fuertes a muy fuertes. Afecta a la totalidad de la franja costera. Se trata de una unidad muy poco visible desde tierra pero que cuenta con un potencial paisajístico muy alto, especialmente cuando es observada desde el mar.

\* Edificios volcánicos de La Laguna y Montaña Todoque, por ser dos referencias paisajísticas muy claras en la homogeneidad de las rampas volcánicas cubiertas de plataneras que constituyen buena parte del territorio municipal.

\* Laderas y riscos de fuerte pendiente sobre materiales antiguos con escasa cubierta vegetal del Barranco de Las Angustias y, en especial, las denominadas laderas de El Time, donde se ubica el mirador homónimo desde el que se tiene una perfecta panorámica de todo el ámbito de Tazacorte.

La esencia de estos paisajes radica en las características geomorfológicas y el alto grado de conservación de las topoformas. La falta de cobertura vegetal beneficia a la espectacularidad del relieve. Asimismo, también la escasez de actuaciones antrópicas confieren al paisaje su valor natural y agreste.

### 5.3.2 Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de la vegetación de alto valor ecológico y las áreas de interés faunístico

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal no reveló la importancia de la misma en el sistema medioambiental que constituía el territorio municipal. La presencia de especies o comunidades endémicas o de gran peculiaridad no ejerce de factor condicionante a la hora de establecer medidas de limitación de actuaciones que incidan directa o indirectamente sobre su hábitat, dado que se reconoce las dificultades de su rehabilitación o de su traslado a otras áreas homogéneas en cuanto a su ecosistema.

En este sentido, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales en las operaciones estratégicas del Documento Municipal de Ordenación, a partir de su catalogación como áreas de alto interés de cara a la conservación, o en el caso más importante, de protección estricta.

Por tanto, a efectos de este marco a continuación se citan las zonas del municipio de Tazacorte en las que se limitan los usos sobre las mismas en razón del interés de la vegetación o de la fauna. Los criterios para la selección de estas zonas son los siguientes:

1. Ser representaciones de los ecosistemas propios de la Isla, aunque mayoritariamente se encuentren muestras de degradación o especies introducidas.

2. Albergar especies con alto valor botánico, raras, amenazadas o en peligro de extinción.

#### Zonas de acantilados costeros

Aunque no existe una riqueza botánica contrastada, los acantilados constituyen refugio de muchas aves marinas y, en consecuencia, deben ser motivo de protección en razón de su condición de nicho ecológico destacable.

#### Riscos del Barranco de Las Angustias

Además del interés geomorfológico y paisajístico de esta unidad, los riscos acogen especies rupícolas de interés como los *Aeonium*, cerrañas y otros. Estos riscos son también hábitat natural de la corneja, símbolo animal de la isla de La Palma.

#### Edificios volcánicos con muestras de vegetación xerófila

Aunque Montaña Todoque y el volcán de La Laguna no acogen una vegetación especialmente importante a una escala insular, localmente y a tenor de la pérdida generalizada de la vegetación natural por causa de la implantación de los cultivos de plataneras, ambos edificios volcánicos son los últimos relictos del matorral xerófilo que debió existir en buena parte del municipio.

Los lugares con mayor calidad para la conservación de su biota se encuentran dentro de los límites de los espacios protegidos por la Ley 12/94.

### 5.3.3 Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de los suelos de alta capacidad agrícola

El apartado en el que analizábamos las características de los suelos y la capacidad de uso agrícola revelaba una serie de espacios de importancia por la potencialidad de sus suelos cara al desarrollo de actividades agrícolas. Son espacios a proteger por su alto rendimiento agrícola, circunstancia que les confiere valor natural para el soporte de una actividad agraria rentable.

Quedaba claro entonces la importancia superficial de las sorribas y suelos de préstamo. Las condiciones más favorables se registran en la práctica totalidad del municipio, aunque ésta se halla obtenido a partir de una fuerte capitalización traducida en técnicas de sorribado, convirtiéndose éstos en los espacios más propicios para el desarrollo de la agricultura.

En consecuencia, más que hablar de suelos con una calidad para la conservación suficiente como para proponer su salvaguarda, ésta se debe hacer extensiva a la práctica totalidad de terrenos cultivados con plataneras.

### 5.3.4 Conclusiones

La suma de todas las unidades que, en razón de los distintos valores ambientales que presentan pueden ser motivo de conservación, afecta a un porcentaje elevado de la superficie municipal, si bien esta valoración deriva, en buena medida, de la importante superficie ocupada por el cultivo de plataneras.

Las prioridades ante la necesidad de llevar a cabo cualquier tipo de actuación que implique el deterioro de las condiciones ambientales de las unidades deben adaptarse a la siguiente jerarquización:

1. Los valores ambientales más destacados coinciden con los límites de los espacios protegidos por la Ley 12/94.

2. Las zonas de mayor calidad para la conservación son las derivadas de los valores paisajísticos que soportan, esto es: Laderas de El Time, en el Barranco de Las Angustias; Riscos y cantiles del municipio; y volcanes de Montaña Todoque y Montaña La Laguna. Éstas áreas constituirían el segundo nivel de protección.

3. En último término se consideraría el valor de los suelos, pues la actividad agrícola ocupa tal superficie que se entiende que, de elegir la pérdida de algunos de los valores con que cuenta el territorio ante cualquier necesidad de crecimiento urbanístico, éste debería acometerse en detrimento del espacio cultivado antes de hacerlo en zonas de mayor importancia ambiental como puedan ser las mencionadas en los puntos 1º y 2º.

Es importante evitar cualquier tipo de alteración de la red hidrográfica.

En cualquier caso, las unidades ambientales que presentan la menor calidad para la conservación son las encuadradas dentro de los siguientes grupos:

- Zonas urbanas consolidadas o potencialmente urbanizables.

- Zonas urbanizables de baja densidad y reservas de suelo para crecimientos futuros.

- Zonas reservadas para usos agrícolas intensivos con posibilidad de expansión de usos residenciales y turísticos.

### 5.4 Diagnóstico de potencialidad, calidad para la conservación y recomendaciones de uso.

La diagnóstico de potencialidad se entiende como la estimación de las posibilidades que un territorio puede presentar ante una actividad concreta y en condiciones normales. En otras palabras, la diagnóstico de potencialidad constituye la optimización de la capacidad de carga de un territorio, orientando las activi-

dades que sobre el mismo puedan desarrollarse y marcando las directrices de la ordenación territorial.

Antes de llegar a este punto es preciso haber realizado toda una labor previa de información territorial y ambiental, a partir de la cual conocer el ámbito que es motivo de ordenación. Esta información se sintetiza en las correspondientes unidades ambientales, convirtiéndose así en las herramientas de discriminación de usos.

La valoración de la calidad para la conservación pretende realizar una evaluación del medio natural con objeto de determinar las zonas y sectores del territorio que deben ser objeto de protección. Comprende, por un lado, una valoración global de cada unidad, considerando los distintos elementos y aspectos presentes en toda la unidad o dispersos por ella, representados en el valor de "Calidad para la conservación", y por otro, una identificación de localizaciones concretas de menor escala que son los denominados puntos de interés singular.

Se han considerado cuatro factores principales:

1. Vegetación y fauna
2. Usos y aprovechamientos
3. Geomorfología-geología
4. Calidad visual del paisaje

Cada uno de estos factores es cuantificado para las distintas unidades de forma independiente. Sin embargo, el parámetro "calidad visual del paisaje" ya incorpora en sí mismo una valoración de los restantes.

La estimación de los valores de cada factor se realiza según una jerarquía común en la que se establecen valores de 1 a 5, de menor a mayor interés para su conservación:

1. Muy bajo
2. Bajo
3. Moderado
4. Alto
5. Muy alto

La vegetación y la fauna

La importancia de la vegetación a la hora de realizar la definición de cada unidad hace que sea un elemento relevante en la valoración genérica de la calidad para la conservación de las mismas.

La vegetación rara vez cubre toda una unidad, pero sí que conforma localidades y puntos de singular interés. Este es el caso, por ejemplo, de los matorrales xerófilos que se localizan en Montaña Todoque y La Laguna, o en los riscos de Tabaibas, sobre el puerto de Tazacorte.

Cuando esto sucede la valoración de la calidad para la conservación respecto de elementos singulares de la vegetación se coteja en relación a la extensión de los rodales de vegetación, su entidad y densidad. Pero cuando una formación vegetal es dominante y posee valores dignos de protección, entonces se procede a dar valores al alza.

Son varios los criterios considerados al evaluar la vegetación:

1. Descripción: En base a los datos de campo tomados, se refleja en este apartado las características fisionómicas de la comunidad vegetal más representativa de cada unidad, resaltándose sus especies más significativas. Los matorrales xerófilos y la vegetación rupícola son las muestras de la flora natural que ha pervivido al proceso de roturación, abancalamiento y sorribado que ha precedido a la implantación del cultivo de plataneras en casi todo el municipio.

2. Grado de cobertura: El grado de cobertura de la vegetación respecto del total de la superficie de la unidad ambiental es evaluado con mayor calificación cuanto mayor sea éste, de tal manera que una vegetación rala presentará un valor inferior (en razón de este parámetro) que una vegetación frondosa.

3. Estado de conservación: Según sea el estado de la vegetación y su grado de deterioro o antropización el valor obtenido será mayor “cuando la vegetación esté poco alterada” o menor “cuando se den los preceptos opuestos”.

4. Singularidad: La presencia-ausencia de elementos singulares de la flora o de la vegetación son considerados según como corresponda: mayor valor a aquellas unidades donde la presencia de elementos singulares o de interés resulte ser más abundante y, al contrario, cuanto menos significativa sea la presencia de una vegetación de interés. Es éste uno de los parámetros de mayor peso.

Respecto de la fauna, la valoración se ha realizado de forma similar a la empleada para la vegetación. Sin embargo, es necesario realizar una puntualización, y es que ante las características del trabajo al que se orienta este estudio ambiental, ha sido imposible entrar a valorar la fauna invertebrada. Para la determinación del interés para la conservación de la fauna, solamente se han considerado las aves, repti-

les y mamíferos, dado que constituyen los grupos más relevantes en el territorio insular.

El análisis de la fauna responde más a una valoración de los ecosistemas y de aquellos espacios potencialmente importantes para el desarrollo de la vida animal, que a una simple valoración de las especies halladas o avistadas. Es decir, se han tomado en consideración todos aquellos espacios poco deteriorados y de altos valores ecológicos que puedan hacer pensar en un potencial faunístico elevado (en especial los cantiles costeros).

#### Los usos y aprovechamientos

Muchos de los trabajos del medio físico suelen obviar un parámetro tan importante para la concreción de los procesos ecológicos como es el uso y aprovechamiento que del territorio se viene haciendo. En esta ocasión, y considerando los objetivos del presente trabajo, se ha optado por incluir este parámetro a la hora de proceder a la valoración global de cada unidad y, por extensión, también para definir cuál es la calidad para la conservación de cada una de ellas.

En la base de esta decisión está la búsqueda del equilibrio entre las necesidades irrefutables de expansión y crecimiento urbanístico y la obligación de conservar los valores más destacados con los que cuenta el territorio. Es por ello que se han tomado en consideración la presencia de determinados aprovechamientos, especialmente agrícolas y residenciales, como un factor ponderado que contribuya a afianzar el crecimiento o mantenimiento de los mismos.

La valoración de los usos y aprovechamientos se establece con el fin de orientar y ordenar los crecimientos, de tal forma que sean aquellas unidades ambientales que ya soportan tales usos las que mantengan la dinámica, permitiendo a aquellas otras unidades “menos antropizadas” conservar su estado actual.

El grupo 1 de unidades, donde se incluyen los suelos urbanos existentes en el municipio, es un claro ejemplo. En este espacio se concentra la práctica totalidad de los usos residenciales del municipio y constituyen el lugar apropiado para su afianzamiento y, en todo caso, establecer las estrategias de crecimiento a partir de ellos. Por añadidura, estas unidades presentan una calidad para la conservación de los valores naturales inferior a la que pueden poseer otras unidades, circunstancia que favorece la labor urbanística y económica sin desmérito de la protección de aquellos otros espacios que encierran un mayor interés desde la perspectiva de sus características ambientales.

Se trata, en resumidas cuentas, de incluir en la ponderación un parámetro que permita hasta cierto punto

orientar los resultados hacia un desarrollo equilibrado del territorio, con la vista puesta en las recomendaciones de uso que desde este documento se establecen.

### Geología y geomorfología

Estos parámetros ambientales son fundamentales en la valoración de cualquier territorio. Así, el peso específico de los mismos en el caso que nos ocupa es muy alto, dado que existen varios grupos de unidades singulares y destacadas por sus valores geomorfológicos y geológicos.

Principalmente se valora la singularidad de los materiales geológicos, así como las topoformas y la impronta paisajística de los mismos. En este sentido, son destacables unidades como las correspondientes a los relieves del Barranco de Las Angustias y las montañas de Todoque y La Laguna.

### La calidad visual del paisaje

El hecho de que todos los elementos del paisaje fueran considerados en su debido momento para establecer la calidad visual del paisaje, nos lleva a ponderar esta nueva valoración, de tal manera que un mismo elemento no alcance un "sobrepeso" sobre el resultado final. Es por ello que la valoración de la calidad visual ha sido tomada entre 1 y 3, y no entre 1 y 5 como en el resto de los parámetros considerados.

Con la suma de todos los valores resultantes para cada una de las unidades, se ha establecido el mapa de "Calidad para la conservación", el cual tiene una lectura relativamente sencilla, pues especifica con claridad los espacios de mayor interés natural. Este mapa es la base empleada para el mapa de recomendaciones de usos, al cual nos referiremos seguidamente.

#### 5.4.1 Recomendaciones de uso

El propio documento de Contenido Ambiental de las Normas de Planeamiento es el mejor ejemplo de cómo se ha llegado hasta este punto, que no es otro que establecer unas orientaciones de uso desde la perspectiva conjunta del desarrollo urbanístico y la conservación de los valores naturales del territorio.

En primer lugar fue el inventario territorial que, desde una óptica multidisciplinar, intentó abarcar todos los aspectos de interés. A partir de éste, (el cuál a su vez se basó en la recopilación documental de los distintos apartados y en el propio trabajo de campo), se obtiene un entendimiento bastante preciso de las condiciones y características del medio que se pretende evaluar, base del posterior esfuerzo de síntesis concretado en la caracterización y delimitación de todas y cada una de las unidades ambientales.

Dos son las formas más propicias para establecer las unidades ambientales: Realizar un análisis particular de cada uno de los elementos del medio, para posterior-

mente proceder a su superposición; o bien realizar un esfuerzo de síntesis inicial estableciendo unidades ambientales a partir de supra-ambientes, sistemas, subsistemas, etc., tal y como corresponde a una metodología de estudio integrado del paisaje, según la cual se integran en el estudio, tanto los elementos físicos del paisaje (entendido éste como sistema), como los procesos que forman parte del paisaje e interrelacionan con los distintos elementos.

La segunda de las posibilidades fue descartada en consideración de los objetivos perseguidos por este estudio y la orientación del mismo hacia la ordenación territorial. Es por este motivo que una vez que se procedió a recopilar o realizar (según fuera el caso), la información territorial de cada uno de los distintos elementos del medio físico, se ponderaron los elementos más significativos para establecer, a partir de ellos, las distintas unidades ambientales.

Toda vez que se caracterizaron estas unidades se procedió a evaluar su calidad para la conservación y, seguidamente, establecer unas recomendaciones de uso orientadas a las pretensiones del trabajo. En el consiguiente mapa de recomendaciones de uso se diseñaron las siguientes categorías:

1. Zonas urbanas consolidadas o potencialmente urbanizables
2. Zonas urbanizables de baja densidad y reservas de suelo para crecimientos futuros
3. Zonas reservadas para usos agrícolas intensivos con posibilidad de expansión de usos residenciales y turísticos
4. Zona reservada para usos agrícolas tradicionales con exclusión de invernaderos como medida de conservación de los valores paisajísticos
5. Usos portuarios generales
6. Zona litoral destinada al ocio sujeta a conservación y mejora
7. Protección de cauce de barranco con posibilidad de extracción de áridos como medida de mantenimiento
8. Conservación de valores paisajísticos
9. Explotación de recursos mineros sujeta a plan de mejora y restauración paisajística
10. Conservación estricta de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos

Zonas urbanas consolidadas o potencialmente urbanizables

Las zonas urbanas consolidadas son los terrenos más propicios para el crecimiento urbanístico, siempre que

no se trate de suelo con edificabilidad agotada. Las unidades tal y como han sido diseñadas, acogen en su interior espacios intersticiales que son susceptibles de edificación.

La vocación natural de estos suelos es la residencial, o cualquier otra propia del ámbito urbano, como pueden ser equipamientos y servicios, incluso espacios libres de carácter urbano.

Zonas urbanizables de baja densidad y reservas de suelo para crecimientos futuros

Algunos puntos del territorio se caracterizan por la presencia de un uso residencial de baja densidad que aconseja una orientación de uso encaminada hacia bolsas de suelo que funcionen como reservas para crecimientos futuros. En estas unidades se pueden proyectar los crecimientos del residencial.

También resulta facultativo promover asentamientos de carácter agrícola, incluso propuestas tipo ciudad jardín, donde el edificado se combine con machas de vegetación y el resultado conjunto sea de un edificado de baja densidad.

Zonas reservadas para usos agrícolas intensivos con posibilidad de expansión de usos residenciales y turísticos

Se trata de unidades actualmente destinadas al cultivo intensivo de plataneras. Sin embargo, sobre estos terrenos están previstos desarrollos turísticos que pueden diversificar la economía municipal, actualmente muy polarizada por la agricultura.

Ante esta excesiva polarización económica, una alternativa adecuada al cultivo de la platanera pueden ser las expectativas turísticas levantadas en la Isla Baja. Es por ello que se orienta esta zona del municipio tanto a la práctica agrícola como al desarrollo urbanístico de carácter turístico, siempre que éste vaya precedido del correspondiente plan que lo desarrolle.

Zona reservada para usos agrícolas tradicionales con exclusión de invernaderos como medida de conservación de los valores paisajísticos

Dentro del territorio municipal existe una pequeña franja localizada al oeste del casco de Tazacorte que reúne una serie de condiciones paisajísticas acordes con las comunes en el municipio hace unos veinte años, cuando todavía no habían hecho su aparición los invernaderos. Esta franja de plataneras manifiesta características diferenciadas respecto a otras zonas del municipio, pues la estructura del parcelario es notablemente mayor que en otros puntos de Tazacorte y, lo que resulta mucho más importante, ha conseguido mantenerse libre de cultivos bajo plástico.

Estas circunstancias hacen aconsejable preservar esta unidad de la afección de invernaderos y orientar su

uso, tal y como ocurre actualmente, hacia la que resulta ser su vocación natural: la producción agrícola.

Usos portuarios generales

El dique y puerto de Tazacorte constituyen por sí solos una unidad antrópica en el paisaje. Lógicamente, la vocación de usos de esta unidad está en relación con la finalidad para la que fueron construidas las instalaciones, que no son otras que las propias de unas instalaciones portuarias.

Zona litoral destinada al ocio sujeta a conservación y mejora

La playa de la desembocadura de los barrancos de Las Angustias y de Tenisca, anexa al puerto de Tazacorte, constituye un espacio orientado al ocio, pero también sujeto a todo tipo de acciones orientadas a la conservación y mejora de la unidad, tanto a través de posibles actuaciones de regeneración de la playa, como cualquier otra orientada a satisfacer servicios propios de estos espacios. A este respecto se indica la necesidad de preservación del servicio fundamental que prestan las desembocaduras de los barrancos, que es la de permitir el desagüe natural de modo preferentemente, o el que se derive de las necesarias actuaciones de haberse modificado las condiciones naturales del litoral, y que puedan estar condicionando el normal discurrir de las aguas hacia el mar. La variación de las condiciones referidas puede llegar a suponer riesgo de inundación en la zona próxima al taponamiento, y de modo principal en la desembocadura del barranco de Tenisca, motivado por los aportes de material granular que se apoyan en el norte del Puerto de Tazacorte; de igual modo es necesario reconocer el riesgo existente de inundaciones en la desembocadura del barranco de Tenisca, en su cruce con la carretera del puerto de Tazacorte a Las Angustias (LP-120).

Será el Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL 3) el que debe prever actuaciones para resolver el problema anteriormente referido en la desembocadura del barranco de Tenisca, así como aportar soluciones a las situaciones generadas en la desembocadura en momentos puntuales de avenida, en los que las aguas de escorrentía pueden sufrir procesos de contaminación que alteran las condiciones del agua de baño en la zona.

En consecuencia se propone como objetivo del PEOL 3 la canalización parcial del barranco de Tenisca, así como el encauzamiento hacia el mar de la desembocadura del mismo. En cualquier caso se deberá contar con los preceptivos informes del Consejo Insular de Aguas de La Palma, de la Dirección General de Costas, y de la Consejería de Obras Públicas del Cabildo Insular de La Palma en cuanto a Carreteras.

Similares recomendaciones son adaptables al resto de playas del municipio, aunque en estos casos y a tenor de las circunstancias existentes, deberá realizarse una



## 6. DECRETO 11/97 DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

El Gobierno de Canarias promulgó el Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición que, en su caso, se hubiesen dictado. Este Decreto fue modificado parcialmente por el Decreto 94/1997, de 9 de junio y el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.

El artículo 1 del anterior Decreto establecía que la consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procedería a la confección de un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones, que con anterioridad al 24 de mayo de 1996 estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.

Como consecuencia de este Decreto se establecía la posibilidad de que las Corporaciones Locales formularan, revisaran o modificaran el planeamiento general, en orden a atender la demanda social existente.

El PGO de Tazacorte recoge varias edificaciones censadas dentro de su clasificación de suelo urbano y de asentamientos rurales o agrícolas. Para el resto de las edificaciones, y para aquellas que aun estando en los supuestos anteriores quedaran disconforme con el planeamiento, se elabora un Catálogo de Edificaciones No Amparadas el Planeamiento Decreto 11/1997, incluido en este PGO, según la disposición adicional primera del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

## 7. OBJETIVOS Y FUNDAMENTOS DE LA ORDENACIÓN

Es objeto del presente documento de Plan General de Ordenación (documento de Aprobación Provisional) la revisión de vigente instrumento de ordenación urbanística (NN. SS.) del término municipal de Tazacorte, de modo que además de adaptarse a la legislación Canaria de Ordenación del Territorio, se recojan las nuevas necesidades de carácter urbanístico planteadas desde la corporación municipal, además de resolver las alegaciones planteadas desde el documento de Aprobación Inicial. También se plantean, y en su caso se promueven, aquéllas actuaciones e intervenciones previstas con anterioridad, y que por diversos motivos aún no han visto culminada su ejecución.

Este PGO se desarrolla a partir de los siguientes fundamentos:

- La regulación de los usos del suelo, de modo que quede garantizada la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, así como el desarrollo social, económico y de calidad de vida de la población.

- La organización racional de la ocupación y usos del suelo, conforme a criterios racionales, mediante su clasificación y categorización, atendiendo especialmente a las variables ambientales, con el objeto de proteger y conservar los recursos y elementos naturales y culturales.

De acuerdo con estos fundamentos, el PGO se plantea alcanzar los siguientes objetivos:

- Establecer las medidas de protección adecuadas para la preservación y conservación de los valores naturales, culturales, paisajísticos y productivos.

- Promover la utilización racional de los ámbitos territoriales con valores agrarios, potenciando su transcendencia social y económica, favoreciendo las actividades y costumbres tradicionales que sean compatibles con el medio en el que se ubican, al tiempo que se proponen nuevas alternativas de cultivo menos agresivas.

- Establecer un modelo de desarrollo turístico que sea compatible con el medio rural y con las actividades propias del uso agrario y recreativo, favoreciendo la recuperación y conservación del Patrimonio Arquitectónico. De este modo se pretende incentivar una nueva variable socioeconómica de tipo turística, que se combine con el modelo convencional turístico en suelos clasificados como urbano y urbanizable no sectorizado para este uso. En cualquier caso se pretende incentivar una nueva actividad económica en un territorio municipal excesivamente polarizado en el aprovechamiento masivo de los recursos agrícolas, con monocultivo de plátano.

- Recuperar y rehabilitar ámbitos considerablemente degradados por el proceso continuado de la extracción de áridos, mediante la implantación de la actividad agrícola, o bien mediante procedimientos de regeneración ambiental.

- Rehabilitar y recuperar las playas de los Guirres y la Bombilla, actualmente invadidas por construcciones y edificaciones de carácter ilegal, situadas en su gran mayoría en suelo de dominio y uso público marítimo terrestre. Estas edificaciones tienen uso predominante residencial y turístico, con graves deficiencias de carácter sanitario.

- Dirigir las dinámicas del futuro crecimiento residencial de modo preferente hacia los núcleos existentes, especialmente hacia aquéllos que hayan expe-

rimentado un mayor aumento de población en los últimos años, con el objeto de completar y articular sus tramas urbanas, y mejorar sus niveles de servicios.

- Clasificar el suelo necesario para albergar el desarrollo equilibrado de la población residente en el municipio, tanto de la que se deriva del aumento vegetativo de los residentes en los núcleos actuales, como la de la población procedente de otros ámbitos. Esto supone la delimitación de zonas urbanizables que genere una oferta de suelo suficiente, tanto en cantidad como diversidad, como para acoger las actuales demandas y las potenciales y/o previsibles.

- En relación con lo anterior, es objetivo fundamental el atender a la demanda existente de viviendas, tanto de proporción pública como privada, y distribuir la oferta de suelo de modo que contribuya al desarrollo razonable de los principales núcleos existentes, y a la mejora de las reservas de dotaciones y equipamientos en los mismos. Para lograr este objetivo, se promueve la ampliación del patrimonio municipal de suelo.

- Potenciar la mejora de la red de comunicaciones. De modo especial se ha de abordar el problema de accesibilidad viaria y de conexión con los núcleos del Puerto de Tazacorte y Las Hoyas.

- Conservar y proteger el Patrimonio Histórico del municipio, promoviendo su recuperación y rehabilitación de acuerdo con la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

- Localizar un área para el desarrollo del uso industrial de baja intensidad, que cubra la demanda previsible de pequeñas industrias, talleres y almacenes.

- Por último, y como objetivo fundamental, el PGO considera vital el papel que ha de tener la gestión urbanística para el desarrollo y ejecución del planeamiento. En consecuencia propone la implicación directa y protagonista de todos los sectores socioeconómicos implicados en el desarrollo del PGO, incentivando la actuación privada en aquellas situaciones en las que los intereses públicos sean compatibles y/o coincidentes con los privados; o actuando desde la iniciativa municipal allí donde no concurren estas circunstancias, siempre y cuando sea de interés público y social, distribuyendo cargas y beneficios de modo equitativo a las partes implicadas.

#### 7.1 Objetivos Ambientales para la protección de los recursos Naturales y Culturales

El PGO, como instrumento de ordenación del término municipal, pretende actualizar el planeamiento de acuerdo con las características actuales de la realidad física y humana del territorio.

Los principales objetivos de este estudio se orientan hacia la integración ambiental del documento de

planeamiento, haciendo que sus determinaciones puedan incidir en una mejor ordenación de los usos del suelo y del desarrollo municipal, coherente con las condiciones y dinámicas territoriales.

Como objetivo principal se puede enunciar el establecer una distribución de actividades en el espacio y, en particular, una clasificación urbanística del suelo, compatible con las condiciones naturales y la capacidad de acogida del medio, partiendo, para ello, de las consideraciones establecidas en el mapa de calidad para la conservación.

Este objetivo genérico se materializa en el cumplimiento de los siguientes puntos que lo desarrollan:

- Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio, remitiéndose, en lo referente a la ordenación de usos y actividades, a los distintos instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos que afectan al municipio.

- Mantener la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes, y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.

- Procurar el mantenimiento de la actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola, orientado hacia el cultivo de la platanera.

- Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como arquitectónico.

- Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas promociones al entorno del Casco, al ámbito del Puerto de Tazacorte, y a los pocos asentamientos agrícolas y rurales existentes.

- Corregir los desequilibrios de estructuración interna detectados en algunos de los tejidos urbanos existentes.

- Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas, y por el vertido incontrolado de escombros, basuras o chatarras.

- Mantener la capacidad productiva de los Suelos.

- Asegurar el crecimiento económico sin menoscabo de los valores naturales.

- Reorientación de las actividades extractivas por medio de la ordenación de las mismas, de manera que se reduzcan los impactos actuales por medio de posibles medidas correctoras.

- Corrección de impactos preexistentes que están degradando la calidad paisajística del municipio.
- Ordenación de los usos agrícolas, con especial atención a la utilización de invernaderos, por tratarse de elementos discordantes del paisaje.

En general, los objetivos que se proponen tratan de corregir los desequilibrios e impactos previos al desarrollo del Plan, así como alcanzar una mejor adaptación al territorio de las propuestas del planeamiento.

En este sentido la ordenación propuesta desde el Plan General de Tazacorte, guiada por los objetivos ambientales planteados, ha intentado adecuarse a las condiciones ambientales y socioeconómicas que imperan en el territorio. De este modo la propuesta de clasificación y calificación de suelo trata de obtener una distribución de usos y aprovechamientos respetuosa con los valores geocológicos y paisajísticos del municipio, como garante de la conservación de sus principales recursos naturales y culturales en la evolución futura del mismo.

#### 7.2 Objetivos Generales para los desarrollos urbanos

- Consolidar y completar la trama de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización, posibilitando la puesta en el mercado de suelo a través del desarrollo de las unidades de actuación que se delimiten al efecto.

- Gestionar y ejecutar los Sistemas Generales previstos en el PGO.

- Adecuar los trazados viarios a la topografía, evitando afectar las edificaciones existentes, solucionando los problemas internos de viabilidad.

- Mejorar la infraestructura viaria entre los núcleos existentes, introduciendo elementos que aumenten la calidad ambiental.

- Diversificar las tipologías edificatorias, limitando la utilización generalizada de la tipología de edificación cerrada, y dando prioridad al uso de tipologías que se estiman más adecuadas para las zonas urbanas como son las existentes en los núcleos de Tazacorte, de modo especial la edificación abierta y la de ciudad jardín, sobre todo en aquellos ámbitos en los que estas tipologías estén implantadas en la actualidad.

### 8. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO

#### 8.1 Características geográficas del término municipal de Tazacorte

El municipio de Tazacorte ocupa una parte importante de la franja costera del Valle de Aridane, en la

zona centro-occidental de la isla de La Palma. Tiene una superficie de tan sólo 11,36 km<sup>2</sup>, siendo por tanto el de dimensiones más reducidas de cuantos tiene la isla, pues solo Breña Baja, con 14,19 km<sup>2</sup>, se le aproxima, ya que el resto de municipios tienen una superficie superior a los 30 km<sup>2</sup>.

Según el censo del año 2001 la población ascendía a 6.117 habitantes, lo que sitúa a Tazacorte como el tercer municipio más poblado de la isla en términos absolutos y, después de Los Llanos de Aridane, el municipio con más densidad de habitantes por km<sup>2</sup>, situándose por encima de 500 h/km<sup>2</sup>, es decir, más incluso que Santa Cruz de La Palma.

La alta densidad de población, la situación de sus ámbitos, y las características productivas de sus tierras, se traducen en que el término municipal sufre un alto grado de antropización, con reflejo directo en el paisaje, dominado casi en exclusiva por el cultivo de platanera.

En efecto, el término municipal de Tazacorte es en esencia una alfombra de plataneras cultivadas sobre rampas lávicas de moderada pendiente. Estas rampas culminan sobre el mar, al que se asoma desde un acantilado de unos 50 metros de altura. La homogeneidad geomorfológica sólo se ve alterada por la presencia de la desembocadura del barranco de Las Angustias, al norte del municipio, y los volcanes de Aridane: Montaña La Laguna (337 m.s.n.m.) y Montaña Todoque (344 m.s.n.m.), que aparecen en resalte sobre la plataforma que desciende desde la cumbre central de La Palma.

Las lavas de la erupción de 1949 rompieron la morfología litoral al sur de Tazacorte, donde dieron lugar a la conformación de la Punta de la Lava, una isla baja de escasa pendiente, situada precisamente en el lugar con más expectativas para el desarrollo turístico.

Respecto a la vegetación, ya se ha mencionado con anterioridad la fuerte dominancia de la platanera. En las zonas donde la vegetación "natural" aún pervive, como es en los volcanes de Aridane y los barrancos del norte, se puede apreciar un matorral abierto dominado por especies más o menos bien adaptadas a las condiciones de aridez. En el barranco de Las Angustias, en las paredes y riscos, existe una importante comunidad rupícola de cierto valor botánico, aunque no es precisamente éste uno de los más destacados valores ambientales del municipio.

El clima se caracteriza por las moderadas temperaturas, y las precipitaciones se sitúan en una media inferior a los 500 mm. anuales, pudiéndose hablar de una aridez moderada. El régimen pluviométrico es muy discontinuo, con largos períodos de sequía y precipitaciones de fuerte intensidad horaria de aparición ocasional. Los registros termométricos hablan de valores muy atemperados, escasas variaciones interanuales, y temperaturas en general muy suaves.

## 8.2 Determinaciones definitorias del Modelo

El art. 32.2.A) del TR Lotc-Lenac define la ordenación estructural como el “conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro”.

La realidad física del ámbito territorial, junto con las situación jurídica y urbanística desde la aprobación de la vigente revisión de las NN.SS. de Taza-corte (1999) y su desarrollo, forman parte de las determinaciones definitorias del modelo de ocupación del territorio.

La clara vocación agrícola, como actividad característica y configuradora del paisaje, junto con los numerosos recursos naturales, culturales y paisajísticos con los que se cuenta, han determinado que el modelo de ocupación esté orientado a la preservación del medio, permitiendo aquellas actividades compatibles con este propósito.

Otro factor determinante del modelo ha sido la infraestructura viaria prevista de carácter insular, lo que posibilitará la mejora a las zonas urbanas del municipio.

A continuación se realiza una síntesis de éstas y otras consideraciones que se han tenido en cuenta para el diseño del modelo territorial definido:

a) Determinaciones derivadas de la legislación aplicable:

- La aplicación directa de la Disposición Transitoria Quinta del TR Lotc-Lenac, que establece la clasificación y categorización de los Espacios Naturales Protegidos que han sido declarados por el TR Lotc-Lenac, adscribiéndolos a la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural, en régimen transitorio, hasta la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación correspondientes.

- La definición del Sistema General viario de la red de carreteras de carácter regional o insular, en aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, y de acuerdo a las prescripciones y limitaciones recogidas en la citada legislación.

- También se debe tener en cuenta lo que se determine en los instrumentos de ordenación territorial, tanto sobre las vías existentes como sobre las actuaciones previstas, lo que implica la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras viarias, en aplicación de lo dispuesto en el TR Lotc-Lenac.

- Determinación del Sistema General de Infraestructuras, dotaciones y equipamientos, con aquellos

elementos de relevancia territorial -tanto existentes como previstos en los programas y proyectos de las diferentes Administraciones Públicas competentes en cada caso-, con el mismo efecto ya mencionado en el apartado anterior, es decir, su clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras.

- Consideración de los bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que deben protegerse para su conservación, según lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, habiéndose de tener en cuenta tanto los Bienes de Interés Cultural declarados como con expediente incoado, así como aquéllos cuya protección legal viene determinada por encontrarse inventariados o catalogados en los correspondientes documentos mencionados en la citada Ley.

- Consideración de los bienes de dominio público, en cuanto a su protección, estableciendo las limitaciones de uso y calificación urbanística que se derive de la legislación específica aplicable en cada caso, y de lo expresado al respecto en el TR Lotc-Lenac.

b) Determinaciones resultantes de la realidad física existente, y la aplicación al respecto de los conceptos legales de suelo urbano y asentamiento rural o agrícola:

- La clasificación de los núcleos como suelo urbano (consolidado y no consolidado), y del suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, viene impuesto por la realidad física existente, en concordancia con lo establecido en el TR Lotc-Lenac para cada supuesto.

c) Determinaciones sobrevenidas por el planeamiento en vigor:

- La clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos ya considerados como suelo urbano por el planeamiento anterior, y que aún no tienen completada su urbanización, es una determinación que resulta imperativa por tener su origen en la ordenación vigente, y sobre todo por la patrimonialización de los derechos urbanísticos adquiridos en base al régimen de suelo anterior.

d) Determinaciones para el cumplimiento de criterios y directrices contenidos en la legislación turística de Canarias y las leyes de aplicación que el Gobierno apruebe.

- La clasificación como suelo urbanizable no sectorizado turístico en los ámbitos de Las Hoyas y Puerto Viejo se habrá de regir por los estándares que se regulen una vez entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de La Palma.

f) Determinaciones que se derivan de los acuerdos plenarios adoptados por la Corporación Municipal en relación con las Modificaciones y Revisiones de las NN.SS. que se adaptan al TR Lotc-Lenac.

### 8.3 Estructura General y Usos del Suelo

#### 8.3.1 Usos del Suelo

##### 8.3.1.1 Uso Residencial

La distribución del uso residencial de la población residente en el municipio de Tazacorte se caracteriza principalmente por su concentración. El espacio ocupado propuesto para la implantación residencial tan sólo representa el 9,54 % de la superficie total del municipio. Esto se debe, sin lugar a dudas, al cultivo extensivo del plátano, que ocupa la práctica totalidad del terreno con aprovechamiento agrológico del municipio y, dado que reportan grandes beneficios económicos, dificulta la incorporación y obtención de terrenos para uso residencial.

La Villa de Tazacorte (denominada a veces simplemente el Casco), formada por los barrios o ámbitos del Casco Histórico, El Charco y San Borondón, representa el núcleo urbano de mayor densidad de población, y constituye el centro administrativo y de servicios más importante del municipio, conformando un centro de atracción. Este núcleo limita al norte con el cauce y laderas del Barranco Tenisca, y queda delimitado por la carretera LP-122 -que constituye el acceso principal-, y la carretera de circunvalación propuesta SG-CT 1 (variante a la LP-122 a su paso por la Villa de Tazacorte). Tan sólo el barrio de San Borondón queda fuera de estos límites, aunque es contiguo al mismo. Alrededor de este núcleo es donde se propone el mayor crecimiento residencial mediante la clasificación de suelos urbanizables sectorizados residenciales, denominados ZSR 1-1 Casco, ZSR 1-2 Casco y ZSR 1-3 El Hornito. En las proximidades a este núcleo se sitúan núcleos poblacionales de menor intensidad y mayor dispersión edificatoria, formado por Asentamientos Rurales y Agrícolas estructurados a partir de caminos rurales, tales como son los asentamientos rurales de La Marina, Marina Alta, Los Serradores y las Cabezadas, todos ellos situados hacia el sur de la Villa de Tazacorte; y los asentamientos agrícolas de Finca La Cruz, Arenero y El Cardón, todos ellos situados al este.

Si nos alejamos del Casco de Tazacorte, en dirección noroeste, por la carretera LP-122, accedemos al núcleo urbano de El Puerto. Este núcleo se configuró como el área de ensanche del Casco, ya que el cultivo del plátano condicionaba el desplazamiento de la población a otras áreas no explotadas agrícola-mente. La existencia de alta demanda de viviendas de promoción pública situadas en el municipio, y las pocas alternativas y ámbitos en los que obtenerlo, obligó al ayuntamiento a hacerlo en el pequeño núcleo pesquero situado en el Puerto, en la desembo-

cadura del barranco de Las Angustias, para que mediante su ampliación fuera posible la implantación del uso residencial. Dado que fue una iniciativa pública, los terrenos que planteaban menos problemas para su ocupación eran los que se ubicaban en parte de suelo destinado a Dominio Público Hidráulico del cauce del barranco de las Angustias, siendo éstos cedidos al ayuntamiento. Hoy en día, y gracias a las infraestructuras y dotaciones existentes (como son la playa, la avenida marítima y el puerto pesquero y deportivo recientemente ampliado), este ámbito se ha configurado como un núcleo residencial vinculado al desarrollo de las principales actividades relacionadas con el ocio y los servicios turísticos del municipio.

Al sur del municipio se sitúan los asentamientos de Cabrejas, El Paradiso, El Pampillo (situado a los pies de la montaña de Todoque, que forma parte del Espacio Natural Protegido del Monumento natural Volcanes de Aridane), y Las Norias. Todos ellos se caracterizan por su alto grado de dispersión edificatoria y baja densidad poblacional. Esta área alberga el 3,08% de la población estimada por el PGO para el municipio.

##### 8.3.1.2 Uso Primario

Los usos primarios son aquellos que se relacionan con los aprovechamientos de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación para su consumo, o en caso de haberlos son mínimos, no modificando su esencia.

Los usos primarios que se desarrollan en el término municipal de Tazacorte son los usos agrarios, asociados a actividades agrícolas, y los usos hidrológicos, teniendo todos ellos una gran proyección territorial.

##### - Uso agrario:

La práctica totalidad del municipio de Tazacorte se caracteriza por el predominio del espacio agrícola, de alto valor productivo actual y potencial, formando un tapiz vegetal del que sólo emergen las balsas para el riego y los núcleos de población. En función de la capacidad y mayor posibilidad de mecanización o técnicas para el desarrollo de cultivos intensivos de exportación, y en particular del plátano, se distinguen dos zonas:

- Zona agrícola 1 (RPA-1): formada por terrenos con alto valor paisajístico, entendiendo la actividad agraria como generadora del paisaje. Se sitúan en los límites del ámbito que define el conjunto de la Villa de Tazacorte hasta el cantil costero del Puerto, junto con los terrenos perimetrales al Espacio Natural Protegido de los Volcanes de Aridane, y terrenos aledaños a los cauces de los barrancos de Tenisca o Las Angustias. Esta zona, aun estando dedicada al cultivo intensivo del plátano, cuenta con una situación te-

ritorial y características propias que condiciona de modo particular su aprovechamiento agrícola, al impedir técnicas que mejoren su rendimiento, como sería el caso de la instalación de invernaderos.

- Zona agrícola 2 (RPA-2): formada por el restante suelo agrícola donde el aprovechamiento de este cultivo se antepone a otros parámetros proteccionistas del paisaje, posibilitando todas las técnicas para mejorar el aprovechamiento agrícola, y de modo particular la implantación del cultivo bajo invernaderos.

- Uso Hidrológico:

El uso hidrológico incluye la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de y protección de los cauces de los barrancos principales del municipio como son Las Angustias, Tenisca y Barranco Hondo. Es compatible con el uso de infraestructura hidráulica de modo que, mediante la realización de obras, construcciones e instalaciones - tanto superficiales como subterráneas- de cualquier tipo que permitan la regulación de los recursos hídricos (como balsas y estanques), se garantice el aprovechamiento hidrológico.

### 8.3.1.3 Uso Industrial

El uso industrial incluye el de almacenamiento y servicios principalmente ligados al Puerto de Tazacorte. La escasez de suelo de uso industrial (en todos sus grados) en los municipios cercanos, y la estratégica situación que el Municipio de Tazacorte ocupa con respecto a la zona Norte y Oeste de la isla, así como la actual existencia de actividades de almacenamiento y empaquetado localizadas en suelo rústico, hacen aconsejable que el Plan General de Ordenación prevea suelo específico para este uso. El área potencialmente destinada a Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de uso industrial se localiza preferentemente en el lugar conocido como "Barranco de Las Angustias", y que reúne las condiciones de adaptación topográfica adecuada, y ningún impacto medioambiental. Esta zona de uso industrial debería albergar una necesidad existente, posibilitando este suelo un desarrollo de oferta de suelo industrial en el ámbito comarcal, como área de servicios y de apoyo al Puerto de Tazacorte. Este ámbito quedaría conectado a través de una variante del SGLP 122, al suelo urbano consolidado y al Puerto de Tazacorte.

La aplicación de la vigente Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su DOG nº 66, imposibilita que este PGO clasifique Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial en el ámbito de referencia. Según la Directriz citada sólo el Plan Insular de Ordenación (PIOLP), en función del modelo territorial elegido para la isla, y de su estrategia para implantarla, tiene potestad para decidir la ubicación de un nuevo suelo urbanizable con desti-

no industrial, e incluso la ampliación de los existentes. Es por esto que desde este PGO tan solo se comenta a título indicativo la posible y deseable ubicación del suelo industrial de carácter comarcal de servicios del Puerto de Tazacorte.

### 8.3.1.4 Uso Turístico

#### 8.3.1.4.1 Análisis de la Actividad Turística actual en el Municipio

Antes de abordar el modelo turístico establecido por este PGO para el municipio de Tazacorte, es necesario realizar un análisis previo del sector turístico en el mismo, tomando como datos de partida los aportados por la Consejería de Turismo y Transporte en lo relativo a esta actividad, y el grado de desarrollo y ejecución de los suelos de uso turístico que planteaba la NN.SS. de 1999.

### ACTIVIDAD TURÍSTICA

Establecimientos Turísticos Alojativos, Plazas Turísticas alojativas, Bares, Cafeterías y Restaurantes a 31 de diciembre 2001

ACTIVIDAD TURÍSTICA	TAZACORTE		LOS LLANOS DE ARIDANE		TOTAL ISLA LA PALMA
	Nº	%	Nº	%	Nº
PLAZAS EXTRAHOTELERAS	422	6,9%	1.763	28,9%	6.103
PLAZAS HOTELERAS	0	---	804	41,5%	1.939
ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS	26	5,4%	145	30,2%	480
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0	---	9	28,1%	32
BARES	31	7,3%	99	23,3%	425
CAFETERÍAS	1	3,2%	9	29%	31
RESTAURANTES	10	7,7%	29	22,5%	129

\* NO SE INCLUYEN LOS ESTABLECIMIENTOS EN TRÁMITE

FUENTE: Consejería de Turismo y Transporte. Gobierno de Canarias.

ELABORACIÓN: Consejería de Turismo y Transporte. Gobierno de Canarias.

De los datos reflejados en este cuadro destaca la inexistencia de plazas hoteleras en todo el término municipal, así como la escasez de establecimientos turísticos, si lo comparamos con el municipio de Los Llanos de Aridane. La comparación entre estos dos municipios se realiza por sus similitudes climáticas, territoriales y naturales, ya que comparten un mismo ámbito comarcal, poniéndose en evidencia la descompensación existente entre ambos. Si somos conscientes de que las condiciones necesarias para la implantación de la Actividad Turística Alojativa existen por igual en los dos municipios, concluiremos en que existe un gran potencial turístico en el municipio de Tazacorte, especialmente si atendemos a sus excepcionales condiciones climatológicas, y a la riqueza de los recursos paisajísticos y naturales que posee.

En cuanto a la oferta en sentido estricto, a continuación se aporta una tabla muy significativa de la

situación hotelera y extrahotelera de la isla de La Palma a finales del año 2001.

#### PLAZAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2002

ISLAS	HOTELEROS		EXTRAHOTELEROS		TOTAL
	PLAZAS	%	PLAZAS	%	
LANZAROTE	17.145	12,6	48.837	19,9	65.982
FUERTEVENTURA	10.808	7,9	24.806	10,1	35.614
GRAN CANARIA	36.074	26,4	102.060	41,7	138.134
TENERIFE	68.469	50,1	58.153	23,7	126.622
LA GOMERA	1.728	1,3	4.393	1,8	6.121
LA PALMA	1.939	1,4	6.103	2,5	8.042
EL HIERRO	382	0,3	635	0,3	1.017
TOTAL CANARIAS	136.545	100,0	244.987	100,0	381.532

\* NO SE INCLUYEN LOS ESTABLECIMIENTOS EN TRÁMITE

FUENTE: Consejería de Turismo y Transporte. Gobierno de Canarias.

ELABORACIÓN: Consejería de Turismo y Transporte. Gobierno de Canarias.

En este cuadro se puede observar la reducida oferta hotelera y extrahotelera de La Palma, con respecto a la oferta alojativa de las Islas Canarias. En términos porcentuales, a 31 de diciembre del año 2001, significa tan sólo el 1,40% de las plazas hoteleras, y el 2,50% de las plazas extrahoteleras del archipiélago.

En la NN.SS. de 1999 de Tazacorte ya se enunciaría la importancia del desarrollo de este sector, concretándose en diversas propuestas de clasificación de Suelos Urbanizables con uso característico turístico.

Desde que se procedió a la Aprobación Definitiva de la citada NN.SS. de 1999 tan sólo han iniciado el trámite para su desarrollo y posterior ejecución algunos sectores de suelo urbanizable de uso turístico, no habiéndose desarrollado ningún otro tipo de suelo urbanizable con otros usos, lo que nos demuestra lo acertado de la propuesta. Sin embargo, la aplicación de la legislación sobrevenida en materia de ordenación del Turismo en Canarias en estos últimos años ha paralizado los trámites y ejecución previamente iniciados.

De la oferta de suelo urbanizable de uso turístico propuesta por la NN.SS. de 1999 han iniciado su trámite los siguientes planes parciales:

\* **PLAN PARCIAL 3-7 ACANTILADO CLUB DE TENIS:** que ordena el "Suelo Apto para Urbanizar 3-7 Acantilado Club de Tenis", de uso turístico. Aprobado definitivamente por acuerdo plenario, de 12 de julio de 2001, y publicado dicho acuerdo en el B.O.C. nº 88 del 18 de julio de 2001.

En ejecución del citado Plan Parcial se aprobó inicialmente el Proyecto de Compensación presentado por Hispatur Turismo S.A., mediante Decreto de la Alcaldía de fecha de 14 de julio de 2001, habiéndose

se publicado dicha aprobación en el BOP nº89, del 25 de julio de 2001.

Por aplicación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias, se paralizaron los trámites. En la actualidad se encuentra pendiente del desarrollo del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de La Palma.

\* **PLAN PARCIAL 4-1 LAS HOYAS:** que ordena el "Suelo Apto para Urbanizar 4-1 Las Hoyas", de uso turístico. Tras la presentación de este documento se detectan diversas contradicciones respecto a la superficie definida en la NN.SS. de 1999, originando la Revisión Parcial de la misma.

Aprobado Inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha de 5 de junio de 2001, y publicada en el BOP nº 83, de 6 de julio de 2001.

Por aplicación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias, se paralizaron los trámites. En la actualidad se encuentra pendiente del desarrollo del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de La Palma.

El resto de los suelos urbanizables de uso turístico no iniciaron su tramitación debido, por un lado, a contradicciones existentes dentro del documento de la NN.SS., que no aclaraban el uso característico que se le asignaba a un sector de suelo apto para urbanizar; y por otro lado, a la poca disposición de los propietarios a desarrollar los terrenos del sector correspondiente situado en el cantil costero, o en su caso a venderlo a empresas hoteleras interesadas en desarrollarlo. Es por esto que podemos decir que la oferta propuesta por la NN.SS. de 1999 está en la actualidad agotada, y a nuestro entender con posibilidades de desarrollo muy por debajo de las expectativas y potencialidades del Municipio, ya que existen numerosas peticiones por parte de empresas hoteleras interesadas en instalarse en este litoral costero.

#### 8.3.1.4.2 Modelo de ocupación del Uso Turístico alojativo propuesto por el PGO

Tal como se establece en la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, (en adelante Ley 19/2003) la ordenación turística, por ser considerado una actividad estructurante del territorio Insular, es competencia del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la Palma, y será el que establezca las previsiones específicas de desarrollo turístico, así como la localización y categorización de la oferta turística.

Sin embargo, al no estar redactado este documento de rango jerárquicamente superior, la corporación

municipal ha decidido incluir estas áreas de suelo que reflejan las propuestas de ordenación turística, en su intento de dinamizar y diversificar sus recursos económicos, aún siendo conscientes de que todas las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en este PGO quedarán suspendidas hasta que esté aprobado definitivamente el mencionado Plan Territorial Especial.

El modelo de ordenación turística que el PGO establece para el municipio de Tazacorte se plantea desde una doble perspectiva, al tener en cuenta la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre mediadas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma; y al tener que atender la legislación sectorial que regula esta actividad, estableciendo los suelos urbanos y urbanizables susceptibles de desarrollo turístico convencional, y los suelos rústicos susceptibles de desarrollo de un modelo específico, en unidades aisladas de explotación turística.

- Zonas aptas para el desarrollo Turístico Convencional:

Para explicar el modelo elegido para el desarrollo Turístico Convencional se ha estimado oportuno dividirlo según la clase y categoría de suelo. En cada caso se define el uso característico que se establece para cada ámbito, sector o área territorial donde se prevea el uso turístico.

#### \_ Suelo Urbano:

El uso característico o global de la totalidad de los suelos urbanos del municipio es el residencial. La implantación de establecimientos alojativos en determinadas parcelas de estos suelos responde a distintas necesidades, ya que las circunstancias urbanísticas concernientes a cada núcleo de población en el que este uso se permite son diferentes.

Los núcleos de suelo urbano donde se permite el uso turístico en compatibilidad con el uso residencial se corresponden con la Villa y el Puerto de Tazacorte. Además, todas las parcelas que se prevén para el uso turístico se sitúan en ámbitos de suelo urbano consolidado.

El desarrollo turístico que se prevé en la Villa de Tazacorte se concentra en el ámbito territorial denominado El Charco. Este ámbito se caracteriza por la existencia de edificaciones protegidas con gran valor arquitectónico, aunque en mal estado de conservación, dispuestas de tal manera que configuran un área territorial de gran valor paisajístico e histórico para el municipio, siendo favorable la posibilidad de potenciar cierto desarrollo turístico. Además, la ordenación pormenorizada que se prevé potencia la calidad del mismo al dotarlo de las mayores reservas de espacio libre público que se delimitan en este PGO,

y al definir una tipología edificatoria de baja densidad, además de unas condiciones estéticas específicas que obligan a conservar el patrimonio del que allí se dispone. Las parcelas calificadas para el uso turístico en este ámbito son las definidas para la tipología edificatoria denominada CJ1, que incluyen edificaciones protegidas, por lo que la implantación de este uso contribuiría a la rehabilitación de este patrimonio excepcional que posee el municipio.

Se establece un máximo de cuatro (4) establecimientos turísticos, con un máximo de 120 plazas alojativas para todo el ámbito. Se establece una única tipología denominada CJ1, con la que se pueden desarrollar un máximo de 40 plazas y un mínimo de 20 plazas por establecimiento y parcela. La modalidad de los establecimientos Turísticos alojativos deberá ser hotelera y con categoría mínima de tres estrellas.

Como ya se dijo con anterioridad, el uso característico del núcleo poblacional de la Villa es el residencial, y las parcelas calificadas con el uso turístico no superan el 30% de la superficie y de la edificabilidad total de las parcelas situadas en todo el ámbito territorial de la Villa de Tazacorte. Así pues no tendrá la consideración de urbanización turística, y los estándares de densidad que se fijan para la determinación de la superficie de parcela neta por cada plaza alojativa se podrían acoger a la excepción que establece el artículo 35, en el punto 3.b) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias modificado por la ley 2/2000, que textualmente dice:

“Establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales no turísticos que cumplan con los estándares mínimos de infraestructura que se determinen reglamentariamente”.

Sin embargo, dada la calidad urbanística que posee el ámbito, se determina una densidad de sesenta metros cuadrados de superficie mínima de parcela por plaza alojativa (60 m<sup>2</sup>/Pl), estando dentro de los valores de densidad que la citada Ley 7/1995 establece en su artículo 35. La aplicación de los restantes estándares relativos a la urbanización turística a estos establecimientos alojativos será determinada por el Gobierno de Canarias.

En cuanto al suelo urbano del núcleo residencial del Puerto de Tazacorte, no se prevé uso turístico alguno.

#### \_ Suelo Urbanizable:

La totalidad de los suelos clasificados para el desarrollo turístico como urbanizables por este PGO, responden a unidades aisladas de explotación en la modalidad hotelera. Se regularán por el “Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos”.

Respecto al modelo de implantación propuesto para los suelos urbanizables se hace una distinción entre los que expresamente establece este PGO, y los que por ejecución de la NN.SS. de 1999 se ha mantenido su clasificación y calificación.

1.- Los suelos urbanizables que mantienen su clasificación y calificación son:

- SAU 4-7 Acantilado Club de Tenis, dado que posee Plan Parcial aprobado definitivamente. Se ha incluido en este PGO en la categoría de suelo urbanizable Sectorizado Ordenado, denominándose ZOT 4-1 Acantilado Club de Tenis. Los trámites para la aprobación definitiva del proyecto de compensación fueron paralizados por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, derogada recientemente por la Ley 19/2003 excepto sus disposiciones adicionales.

Este suelo urbanizable situado al sur del municipio se concreta en un único establecimiento turístico alojativo, entendido como urbanización turística unitaria, en unidad aislada de explotación, con un máximo de 541 plazas alojativas, en modalidad hotelera con categoría de cuatro estrellas y un estándar de densidad de 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa. La densidad que se establece para el sector de suelo urbanizable se determina en ciento nueve (109) plazas por hectárea.

- SAU 4-1 Las Hoyas, con Plan Parcial aprobado inicialmente, y paralizada su aprobación definitiva por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, por lo que este PGO lo clasifica como suelo urbanizable no sectorizado Turístico, denominándose ZNT 4-1 Las Hoyas.

El Suelo Urbanizable situado en el área territorial denominada Las Hoyas, situada al sur del municipio en la isla baja, constituye una de las zonas más propicias para la implantación de establecimientos turísticos alojativos, junto con el Puerto de Tazacorte, ya que se sitúan en continuidad con el litoral costero, y poseen playas capaces de satisfacer las necesidades de uso turístico. Así pues, y a pesar de la situación aislada de este suelo, se considera oportuno conservar esta clasificación de suelo y calificación de uso turístico, ya que su desarrollo está vinculada a la regeneración obligatoria de las playas de Los Guirres y La Bombilla, actualmente invadidas por edificaciones y construcciones ilegales que impiden su aprovechamiento para el baño y dotación de servicios de la población residente y turística. En la actualidad dichas edificaciones se encuentran incursas en procesos de expropiación y/o demolición.

Para este suelo urbanizable no sectorizado se prevé un máximo de 900 plazas alojativas, en un único establecimiento hotelero de categoría de cinco es-

trellas, una densidad de noventa y ocho (98) plazas por hectárea para la totalidad del suelo clasificado y un estándar de densidad de 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa.

El número de plantas aparente de la edificación con destino turístico no podrá superar las tres plantas.

2.- Suelos urbanizables no sectorizados turísticos propuestos por este PGO:

Los suelos urbanizables propuestos se sitúan en contigüidad a los suelos urbanos de los núcleos residenciales de la Villa de Tazacorte y del Puerto de Tazacorte.

El suelo urbanizable no sectorizado turístico de la Villa de Tazacorte, denominado ZNT 1-1 Casco, se sitúa junto al ámbito de El Charco, que es donde se concreta la oferta turística de este suelo urbano, justo a la salida de la Villa de Tazacorte hacia el Puerto, y está limitado por la carretera LP-122 y la circunvalación propuesta SG-CT 1. Esta área posee, dada su proximidad al ámbito de El Charco, valores paisajísticos y arquitectónicos suficientes que posibilitan la implantación del uso turístico alojativo.

Para este suelo urbanizable no sectorizado se prevé un máximo de 235 plazas, en un único establecimiento turístico alojativo en la modalidad hotelera, con categoría de cuatro (4) estrellas, un estándar de densidad de 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa y una densidad de setenta y ocho plazas por hectárea (78 Pl/Ha) para el sector que se delimite. La altura aparente de la edificación se establece en dos (2) plantas.

El suelo urbanizable no sectorizado turístico situado en contigüidad con el núcleo residencial de el Puerto de Tazacorte, denominado ZNT 2-1 Puerto Viejo, se sitúa a continuación de las laderas del Tíme, próximo a la avenida marítima de este núcleo. Dadas las condiciones de los equipamientos de ocio y esparcimiento existentes en este núcleo, junto con la playa y el puerto deportivo y pesquero de Tazacorte, hacen que este suelo sea el idóneo para la implantación del uso turístico. Dada su contigüidad con el suelo urbano consolidado, se propone como condicionante de carácter estructural el establecimiento de los espacios libres de uso privativo de la instalación hotelera en contigüidad con la trama urbana, y como espacio de transición entre ésta y el uso turístico de este suelo urbanizable. Además se condiciona la ubicación de los suelos de cesión obligatoria (espacio libre y equipamiento) en el extremo este del sector, junto al conjunto residencial de viviendas de protección oficial allí existente.

La sectorización del suelo estará condicionada a la implantación de un único establecimiento alojativo Turístico en la modalidad Hotelera, con categoría mínima de cinco (5) estrellas, con una densidad máxi-

ma de cien plazas alojativas por hectárea (100 Pl./Ha) para el sector que se delimite, un estándar de densidad de 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa y un máximo de cuatrocientas cincuenta (450 Pl.) plazas alojativas en total.

La tipología edificatoria del establecimiento alojativo deberá adaptarse al perfil topográfico donde se implante, procurando secciones de tipo escalonado, y utilizando materiales de acabado que se integren en el paisaje, preferentemente naturales (madera, piedra, etc). La altura aparente de la edificación turística no podrá superar las tres (3) plantas sobre cualquier parte del terreno natural en que se sitúe. En cualquier caso, las propuestas edificatorias y de conjunto se habrán de someter a un Estudio de Detalle, con desarrollo pormenorizado de la implantación sobre el terreno y su relación con el resto del núcleo urbano en esta zona del Puerto de Tazacorte. Este Estudio de Detalle deberá contener un estudio específico de las condiciones geotécnicas del terreno en el que se asienta el edificio, y las soluciones técnicas a adoptar para la cimentación, además de un Estudio de Riesgo específico por las condiciones de ladera. Además, se habrán de tener en cuenta las condiciones de borde que se definan en el Plan Especial del Litoral (PEOL3), en las zonas en contacto con el mismo.

- Zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación Turística en Suelo Rústico

La implantación del uso turístico en establecimientos alojativos en el suelo rústico se limita a las categorías de suelo rústico de protección agraria 1 y 2 (RPA-1 y RPA-2), y al asentamiento rural de El Paradiso (RAR 2-6).

#### \_ Suelo Rústico de Protección Agraria

Para el suelo clasificado como RPA-1, dado que es un ámbito que posee valores paisajísticos derivado del uso agrícola de los terrenos, se permite la implantación de unidades aisladas de explotación en la categoría de Turismo Rural, que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas, y en establecimientos de pequeña dimensión en el medio rural, con las limitaciones que para ello establece la normativa sectorial de aplicación, y bajo los condicionantes que expresamente establece la normativa urbanística de este PGO. Se establece un límite de 100 plazas para todo el ámbito del suelo clasificado como RPA-1.

Para el suelo clasificado como RPA-2 se permite la implantación de unidades aisladas de explotación en la categoría de Turismo Rural, que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas, y en establecimientos de pequeña dimensión, en cualquiera de sus modalidades definidas por este PGO en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y establecimientos de media dimensión, con las limitaciones que para ello establece la normativa sectorial

de aplicación, y bajo los condicionantes que expresamente establece la normativa urbanística de este PGO. Se establece un límite de 200 plazas para todo el ámbito del suelo clasificado como RPA-2. La implantación de este tipo de establecimientos será preferente en las zonas de Hoyo Verdugo y La Bermeja.

En el suelo clasificado como RPA-1 y RPA-2, para que en una unidad apta para la edificación se pueda implantar un establecimiento turístico alojativo, la superficie de la misma deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la legislación sectorial que la regula, y además cumplir con las determinaciones que se establecen en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

#### \_ Suelo Rústico de Asentamiento Rural

En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de El Paradiso (RAR 6), dado que posee suficientes valores paisajísticos al estar situado en el límite de la montaña de Todoque -montaña incluida en el Espacio Natural Protegido de los Volcanes de Aridane-, y que dota al ámbito del asentamiento de una belleza particular, además de estar rodeado por un entorno agrícola, se justifica la implantación de la actividad turística alojativa en establecimientos de "Pequeña Dimensión en Apartamentos Turísticos", en los tipos de Villa o Bungalow, con capacidad máxima de dieciocho (18) plazas alojativas. Se establece una unidad apta para la edificación de 1.500 metros cuadrados, y una densidad de 150 metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza alojativa.

\_ Condiciones para la implantación de unidades aisladas de explotación Turística en el Suelo Rústico

Para que sea posible la implantación de unidades aisladas de explotación turística en el suelo rústico deberá garantizarse las condiciones de aislamiento, de conservación, regeneración y cualquier otra que expresamente determine este PGO, y en particular las siguientes:

1. Para la implantación de unidades aisladas de explotación turística en el suelo rústico en establecimientos de Pequeña y Mediana Dimensión, se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

1º.- Preferentemente se implantará el uso turístico en la subcategoría de Establecimientos de Pequeña Dimensión en el Medio Rural en un establecimiento de Turismo Rural.

2º.- Preferentemente se implantará el uso turístico en aquellas Unidades Aptas para la Edificación, que cuenten con edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes al uso turístico. Estas edificaciones, construcciones o instalaciones preexistentes deberán reunir los requisitos necesarios de aptitud para su reconversión a uso turístico.

Cuando se pretenda implantar establecimientos de Pequeña Dimensión en el Medio Rural, se habrá de tener en cuenta que si estas edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes carecieran de valor etnográfico o arquitectónico, éstas deberán someterse a intervenciones que permitan su reconversión en edificaciones con características tradicionales, similares a las edificaciones protegidas del Catálogo Arquitectónico, susceptibles de considerarse de valor etnográfico o arquitectónico.

En el caso de que las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes cuyo destino hubiera sido el uso agrario, deberá reunir el mismo requisito de aptitud establecido en el párrafo anterior, sin que, en ningún caso puedan reconvertirse al uso turístico si ello supone un menoscabo de la explotación agraria a la que se destina la Unidad apta para la edificación.

3º.- Se considerará Unidad apta para la edificación aquella que reúna la dimensión establecida como mínima, según el artículo 8 relativo a las "Condiciones de implantación turística en suelo rústico" de la "Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma" o determinación más restrictiva de este PGO en cada categoría de suelo, para la implantación del establecimiento turístico pretendido en una misma propiedad y para el caso de la necesidad de Convenio Urbanístico, será requisito necesario la preexistencia de edificaciones, construcciones e instalaciones en la citada Unidad, y que exista la posibilidad de su reconversión al uso turístico.

2. Además, para la implantación de Unidades aisladas de explotación en el suelo rústico en establecimientos de Pequeña y Mediana Dimensión, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones que garanticen el carácter aislado y de densidad de los establecimientos alojativos turísticos:

a) Con carácter general, si no se especifica lo contrario en cada categoría de suelo rústico donde se permita el uso turístico, la Unidad apta para la edificación y el establecimiento no podrá localizarse a menos de 100 metros del suelo urbano o del Suelo Urbanizable o de otro establecimiento turístico en suelo rústico.

b) Se excluye como Unidad apta para la edificación el ámbito de Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (RPA-1) delimitado en el entorno del Espacio Natural Protegido denominado Monumento Natural de los Volcanes de Aridane ( P-6).

c) La Unidad apta para la edificación y el establecimiento se deberán localizar a más de 50 metros de Sistemas Generales de Infraestructura de Carreteras.

3. Toda iniciativa de implantación de Unidades aisladas de explotación en el suelo rústico en estableci-

mientos de Pequeña y Mediana Dimensión deberá acompañar un Proyecto de Mejora Ambiental con la finalidad de incentivar la sostenibilidad del uso turístico del municipio y garantizar su conservación, mejora o recuperación.

El Proyecto de Mejora Ambiental consiste en la formulación de un proyecto que mejore y/o conserve los valores y calidad ambiental en el ámbito donde se implante el uso, o en su caso en el núcleo donde se localiza, y de conformidad con los criterios y prioridades que marque el Ayuntamiento. Sólo será de aplicación en aquellas Unidades aptas para la edificación que se encuentren con carácter previo a la implantación del uso en explotación agraria, y pretendan destinar la misma al uso turístico.

El Proyecto de Mejora Ambiental podrá versar sobre lo siguiente:

a) Recuperación de especies de flora y fauna protegidas.

b) Replantación y Reforestación de especies protegidas y/o autóctonas.

c) Poda de Palmerales Autóctonos.

d) Restauración de áreas degradadas del territorio por actividades de extracción irregular.

e) Recuperación de Caminos Reales, Senderos, Miradores u análogos.

f) Recuperación mediante la rehabilitación de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones del Patrimonio Etnográfico y Arquitectónico que figure en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

g) Recuperación de Bancales para uso agrícola.

h) Mejora de las Infraestructuras públicas en materia de saneamiento de aguas con la finalidad de evitar vertidos incontrolados.

i) Enterramiento de redes generales y en especial las eléctricas.

j) Actuaciones ambientales programadas y/o previstas en este PGO o por los instrumentos de ordenación del Espacio Natural Protegido.

Con el objeto de poder materializar los objetivos indicados, se destinará para Proyecto de Mejora Ambiental un 10% del presupuesto de ejecución material del estimado en los proyectos que desarrollen el aprovechamiento turístico otorgado, a excepción de que la iniciativa tenga por objeto una actividad turística en la modalidad de Turismo Rural.

4. Además la Unidad apta para la edificación y edificaciones de los Establecimientos Turísticos de Pe-

queña y Mediana dimensión en Unidades Aisladas de explotación en suelo rústico deberán adecuarse a las siguientes condiciones:

a) El acceso a estos establecimientos turísticos deberá ser preexistente, permitiéndose obras de ampliación y conservación.

b) Las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes características volumétricas:

1) La edificabilidad total para cada Establecimiento Turístico Alojativo será el resultado de multiplicar cincuenta metros cuadrados construidos (50 m<sup>2</sup>c) por cada plaza alojativa, como máximo.

La edificación deberá fraccionarse en diferentes volúmenes, salvo especificaciones determinadas por la legislación que sea de aplicación, y en ningún caso los volúmenes edificatorios podrán ocupar más de quinientos metros cuadrados de superficie en planta (500 m<sup>2</sup>), y contarán con una altura máxima de dos plantas. Los diferentes volúmenes que se generen deberán estar separados entre si como mínimo la altura de la edificación más alta respecto a cualquiera de sus parámetros exteriores o fachadas.

2) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y será de nueve metros (9,00 m) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera, y el número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante.

Excepcionalmente si por las condiciones topográficas de la parcela fuera necesario establecer una plataforma de nivelación en la que se sitúe la edificación, ésta no podrá en ningún caso superar los dos (2,00) metros de altura, y deberá estar revestida de mampuesto de piedra natural a modo de bancal.

c) Las características morfológicas y estéticas de la edificación deberán adecuarse a las construcciones y edificaciones tradicionales existentes en el medio rural de Tazacorte y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

d) Los estándares de Equipamientos complementarios, infraestructuras y servicios de los establecimientos alojativos en unidades aisladas de explotación son los que se determinan a continuación:

- En cuanto a las infraestructuras mínimas necesarias para el abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, recogidas de basuras, etc., le serán de aplicación las previstas en el Anexo I punto C del "Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural".

- Los establecimientos Turísticos alojativos contarán, como mínimo, con aparcamientos privados en

una proporción de una (1) plaza por cada cuatro (4) plazas alojativas, situadas preferentemente en el subsuelo. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. En los establecimientos de Mediana dimensión será obligatorio que se sitúen siempre en el subsuelo.

- Las zonas ajardinadas destinadas al disfrute de los clientes no será inferior a diez (10) metros cuadrados por plaza alojativa. En estas zonas ajardinadas se podrán instalar zonas deportivas o recreativas que en ningún caso podrán superar el 20% de la superficie total destinada a jardines.

#### 8.3.1.4.3 Cuadro resumen de las plazas alojativas previstas por el PGO

A continuación se especifica el número de plazas alojativas totales estimadas por el PGO, según se desarrollen en zonas aptas para el desarrollo turístico convencional o en zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico:

ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO	CATEGORIA SUELO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (Ha) CATEGORIA	Nº DE PLAZAS ALOJATIVAS
Zonas aptas para el desarrollo turístico convencional	SUCIC 1-1	EL Charco	2,06	120
	ZOT 4-1	Acañilado Club de Tenis	4,97	541
	ZNT 1-1	Casco	3,00	235
	ZNT 2-1	Puerto Viejo	4,50	450
	RPT 3-1	Las Hoyas	8,19	900
TOTAL TURISMO CONVENCIONAL			23,72	2.246
Zonas aptas para el desarrollo de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico	RAR 2-6	El Paraiso	3,41	18
	RPA-1	Rústico de Protección Agraria 1	169,20	100
	RPA-2	Rústico de Protección Agraria 2	632,74	200
TOTAL TURISMO EN SUELO RÚSTICO			795,99	318
TOTAL PLAZAS ALOJATIVAS ESTIMADAS PGO				2.564

#### 8.3.1.5 Usos Medioambientales.

Son aquellos usos cuyo finalidad es el conocimiento y conservación de los recursos naturales, asociados con otros usos y actividades permitidas siempre que no perjudiquen al uso medioambiental, en las que se incluyen actividades de esparcimiento elemental y deportivas al aire libre, actividades recreativas, y aquellos otros asociados con la naturaleza.

En este apartado se hace referencia a los usos propios de los suelos rústicos de protección ambiental como son los Espacios Naturales Protegidos que se encuentran dentro del término municipal:

- Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6)

- Paisaje Protegido Barranco de las Angustias (P-14)

Los restantes suelos rústicos de protección ambiental se refieren a los suelos de protección paisajística y cultural, que se determinan como tal por el propio PGO.

### 8.3.2 Estructura General

En el plano de “Estructura General y Usos del Suelo” y en el de “Síntesis de la Ordenación”, correspondientes a la Ordenación Estructural del PGO, se determinan los Sistemas Generales y Equipamientos estructurantes considerados como los elementos fundamentales de la ordenación actual y su propuesta de desarrollo, que junto con los usos característicos del territorio definen el modelo de ocupación del mismo.

#### 8.3.2.1 Sistemas Generales

Se entiende por Sistema General la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con los terrenos y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento.

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

Según sea su uso los sistemas generales se dividen en los siguientes:

- Sistema General de Infraestructuras viarias y transporte: Al margen de su titularidad este PGO establece y denomina como Sistema General (SG) de Infraestructura Viaria los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras: constituido por las Carreteras existentes de Interés Insular, denominadas LP-122, LP-120, LP-124, LP-1242 y LP-1244; y las carreteras propuestas, de trazado indicativo hasta que se concrete el proyecto de ejecución de las mismas, denominadas SG-CT 1 (variante de la LP-122 a la Villa de Tazacorte), SG-CT2 (variante de la LP-122 de acceso al Barranco de Las Angustias), SG-CT 3 (variante de la LP-122 de acceso al Puerto de Tazacorte), y el SG-CT 4 (variante de la LP-124 de acceso a Puerto Naos).

Los sistemas generales de las carreteras de interés insular lo constituyen la calzada junto con las zonas de dominio público que se establece desde la arista exterior de la calzada hasta una distancia de tres (3) metros. Sin embargo se ha vinculado a los usos de infraestructura viaria los terrenos incluidos hasta la línea de edificación situada a doce (12) metros de la arista exterior de la calzada.

El acceso principal al término municipal de Tazacorte lo constituye la carretera LP-122, que procedente de los Llanos de Aridane llega hasta el núcleo del Puerto de Tazacorte. Esta carretera, al penetrar

en la Villa de Tazacorte, se divide en varias vías que dificultan el acceso al Puerto. Esta es la razón por la que se necesita un nuevo trazado que borde la Villa a modo de circunvalación, descongestionando el casco urbano del tráfico rodado, y permitiendo un acceso claro y rápido a la infraestructura portuaria de la comunidad autónoma en el Puerto de Tazacorte. Esta infraestructura propuesta es la denominada SG-CT 1.

El Sistema General viario SG-CT 1 posee un estudio de las alternativas para su trazado promovido por la Consejería de Obras Públicas del gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias. La alternativa representada en los planos de este PGO es la que aparentemente posee una mejor viabilidad.

La propuesta de Sistema general de infraestructura viaria denominada SG-CT 3 (Variante a la LP-122) de acceso al Puerto, se plantea para dar continuidad territorial a un sector de suelo urbanizable que, dada su situación estratégica respecto a la infraestructura portuaria, permita ordenarlo pormenorizadamente de forma que posibilite la integración del sector con la dársena del puerto, trasladando el tráfico rodado hacia el margen exterior del sector. Del mismo modo se plantea un sistema general de infraestructura viaria denominado SG-CT 2 como variante a la LP-122 y que da acceso a al Barranco de Las Angustias.

El acceso a los asentamientos rurales de Los Seradores, Marina Alta, Las Cabezas y La Marina se produce mediante la carretera LP-1242, que concluye en la Villa de Tazacorte.

Desde la carretera LP-1242 comienza la carretera LP-1244, que permite el acceso a los asentamientos de Cabrejas y El Pampillo, y concluye en la carretera LP-124.

El acceso al núcleo urbano de Las Norias y el suelo urbanizable “Acantilado Club de Tenis” se produce a través de la LP-124, que conecta los Llanos de Aridane con Puerto Naos, atravesando por el sudeste el término municipal de Tazacorte.

El único acceso que existe actualmente al ámbito territorial de Las Hoyas se produce a través de la carretera LP-124 de acceso a Puerto Naos. Esta carretera posee un trazado sinuoso y peligroso que dificulta el acceso tanto al núcleo de Puerto Naos como al ámbito de las Hoyas. Es por este motivo por el que las corporaciones municipales de Tazacorte y de Los Llanos de Aridane, conjuntamente con el Cabildo Insular de La Palma, proponen una variante a este Sistema General Viario, mediante la elaboración de un nuevo trazado que este PGO incorpora en los planos de ordenación.

En todo caso, y atendiendo a su naturaleza, se estará a lo determinado en el apartado relativo a Carreteras de la presente Memoria de Ordenación.

b) Viario local o municipal: constituido por las vías urbanas estructurantes, los caminos rurales SG-CR, y el viario peatonal consistente en el Paseo Litoral que bordea el cantil costero desde el Puerto de Tazacorte hasta Las Hoyas, denominado SG-PL.

Los Sistemas Generales existentes de vías urbanas estructurantes están formadas por las calles principales que conectan interiormente el núcleo de Tazacorte denominadas: C/ Pedro José Viña Díaz, C/ Mariano Benlliure y C/ Prolongación Mariano Benlliure. Se proponen, en este mismo núcleo, dos Sistemas Generales de infraestructura viaria estructurante SG-VE 1 (de 10 metros de sección), y SG-VE 2 (de 8,5 y 15 metros de sección), que rodean el ámbito denominado El Charco, dando acceso al parque urbano SG-PU 1 situados en La Villa de Tazacorte, y que proporcionan una salida hacia la carretera LP-122 para los camiones procedentes de las plantaciones de plátanos, despejando así el ámbito de El Charco, de alto valor Arquitectónico y Paisajístico del tráfico pesado.

Los caminos rurales estructurantes están formados por los principales caminos que a su vez conectan con alguna carretera y dan acceso a las plantaciones agrícolas y a algunos de los asentamientos rurales tales como Cabreas, El Paradiso, El Pampillo y La Marina. Se propone un nuevo trazado de camino rural para establecer el acceso al suelo urbanizable no sectorizado turístico propuesto en Las Hoyas.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de vías se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad.

En los Sistemas Generales de Infraestructura viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean.

- Sistema General de infraestructura Portuaria: constituido por el Puerto de Tazacorte en el núcleo residencial del mismo nombre.

El desarrollo de este Sistema General se realizará mediante la elaboración de un Plan Especial de Ordenación. Este Plan Especial habrá de tener en cuenta las características del suelo colindante Urbanizable Residencial Barranco Tenisca-Puerto (ZSR 2-1), y situará de modo preferente una zona de espacio libre de uso público a lo largo del borde de contacto de los dos ámbitos delimitados. La finalidad de esta franja es la de resolver el contacto entre ambos suelos de usos tan diferentes. En cualquier caso, y de acuerdo con la ordenación del Suelo Urbanizable Residencial, se habrá de resolver el viario de acceso desde el Sistema General Viario CT 3 hasta las diferentes zonas de actividad del Puerto -incluida la ampliación del muelle de ribera-, y a las edificaciones residenciales.

- Sistema General de uso de Infraestructura hidráulica: que comprenden las Infraestructuras siguientes:

a) Sistema básico de abastecimiento de agua, tales como los Depósito Reguladores y Balsas.

b) Sistema básico de saneamiento, constituido por los elementos más significativos como son la estación de bombeo y la estación depuradora, ambas situadas en el núcleo del Puerto de Tazacorte; y los colectores generales de las redes de alcantarillado.

- Sistema General de uso de Infraestructura de Telecomunicaciones: tales como la red de telecomunicaciones (antenas) y demás construcciones e instalaciones de esta índole.

- Sistema General de uso Infraestructura de Energía: tales como la red de suministro de energía eléctrica (tendidos eléctricos) y demás construcciones e instalaciones de esta finalidad.

- Sistema General de uso Comunitario:

a) Sistema General de uso Docente, que comprende las edificaciones y construcciones destinadas al uso educativo tales como:

b)

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG - DOC <sub>1</sub>	Guardería y ampliación Colegio Juan XXIII	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	5.228
SG - DOC <sub>2</sub>	Colegio público Juan XXIII	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	8.131
SG - DOC <sub>1</sub>	Colegio Público El Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1	5.145
<b>TOTAL</b>				<b>18.504</b>

\* PROPUESTO

c) **Sistema General de uso Sanitario:** comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso sanitario tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG – SAN <sub>1</sub>	Hospital o Clínica	Las Norias	RPA-2	4.509
<b>TOTAL</b>				<b>4.509</b>

\* PROPUUESTO

d) **Sistema General de uso Deportivo,** que comprende los terrenos, construcciones e instalaciones, destinadas al ejercicio del deporte al aire libre tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SG – DEP <sub>1</sub>	Pabellón deportivo de Usos Múltiples	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	5.030
SG – DEP <sub>2</sub>	Piscina Municipal	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	749
SG – DEP <sub>3</sub>	Campo de Fútbol	Próximo a la Villa de Tazacorte	RPA-2	9.153
SG – DEP <sub>1</sub>	Canchas deportivas	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1	8.422
<b>TOTAL</b>				<b>23.354</b>

e) **Sistema General de uso de Administración Pública:** que comprende los terrenos, construcciones e instalaciones, destinados a los servicios de la administración municipal, tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG – AP <sub>1</sub>	Anexo Ayuntamiento	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	1.516
SG – AP <sub>2</sub>	Ayuntamiento	Villa de Tazacorte	SUC 1-1	997
<b>TOTAL</b>				<b>2.513</b>

\* PROPUUESTO

f) **Sistema General de Otros Usos,** que comprende los terrenos, construcciones e instalaciones, destinados al cementerio municipal, como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SG – OU <sub>1</sub>	Cementerio y ampliaciones propuestas	Próximo a la Villa de Tazacorte	RPA-2	14.691
<b>TOTAL</b>				<b>14.691</b>

Este sistema general de está formado por el actual cementerio y por las ampliaciones propuestas por este PGO.

- **Sistema General de Espacios Libres Públicos** en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y, en concreto, los siguientes:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG – PU <sub>1</sub>	Parque Urbano	Villa de Tazacorte	ZS/SG 1-1, 1-2 y 1-3	25.735
*SG – EL <sub>1</sub>	Plaza de los Lavaderos	Villa de Tazacorte	SUCIC 1-1	1.732
*SG – EL <sub>2</sub>	Plaza Miguel de Unamuno	Villa de Tazacorte - El Charco	SUCIC 1-1	677
SG – EL <sub>2</sub>	Plaza Casa Massieu	Villa de Tazacorte - El Charco	SUCIC 1-1	1.824
*SG – EL <sub>1</sub>	Zona Recreativa, aparcamiento y servicios de playa del Puerto Viejo	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1	5.688
SG – AM <sub>1</sub>	Avenida Marítima del Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1	9.324
SG – EL <sub>1</sub>	Plaza Castilla	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1	3.845
*SG – EL <sub>1</sub>	Plaza el Pampillo	El Pampillo	RPA-2	8.333
*SG – EL <sub>1</sub>	Las Hoyas – Playa Nueva	Las Hoyas	RPA-2	5.700
<b>TOTAL</b>				<b>62.858</b>

\*PROPUUESTO

Según la previsión de crecimiento poblacional estimado por este PGO, y que se analiza en el punto 14 de esta Memoria, la población total estimada asciende a 12.379 habitantes, y la superficie de Sistema General de Espacio Libre Público calificada es de 62.181m<sup>2</sup>, cumpliéndose con la superficie de 5m<sup>2</sup> de Espacio Libre público por habitante y plaza alojativa, determinada en el Artículo 32 del TR Lotc-Lenac.

Para la estimación de la población total se han descartado las plazas alojativas previstas para los suelos urbanizables no sectorizados turísticos, ya que se establece como una premisa de carácter estructural para su sectorización y posterior desarrollo la delimitación de espacio libre público en proporción a 5m<sup>2</sup> por plaza alojativa prevista en cada caso.

- Sistema General de uso Ocio - Recreativo, comprendido por los terrenos, construcciones e instalaciones destinadas a las actividades de ocio y esparcimiento, tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG - OR1	Colonias y campamentos	Las Hoyas	RPA-2 y RPL	5.000
		TOTAL		5.000

\* PROPUESTO

### 8.3.2.2 Equipamientos Estructurantes

Se consideran Equipamientos Estructurantes aquellos que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana y aparecen reseñados en la memoria, así como en los Planos de Ordenación Estructural relativo a la "Estructura General y Usos del Suelo" y "Síntesis de la ordenación".

De conformidad con la definición establecida en el TR Lotc-Lenac, se entiende por Equipamiento a la categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con importancia en la estructura general del territorio del término municipal de Tazacorte.

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

A estos efectos existe un Equipamiento Estructurante dentro de la categoría de los Usos Comunitarios, y en particular de uso Religioso, que comprende la Iglesia de San Miguel Arcángel, ubicada en la Villa de Tazacorte, y en particular en el ámbito de

Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural denominado El Casco (SUCIC 1-2 El Casco).

## 8.4 Crecimiento Socio-Económico previsible del municipio de Tazacorte

### 8.4.1 Estructura socio-económica del municipio de Tazacorte

- Población activa y empleo

Atendiendo a la distribución de la población de más de 16 años según actividad y empleo en el término municipal de Tazacorte, se observa que la población activa, es decir la que está en disposición de trabajar representa un 52,4% de la población total, cifra por debajo de la media de Canarias (59,2%) y de la nacional (55,0%).

TASAS DE ACTIVIDAD DE LA POBLACIÓN DE 16 Y MÁS AÑOS POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%)

	Total		Hombres				Mujeres			
	16-24	25-44	45-64	65-++	16-24	25-44	45-64	65-++		
ESPAÑA	55,0	56,4	93,5	77,8	2,7	44,6	70,7	38,2	1,2	
CANARIAS	59,2	57,9	92,5	77,6	5,5	45,1	70,7	36,9	1,8	
Tazacorte	52,4	66,3	91,5	77,0	3,2	42,7	65,3	32,5	1,3	

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). "Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados".

ELABORACIÓN: INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC)

La actividad que presenta un mayor porcentaje de ocupados es el sector servicios seguido de la actividad primaria en especial la agrícola. La distribución actual del empleo en el municipio de Tazacorte según los distintos sectores económicos es:

EMPLEOS POR ACTIVIDAD	Cuenta ajena	Cuenta propia	TOTAL	%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.	120	19	139	16,49%
Pesca	23	10	33	3,91%
<b>TOTAL SECTOR PRIMARIO</b>			<b>172</b>	<b>20,40%</b>
Industria manufacturera	7	8	15	1,78%
Producción y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente	21	0	21	2,49%
<b>TOTAL SECTOR SECUNDARIO</b>			<b>36</b>	<b>4,27%</b>
Construcción	142	20	162	19,22%
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>			<b>162</b>	<b>19,22%</b>
Comercio, reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales de uso doméstico	59	56	115	13,64%
Hostelería	64	28	92	10,91%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	8	12	20	2,38%
Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.	6	8	14	1,67%
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	171	0	171	20,27%
Educación.	34	0	34	4,04%

Otras actividades sociales y servicios prestados a la comunidad y servicios personales.	15	6	21	2,49%
Hogares que emplean personal doméstico.	5	1	6	0,71%
<b>TOTAL SECTOR SERVICIOS</b>			<b>473</b>	<b>56,11%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>675</b>	<b>168</b>	<b>843</b>	<b>100%</b>

ELABORACIÓN: INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC) Datos del 3º Trimestre del 2002

De este cuadro se deduce que el sector servicios es el que aglutina mayor número de puestos de trabajo con un 56,11% y dentro de este sector, el destinado a la administración pública es el que más puestos de trabajo genera con un 20,27% del total. Aparte del sector servicios, los más representativos son el sector primario con un 20,40%, y el sector de la construcción con un 19,22%.

Sin embargo las tasas de paro de la población, en función de los datos publicados por el Instituto de Estadística Canario (ISTAC), permite observar que el municipio de Tazacorte, respecto a las tasas de paro, se sitúa por debajo de la tasa regional en 12,2 puntos, y de la tasa nacional en 15 puntos, tal como se desprende de la tabla siguiente.

TASAS DE PARO DE LA POBLACIÓN DE 16 Y MÁS AÑOS POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD EN %

	TOTAL	Hombres			Mujeres		
		16-24	25-44	45-64	16-24	25-44	45-64
ESPAÑA	14,1						
CANARIAS	16,9						
Tazacorte	29,1	29,4	23,5	27,4	43,5	35,6	32,8

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). "Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados".

ELABORACIÓN: INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC)

Este dato corrobora el declive económico del municipio basado principalmente en el sector servicios, principalmente el administrativo que no genera riqueza ni posibilidades de desarrollo, y la actividad agrícola que debido a la tecnificación para incrementar la competitividad de este sector ha reducido progresivamente el empleo que este pudiera generar.

Si a esta situación le añadimos las debilidades intrínsecas que la actividad agrícola del cultivo del plátano presenta en la actualidad y las amenazas derivadas de los rápidos cambios e incertidumbres en su entorno competitivo podríamos decir que Tazacorte se encuentra en una situación de estancamiento económico.

Así pues en un intento de diversificar y desarrollar la actual situación económica del municipio se propone desde el PGO el desarrollo del sector turístico que en la actualidad tan sólo representa un 6,9% del total de las plazas alojativas turísticas de La Palma, como el único que podría superar esta situación de paralización económica y frenar la pérdida demográfica de efectivos poblacionales que ha tenido lugar en Tazacorte en la última década, tal como se desprende del análisis del punto siguiente.

## 8.4.2 Evolución de la población y empleo por la Actividad Turística Alojativa

### 8.4.2.1 Población de derecho y dinámica demográfica

Antes de analizar las repercusiones que sobre la dinámica de crecimiento demográfico y económico puede ocasionar la implantación de la actividad turística alojativa en el municipio de Tazacorte, es necesario analizar la dinámica demográfica experimentada en la última década, a partir de los datos de población del ISTAC.

La dinámica demográfica municipal pone de manifiesto la progresiva pérdida de efectivos poblacionales que ha tenido lugar en Tazacorte en la última década. Tras alcanzar el techo en 1988, y haberse mantenido durante un lustro (1986-1990) por encima de los 7.000 habitantes, la disminución de éstos ha sido continuada durante la última década del siglo XX.

Sin embargo, las cifras no explican el inusitado incremento producido entre 1985 y 1986 (6'5% interanual, cuando la media de los cuatro años anteriores había sido de tan sólo un 0'75%), período durante el cual se registran unas cifras que, cuando menos, resultan extrañas, máxime cuando superado 1990 los valores retoman la tónica anterior a 1986, situándose nuevamente en torno a los 6.500 habitantes. Esta circunstancia nos hace cuestionar las cifras de población de este lustro, o bien darles una explicación no convencional y extraordinaria que no justifica la dinámica regular de movimiento demográfico de este municipio que, excluidos los registros de estos cinco años, sí mantienen una proporción equilibrada.

Esta circunstancia, unida a la mención que se realiza en las Directrices de Ordenación del Territorio de contemplar el crecimiento poblacional acaecido durante los diez años anteriores a la redacción del Plan (Directriz 67, apartado 1.a), justifican sobradamente la adopción de 1991 como horizonte temporal para el estudio de dinámica demográfica del municipio de Tazacorte.

Desde 1991 hasta 2001 (último dato oficial que ofrece el ISTAC), se ha producido una pérdida continuada de efectivos que ha hecho que el contingente demográfico de la población de derecho se sitúe en 6.117 habitantes, cuando en 1991 ascendía a 6.582, produciéndose un decremento de un 7% en el período considerado (465 habitantes).

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL (1991-2001)

Año	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Población	6582	6553	6601	6556	6617	6909		6371	6500	6147	6117

Fuente: ISTAC

Sin embargo, consideramos que la pérdida de población obedece, por un lado, a la crisis económica

por la que atraviesa el municipio; y por otro lado a una imposibilidad manifiesta de crecimiento del Suelo Urbano como resultado del excesivo encorsetamiento que se ha venido produciendo debido a la fortísima presencia del uso agrícola, de tal manera que los suelos urbanizables de uso residencial vigentes no han sido ejecutados debido a la preferencia por destinar los suelos al cultivo de plataneras.

#### 8.4.2.2 Análisis de las repercusiones demográficas y económicas de la implantación de la Actividad Turística

- Datos de partida para el análisis.

Los datos de partida de este análisis se han obtenido del estudio realizado por la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística con el apoyo de la Secretaría General Técnica, a través de su Unidad de Estudio, para la elaboración del Libro II: "Directrices de Ordenación del Turismo. Memoria del Avance". El período de información pública se inicia con el Anuncio de 8 de octubre de 2001, del consejero, relativo a trámite de participación ciudadana del Avance de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en el BOC número 136 del miércoles 17 de octubre de 2001.

Se ha analizado el documento y se ha extraído los datos significativos para la Isla de La Palma, que se resumen en el siguiente cuadro:

Descripción del indicador	Ratio
Previsión del crecimiento natural de la población residente por año	1,00%
Número de nuevos empleos en establecimientos alojativos por 100 nuevas plazas alojativas	22,53
Número de nuevos empleos en establecimientos alojativos por 1 nueva plaza alojativa	0,2253
Consumo litros día por turista	288
Consumo litros día por residente	220
Consumo kilowatio hora por turista	0,40
Consumo kilowatio hora por residente	0,40
Generación de residuos urbanos kilogramo habitante y día	0,89
Número de efectivos de fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado necesarios por 1.000 habitantes	3,6
Número de camas hospitalarias públicas necesarias por cada 1.000 habitantes	3

En cuanto a la población de derecho del municipio se parte de la población del año 2.001 de las estadísticas del ISTAC, en las que el municipio de Tazacorte contaba con 6.117 personas, por lo que hemos considerado esta dato como el de partida aunque el año en curso es el 2003.

En cuanto a las plazas turísticas en el municipio, tal como se especificó anteriormente, tan sólo existen, en la actualidad, 420 plazas alojativas extrahoteleras y ninguna plaza alojativa hotelera.

- Resultado del Análisis:

Los resultados de este estudio, se han realizado exclusivamente a partir de las plazas alojativas hotele-

ras previstas por este PGO, en las zonas aptas para el desarrollo Turístico convencional, en suelos urbanos y urbanizables de uso turístico. Se han excluido de este estudio las plazas previstas en las zonas aptas para el desarrollo de unidades aisladas de explotación en suelo rústico, puesto que no se hace una distinción del número de plazas que se destinarán a establecimientos hoteleros, extrahoteleros o de turismo rural, también se han excluido las plazas alojativas existentes en el municipio dado que son extrahoteleras.

Se ha establecido un crecimiento natural de la población residente anual del 1,00% ya que la implantación turística alojativa en el municipio, aun siendo consciente que la situación actual es de crecimiento poblacional negativo, hace suponer que será capaz de potenciar y desarrollar la dinámica demográfica del mismo.

A partir de los indicadores establecidos anteriormente con el objetivo de la estimación de la población prevista para el municipio, se realiza un análisis de las repercusiones sociales y económicas de la implantación de la actividad turística en el municipio de Tazacorte.

El análisis se realiza en períodos de tres años, debiéndose ajustar a los límites de crecimiento que fije el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de La Palma, tal como se determina en la disposición adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. La implantación de estas plazas alojativas se efectúa de tal manera que en el primer período se ejecutan las situadas en suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable sectorizado ordenado con plan parcial vigente, mientras que las plazas ubicadas en el suelo urbanizable no sectorizado se pospone su ejecución al segundo y tercer período. Sin que esta distribución por períodos de las plazas estimadas sea vinculante pudiéndose, si estas previsiones no se cumplieran, reasignarse nuevamente el desarrollo de las mismas en otros períodos.

En base a los indicadores anteriormente citados el crecimiento turístico se sitúa en 2.246 plazas turísticas alojativas hoteleras, lo que supone un creación de empleo directo de 538 nuevos puestos de trabajo y una previsión de empleo indirecto de 404 plazas, esto supone un crecimiento del empleo vinculado a la oferta turística total de 942 empleos.

Por otro lado se parte de una población residente de 6.117 personas en el año 2003, y bajo la hipótesis de un crecimiento natural de la población de un 1% anual que implica un crecimiento de 573 habitantes o población residente, al final del año 2012; unida a esta hipótesis se le suma la población vinculada a la creación de empleo generado por la oferta Turística, lo que da una Población Residente total al

final del período de 8.936 residentes, lo que en números absolutos supone un incremento de la población residente actual de 2.819 habitantes, y en datos porcentuales un incremento del 46%.

La Población Estimada definida como la suma de la población residente más las plazas alojativas (un habitante por plaza alojativa turística), determina una previsión de Población Estimada en el período estudiado de 11.182 habitantes.

Año	Población Residente	Incremento Población Residente no vinculada a la oferta turística	Plaza alojativas Turísticas hoteleras	Incremento de Plazas Turísticas	Empleo Directo	Empleo Indirecto	Empleo vinculado a la Oferta Turística	Población vinculada a la creación de empleo turístico	Población estimada
2003	8.117	-	0	-	-	-	-	-	8.117
2004-2006	8.963	195	661	661	156	116	276	661	9.624
2007-2009	7.859	191	1.346	665	164	123	287	665	9.195
2010-2012	8.936	197	2.246	900	215	162	377	900	11.182
TOTAL	8.936	573	2.246	2.246	536	404	642	2.246	11.182

A esta estimación prevista de la población y puestos de empleo, habría que añadirles los generados por las 318 plazas alojativas turísticas en unidades aisladas de explotación previstas por este PGO, y las 420 plazas extrahoteleras existentes, que no se han tenido en cuenta en este estudio; además se habrán de tener en cuenta las consecuencias que podrían derivarse del desarrollo del puerto de Tazacorte como puerto deportivo y de recreo. Esto sin lugar a dudas generaría un incremento en la actividad económica del sector servicios y consecuentemente un aumento de puestos de trabajo y de población para el municipio. Este aumento de la población residente total previsible podría suponer un incremento del 55%, aproximadamente, respecto a la población actual del municipio.

## 9. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUS CATEGORÍAS

### 9.1 Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano de este PGO los terrenos que se delimitan como tales por cumplir, de acuerdo con el art. 50 del T.R. Lotc-Lenac, con alguno de los siguientes criterios de clasificación:

a) Los terrenos que el presente PGO incluye en esta clase de suelo mediante su clasificación, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en el caso de que existan parcelas que no cumplieren con algún servicio, éstas tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la previsión y programación de actuaciones públicas tendentes a completar la urbanización, de conformidad con lo determinado en el artículo 73.5 TR Lotc-Lenac.

2) Estar ya consolidados por la edificación y que ocupe al menos dos terceras partes (2/3) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que se establece en el presente PGO.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico anterior hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Los núcleos de la Villa y el Puerto de Tazacorte cuentan con suficientes infraestructuras para su clasificación como suelo urbano, a excepción de los ámbitos reconocidos en estos núcleos que se han delimitado teniendo en cuenta los 2/3 de la edificación respecto al total del núcleo.

La clasificación del suelo urbano se ha reducido del ya clasificado como tal en las NN.SS. de 1999 en 4,49 Ha. Se han incorporado como urbanos nuevos suelos situados en la Calle Primero de Mayo, uniendo el Casco de Tazacorte con San Borondón, por cumplir con los servicios que establece el TR Lotc-Lenac para determinar su clasificación como suelo urbano y espacios intersticiales ubicados dentro de la trama urbana tanto del núcleo de la Villa como del núcleo del Puerto, necesarios para su coherencia estructural.

El PGO establece las siguientes categorías de suelo urbano:

a) Suelo urbano consolidado por la urbanización

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización

Integran la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos que cuentan, además de los servicios ya relacionados anteriormente, los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Los ámbitos territoriales y las superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado (SUC) figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUC 1-1	Casco	164.500	16,45
SUC 1-2	San Borondón	28.072	2,81
SUC 2-1	Puerto	156.268	15,63
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		348.840	34,89

Las NN.SS. de 1999 delimitaban en el Puerto de Tazacorte, en el ámbito situado en la desembocadura del Barranco Tenisca y denominado Los Tarajales, tres unidades de actuación para su desarrollo y ejecución; sin embargo, dado que el ámbito en cuestión posee los servicios necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado, este PGO lo ha incluido en esta categoría, por lo que, tal como se establece en el Artículo 73 del TR Lotc-Lenac relativo al Régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado, "... la ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación..."

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado el presente PGO diferencia el de Interés Cultural, integrado por aquellos terrenos de suelo urbano que cuenten con elementos de patrimonio arquitectónico y/o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

Los ámbitos territoriales y las superficies comprendidas en la categoría de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC) figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUCIC 1-1	El Charco	20.587	2,06
SUCIC 1-2	El Casco	73.713	7,37
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		94.300	9,43

El suelo urbano no consolidado por la urbanización está integrado por el restante suelo urbano, de conformidad con los criterios que se establecen en el artículo 51.1 del TR Lotc-Lenac. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNC) se ha realizado la ordenación pormenorizada, mediante el establecimiento del trazado viario, la definición de alineaciones y rasantes, la asignación de usos y normativa de aplicación y se han delimitado las correspondientes unidades de actuación y establecido el sistema de ejecución.

Los ámbitos territoriales y las superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC) figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUNC 1-1	Casco	3.711	0,37
SUNC 1-2	Casco	8.888	0,89
SUNC 1-3	Casco	6.410	0,64
SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	4.926	0,49
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		23.935	2,39

## 9.2 Suelo Urbanizable

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el PGO adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo, de conformidad con lo preceptuado en el art. 52 del T.R. Lotc-Lenac, por ser susceptible de

transformación mediante su urbanización, y capaz de acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados para definir el modelo territorial, atendiendo a su integración con los elementos estructurales del mismo, y atendiendo al principio de preservación de los elementos esenciales del territorio.

El Suelo Urbanizable clasificado por el presente PGO se divide a su vez en Sectorizado y No Sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide a su vez en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (ZO): Esta categoría se corresponde con los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y en curso de ejecución. La ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente.

En el término municipal de Tazacorte tan sólo se ha tramitado y aprobado definitivamente un Plan Parcial denominado Acantilado Club de Tenis, que desarrolla el sector de Suelo Urbanizable clasificado con anterioridad por las NN. SS. de 1999, denominado SAU 3-7. Este sector se ha denominado por el PGO como el sector ZOT 4-1, y al Plan Parcial vigente pasa a denominarse PP 4-1 Acantilado Club de Tenis.

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZOT 4-1	Acantilado Club de Tenis	49.738	4,97
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		49.738	4,97

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente, y el Proyecto de Compensación inicialmente. Debido a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias (recientemente derogada a excepción de sus disposiciones adicionales) y el uso turístico del sector, los trámites para la aprobación definitiva del citado proyecto de Compensación se paralizaron.

Con base a 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, y en particular con la disposición adicional cuarta apartado segundo, este suelo conserva su clasificación como suelo urbanizable, quedando adscrito a la categoría de sectorizado, puesto que el desarrollo del mismo no ha sido imputable al promotor sino a la aplicación de una ley sobrevenida que imponía su paralización. Por esta razón el PGO clasifica y categoriza este Suelo como Urbanizable Sectorizado Ordenado, remitiendo su ordenación por-

menorizada a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial.

En cuanto al criterio de aislamiento establecido en el párrafo tres de la citada disposición adicional cuarta, no procede su aplicación, ya que el incumplimiento de los deberes Urbanísticos no ha sido materialmente posible al promotor por las razones establecidas en el párrafo anterior, y en concreto por la Ley 6/2001.

- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (ZS), que delimita los diferentes sectores susceptibles de desarrollo mediante la remisión de su ordenación a un Plan Parcial.

Se han incluido dentro de esta categoría los sectores que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZSR 1-1			
ZS/SG 1-2	Casco	34.623	3,46
ZSR 1-2			
ZS/SG 1-3	Casco	28.440	2,84
ZSR 1-3	El Hornito	11.538	1,15
ZSR 2-1	Barranco		
ZS/SG 1-1	Tenisca-Puerto	51.746	5,17
ZSR 2-2	Barranco Tenisca	14.462	1,45
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		140.809	14,08

La totalidad de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados están destinados al uso residencial. En estos sectores, en el área denominada ZSR, es donde se materializarán los aprovechamientos residenciales, y en el área denominado ZS/SG se materializarán los Sistemas Generales destinados a los usos que expresamente define este PGO en el fichero de ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

Los suelos urbanizables (ZSR 2-1 y ZRS 2-2), situados en la zona de El Puerto, se encuentran incluidos en el ámbito sometido a Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL-3), por lo que habrán de tener en cuenta las condiciones que allí se definan para su desarrollo.

2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado se divide a su vez en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico (ZNT): Esta categoría se corresponde con aquellas áreas de suelo que el PGO localiza para el desarrollo del uso turístico.

Por ser considerada una actividad estructurante del territorio Insular, es competencia del Plan Insular de Ordenación localizar las zonas aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos. En defecto del Plan Insular de Ordenación, y de acuerdo a la Disposición Adicional Primera de la "Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del Turismo de canaria", será el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo

Insular de La Palma el que establezca las previsiones específicas de desarrollo turístico, así como la localización y categorización de la oferta turística. Sin embargo, al no existir este documento jerárquicamente superior al PGO, la corporación municipal decidió incluir estas áreas de suelo que reflejan las propuestas de ordenación turísticas en su intento de dinamizar y diversificar sus recursos económicos, aún siendo conscientes de que todas las determinaciones relativas al uso turístico quedarán suspendidas en tanto no esté aprobado definitivamente el Plan Territorial Especial de la Palma.

Esta clasificación por si sólo no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su actuación a los intereses de carácter supramunicipal. Esto requiere un informe favorable del Cabildo Insular de La Palma, además de cumplir con las condiciones que para esta categoría de suelo establece el artículo 69.1. del TR Lotc-Lenac.

Los suelos urbanizables no sectorizados turísticos son los denominados:

ÁREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZNT 1-1	Casco	29.291	2,93
ZNT 2-1	Puerto Viejo	45.744	4,57
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		75.035	7,50

El suelo urbanizable (ZNT 2-1), situado en la zona de El Puerto Viejo, limita con el ámbito sometido a Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL-3), por lo que habrán de tener en cuenta las condiciones de borde que allí se definan para su desarrollo.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (ZND): Esta categoría se corresponde con aquellas áreas de suelo que el PGO localiza por ser susceptibles de transformación. De conformidad con el artículo 69 del TR Lotc-Lenac, esta categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La recalificación del suelo a uso residencial, industrial o terciario no estratégico, deberá producirse por modificación del PGO si ya estuviera aprobada la totalidad de los Planes Parciales que se determinan por este PGO, con uso característico el que se pretenda implantar, o Revisión en el resto de los casos. Además, requerirá la tramitación simultánea del Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada.

Los suelos urbanizables no sectorizados Diferidos son los denominados:

ÁREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZND 1-1	Casco	23.876	2,39
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		23.876	2,39

### 9.3 Suelo Rústico

De acuerdo con el artículo 54 del TR Lotc – Lenac, constituirán el Suelo Rústico los terrenos que el Plan General adscriba a esta clase de suelo por estar sujetos a algún régimen de protección, por sus valores naturales, paisajístico, histórico o culturales, ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, etc., por resultar inadecuado para servir de soporte a los aprovechamientos urbanos, o para salvaguardar el ecosistema insular o para mantener el modelo territorial.

El objetivo del Plan General en este tipo de suelo es evitar su degradación, siendo expresamente excluido del proceso urbanizador.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística, y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico.

#### A.- Categorías de Protección Ambiental

Se integran en las diferentes categorías de protección aquellos terrenos que tienen valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como los que contienen valores patrimoniales y culturales.

##### A.1.- Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)

Está constituido por aquellos terrenos que contengan elementos o valores naturales y ecológicos que es necesario conservar y proteger, y que han sido declarados “ex lege” como Espacios Naturales Protegidos (ENP) por el TR Lotc-Lenac.

Se incluyen dentro de este ámbito los ENP que no tengan vigente su instrumento de ordenación (Planes y Normas) correspondiente. El PGO, tal como determina la Disposición Transitoria Quinta del T.R. Lotc-Lenac, clasificará transitoriamente estos terrenos como rústicos de Protección Natural, aplicándole un régimen de usos muy restrictivo y de acuerdo con los valores que provocaron su declaración como ENP. Una vez establecidas las determinaciones de ordenación urbanística por los Planes o Normas de E.N.P., éstas desplazarán a las establecidas por el PGO no precisándose la expresa adaptación del mismo.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPN	Monumento Natural de Los Volcanes de Aridane (P-6)	680.929	68,09
	Paisaje Protegido del Barranco de las Angustias (P-14)	330.494	33,05
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		1.011.423	101,14

##### A.2.- Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP).

Se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje (laderas, barrancos, acantilados y coladas volcánicas) para su conservación, que aún mantienen elementos naturales dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio.

En esta categoría deberá prestarse especial atención a las posibles actuaciones localizadas que puedan producir alteraciones de los elementos de carácter paisajístico, de vegetación natural, perfiles de terrenos, etc., considerados tanto desde el punto de vista de referencia territorial con respecto al singular paisaje del término municipal, como desde la óptica de conservación del medio natural.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPP	949.014	94,90
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		949.014
		94,90

##### A.3.- Suelo Rústico de Protección Costera y de Litoral (RPL)

Se incluye en esta categoría los suelos que constituyen el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección de las costas del municipio, para su correcta conservación y ordenación. Además, dada la compatibilidad de esta categoría con otras de suelo rústico, se han delimitado ámbitos de Suelo Rústico de Protección Costera compatible con otras categorías de suelo Rústico, tal como se especifica en el siguiente cuadro.

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPL	138.420	13,84
RPL - RPA-1	271.776	27,18
RPL - RPA-2	277.308	27,73
RPL - RPP	251.128	25,11
RPL - RPN	15.182	1,52
RPL - RPH	5.111	0,51
RPL - RPIV	694	0,07
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		959.619
		95,96

#### B.- Categorías de Protección Económica

El suelo rústico de protección económica está constituido por los terrenos en los que se realiza aprovechamiento agrícola, ganadero e hidrológico, así como los destinados a las infraestructuras. Estos suelos se excluyen del proceso de urbanización con el objeto de preservar el suelo apto a los mencionados aprovechamientos, procurar la conservación de los paisajes tradicionales, y permitir su compatibilidad con las actividades en ellos permitidas.

Se diferencian las siguientes categorías:

### B.1.- Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA).

Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo, y que tradicionalmente se han caracterizado por los cultivos de exportación, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero.

En este Suelo Rústico de Protección Agraria se diferencian dos ámbitos de conformidad con lo siguiente:

- RPA-1, en donde se incluyen los suelos destinados al uso agrario intensivo, que por sus características paisajísticas y/o por su ubicación dentro del territorio municipal, en relación con otras áreas de suelo que merecen una protección específica (como espacios naturales protegidos, terrenos aledaños a cauces de barrancos y terrenos próximos a núcleos residenciales), merecen una ordenación más restrictiva en cuanto a las intervenciones, construcciones e instalaciones que posibiliten el aprovechamiento o el potencial agrícola y minimicen el impacto derivado de dicha explotación, en especial el generado por la implantación de invernaderos, prohibiendo su establecimiento.

- RPA-2, en donde se incluye el resto de los suelos destinados al uso agrario intensivo, permitiéndose una mayor transformación y acondicionamiento de los terrenos junto con las construcciones e instalaciones que posibiliten el aprovechamiento o el potencial agrícola.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Ha
RPA-1	1.709.061	170,91
RPA-2	6.327.403	632,74
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA</b>	<b>8.036.464</b>	<b>803,65</b>

### B.2.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)

Se incluyen en esta categoría los barrancos más significativos del municipio, como son los de Las Angustias, Tenisca y Barranco Hondo, para la protección de sus cuencas y garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural, así como racionalizar el uso de los recursos hídricos del suelo.

SIGLAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Ha
RPH	109.688	10,97
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA</b>	<b>109.688</b>	<b>10,97</b>

### B.3.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (RPI)

Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados a las infraestructuras, sus zonas de protección y de reserva, para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias (RPIV) y portuaria (RPIP).

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y dada la compatibilidad de esta categoría con otras de suelo rústico, se han delimitado ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura compatible con suelo rústico de asentamiento rural y agrícola. Se incluyen dentro de esta categoría las carreteras y sus variantes (RPIV), en las que se incluye la zona de servidumbre, afección y la línea de edificación en cada una de ellas; y el Puerto de Tazacorte (RPIP). Todo ello según el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Ha
RPIV	LP 122	464.540	46,45
	Variante LP 122 al Casco CT 1*		
	LP 120		
	Variante LP 122 a Bco Las Angustias CT 2*		
	Variante LP 122 acceso al Puerto CT 3*		
	LP 1242		
	LP 1244		
	LP 124		
	Variante LP 124 acceso a Puerto Nao CT 4*		
RPIV - RAA 1	Finca la Cruz	20.208	2,02
RPIV - RAA 2	Arenero		
RPIV - RAA 3	El Cardón		
RPIV - RAR 1	La Marina		
RPIV - RAR 2	Marina Alta		
RPIV - RAR 3	Los Serradores		
RPIV - RAR 4	Las Cabezas		
RPIV - RAR 7	El Pampillo		
RPIP	Puerto de Tazacorte de la Comunidad Autónoma	87.412	8,74
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA</b>		<b>572.160</b>	<b>57,22</b>

\*Línea propuesta de trazado indicativo.

C.- Categorías donde existan formas tradicionales de poblamiento.

Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural con mayor o menor grado de dispersión y vinculación a la actividad agrícola se delimitan Asentamientos dentro de las categorías siguientes:

### C.1.- Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA).

Se incluye en esta categoría los terrenos referidos a áreas de explotación agrícola en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agrícola correspondiente.

En Tazacorte se han calificado en este tipo de suelo rústico las áreas de explotación agrícola donde existan edificaciones de carácter residencial dispuestas sobre un entramado de caminos agrícolas que lo estructure, y de acuerdo a los criterios de reconocimiento y delimitación establecidos en la DOG nº 64

de la Ley 19/2003. Por tanto deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1) Que exista un mínimo de seis (6) viviendas en el asentamiento.

2) Que exista una densidad mínima de una (1) vivienda por hectárea en el ámbito delimitado.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS SUPERFICIE Ha	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s
RAA 1 6,79	Finca la Cruz	67.846
RAA 2 5,62	Arenero	56.241
RAA 3 6,00	El Cardón	60.041
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	184.128	18,41

## C.2.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR).

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos referidos a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, con o sin vinculación con usos primarios, y cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, para evitar la dispersión edificatoria en el suelo rústico y concentrarla en estos núcleos de población de forma ordenada.

En Tazacorte se han calificado en este tipo de suelo rústico las edificaciones a borde de caminos que se han ido estableciendo de manera tradicional, considerando el viario como eje de urbanización, y de acuerdo a los criterios de reconocimiento y delimitación establecidos en la DOG nº 63 de la Ley 19/2003. Por tanto deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Que exista un mínimo de diez (10) viviendas en el asentamiento.

b) Que exista una densidad mínima de cinco (5) viviendas por hectárea en el ámbito delimitado.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RAR 1	La Marina	71.983	7,20
RAR 2	Marina Alta	37.011	3,70
RAR 3	Los Serraderos	48.166	4,81
RAR 4	Las Cabezadas	3.669	0,37
RAR 5	Cabrejas	19.479	1,95
RAR 6	El Paradiso	33.990	3,40
RAR 7	El Pampillo	43.275	4,33
RAR 8	Las Norias	67.853	6,78
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		325.426	32,54

## D.- Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)

Se incluye en esta categoría los terrenos destinados a 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.

Los suelos de Protección Territorial son los que figuran en el cuadro siguiente:

ÁREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPT 3-1	Las Hoyas	91.865	9,19
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		91.865	9,19

Este suelo denominado "RPT 3-1 Las Hoyas" proviene de las NN.SS. de 1999, clasificado entonces como Suelo Apto para Urbanizar (SAU 4-1) de Uso Turístico, con una superficie total de 96.835m2s y una capacidad de 900 plazas alojativas. Las NN. SS. se revisan parcialmente el 12 de marzo de 2001 sobre este ámbito, aprobándose inicialmente el Plan Parcial correspondiente por decreto de la alcaldía de fecha 5 de junio de 2001, paralizándose su aprobación definitiva por la Ley 6/2001.

### Cuadro resumen de los Suelos Rústicos de Asentamientos Rurales y Agrícolas

#### CRECIMIENTO. ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

CATEGORÍA DENOMINACIÓN	SUS. SENT. (Ha)	EXISTENTE						TECHO ESTIMADO						
		DENSIDAD VIVI/ha	Nº VIV	Nº E.T.A.	(Hab + PL) / Ha	Nº Hab*	Nº PL	DENSIDAD VIVI/ha	Nº VIV	Nº E.T.A.	(Hab + PL) / Ha	Nº Hab*	Nº PL	
Asentamiento Agrícola	RAA 1 Finca la Cruz	6,78	1,47	10	0	4,72	32,00	0	2,80	10	0	4,72	32,00	0
	RAA 2 Arenero	5,62	1,07	6	0	3,42	19,20	0	2,14	6	0	3,42	19,20	0
	RAA 3 El Cardón	6,00	1,00	6	0	3,20	19,20	0	2,00	6	0	3,20	19,20	0
	RAR 1 La Marina	7,20	10,00	72	0	32,00	230,40	0	18,06	130	0	57,78	416,00	0
	RAR 2 Marina Alta	3,70	5,14	19	0	16,43	60,80	0	7,30	27	0	23,35	86,40	0
	RAR 3 Los Serraderos	4,82	5,60	27	0	17,93	85,40	0	8,30	40	0	26,56	128,00	0
	RAR 4 Las Cabezadas	0,37	45,95	17	0	147,03	54,40	0	54,05	20	0	172,97	64,00	0
	RAR 5 Cabrejas	1,95	5,13	10	0	16,41	32,00	0	6,67	13	0	21,33	41,60	0
	RAR 6 El Paradiso	3,41	5,57	19	2	23,11	60,80	18	6,45	22	2	25,92	70,40	18
	RAR 7 El Pampillo	4,39	5,01	22	0	16,04	70,40	0	9,11	40	0	29,16	128	0
	RAR 8 Las Norias	6,79	5,01	34	0	16,02	108,80	0	7,95	54	0	25,45	172,80	0
<b>Total</b>	<b>51,03</b>	<b>--</b>	<b>242</b>	<b>2</b>	<b>--</b>	<b>774,40</b>	<b>18</b>	<b>--</b>	<b>368</b>	<b>2</b>	<b>--</b>	<b>1.177,60</b>	<b>18</b>	

E.T.A. Posibles Establecimientos Turísticos Alojativos.

PL. Plaza Alojativa Turística.

\* Se ha estimado 3,2 habitantes por vivienda.

#### 9.4 Cuadro resumen de las Clases y Categorías de Suelo del Municipio

CLASES DE SUELO	%	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Ha
Suelo Urbano	3,79	461.484	46,15
Suelo Urbanizable	2,70	328.611	32,86
Suelo Rústico	93,51	11.399.817	1.139,98
TOTAL	100%	12.189.912	1.218,99

CATEGORÍAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Ha
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	2,87	348.840	34,89
Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC)	0,78	94.300	9,43
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	0,15	18.344	18,34
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico (ZOT)	0,41	49.738	4,97
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (ZSR y ZS/SG)	1,18	143.525	14,35
Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico (ZNT)	0,62	75.808	7,58
Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (ZND)	0,20	23.876	2,39
Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)	8,32	1.011.423	101,14
Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)	7,76	949.014	94,90
Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL)	1,14	138.420	13,84
Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (RPA-1)	14,08	1.709.061	170,91
Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2)	52,09	6.327.403	632,74
Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)	0,90	109.688	10,97
Suelo Rústico de Protección de Infraestructura Portuaria (RPIP)	0,72	87.412	8,74
Suelo Rústico de Protección de Infraestructura Viaria (RPIV)	3,82	464.540	46,45
Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA)	1,52	184.728	18,47
Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)	2,68	326.263	32,63
Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)	0,76	91.865	9,19
TOTAL	100%	12.154.248	1.215,42

### 10. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL

#### 10.1 Directrices para la Protección del Patrimonio Histórico

El PGO contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de Alineaciones y Rasantes las edificaciones a proteger incluidas en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte.

El objeto fundamental de este Catálogo, incorporado como parte integrante del PGO, ha sido recoger todos aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico o etnográfico, que por sus características singulares deben ser objeto de preservación, tal como establece el artículo 39.1 del TR Lotc-Lenac, y de conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Cana-

rias, en el que se define lo que constituye el Patrimonio Histórico de Canarias.

Los elementos incluidos en el Catálogo se han seleccionado por su antigüedad y contribución a la definición de determinado ambiente urbano y rural, así como por la singularidad de las edificaciones de valor etnográfico y los elementos naturales del Municipio de Tazacorte.

Se han diseñado una serie de fichas individualizadas con un plano de localización, estableciéndose para cada uno de los bienes inmuebles un grado específico de protección, las intervenciones factibles y los usos característicos que se pueden implantar, en función de su posición, valor y fragilidad.

Por otro lado, este PGO considera que en la protección del patrimonio se inserta de una forma evidente la protección del ambiente urbano, considerado como un patrimonio más de la sociedad que lo habita.

En tal sentido, en la normativa del PGO se desarrollan una serie de preceptos tendentes a lograr la mejora y cualificación del medio ambiente urbano. Tales aspectos normativos se basan en las siguientes directrices de carácter general:

a) Creación de espacios libres óptimos para la estancia y el esparcimiento.

b) Recualificación de dotaciones públicas.

c) Aumento de las dotaciones públicas socio-culturales.

d) Formulación de condiciones estéticas específicas para las edificaciones no protegidas, por ámbitos urbanísticos, que ayuden a mejorar el paisaje urbano y a realzar el patrimonio arquitectónico.

e) Reducción del impacto que producen las instalaciones publicitarias o informativas en el espacio urbano, convirtiendo su necesaria existencia en un factor positivo de valoración.

f) Protección de los espacios y elementos urbanos.

El PGO utilizará los mecanismos que tiene a su alcance para lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que la utilicen.

### 11. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El PGO divide el suelo urbano, el suelo urbanizable y partes concretas del suelo rústico, en diferentes ámbitos en los que se determina: o bien de forma directa la ordenación del suelo mediante la definición de una normativa específica de aplicación, asig-

nación de usos y definición de alineaciones y rasantes; o bien mediante su posterior desarrollo y concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo (Planes Especiales de Ordenación y Planes Parciales de Ordenación).

Los ámbitos cuya ordenación pormenorizada queda remitida a planes de desarrollo se diferencian a su vez en: ámbitos donde ya se haya iniciado la tramitación del mismo aceptando, por parte de este PGO, las determinaciones de la ordenación pormenorizada definida en los citados planes; y en ámbitos donde el PGO remite expresamente su ordenación pormenorizada a través de los planes de desarrollo.

Así pues este PGO diferencia los siguientes ámbitos de ordenación:

- **ORDENACIÓN DIRECTA:** en los que se determina la ordenación detallada de forma directa y pormenorizada, habilitando la realización de las actuaciones precisas para materializar el aprovechamiento edificatorio, sin requerir otro instrumento de ordenación urbanística que desarrolle ni concrete la citada ordenación.

- **ORDENACIÓN INCORPORADA:** en los que la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Planeamiento de desarrollo vigente y en curso de ejecución o tramitación (Planes Especiales o Planes Parciales) que expresamente se declaran vigentes.

- **ORDENACIÓN REMITIDA:** en los que se establece su ordenación pormenorizada a través de los planeamientos de desarrollo pertinentes (Plan Parcial o Plan Especial según proceda), formulándose en los plazos indicados y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones establecidas, en su caso, por este PGO.

### 11.1 Suelo Urbano

Todo el suelo urbano del término municipal de Tazacorte está incluido en ámbitos de ordenación directa, habilitando de este modo a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presente PGO.

El suelo urbano se ha dividido en distintos ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa, dependiendo de las características homogéneas de la edificación, de la trama urbana que configuren, y del valor histórico que posean. Así pues se han diferenciado

los siguientes ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa:

- **Ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa en Suelo Urbano Consolidado**

AMBITOS	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUC 1-1	Casco	Villa de Tazacorte
SUC 1-2	San Borondón	Villa de Tazacorte
SUC 2-1	Puerto	Puerto de Tazacorte

El SUC 1-1 Casco de la Villa de Tazacorte se caracteriza por una densidad edificatoria elevada y apoyada sobre una trama urbana propias de las zonas de ensanches, con secciones de calles amplias, y edificaciones en altura de tres y cuatro plantas, con tipologías edificatorias de edificación cerrada y abierta, por lo que la ordenación pormenorizada propuesta para este ámbito conserva las características propias de la trama actual al tiempo que propone reservas de suelo para Dotaciones y Sistemas Generales de usos comunitarios que complementen a los existentes. Este ámbito constituye la única zona donde todavía existen parcelas de suelo urbano sin edificar, identificándose como el área de crecimiento del núcleo urbano y centro administrativo del municipio.

El SUC 1-2 San Borondón se caracteriza por ser un núcleo de evolución espontánea, con edificaciones de autoconstrucción, por lo que la trama urbana carece de una organización clara. La ordenación pormenorizada propuesta por el presente PGO para este ámbito urbanístico está orientada exclusivamente a la resolución de problemas de comunicación de la trama, mediante la apertura e interrelación de calles peatonales y rodiales actualmente desconectadas, y a la obtención de suelo para dotaciones de uso asistencial y Espacio Libre Público que satisfaga las necesidades existentes en este barrio.

El SUC 2-1 Puerto, situado en el puerto de Tazacorte, surgió como alternativa al crecimiento de la Villa debido a la imposibilidad de generar suelo urbano dentro de los límites del Casco. Se estructura a partir de tres elementos fijos: al norte el Espacio Natural Protegido del Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias (P-14); al sur por la carretera LP-120, que a su paso por el núcleo urbano se denomina calle Barrio de Taburiente, límite de la cauce del Barranco de Las Angustias; y al oeste por el litoral costero formado por la avenida marítima y playa hasta llegar al muelle de Tazacorte. Este ámbito está formado por una serie de manzanas perpendiculares a la costa formadas por edificaciones del primitivo asentamiento de El Puerto, con tipologías edificatorias de edificación cerrada, y en las que se ha producido últimamente un proceso de renovación al ser sustituidas por edificaciones de mayor altura. Hacia el interior se configura mediante una trama urbana de ensanche,

con amplias calles y manzanas, producto de promociones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, donde la tipología edificatoria posee una ocupación menor al contar con zonas ajardinadas en el interior de la parcela. La ordenación propuesta por este PGO trata de solucionar diversos problemas derivados de una trama urbana excesivamente homogénea en cuanto al uso, e inacabada en cuanto a las trazas. Se definen nuevas calles con la intención de dotar de unidad al conjunto, al tiempo que se diversifican los usos al aprovechar las características naturales del entorno inmediato, mediante la implantación de usos culturales y de esparcimiento ocio-recreativo complementados con actividades terciarias, donde se incluyen, entre otras, las de hostelería y restauración. Así mismo se reserva una parcela para la implantación de un establecimiento turístico alojativo Hotelero de cuatro estrellas que complemente y potencie el recientemente ampliado puerto de Tazacorte con el que limita.

Una parte de este suelo urbano consolidado se encuentra en el interior del ámbito delimitado como Plan Especial de Ordenación de Litoral (PEOL-3), y su ordenación habrá de modificarse en función de las directrices y recomendaciones que haga el citado Plan Especial.

- Ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural

AMBITOS	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUCIC 1-1	El Charco	Villa de Tazacorte
SUCIC 1-2	El Casco	Villa de Tazacorte

El SUCIC 1-1 El Charco, situado en la Villa de Tazacorte, se caracteriza por ser un ámbito de baja densidad constituido por las edificaciones de valor histórico y arquitectónico de mayor relevancia del municipio, configurando un ámbito de alto valor ambiental. La ordenación pormenorizada propuesta por este PGO está enfocada a la rehabilitación y regeneración del ámbito mediante el acondicionamiento y mejora de la trama viaria existente, y el trazado de una nueva vía a modo de circunvalación que rodee el ámbito y sirva de acceso al Sistema General de Parque Urbano propuesto en la Villa, que a su vez dé salida a las fincas destinadas a plantaciones de plátanos, descongestionándolo de tráfico rodado. Además, en las parcelas con o sin edificaciones protegidas se proponen usos turísticos alojativos, además del residencial, con mayor aprovechamiento lucrativo que garanticen la rehabilitación de las edificaciones. Las tipologías edificatorias definidas para este ámbito son las de Ciudad Jardín y Edificación Cerrada. Para garantizar la calidad de este ámbito se han definido varios espacios libres de uso público (Plazas) que esponjen la trama. También se ha elaborado, para las edificaciones de nueva obra, una nor-

mativa específica de condiciones estéticas, con el fin de que estas se adecuen a las edificaciones protegidas del entorno.

El SUCIC 1-2 El Casco, situado en la en la Villa de Tazacorte, constituye la parte más antigua del municipio y se caracteriza por ser un ámbito con alta densidad edificatoria y elevado porcentaje de consolidación. Se configura como una apretada trama de calles de sección insuficiente y pendientes pronunciadas que imposibilita el acceso rodado, generando consecuentemente escasez de plazas de aparcamiento al carecer las edificaciones de garaje. En este ámbito es donde se sitúan el mayor número de edificaciones de valor histórico y arquitectónico recogidas en el "Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte" que se adjunta a este PGO. Dadas las condiciones descritas, la ordenación propuesta para este ámbito se reduce a intervenciones puntuales sobre la trama viaria peatonal con el fin de mejorar la comunicación, al darles salida hacia la calle Prolongación Mariano Benlliure, de tráfico rodado, mejorando así el acceso a las edificaciones allí existentes. En general, y dada la escasez de plazas de aparcamiento, se han previsto varias bolsas perimetrales al sector. Las tipologías edificatorias definidas para este ámbito es Edificación Cerrada, con una, dos y tres plantas de altura. Al igual que en el ámbito de El Charco se ha elaborado una normativa específica de condiciones estéticas que garanticen la adecuación de las edificaciones de obra nueva a las edificaciones protegidas.

- Ámbitos Urbanísticos de Ordenación Directa en Suelo Urbano No Consolidado

Aunque en estos ámbitos las actuaciones precisas para materializar el aprovechamiento edificatorio no requieren de otro instrumento de ordenación urbanística que desarrolle ni concrete la ordenación, sí es necesaria la delimitación de unidades de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución, que garantice el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2. del T.R. Lotc-Lenac. Los ámbitos urbanísticos de ordenación directa en Suelo Urbano No Consolidado son:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUNC 1-1	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 1-2	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 1-3	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	Puerto de Tazacorte

Los SUNC ubicados en el término municipal de Tazacorte son ámbitos integrados en las tramas existentes, por lo que la ordenación pormenorizada propuesta consiste en la integración de estos fragmentos de ciudad con el actual tejido viario y la edificación, con las densidades adecuadas para asegurar la relación tipología-morfología del ámbito en cuestión. Las tipologías edificatorias en estos ámbitos se ajustarán a las de su entorno inmediato.

- Cuadro resumen de los ámbitos urbanísticos de suelo Urbano

- Cuadro resumen de los ámbitos urbanísticos de suelo Urbano

NOMBRE DEL NUCLEO	ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE SUELO URBANO					ÁMBITOS DE GESTIÓN	
	CATEGORÍA SUELO URBANO	DENOMINACIÓN	SUP. HA.	ODR.	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITOS DE IA	SUPERFICIE HA.
VILLA DE TAZACORTE	SUC 1-1	CASCO	15,48	OD	PGO	---	---
	SUC 1-2	SAN BORDÓN	2,81	OD	PGO	---	---
	SUC		18,27				
	SUCIC 1-1	EL HORNITO	2,06	OD	PGO	---	---
	SUCIC 1-2	CASCO	7,37	OD	PGO	---	---
	SUCIC		9,43				
	SUNC 1-1	CASCO	0,37	OD	PGO	UA 1-1	0,37
	SUNC 1-2	CASCO	0,89	OD	PGO	UA 1-2	0,89
	SUNC 1-3	CASCO	0,64	OD	PGO	UA 1-3	0,64
	SUNC		1,90				
BU 1	TOTAL VILLA DE TAZACORTE		30,08				1,90
PUERTO DE TAZACORTE	SUC 2-1	PUERTO	15,63	OD	PGO	---	---
	SUC		15,63				
	SUNC 2-1	BARRIO DE TABURIENTE	0,48	OD	PGO	UA 2-1	0,48
	SUNC		0,48				
BU 2	TOTAL PUERTO DE TAZACORTE		16,12				0,48
SUELO URBANO TOTAL			46,22 Ha				2,38 Ha

OD ORDENACIÓN DIRECTA  
OR ORDENACIÓN REMITIDA  
PGO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
ED ESTUDIO DE DETALLE

SU SUELO URBANO  
SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO  
SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
SUCC SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

## 11.2 Suelo Urbanizable

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se considera ámbito de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus usos característicos se establecen en el Fichero correspondiente de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

- Sectores de Ordenación Incorporada en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Plan Parcial Vigente.

En el municipio de Tazacorte tan sólo se ha tramitado y aprobado definitivamente un Plan Parcial denominado "Acantilado Club de Tenis" que desarrolla el sector de Suelo Urbanizable clasificado con anterioridad por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999 denominado SAU 3-7.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 12 de julio de 2001, y publicado dicho acuerdo en el BOC nº 88, de 18 de Julio de 2001. En ejecución del referido Plan Parcial se aprobó inicialmente el proyecto de Compensación presentado por Hispatur Turístico, S.A., mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 14 de Julio de 2001, habiéndose publicado dicha aprobación en el Bole-

tín Oficial de la Provincia nº 89, de 25 de julio de 2001.

Dada la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias (recientemente derogada a excepción de sus disposiciones adicionales) y el uso turístico del sector, los trámites para la aprobación definitiva del proyecto de Compensación se paralizaron.

En este PGO este sector se ha denominado ZOT 4-1, y al plan parcial vigente PP 4-1 Acantilado Club de Tenis.

- Sectores de Ordenación Remitida en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado por el PGO su ordenación pormenorizada se establecerá a través del preceptivo Plan Parcial de Ordenación (PP), que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones establecidas en el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de este PGO.

Los citados Planes Parciales que desarrollan los sectores de suelo urbanizable no ordenado delimitados por este PGO son los que a continuación se enumeran:

DENOMINACIÓN	SECTORES	NUCLEO
PP 1-1 Casco	ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2	Villa de Tazacorte
PP 1-2 Casco	ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3	Villa de Tazacorte
PP 1-3 El Hornito	ZSR 1-3	Villa de Tazacorte
PP 2-1 Barranco Tenisca-Puerto	ZSR 2-1 y ZS/SG 1-1	Puerto de Tazacorte
PP 2-2 Barranco Tenisca	ZSR 2-2	Puerto de Tazacorte

Los planes parciales se promoverán, preferentemente, por iniciativa privada. En el caso de que la iniciativa privada no desarrolle el suelo en los plazos que oportunamente se fijan en el Programa de Actuación, los sectores que se consideran estratégicos serán desarrollados por iniciativa pública.

A efectos de facilitar la obtención del suelo, el Sistema General de Espacio Libre Parque Urbano SG-PU 1 se ha dividido en tres subsectores: SG-PU 1-1, SG-PU 1-2, y SG-PU 1-3. Estos subsectores, a su vez, se han adscrito a los Planes Parciales que ordenan los sectores ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2; ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3; y ZSR 2-1 y ZS/SG 1-1. Dada la magnitud del ámbito delimitado, la ordenación general del SG-PU 1-1, y su desarrollo mediante los subsectores indicados, se realiza mediante el denominado Plan Especial de Ordenación Sistema General Parque Urbano (PESGPU).

-- PESGPU: Este Parque Urbano deberá incorporar áreas aterrazadas de cultivo como parte integrante del mismo, respetando los muros de piedra y el aban-

calamamiento existente. Las especies botánicas a utilizar en el ajardinamiento deberán ser las apropiadas en cuanto a una mejor adaptación al medio, incluyendo árboles de gran porte capaces de proporcionar grandes zonas de sombra. Siempre que sea posible se habrá de incluir la conservación de parte del cultivo actual de platanera, convenientemente integrada como vegetación.

Se dispondrán senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del parque, estableciendo diversos accesos peatonales desde la Villa, y en cualquier caso ejecutándose con materiales naturales que se integran con el medio, de probada durabilidad y fácil mantenimiento.

Se habilitará un área destinada a juegos infantiles con una superficie mínima del 25% de la superficie total proyectada.

Se deberán prever reservas de suelo obligatorias destinadas para aparcamientos. También se preverán aseos públicos y edificaciones de servicios municipales de mantenimiento en edificaciones aisladas.

Se podrán localizar usos deportivos, culturales, y pequeñas edificaciones destinadas a puestos de venta y Kioscos.

- Cuadro resumen de los ámbitos urbanísticos de Suelo Urbanizable Sectorizado

- Cuadro resumen de los ámbitos urbanísticos de Suelo Urbanizable Sectorizado

NOMBRE DEL NUCLEO	CATEGORÍA DE SUELO URBANIZABLE	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (HA)			CODOR	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
			ZONIFICACIÓN	OTRO	TOTAL		
ACANTILADO CLUB DE TENIS	ZO1 4-1 (SAU 3-7)	ACANTILADO CLUB DE TENIS	ZO1 4-1	4,97	4,97	OR	Plan Parcial PP 4-1 (PP 3-7 EN EJECUCIÓN)
<b>ZO 4 TOTAL ACANTILADO CLUB DE TENIS</b>				<b>4,97</b>			
VILLA DE TAZACORTE	ZSR 1-1 ZSIG 1-2	CASCO	ZSR 1-1	2,32	3,46	OR	Plan Parcial PP 1-1
			ZSIG 1-2	1,13			
	ZSR 1-2 ZSIG 1-3	CASCO	ZSR 1-2	1,82	2,84	OR	Plan Parcial PP 1-2
			ZSIG 1-3	1,02			
ZSR 1-3	EL HORRITO	ZSR 1-3	1,15	1,15	OR	Plan Parcial PP 1-3	
<b>ZS 1 TOTAL VILLA DE TAZACORTE</b>				<b>7,46</b>			
PUERTO DE TAZACORTE	ZSR 2-1 ZSIG 1-1	BARRANCO TENISCA - PUERTO	ZSR 2-1	4,21	5,18	OR	Plan Parcial PP 2-1
			ZSIG 1-1	0,97			
PUERTO DE TAZACORTE	ZSR 2-2	BARRANCO TENISCA	ZSR 2-2	1,45	1,45	OR	Plan Parcial PP 2-2
<b>ZS 2 TOTAL PUERTO DE TAZACORTE</b>				<b>6,63</b>			
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TOTAL</b>				<b>19,05</b>			

ZO1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURISTICO.  
ZSR Y ZSIG SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL Y SISTEMA GENERAL.  
PP PLAN PARCIAL.  
OR ORDENACIÓN GENERAL.

### 11.3 Suelo Rústico

La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo.

A estos efectos, se diferenciará de forma clara y precisa los terrenos sujetos a algún régimen de protección sectorial, ambiental y territorial, en cuyo caso su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales, sectoriales o territoriales, de aquéllos otros terrenos incluidos en las categorías para las que este PGO determina de forma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

Los suelos rústicos de protección natural, delimitados como Espacios Naturales Protegidos por el TR Lotc-Lenac, se ordenarán mediante los siguientes Planes de Ordenación:

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	PLANES Y NORMAS
Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6)	Normas de Conservación (NC)
Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias (P-14)	Plan Especial (PE)

En el resto del suelo rústico se determinan los siguientes ámbitos:

- Ámbitos de Ordenación Directa

El PGO determina la ordenación detallada para ámbitos del suelo rústico en asentamientos rurales y agrícolas, de forma directa y pormenorizada, estableciendo las condiciones de la unidad apta para la edificación. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición del viario. Su ordenación se representa en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

- Ámbitos de Asentamientos Agrícolas

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAA 1	Finca la Cruz
RAA 2	Arenero
RAA 3	El Cardón

- Ámbitos de Asentamientos Rurales

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAR 1	La Marina
RAR 2	Marina Alta
RAR 3	Los Serraderos
RAR 4	Las Cabezas
RAR 5	Cabrejas
RAR 6	El Paradiso
RAR 7	El Pampillo
RAR 8	La Norias

Se ordenan de forma directa y detallada los Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos situados en suelo rústico, que no se remiten expresamente a Planes Especiales de ordenación, estableciendo las determinaciones específicas en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y en casos concretos -como el Sistema general Ocio Recreativo 1 (SG-OR 1) ubicado en el ámbito territorial denominado Las Hoyas-, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

#### - Ámbitos de Ordenación Remitida

Son aquellos ámbitos para los que el PGO contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de planeamiento de desarrollo tales como Planes Especiales (PE) para la ordenación de Sistemas Generales.

Los Planes Especiales de Ordenación delimitados son los que a continuación se especifican:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	SISTEMA GENERAL	CATEGORÍA DE SUELO
PESGIP	Plan Especial Sistema General de Infraestructura Portuaria	RPIP Rústico de protección de Infraestructura Portuaria
PEOL-1	Plan Especial de Ordenación del Litoral 1. Los Guirres	RPL Rústico de Protección Costera
PEOL-2	Plan Especial de Ordenación del Litoral 2 La Bombilla	RPL Rústico de Protección Costera
PEOL-3	Plan Especial de Ordenación del Litoral 3 El Puerto	SUC - Suelo urbano consolidado ZSR - Suelo urbanizable no ordenado residencial PESGIP - Plan Especial del sistema general de Infraestructura Portuaria

En el resto del suelo rústico se establecerá un régimen de usos para cada una de las categorías de suelo, sin que ello signifique su ordenación directa, ya que de conformidad con el artículo 27 del TR Lotc-Lenac, la citada ordenación se ultimarán por medio de los instrumentos de ordenación para el suelo rústico, tales como las Calificaciones Territoriales y Proyecto de Actuación Territorial. Este régimen será de aplicación a los ámbitos de ordenación remitida una vez aprobado el instrumento de desarrollo.

- PESGIP Plan Especial Sistema General de Infraestructura Portuaria: de conformidad con la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (Ley de Puertos), el Puerto de Tazacorte tendrá la consideración de Sistema General, y se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación. Aunque este Plan Especial de Ordenación ya estaba delimitado en las NN.SS. de 1999 e iniciada su tramitación, las nuevas propuestas de clasificación del sector ZSR 2-1 Barranco Tenisca-Puerto de Suelo Urbanizable contiguas a este Sistema General, obligan a que la tramitación de los instrumentos de planeamiento que desarrollan ambos ámbitos sea conjunta.

La redacción de este Plan Especial deberá contener las determinaciones y condiciones que se establecen a continuación:

- La ordenación de este ámbito deberá garantizar la integración con la ordenación propuesta en el plan parcial que desarrolla el suelo colindante Urbanizable Residencial Barranco Tenisca-Puerto (ZSR 2-1), y situará de modo preferente una zona de espacio libre de uso público a lo largo del borde de contacto de los dos ámbitos delimitados. La finalidad de esta franja es la de resolver el contacto entre ambos suelos de usos tan diferentes. En cualquier caso, y de acuerdo con la ordenación del Suelo Urbanizable Residencial, se habrá de resolver el viario de acceso desde el Sistema General Viario CT 3 hasta las diferentes zonas de actividad del Puerto -incluida la ampliación del muelle de ribera-, y a las edificaciones residenciales.

- Se deberán prever instalaciones y construcciones destinadas al desarrollo de las actividades inherentes a la actividad portuaria (oficinas, servicios portuarios, estación marítima, estaciones de servicios de combustibles, etc.), además de las vinculadas a la actividad Pesquera (almacenes, cofradías, frigoríficos, talleres, muelle pesquero, etc.), la actividad deportiva, la actividad comercial (venta de los productos de la actividad pesquera, deportiva y ocio y al transporte de mercancías y pasajeros) y la actividad de Hostelería y restauración que complementa la oferta de ocio en esta zona de creciente desarrollo turístico.

- El acondicionamiento de la nueva superficie en el trasdós del muelle pesquero en la que se podrán ubicar actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y servicios en general.

- Se habrán de prever zonas de aparcamientos que garanticen el correcto funcionamiento del puerto.

- Se deberán prever técnicas para el tratamiento y la estabilización de las laderas.

- PEOL 1 y PEOL 2. Plan especial de Ordenación del Litoral 1 Los Guirres y Plan Especial de Ordenación del Litoral 2 La Bombilla: Se proponen estos Planes Especiales de Ordenación con la finalidad de solucionar la problemática existente en las Playas de Los Guirres y La Bombilla, derivada de las edificaciones y chabolas ilegales y clandestinas ejecutadas en malas condiciones, que generan problemas sanitarios, caos urbanístico, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, etc.. Las condiciones y determinaciones que se han de cumplir son las siguientes:

- Realización de actuaciones de regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público de la playa, así como su incorporación como zona de ocio-recreativa y baños.

- Una vez regenerada la playa de Los Guirres se permitirán los usos, actividades y construcciones establecidos en la Ley 22/1988, de Costas en su Título III, y el régimen de utilización de la misma será el establecido en la Sección Segunda del Capítulo Pri-

mero del Título III del Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1989), y en particular los usos, que estarán sometidos al preceptivo título concesional de hostelería y restauración, ocio-recreativos y de conservación medioambiental, entre otros, con las limitaciones establecidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

- Realización de técnicas adecuadas para la estabilización y tratamiento de las laderas.

- PEOL 3 Plan Especial de Ordenación del Litoral 3 El Puerto: Se propone este Plan Especial de Ordenación del Litoral en el Puerto de Tazacorte con la finalidad de solucionar los diferentes problemas de contacto que plantea el planeamiento de desarrollo y parte del suelo urbano existentes en El Puerto; así como los problemas de diversa índole de compatibilidad de usos, de impactos medioambientales, de accesibilidad e infraestructuras, etc.

El núcleo urbano del Puerto de Tazacorte se caracteriza por unas peculiares condiciones orográficas derivadas de su situación en la desembocadura de los barrancos de Las Angustias y de Tenisca, teniendo como fondo el acantilado litoral y los monumentales flancos de los dos barrancos. Estas excepcionales condiciones obligan a que se cuide con esmero la integración de las nuevas actuaciones previstas que, por sus proporciones, sin duda supondrán una modificación sustancial de la imagen actual del núcleo, debiendo realizarse ésta de modo que se garantice la integración paisajística de las nuevas edificaciones, y una cierta coherencia entre las diferentes actuaciones propuestas. En tal sentido, y con el fin de dar cumplimiento a su vez a lo establecido en la Directriz de Ordenación General nº 116.2.g, según la cual para la mejora cualitativa del paisaje urbano de la ciudad consolidada, el PGO habrá de establecer “normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico, y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual”, y por tanto se remite a un Plan Especial de Ordenación el ámbito delimitado, de modo que se garantice la articulación entre el espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos (especialmente los suelo urbanizables residenciales ZSR 2-1 “Barranco Tenisca-Puerto”; ZSR 2-2 “Barranco Tenisca”; y ZNT 2-1 “Puerto Viejo”), y entre éstos y el suelo rústico circundante, que en el caso del Puerto de Tazacorte tiene una calidad paisajística excepcional.

#### 11.4 Dotaciones y Equipamientos en Suelo Urbano y Suelo Rústico

Las Dotaciones y Equipamientos destinados a usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre Público y Ocio-Recreativo del municipio de Tazacorte, existentes y propuestos, son aquellos se-

ñalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada con las siglas “D” para las dotaciones, y la “E” para los equipamientos.

La ordenación pormenorizada de estas dotaciones y equipamientos se establece directamente en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, donde se definen los parámetros relativos a la ocupación, edificabilidad, volumen, etc.

- Dotaciones y Equipamientos en núcleos de Suelo Urbano

#### VILLA DE TAZACORTE

##### Usos de Infraestructura Viaria y de Transporte:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
G	Gasolinera	El Casco	SUCIC 1-2	399
TOTAL				399

LA ESTACIÓN DE SERVICIOS O GASOLINERA SE ADSCRIBE A LA CATEGORÍA DE EQUIPAMIENTO.

##### Usos Comunitarios:

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D - CUL1	Cultural	Casco	SUNC 1-1	513
*D - CUL2	Cultural	Casco	SUNC 1-2	266
D - CUL3	Casa del Doctor Morales	El Casco	SUCIC 1-2	261
D - CUL4	Casa Massieu	El Charco	SUCIC 1-1	695
D - CUL5	Casa de la Cultura	Casco	SUC 1-1	761
D - CUL12	Biblioteca Pública Municipal	El Casco	SUCIC 1-2	1.522
D - SAN1	Centro de salud	Casco	SUC 1-1	1.344
*D - ASI1	Asistencial	San Borondón	SUC 1-2	1.182
*D - ASI2	Asistencial	Casco	SUNC 1-2	244
D - ASI3	Residencia de la tercera edad	El Casco	SUCIC 1-2	165
D - DEP1	Deportivo	Casco	SUC 1-1	950
TOTAL				7.903
* PROPUESTO				

##### Usos de Espacio Libre:

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D - EL1	Plaza	San Borondón	SUC 1-2	671
*D - EL2	Plaza	Felipe de Lorenzo	SUC 1-1	874
*D - EL4	Plaza	Casco	SUNC 1-1	384
*D - EL5	Plaza	Casco	SUNC 1-1	534
*D - EL6	Plaza	Casco	SUNC 1-2	361
*D - EL7	Plaza	Casco	SUNC 1-2	2.232
D - EL8	Plaza Simón Guadalupe	El casco	SUCIC 1-2	460
D - EL9	Plaza de España	El casco	SUCIC 1-2	1.120
D - EL10	Plaza Gómez Felipe	El casco	SUCIC 1-2	142
D - EL11	Plaza Doctor Morales	El casco	SUCIC 1-2	244
D - EL12	Plaza Avenida Constitución	El casco	SUCIC 1-2	1.522

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
D - EL13	Plaza Prolongación Mariano Benlliure	Casco	SUC 1-1	569
D - EL14	Plaza Enrique Noguerales	Casco	SUC 1-1	1.573
D - EL15	Plaza Ayuntamiento	Casco	SUC 1-1	620
TOTAL				11.306

\* PROPUESTO

**Uso Ocio-Recreativo:**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
E - OR1	Local de espectáculos	Casco	SUC 1-1	684
TOTAL				684

**PUERTO DE TAZACORTE:****Usos de Hostelería y Restauración**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
E - HR1	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	593
E - HR2	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	219
E - HR3	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	958
TOTAL				1.770

**Usos Comunitarios**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D-CUL1	Cultural. Museo del Mar	Puerto	SUC 2-1	688
AP	Casa del Mar Biblioteca /Centro de salud	Puerto	SUC 2-1	492
E - REL1	Iglesia Nuestra Sra. del Carmen	Puerto	SUC 2-1	1.608
TOTAL				2.788

\* PROPUESTO

**Usos de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D - E.L1	Plaza	Puerto	SUC 2-1	1.236
*D - EL2	Plaza	Barrio de Taburiente	SUNC 2-1	1.109
*D - EL3	Plaza	Barrio de Taburiente	SUC 2-1	1.501
TOTAL				2.610

\* PROPUESTO

- Dotaciones y Equipamientos en Suelo Rústico de Asentamiento y Suelo Rústico de Protección Agraria 2

**LA MARINA. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Usos Comunitarios**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
E-AS11	Asociación de Vecinos	La Marina	RAR 1	220
TOTAL				220

**Usos de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D-EL1	Plaza (1)	La Marina	RAR 1	2.389
TOTAL				2.389

\* PROPUESTO

**LA MARINA ALTA. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D- EL1	Plaza (1)	La Marina Alta	RAR 2	568
TOTAL				568

\* PROPUESTO

**LOS SERRADORES. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D- EL1	Plaza (1)	Los Serradores	RAR 3	803
TOTAL				803

\* PROPUESTO

**LAS CABEZADAS. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D- EL1	Plaza (1)	Las Cabezas	RAR 4	267
TOTAL				267

\* PROPUESTO

**CABREJAS. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D- EL1	Plaza (1)	Cabrejas	RAR 5	738
TOTAL				738

\* PROPUESTO

**EL PARADISO. Suelo Rústico de Asentamiento Rural****Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
*D- EL1	Plaza (1)	Paradiso 1	RAR 6	793
*D- EL2	Plaza (1)	Paradiso 2	RAR 6	746
TOTAL				1.539

\* PROPUESTO

## EL PAMPILLO. Suelo Rústico de Asentamiento Rural

### Uso de Espacio Libre

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*D- EL1	Plaza (1)	El Pampillo	RAR 7	598
				TOTAL
				598

\* PROPUESTO

## LAS NORIAS. Suelo Rústico de Asentamiento Rural

### Uso de Espacio Libre

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*D- EL1	Plaza (1)	Las Norias	RAR 8	4.112
				TOTAL
				4.112

\* PROPUESTO

## ACANTILADO CLUB DE TENIS. Suelo Rústico de Protección Agraria.

### Usos Comunitarios

SIGLAS	USO	ÁMBITO CATEGORÍA DE SUELO	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
E - DEP1	Deportivo Canchas de Tenis	Acantilado Club de Tenis	RPA-2	10.527
				TOTAL
				10.527

(1) Para el cómputo de los espacios libres, dotaciones y equipamientos en Asentamientos Rurales se ha tenido en cuenta un mínimo de 20m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> construidos (Directriz 63 2.d), aplicados al conjunto de los suelos categorizados de este modo. Así, y teniendo en cuenta un máximo de 196 viviendas con una edificabilidad máxima de 250m<sup>2</sup> c., 130 viviendas con una edificabilidad máxima de 200m<sup>2</sup> c., y 20 viviendas con una edificabilidad máxima de 150m<sup>2</sup> c., tenemos un total de 78.000m<sup>2</sup> edificables, con una necesidad global de reserva de suelo de 15.600m<sup>2</sup> para espacios libres. El total del suelo destinado en los Asentamientos Rurales a Espacios Libres, Dotaciones y Sistemas Generales (Espacios libres y Sanitario) vinculados, es de 24.075m<sup>2</sup>, cifra claramente superior a la mínima exigida por ley.

## 12. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS ÁMBITOS Y SECTORES

### 12.1 Coeficientes de Ponderación

Tal como se establece en el Art. 60.1 del T.R. Lotc-Lenac, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas, y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no es-

tán destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Para la obtención del valor del aprovechamiento del sector se han de establecer una serie de conceptos y parámetros, como son los siguientes:

1.1. Índices o coeficientes de edificabilidad bruta de sectores y ámbitos, especificados en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

1.2. Los Coeficientes de Uso y Tipología (Cut), calculados para cada uno de los usos y de las tipologías edificatorias asignadas a cada parcela en relación con las demás.

- **USO RESIDENCIAL:** El coeficiente que se le asigna a cada una de las tipologías edificatorias de uso residencial se hace diferenciando entre viviendas colectivas y viviendas unifamiliares, y se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC), en los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión 2003". Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m <sup>2</sup> c	Cut
Vivienda Colectiva en Edificación Cerrada (EC)	541,38	1,00
Vivienda Colectiva en Edificación Abierta (EA, EAA)	587,34	1,08
Vivienda Colectiva en Edificación de Libre Composición (LC)	592,94	1,10

- **USO INDUSTRIAL:** El coeficiente que se le asigna a las tipologías edificatorias de uso industrial (Naves de almacenamiento y servicios con luces de pórticos mayores de 10 metros) se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC), en los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión 2003". Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m <sup>2</sup> c	Cut
Nave almacenamiento L>10m en Edificación Abierta (EA)	597,67	0,92

- **DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES (Usos Comunitarios y Espacios Libres): 0**

No posee aprovechamiento lucrativo.

**- INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS 0**

No posee aprovechamiento lucrativo.

1.3. Los Coeficientes de intensidad (Ci), establecidos en función a la densidad potencial permitida de viviendas por hectárea (viv/Ha), e interpolando entre los siguientes valores de modo proporcional:

Densidad Viv/Ha	Ci
Densidad de 10 viv/Ha	0,16
Densidad de 56 viv/Ha	0,92
Densidad de 61 viv/Ha	1,00
Densidad de 64 viv/Ha	1,05
Densidad de 70 viv/Ha	1,15

1.4. Los Coeficientes de Régimen de Protección (C<sub>rp</sub>), calculados en función de la adscripción o no de las edificaciones de uso residencial a algún Régimen de Protección Pública:

Viviendas sometidas a Regímenes de Protección Pública	0,80
Viviendas No sometidas a Regímenes de Protección Pública	1,00

En el cuadro resumen de los ámbitos y sectores delimitados en este PGO se han aplicado distintos porcentajes de superficie de suelo destinada a Viviendas de Protección Pública, dando como resultado:

Porcentaje de Suelo destinado a VPO	C <sub>rp</sub>
20%	0,96
100%	0,80
0%	1

1.5. Los Coeficientes de Situación (Cs), establecidos en función de la posición que ocupa dentro de la estructura territorial. Se han valorado tan sólo áreas territoriales, según se sitúen en el litoral (costa) o en el interior:

Área Territorial	Cs
Interior (Villa de Tazacorte)	1,00
Litoral (Puerto de Tazacorte)	1,10

1.6. El Coeficiente de Homogeneización (CH) se determinará por ponderación de los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = C_{ut} \times C_i \times C_{rp} \times C_s$$

### 12.2 Cálculo del Aprovechamiento Medio de los ámbitos y sectores

Una vez se han fijado los índices y coeficientes de ponderación, se calcula el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito:

1. La superficie edificable total (SE) del sector o ámbito se calcula como el producto de la superficie del mismo (S<sub>T</sub>) por el coeficiente de edificabilidad bruta (E m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) asignada.

$$SE = S_T \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

2. Para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) se le asigna un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (SE1, SE2,....)

3. Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (SE1, SE2,....) por el coeficiente de homogeneización (CH), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$Ap_1 = SE_1 \times CH_1 = Uda$$

4. El aprovechamiento urbanístico (AU) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (Ap) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$AU = Ap_1 + Ap_2 + Ap_3 + Ap_4 \dots = Uda$$

Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TR Lotc-Lenac, será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono al ayuntamiento de una cantidad económica en dinero que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluso la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m<sup>2</sup>).

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el Aprovechamiento Urbanístico Global o Total y Medio para cada una de los ámbitos y sectores.

### 12.3 Cuadro resumen del Aprovechamiento Global y Medio de los ámbitos y sectores

A continuación se establecen los cuadros resúmenes de los cálculos para los aprovechamientos globales y medios de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, y Sectores de Suelo Urbanizable.

CUADRO RESUMEN DE LOS ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ámbito SUNC	UA	Superficie Ámbito Sin SGI m <sup>2</sup>	Superficie SGI m <sup>2</sup>	Superficie Total Ámbito m <sup>2</sup>	Coef. Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Edificable Total m <sup>2</sup>	Densidad Viv/ha	Nº Total de Viviendas	Tipología Edificatoria % m <sup>2</sup>	Cut	Cl	Cip	Cs	CH uda/m <sup>2</sup> c	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m <sup>2</sup>
SUNC 1-1 Casco	UA 1-1	3.711,00	0,00	3.711,00	0,938	3.479,20	70	26	EC 100%	1	1,15	0,96	1,00	1,10	3.827,12	1,031
SUNC 1-2 Casco	UA 1-2	8.888,29	0,00	8.888,29	0,852	5.769,20	57	51	EC 100%	1	1,05	0,96	1,00	1,01	5.857,19	0,659
SUNC 1-3 Casco	UA 1-3	3.917,00	2.493,00	6.410,00	0,730	4.681,00	54	41	EC 100%	1	1,05	0,96	1,00	1,01	4.728,42	0,738
SUNC 2-1 Barrio de Tabuiente	UA 2-1	4.925,68	0,00	4.925,68	0,730	3.596,00	53	31	LC 100%	1,10	0,92	0,80	1,10	0,89	3.204,15	0,650
<b>TOTAL</b>				<b>23.934,97</b>		<b>17.536,80</b>		<b>149</b>								

SGI Sistema General Incluido  
m<sup>2</sup> metro cuadrado edificado  
m<sup>2</sup> metro cuadrado suelo

CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL

Sector	Sus. Total ZSR m <sup>2</sup>	Coef. Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Edificable total m <sup>2</sup>	SG 1 Adscrito m <sup>2</sup>	SG 2 Adscrito m <sup>2</sup>	Superficie ZSISG Total m <sup>2</sup>	Sep. total del sector para el cálculo del AM	Densidad Viv/ha	Nº Total de viviendas	Uso característico	Categoría de Uso	Tipología Edificatoria	Cut	Cl	Cip	Cs	CH Uda/m <sup>2</sup> c	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m <sup>2</sup>
ZSR 1-1 Casco y ZSISG 1-3	23.239	0,80	18.591,20	3.037	8.207	11.384	34.623	70	162	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,15	0,96	1	1,192	22.160,71	0,640
ZSR 1-2 Casco y ZSISG 1-3	18.228	0,80	14.582,40	0	10.212	10.212	28.440	70	127	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,15	0,96	1	1,192	17.382,22	0,511
ZSR 1-3 El Humillo	11.538	0,70	8.076,60	0	0	0	11.538	51	70	Residencial	Vivienda Colectiva	EC	1	1	0,95	1	0,960	7.753,54	0,672
ZSR 2-1 Barrieros Terencia Puerto y ZSISG 1-1	42.111	0,73	30741,03	2203	7432	9.635	51.746	54	269	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,05	0,96	1,1	1,198	38827,75	0,712
ZSR 2-2 Barrieros Terencia	14.462	0,73	10557,26	0	0	0	14.462	54	53	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,05	0,96	1,1	1,198	12647,6	0,875
<b>TOTAL</b>	<b>109.578</b>		<b>82.548,49</b>			<b>31.231</b>	<b>140.899</b>		<b>721</b>									<b>96.771,82</b>	

SG Sistema General  
Uda Unidades de Aprovechamiento  
AM Aprovechamiento Medio

### 13. POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

#### 13.1 Número de habitantes y viviendas estimadas según la clase y categoría del suelo

El número de habitantes está constituido por la población residente en el término municipal de Tazacorte. Para establecer el cómputo de habitantes se ha considerado como cantidad fija 3,2 habitantes por cada vivienda estimada. En el suelo urbanizable sólo se ha tenido en cuenta los sectores de suelo de uso residencial, descartando los de uso turístico, ya que éstos se concretarán en el siguiente punto de esta memoria.

#### - Suelo Urbano

La totalidad del suelo urbano clasificado por este PGO está destinado al uso residencial, aunque determinadas parcelas se han destinado al uso turístico en establecimientos hoteleros. En cualquier caso, como ya se dijo anteriormente en esta memoria de ordenación, la edificabilidad total y/o la superficie to-

tal de parcelas netas destinada a este uso no supera el 30% en ninguno de los ámbitos donde este uso se permite.

El número de viviendas totales estimadas, considerando las existentes y las de nueva implantación prevista en el Suelo Urbano, es de 2.328 para una consolidación del 100% de la edificación, y efectuando el cálculo a partir de los siguientes módulos:

- 150 m<sup>2</sup> construidos/viv. para las tipologías de vivienda colectiva

- 200 m<sup>2</sup> suelo/viv. para vivienda unifamiliar en tipología de B2

- 500 m<sup>2</sup> suelo/viv. para vivienda unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín 1

- 700 m<sup>2</sup> suelo/viv. para vivienda unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín 2

En las Edificaciones protegidas incluidas en el Catálogo Arquitectónico se ha establecido una proporción de una vivienda por edificación.

Las condiciones de consolidación y ratio de superficie por vivienda siempre se cumplen. Una de las causas de este incumplimiento se debe al especial apego de los lugareños de Tazacorte por la tierra, impidiendo la venta de la misma, lo que imposibilita la ocupación del suelo urbano consolidado, por lo que se puede asegurar que la cabida real del suelo urbano propuesto y por tanto la densidad de viviendas va a ser, en general, un 30% menor de las previstas teóricamente.

NÚCLEO	ÁMBITOS SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL Ha	DENSIDAD Vv/ha	Nº DE VV. TOTAL	Nº DE HABITANTES TOTAL
VILLA DE TAZACORTE	Suelo Urbano Consolidado (SUC 1-1 Casco)	15,82	63	891	3.172
	Suelo Urbano Consolidado (SUC 1-2 San Borcedor)	2,81	56	158	506
	Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUOC 1-1 El Charco)	2,06	12	24	77
	Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUOC 1-2 El Casco)	7,37	68	484	1.549
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 1-1 Casco)	0,37	70	26	83
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 1-2 Casco)	0,89	57	51	163
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 1-3 Casco)	0,64	64	41	131
PUERTO DE TAZACORTE	Suelo Urbano Consolidado (SUC 2-1 Puerto)	15,93	22	389	1.181
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 2-1 Barrio de Taburiente)	0,48	63	31	99
<b>SUELO URBANO TOTAL</b>		<b>44,99</b>		<b>2.175</b>	<b>6.861</b>

Ha: Hectárea  
Vv: Vivienda

- Suelo Urbanizable sectorizado residencial

Para el establecimiento del número de viviendas en cada sector se ha considerado que la totalidad de la edificabilidad estará destinada al uso residencial. Probablemente cuando se desarrollen los sectores de suelo urbanizable y se destine edificabilidad a los usos compatibles o permitidos, el número de viviendas y consecuentemente el de habitantes disminuirá.

NÚCLEO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL Ha	DENSIDAD Vv/ha	Nº DE VV. TOTAL	Nº TOTAL DE HABITANTES
VILLA DE TAZACORTE	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial ZSR 1-1 ZS/SG 1-2, Casco	3,46	70	162	518
	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial ZSR 1-2 ZS/SG 1-3, Casco	2,64	70	127	406
	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial ZSR 1-3, El Hornillo	1,15	61	70	224
PUERTO DE TAZACORTE	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial ZSR 2-1 ZS/SG 1-1, Barriazo de Tenisca Puerto	5,18	94	289	861
	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial ZSR 2-2, Barriazo de Tenisca	1,45	94	93	298
<b>SUELO URBANIZABLE TOTAL</b>		<b>14,88</b>		<b>721</b>	<b>2.307</b>

- Suelo Rústico de asentamientos Rurales y Agrícolas

CATEGORÍA / DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	DENSIDAD Vv/ha	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	Nº TOTAL DE HABITANTES	
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAA 1 Finca la Cruz	6,78	1,47	10	32
	RAA 2 Arenero	5,62	1,07	6	19
	RAA 3 El Cardón	6,00	1,00	6	19

CATEGORÍA / DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	DENSIDAD Vv/ha	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	Nº TOTAL DE HABITANTES	
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	RAR 1 La Marina	7,20	10,00	130	416
	RAR 2 Marina Alta	3,70	5,13	27	86
	RAR 3 Los Serradores	4,82	5,61	40	128
	RAR 4 Las Cabezas	0,37	45,95	20	64
	RAR 5 Cabrejas	1,95	5,13	13	42
	RAR 6 El Paraíso	3,41	5,57	22	70
	RAR 7 El Pampillo	4,39	5,01	40	128
	RAR 8 Las Norias	6,79	5,01	54	173
<b>TOTAL ASENTAMIENTOS</b>	<b>51,04</b>	<b>---</b>	<b>368</b>	<b>1.177</b>	

13.2 Cuadro resumen de la población estimada por el PGO

La población estimada para el término municipal de Tazacorte está constituida por los habitantes o población residente más las plazas alojativas turísticas previstas para todo el ámbito municipal. Este cuadro se ha hecho distinguiendo el número de habitantes y plazas alojativas por núcleo o, cuando no era posible la ubicación en un núcleo, por categoría de suelo.

CUADRO RESUMEN DE LA POBLACIÓN ESTIMADA POR EL PGO							
NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES	SUPERFICIE (Ha)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES O POBLACIÓN RESIDENTE	Nº DE PLAZAS ALOJATIVAS	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA	DENSIDAD POB. ESTIMADA / HA	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	VILLA DE TAZACORTE	29,97	1.775	5.681	120	5.801	193,56
	PUERTO DE TAZACORTE	15,12	400	1.280	0	1.280	79,40
ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS	FINCA LA CRUZ	6,78	10	32	---	32	4,72
	EL ARENERO	5,62	6	19	---	19	3,42
	EL CARDÓN	6,00	6	19	---	19	3,20
ASENTAMIENTOS RURALES	LA MARINA	7,20	72	230	---	416	57,77
	MARINA ALTA	3,70	19	61	---	86	23,24
	LOS SERRADORES	4,82	27	86	---	128	26,55
	LAS CABEZAS	0,37	17	54	---	64	172,97
	CABREJAS	1,95	10	32	---	42	21,54
	EL PARAÍSO	3,41	19	61	18	70	20,52
	EL PAMPILLO	4,39	22	70	---	128	29,16
	LAS NORIAS	6,79	34	109	---	173	25,48
SUELO URBANO CONSOLIDADO	VILLA DE TAZACORTE	1,90	118	377	---	377	196,42
	PUERTO DE TAZACORTE	0,49	31	99	---	99	176,68
SUELO URBANO RECONSTRUIDO	VILLA DE TAZACORTE	7,45	359	1.148	---	1.148	154,09
	PUERTO DE TAZACORTE	6,63	362	1.159	---	1.159	174,81
	ACANTILADO C. DE TENIS	4,97	---	---	541	541	109
SUELO URBANO RECONSTRUIDO	VILLA DE TAZACORTE	2,93	---	---	229	229	78
	PUERTO VIEJO	4,57	---	---	450	450	100

NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES		SUPERFICIE (Ha)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES O POBLACIÓN RESIDENTE	Nº DE PLAZAS ALQUILATIVAS	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA	DENSIDAD POB. ESTIMADA / HA
II. HABITADO DE PROYECTO URBANÍSTICO	RPA-1	167,32	--	--	100	100	0,60
	RPA-2	631,89	--	--	200	200	0,32
III. HABITADO DE PROYECTO URBANÍSTICO LOCAL	RPT - LAS HOYAS	9,19	--	--	900	900	98
		934,46	3.287	10.517	2.558	13.461	--

## 14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

La Gestión Urbanística para el desarrollo del planeamiento se realizará potenciando la máxima participación posible de la iniciativa privada, bajo la tutela de las administraciones públicas. Siguiendo este criterio básico se procurará utilizar como instrumento de gestión la figura del Convenio Urbanístico, que tan eficaz se está mostrando en la actual gestión de modificaciones puntuales concertadas.

### 14.1 Suelo Urbano

En el desarrollo del Suelo Urbano se ha de distinguir el de los suelos urbanos consolidados del de los suelos no consolidados por la urbanización.

En suelos urbanos consolidados se actuará mediante la edificación directa sobre los solares, y la ejecución de las obras de urbanización se realizarán como obras ordinarias por la administración, ya previstas y programadas en el Programa de Actuación.

Los suelos urbanos no consolidados y ordenados se desarrollarán mediante la delimitación de Unidades de Actuación. Cuando el grado de consolidación de la edificación sea bajo, y no exista una estructura de la propiedad demasiado fraccionada, se procurará aplicar sistemas de ejecución en los que predomine la iniciativa privada (Compensación, Concierto o Ejecución Empresarial).

En el caso en que el grado de consolidación de la edificación o de fraccionamiento de la estructura de la propiedad haga inviable la ejecución del planeamiento, se recurrirá al Sistema de Cooperación, aplicándose contribuciones especiales para su ejecución, una vez agotados los plazos establecidos, o por alguna de las razones expuestas en el artículo 106 del T.R. Lotc-Lenac.

El PGO delimita las siguientes Unidades de Actuación en el suelo urbano no consolidado:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UA 1-1	SUNC 1-1	Casco	3.711
UA 1-2	SUNC 1-2	Casco	8.888
UA 1-3	SUNC 1-3	Casco	6.410
UA 2-1	SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	4.925

### 14.2 Suelo Urbanizable

Los sectores delimitados y no ordenados directamente por el PGO se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial, tal como se especificaba en el punto anterior relativo al desarrollo del Suelo Urbanizable. Los Planes Parciales delimitarán las unidades de actuación precisas para la ejecución del correspondiente Suelo Urbanizable.

### 14.3 Suelo Rústico

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico se ajustarán a las determinaciones del T.R. Lotc-Lenac, así como a lo establecido en los siguientes apartados.

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

A.- Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico y asumidos por el presente PGO, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero e hidrológico.

B.- Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables, como aquéllos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo donde se pretendan implantar.

Los usos permitidos y autorizables requerirán de manifestación expresa en este sentido, por medio de su Calificación Territorial aplicada al correspondiente proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con el artículo 27 del T.R. Lotc-Lenac, con la excepción establecida en el artículo 27.6 del T.R. Lotc-Lenac para uso residencial en suelo rústico asentamiento rural o agrícola que cuenten con ordenación pormenorizada.

C.- Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley, tales como, usos industriales, turísticos, comunitarios, recreativos, etc., establecidos en el Artículo 67 del TR Lotc-Lenac; y la reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación, que resulten afectados por una obra pública, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales.

Las actuaciones citadas requerirán expresamente de un Proyecto de Actuación Territorial, con la excepción establecida en el artículo 63.6 del TR Lotc-

Lenac para los suelos de protección económica y de poblamiento rural, por la que se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.

De conformidad con el TR Lotc-Lenac, los usos siguientes sólo requerirán Calificación Territorial, siempre que esté previsto en el presente PGO y en la categoría de suelo rústico donde se pretenda implantar:

1. Instalaciones para el uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuere preciso.

2. Establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.

3. Instalaciones de deporte al aire libre y acampada, con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad o sin ellas.

4. Establecimientos de Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial.

5. Establecimientos turísticos de Pequeña Dimensión, dentro de los límites establecidos por la legislación específica que los define y los determinados para el uso turístico en esta Normativa del PGO.

Con carácter general, y para todo tipo de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, además de aquellos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### 14.4 Sistemas Generales y dotaciones públicas

El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrá de la siguiente manera:

1. Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable, según las determinaciones del presente PGO, con cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. La inclusión o la adscripción se especifica en el Anexo del Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada para los distintos ámbitos y sectores.

2. Para el caso de que el suelo de referencia no hayan sido adscritos o incluidos de conformidad con el punto anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión

del planeamiento de ordenación, tales como las obras públicas ordinarias. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.

La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen; o las de este PGO cuando, por las características de los sistemas generales afectados, se determine su directa ejecución mediante proyecto.

El suelo necesario, para las dotaciones previstas se obtendrá mediante su cesión obligatoria y gratuita en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables sectorizados ordenados. En los restantes casos, cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, el suelo necesario para las dotaciones se obtendrá mediante cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, ejecutándose mediante obras ordinarias.

Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO, o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación.

La ordenación de las Dotaciones se establecerá directamente por este PGO.

En el Anexo "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión" y en las "Condiciones Particulares de la edificación con usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre, y Ocio-Recreativo" de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos Sistemas Generales y Dotaciones, bien mediante Plan Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa.

#### 15. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

15.1 Síntesis de contenidos de la evaluación de las consecuencias ambientales de la clasificación de suelo propuesta

Las prácticas urbanísticas generan expectativas sobre el suelo que pueden derivar en impactos, tanto positivos como negativos, una vez consolidadas las actuaciones previstas. Aunque resulta difícil evaluar las condiciones futuras de ejecución de las piezas de suelo ordenadas, muchas de las medidas correctoras deben plantearse desde el momento mismo de la propuesta de planeamiento, por entender que los efectos negativos pueden corregirse con la estipulación de una correcta ubicación de la distribución de los usos que el planeamiento prevé o consolida.

A partir de esta fase, cualquier intervención humana realizada sobre el territorio y derivada de la propuesta de ordenación genera un efecto de acción y reacción sobre los principales parámetros ambientales que existen en el mismo. Tales efectos pueden presentar distinto signo (positivo o negativo) y diferentes niveles de reversibilidad (o capacidad de recuperación de las condiciones ambientales previas a la ejecución de la actuación). El presente documento analiza los efectos ambientales potenciales que pueden derivar de la ejecución del planeamiento que se propone para el término municipal de Tazacorte.

Este documento realiza un análisis que intenta adelantarse a las posibles consecuencias, positivas y negativas, que pueden derivarse de la puesta en práctica del planeamiento propuesto, adoleciendo, por ello, de un obligado carácter apriorístico. Esta condición exige un esfuerzo de anticipación a las posibles actuaciones de ordenación y planificación territorial y a los efectos que las mismas puedan ocasionar una vez que éstas se desarrollen. En definitiva, el presente estudio analiza la afección del planeamiento en previsión del futuro desarrollo del mismo, la idoneidad de las propuestas desde una perspectiva medioambiental y la incompatibilidad que pueda surgir respecto de la conservación de valores naturales presentes en el territorio, centrándose principalmente en la idoneidad de la ubicación de la propuesta de ordenación.

Los contenidos que desarrollan tal análisis son los recogidos en el articulado, referente al planeamiento general, del Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero. Este estudio complementa y completa el llevado a cabo en la redacción del documento de avance del planeamiento municipal de Tazacorte. En este sentido, se produce una consonancia casi total entre la propuesta ambiental recogida en el mapa de recomendaciones de uso y la propuesta urbanística definitiva, circunstancia ésta que, en última instancia, favorece la integración de la ordenación territorial.

En esencia, el corpus del presente trabajo se estructura en torno a tres ejes:

- La evaluación de la alteración de las condiciones ambientales que previsiblemente puedan derivar de la propuesta de planeamiento

- La estimación de la capacidad de acogida de la propuesta

- La determinación de medidas correctoras

El desarrollo de tales aspectos posibilita, no sólo conocer la afección territorial que la clasificación del suelo propuesta pueda generar, sino también cuáles son las acciones a abordar para minimizar los posibles efectos negativos de las mismas.

## 15.2 Evaluación de las consecuencias ambientales generadas por la clasificación de suelo propuesta

Situación de partida. Problemática ambiental preexistente

Tazacorte es un municipio de crecimiento urbano muy restringido debido a la gran expansión superficial de los terrenos de cultivo dedicados a la platanera, convirtiéndose esta circunstancia en uno de los problemas más acuciantes a la hora de ordenar el territorio. Los núcleos principales, Tazacorte y Puerto de Tazacorte, apenas sí disponen de superficies aptas para el crecimiento urbano, pues se encuentran encorsetados por otros usos distintos al residencial, siendo éstos básicamente agrícolas.

En cuanto a los recursos naturales, éstos se concentran en Espacios Naturales y cantiles, siendo las laderas y barranco de Las Angustias el valor más destacado. Precisamente, el escarpe de la desembocadura del barranco de Las Angustias supone un límite insalvable para el crecimiento del Puerto de Tazacorte.

Otro elemento singular es el malpaís de San Juan y la isla baja de Las Hoyas. El primero se encuentra fuertemente alterado como resultado de la extracción de áridos y la acumulación de gran cantidad de basuras, escombros e inertes; mientras que la isla baja está ocupada por antiguas parcelas de plataneras, recientemente abandonadas por pesar sobre estos terrenos un proyecto turístico que afecta a algo más del 50% de la superficie total de esta unidad.

En resumidas cuentas, la situación de partida se caracteriza por una fuerte escasez de suelos susceptibles de tener crecimientos urbanos colindantes con los principales núcleos de población, y un esquema de estructuración de caseríos rurales como La Marina, Los Aserraderos; Cabrejas y El Pampillo. Además, se asumen las directrices generadas por documentos anteriores de planeamiento municipal, como es el caso de las iniciativas turísticas de Las Hoyas.

## 15.3 Identificación de las determinaciones del planeamiento que puedan generar impactos

### 15.3.1 Respecto de la geología, geomorfología y suelos

El soporte territorial, conformado por la geología y geomorfología, podrá verse afectado por una serie de actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento:

- Modificaciones topográficas debidas a intervenciones diversas que impliquen alteración de las toposformas, especialmente las derivadas de las actividades extractivas.

- Movimientos de tierra.
- Desmontes y taludes artificiales.
- Desestabilización de laderas y taludes.
- Apertura de infraestructuras lineales.
- Actividades de sorriba y creación de suelos agrícolas de “préstamo”.
- Urbanización y edificación.

La geología y geomorfología constituyen dos valores naturales notables con los que cuenta el municipio. Su alteración, de producirse, suele tener carácter irreversible. El soporte geológico y las geoformas del territorio pueden verse modificados especialmente en aquellas zonas donde se prevé el desarrollo de las actividades extractivas, edificaciones, e instalaciones agropecuarias o de obras relacionadas con la infraestructura hidráulica (balsas, estanques y depósitos). La amplísima superficie de plataneras con que cuenta el municipio contribuye a enmascarar las geoformas y deslucir las formas del terreno; sin embargo, existen unidades relevantes, entre las que cabría citar el cantil costero, barranco de las Angustias y conos y malpaís volcánicos recientes.

En cuanto a los suelos, el mantenimiento de la productividad de los mismos -objetivo del presente documento-, pasa por la conservación del recurso edáfico y por su protección contra la erosión, la contaminación química o la degradación de su estructura. En este sentido, entre las actuaciones más habituales que suelen incidir en la degradación del recurso “suelo” cabe destacar:

- Las obras públicas y actuaciones que modifiquen la potencialidad de erosión de un suelo (deforestación, ruptura de capas vegetales, cambios en la topografía...).
- Las actuaciones que incrementen las posibilidades del exceso de agua (cambios en la topografía...).
- Las actuaciones que disminuyen el desarrollo radicular (labores no convenientes o inexistentes...).
- Las modificaciones antrópicas por la generalización de las prácticas de las sorribas.

- El abandono agrícola, especialmente cuando éste se produce tras la explotación intensiva bajo plástico o malla.

- Las explotaciones mineras.

No obstante, desde la clasificación propuesta se establece un Suelo Rústico de Protección Agraria para el 69'8% de la superficie municipal, recogiendo prácticamente la totalidad de las zonas en explotación y parte de los campos de cultivo abandonados. En este sentido, la propuesta del documento presenta un efecto de signo positivo en relación con el recurso “suelo”. Además, la posibilidad de abordar medidas encaminadas a la rehabilitación de muros de bancal y a la puesta en explotación de los campos de labor abandonados es extensible a otras categorías de Suelo Rústico, como es la de Protección Paisajística, que afecta a algo más de una décima parte del territorio municipal (9'1%).

### 15.3.2 Respecto a las condiciones climáticas

Las determinaciones recogidas en el presente Plan General no hacen prever efectos importantes sobre las condiciones climáticas existentes. A corto plazo y únicamente a escala microclimática, el desarrollo de edificaciones en las bolsas de suelo previstas puede generar cierta afección, escasamente duradera, debida a la emisión de partículas derivada de los movimientos de tierra. Finalmente, no cabe olvidar que el desarrollo edificatorio y urbano traerá consigo el aumento de la movilidad de vehículos en determinadas zonas, pudiendo introducir pequeños incrementos térmicos de muy escasa incidencia.

### 15.3.3 Respecto a las condiciones hidrológicas

En principio, es previsible que se produzca una alteración general de la escorrentía, como resultado de la alteración topográfica derivada de cualquier obra que se acometa, especialmente en aquellos sectores de ampliación de suelos urbanos y asentamientos rurales. Dadas las condiciones topográficas del municipio, definidas por laderas en continuo declive hacia el mar, es muy factible que el desarrollo edificatorio conlleve la generación de desmontes y taludes, así como de movimientos y acumulación de tierras, que determinan modificaciones en el arroyamiento (laminar o concentrado) de las aguas.

Las principales alteraciones y efectos ambientales negativos pueden darse en la desembocadura y cauce bajo del barranco de Las Angustias, donde el desarrollo del residencial ha dado lugar a la canalización artificial del cauce. Además, existen labores de extracción de material aluvial que afectan directamente al mismo. Ambos hechos provocan la consecuente pérdida de los valores naturales asociados al barranco y a las condiciones de humedad que éste genera.

#### 15.3.4 Respecto a los elementos bióticos

En general, los elementos bióticos del territorio, como son las formaciones vegetales y las comunidades faunísticas, pueden verse afectados por algunos de los siguientes procesos:

- Cambio de uso del territorio.
- Incendios, especialmente los vinculados a actividades agrarias, como son la quema de rastrojos.
- Actividades recreativas y cinegéticas.
- Efecto barrera de la red viaria.
- Prácticas agrícolas incorrectas.
- Emisión de partículas.
- Stress sobre la fauna por generación de ruidos.
- Pérdida de hábitats naturales.
- Generación de escombreras y basureros.

Por ello, la clasificación de suelo propuesta se orienta a la preservación de aquellas formaciones vegetales y comunidades animales de mayor interés ecológico y científico, muy escasas dentro de los límites municipales. La superficie de suelo protegida por esta causa asciende al 8'9% de la superficie municipal, contemplado como Suelo Rústico de Protección Natural.

No obstante, los elementos bióticos y en especial la vegetación, se verá afectada por el desbroce vinculado a la limpieza y puesta en cultivo de las parcelas, o al mantenimiento de la red viaria existente. Asimismo, se producirá una pérdida irreversible de la vegetación en aquellos sectores donde se prevé la ampliación de los núcleos urbanos y asentamientos rurales y agrícolas, desarrollo de las actividades extractivas, desarrollo de otras actividades industriales y sistemas viarios de nueva creación.

#### 15.3.5 Respecto al paisaje

El paisaje es uno de los elementos territoriales que puede alterarse con mayor facilidad tras el desarrollo de una propuesta urbanística. Entre las principales actuaciones que pueden afectar negativamente al paisaje destacan:

- Cambios de usos del suelo.
- Movimientos de tierras.
- Construcción de pistas y terrazas.
- Roturaciones y desbroces.

- Urbanización y edificación.

- Obras o actuaciones que deterioren elementos singulares del paisaje.

- Facilidad de accesos territoriales hasta entonces inexistentes.

- Y, en general, la mayor parte de las actuaciones antrópicas que implican la alteración de las condiciones naturales.

En principio, el paisaje municipal, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye un parámetro ambiental que se verá evidentemente afectado por las determinaciones del planeamiento propuesto.

#### 15.3.6 Respecto a los valores patrimoniales

Las determinaciones del presente documento inciden positivamente en la recuperación y revalorización del patrimonio cultural. Los principales valores patrimoniales con que cuenta el municipio son protegidos por las distintas categorías de planeamiento y asegura la conservación de todas las áreas arqueológicas conocidas.

Asimismo, se establece la categoría de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural con el fin de preservar el casco antiguo de Tazacorte y las edificaciones significativas que éste acoge.

#### 15.4 Análisis del grado de adecuación entre propuesta y capacidad de acogida

Tazacorte es un municipio que tiene una calidad ambiental que en conjunto puede ser definida como moderada, sin que existan dentro de su territorio espacios de gran valor, pero sin que se registren tampoco grandes impactos. En líneas generales, sí que se observa una fuerte transformación del paisaje debido a la elevada presencia de la platanera, que cubre la mayor parte del municipio.

La capacidad de acogida de este territorio está directamente afectada por esta circunstancia, de manera que los espacios que deben restringir de forma clara los usos antrópicos son escasos, estableciéndose una orientación de usos agrícola predominante. Además, se debe hablar de una concentración del uso residencial en los núcleos de Tazacorte y Puerto de Tazacorte, casi exclusivamente, todo lo cual establece un modelo de capacidad de acogida muy dirigido y claro, donde predomina superficialmente el uso agrícola.

En cuanto a la propuesta de planeamiento, en líneas generales existe una moderada capacidad de acogida desde el punto de vista medioambiental para el desarrollo de las determinaciones previstas. Esto se demuestra si se cruza la clasificación de suelo

propuesta con la calidad para la conservación y las recomendaciones de uso que, para las distintas unidades ambientales, se han establecido a partir del análisis y diagnóstico territorial realizado en las fases iniciales de este documento.

En cuanto a la calidad para la conservación, sólo cabe referir que la práctica totalidad de las unidades ambientales que alcanzan una Muy Alta o Alta calidad quedan bajo categorías de Suelo Rústico de Protección Especial, Paisajística o Agrícola. Por tanto, desde el punto de vista de la calidad ambiental, el planeamiento propuesto se ajusta a las condiciones naturales existentes.

A continuación se señalan las actuaciones urbanísticas más controvertidas que figuran en el documento, y la categoría de calidad para la conservación que le corresponde a la unidad ambiental en la que quedan insertas.

ACTUACIÓN	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
SUC 1-1: Casco	Moderada/Alta
SUC 1-2: Borondón	Alta/Muy baja
SUC 2-1: Puerto de Tazacorte	Baja/Moderada
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL</b>	
SUCIC 1-1: El Charco	Moderada
SUCIC 1-2: Casco	Moderada
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
SUNC 1-1: Casco	Moderada
SUNC 1-2: Casco	Alta
SUNC 1-3: Casco	Alta
SUNC 2-1: Puerto de Tazacorte	Muy baja/Baja
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO</b>	
ZOT 4-1: Acantilado Club de Tennis (Turístico)	Moderada/Alta
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CALIFICADO COMO SISTEMA GENERAL</b>	
ZS/SG: Casco	Moderada
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL</b>	
ZSR 1-1: Casco	Moderada
ZSR 1-2: Casco	Moderada
ZSR 1-3: El Hornito	Alta
ZSR 2-1: Barranco Tenisca-Puerto	Muy alta/ Alta/Moderada
ZSR 2-2: Barranco Tenisca	Muy alta/ Alta/Moderada
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO</b>	
ZND 1-1: Casco	Alta
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO</b>	
ZNT 1-1: Casco	Alta
ZNT 2-1: Puerto Viejo	Baja/Moderada
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	
RAR 1: La Marina	Muy baja
RAR 2: Marina Alta	Moderada
RAR 3: Los Serraderos	Moderada
RAR 4: Las Cabezadas	Moderada
RAR 5: Cabreras	Moderada
RAR 6: El Paradiso	Moderada
RAR 7: El Pampillo	Moderada/ Muy alta
RAR 8: Las Norias	Baja

<b>ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS</b>	
RAA 1: Finca La Cruz	Moderada
RAA 2: Arenero	Moderada
RAA 3: El Cardón	Moderada
<b>SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN TERRITORIAL</b>	
RPT 3-1: Las Hoyas	Moderada
<b>SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS</b>	
SG-CT1: Circunvalación Casco	Alta/ Moderada/Baja
SG-CT2: Conexión Puerto - Bco de Las Angustias	Alta/ Moderada/Baja
SG-CT3: Conexión LP122 - acceso a Puerto	Alta/ Moderada/Baja
SG-CT4: Conexión LP124-LP1244	Moderada/Alta

Respecto a las recomendaciones de uso, los sectores municipales que, por su mayor potencial, se orientan hacia la Conservación de valores paisajísticos o a la Conservación estricta de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos, quedan englobados bajo un Suelo Rústico de Protección Especial o de Protección Paisajística. Asimismo, más del 90% del suelo vocacionalmente agrícola queda bajo un Suelo Rústico de Protección Agraria. Finalmente, la propuesta de Suelo Urbano y de Asentamientos Rurales se ajusta a los núcleos de población preexistentes, si bien existen bolsas de ampliación con las que se pretende realizar reservas de suelo para el establecimiento de un residencial de baja densidad, como es el caso de los asentamientos rurales.

Las mayores incompatibilidades de la propuesta con respecto al mapa de recomendaciones de uso se registran en torno al casco de Tazacorte, y en los suelos urbanizables, en particular los de carácter turístico.

Las actuaciones propuestas que pueden resultar más conflictivas y, por consiguiente, deben ser seguidas con mayor cautela son las siguientes:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Acantilado Club de Tennis
- Suelo Rústico de Protección Territorial Las Hoyas
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial Barranco Tenisca-Puerto
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial Barranco Tenisca
- Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico 1-1 Casco
- Los restantes Suelos Urbanizables.
- Los asentamientos rurales y agrícolas

15.5 Valoración de los impactos derivados de las determinaciones del planeamiento propuesto

Las determinaciones del planeamiento que pueden ser generadoras de impacto se concentran en torno a las dos principales zonas urbanas ya referidas. Estas determinaciones del planeamiento son las siguientes:

ACTUACIÓN	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN	COMPATIBILIDAD
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
SUC 1-1: Casco	Moderada/Alta	Alta/Muy alta
SUC 1-2: Borondón	Alta/Muy baja	Moderada/Alta
SUC 2-1: Puerto de Tazacorte	Baja/Moderada	Moderada
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL</b>		
SUCIC 1-1: El Charco	Moderada	Muy alta
SUCIC 1-2: Casco	Moderada	Muy alta
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
SUNC 1-1: Casco	Moderada	Alta
SUNC 1-2: Casco	Alta	Alta
SUNC 1-3: Casco	Alta	Alta
SUNC 2-1: Puerto de Tazacorte	Muy baja/Baja	Alta
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO</b>		
ZOT 4-1: Acantilado Club de Tenis (Turístico)	Moderada/Alta	Baja
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CALIFICADO COMO SISTEMA GENERAL</b>		
ZS/SG: Casco	Moderada	Moderada/Alta
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL</b>		
ZSR 1-1: Casco	Moderada	Moderada
ZSR 1-2: Casco	Moderada	Moderada
ZSR 1-3: El Hornito	Alta	Moderada
ZSR 2-1: Barranco Tenisca-Puerto	Muy alta/Alta/Moderada	Baja
ZSR 2-2: Barranco Tenisca	Muy alta/Alta/Moderada	Baja
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO</b>		
ZND 1-1: Casco	Alta	Baja
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO</b>		
ZNT 1-1: Casco	Alta	Moderada
ZNT 1-1: Puerto Viejo	Baja/Moderada	Moderada
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>		
RAR 1: La Marina	Muy baja	Moderada
RAR 2: Marina Alta	Moderada	Moderada
RAR 3: Los Serraderos	Moderada	Moderada
RAR 4: Las Cabezadas	Moderada	Alta
RAR 5: Cabrejas	Moderada	Moderada
RAR 6: El Paradiso	Moderada	Moderada
RAR 7: El Pampillo	Moderada/Muy alta	Moderada
RAR 8: Las Norias	Baja	Moderada
<b>ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS</b>		
RAA 1: Finca La Cruz	Moderada	Moderada/Alta
RAA 2: Arenero	Moderada	Moderada/Alta
RAA 3: El Cardón	Moderada	Moderada/Alta
<b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b>		
RPT 3-1: Las Hoyas	Moderada	Baja/Moderada
<b>SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS</b>		
SG-CT1: Circunvalación Casco	Alta/Moderada/Baja	Moderada
SG-CT2: Conexión Puerto - Zona Industrial	Alta/Moderada/Baja	Moderada
SG-CT3: Conexión LP122 - acceso a Puerto	Alta/Moderada/Baja	Moderada
SG-CT4: Conexión LP124-LP1244	Moderada/Alta	Moderada

Según la tabla anterior, las actuaciones más controvertidas y que por tanto precisan de una evaluación más detallada, son las siguientes:

<b>SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS:</b>	
SUC 2-1: Puerto de Tazacorte	Compatibilidad Moderada
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO:</b>	
ZOT 4-1: Acantilado Club de Tenis (Turístico)	Compatibilidad Baja
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL:</b>	
ZSR 1-1: Casco	Compatibilidad Moderada
ZSR 1-2: Casco	Compatibilidad Moderada
ZSR 1-3: El Hornito	Compatibilidad Moderada
ZSR 2-1: Barranco Tenisca-Puerto	Compatibilidad Baja
ZSR 2-2: Barranco Tenisca	Compatibilidad Baja
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO:</b>	
ZND 1-1: Casco	Compatibilidad Baja
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO</b>	
ZNT 1-1: Casco	Compatibilidad Moderada
ZNT 2-1: Puerto Viejo	Compatibilidad Moderada
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	
RAR 1: La Marina	Compatibilidad Moderada
RAR 2: Marina Alta	Compatibilidad Moderada
RAR 3: Los Serraderos	Compatibilidad Moderada
RAR 5: Cabrejas	Compatibilidad Moderada
RAR 6: El Paradiso	Compatibilidad Moderada
RAR 7: El Pampillo	Compatibilidad Moderada
RAR 8: Las Norias	Compatibilidad Moderada
<b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b>	
RPT 3-1: Las Hoyas	Compatibilidad Baja/Moderada
<b>SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS</b>	
SG-CT1: Circunvalación Casco	Compatibilidad Moderada
SG-CT2: Conexión Puerto- Bco de Las Angustias	Compatibilidad Moderada
SG-CT3: Variante LP-122 de acceso al puerto	Compatibilidad Moderada
SG-CT4: Conexión LP124-LP1244	Compatibilidad Moderada

Previsiblemente, los mayores grados de alteración de las condiciones originales que pueden llegar a registrarse se producirían en los Suelos Urbanizables, pues es en este tipo de suelos es donde se prevén actuaciones con mayor capacidad de transformación.

En esta misma tesitura se encuentran algunos asentamientos rurales, aunque es de prever que la densidad edificatoria y, por tanto la presión urbanística sobre el territorio sea menor que en el primer caso.

El desarrollo de cualquiera de los Planes Parciales que pudieran derivar de este documento deberá contar con el correspondiente documento de contenido ambiental que analice las condiciones ambientales existentes.

En consideración de las características ambientales existentes y de la clasificación de suelos efectuada por este documento, ninguna de las actuaciones

propuestas y contempladas por el planeamiento pueden ocasionar, a priori, impactos de alta consideración. Sin embargo, sí deben tenerse en cuenta algunas cuestiones:

- La extensa superficie de suelo urbanizable clasificado puede generar una notable transformación, polarizada, además, en el territorio localizado entre los cascos de Tazacorte y el Puerto. Será el entorno de estos núcleos el lugar más afectado por las previsiones del plan.

- Existen varios Sistemas Generales de carreteras previstos. Estas actuaciones conllevan un impacto positivo desde el punto de vista social, pero pueden generar efectos negativos sobre el territorio, en especial los derivados de la mejora de acceso, la propia introducción de un elemento discordante en el paisaje, así como el efecto barrera y la polarización urbanística que supone la construcción de una nueva vía. Los proyectos de ejecución de estas infraestructuras deberán ser seguidos con cautela, pues desde la perspectiva del planeamiento los trazados previstos parecen adecuados.

- La clasificación de asentamientos agrícolas y rurales no parece provocar en sí mismo grandes problemas territoriales y ambientales.

Además habría que añadir disfunciones heredadas del planeamiento actualmente en vigor, en especial la clasificación como Suelo Apto para Urbanizar Turístico en Las Hoyas y Acantilado Club de Tenis.

La capacidad de transformación de la propuesta urbanística dependerá del tipo de actuación que finalmente se lleve a cabo. Como quiera que es imprescindible establecer una aproximación a la capacidad potencial de transformación de cada tipo de suelo, en las siguientes tablas se definen, de forma genérica para la totalidad de categorías de suelo contemplada en la legislación vigente, la capacidad de acogida de las diferentes actuaciones urbanísticas y el potencial de transformación de las mismas.

### NIVEL DE TRANSFORMACIÓN POTENCIAL DEL TERRITORIO PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RELACIONADAS EN LA LOTC'00

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
Suelos urbanos de nueva creación	-> 5
• Suelos urbanos consolidados o existentes	-> 2
• Suelo urbano consolidado más ampliaciones	-> 3'5
• Suelo urbanizable	-> 5
SUELO RÚSTICO	
ASENTAMIENTOS:	
• Asentamiento rural colmatado	-> 1'5
• Asentamiento rural no colmatado	-> 4
• Asentamiento agrícola	-> 3'5

ECONÓMICOS:	
• Suelo rústico de protección territorial	-> 3
• Suelo rústico de protección de infraestructuras ejecutado	-> 2
• Suelo rústico de protección de infraestructuras no ejecutado	-> 5
• Suelo rústico de protección hidrológica	-> 2
• Suelo rústico de protección agraria	-> 2'5
• Suelo rústico de protección costera afectado por PEOC	-> 4
• Suelo rústico de protección costera no afectado por planes sectoriales	-> 1'5
DE PROTECCIÓN:	
• Suelo rústico de protección cultural	-> 1
• Suelo rústico de protección paisajística	-> 1'5
• Suelo rústico de protección natural	-> 0'5

### ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN

Los intervalos se establecen por números naturales en valores enteros, eliminando los decimales en la forma siguiente:

- 5 = 5
- 4 y 4'5 = 4
- 3 y 3'5 = 3
- 2 y 2'5 = 2
- 1 y 1'5 = 1
- 0 y 0'5 = 0

Según los valores anteriores, la relación quedaría establecida de la siguiente forma:

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN
Muy alta	5 Nivel Muy alto
Alta	4 Nivel Alto
Moderada	3 Nivel Moderado
Baja	2 Nivel Bajo
Muy baja	1 y 0 Nivel Muy bajo

Cruzando los valores de ambas variables se obtiene la siguiente matriz:



En consecuencia, los niveles de impacto se corresponderían con la relación:

10 y 9	Nivel de impacto Muy alto
8 y 7	Nivel de impacto Alto
6 y 5	Nivel de impacto Moderado
4 y 3	Nivel de impacto Bajo
2 y 1	Nivel de impacto Muy bajo

A partir de este punto, queda evaluar los efectos del impacto previsto respecto de los diferentes elementos del medio, empleando para ello una matriz de Leopold de doble entrada para cada uno de los casos concretos, tal y como figura en las respectivas fichas de evaluación. Las previsiones de planeamiento que serán evaluadas de forma pormenorizadas son todas aquéllas cuyo grado de compatibilidad, según la anteriormente referida tabla, sea moderada, baja o muy baja, y sus grados intermedios.

#### 15.6 Determinaciones genéricas sobre medidas correctoras

##### 15.6.1 Medidas correctoras o protectoras relacionadas con el medio ambiente

Se definen como medidas correctoras aquellas propuestas cuyo fin es minimizar el posible impacto que pueda conllevar la aplicación de las determinaciones del Planeamiento presentado. Tales medidas pueden agruparse en tres categorías:

- **Preventivas.** Se consideran como tales aquellas propuestas incorporadas en el documento de planeamiento y que cumplen la función de medidas correctoras. Estas medidas preventivas son las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de selección de alternativas.

El Plan General incorpora una serie de medidas de tipo preventivo entre las que destacan la planificación del tráfico rodado, la rehabilitación y reutilización de las viviendas existentes, la propuesta de realización de un catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal, la concepción racional e integrada de las instalaciones y construcciones (tipologías, dimensiones, materiales constructivos...) y, en general, todas las medidas de soluciones alternativas.

- **Compensatorias.** Estas medidas tratan de compensar los posibles efectos negativos que tengan un carácter inevitable y que deriven de algunas de las determinaciones previstas, con otros de signo positivo. Como medidas compensatorias podrían señalarse la creación de espacios de ocio, deportivos y de esparcimiento, la recuperación de las labores agrícolas como medio de restaurar condiciones ambien-

tales en vías de degradación o la directriz general del planeamiento que, como estrategia, orienta los crecimientos urbanísticos en la franja litoral con el fin de preservar los valores naturales de las medianías.

- **Correctoras.** Como tales se entiende la introducción de nuevas acciones, que palian o atenúan los posibles efectos negativos de algunas determinaciones del Planeamiento.

En algunos casos, la disminución del impacto derivado de la aplicación de medidas correctoras no implica, necesariamente, el cambio de grado de magnitud, al no superar los umbrales que definen las tres categorías establecidas. Estas categorías se explican brevemente a continuación junto a la necesidad o conveniencia de la aplicación de medidas correctoras:

- **Impacto compatible.** (Nada significativo). La actuación es compatible respecto a los valores ambientales del espacio sobre el que se instala o no supone afecciones significativas, no siendo necesarias las medidas correctoras.

- **Impacto moderado.** (Poco significativo). La adecuación de la actividad respecto a las condiciones ambientales existentes requerirá la aplicación de pequeñas medidas correctoras.

- **Impacto severo.** (Significativo). La magnitud del impacto exige, para su integración en el medio, la aplicación de fuertes medidas correctoras. Aunque con su aplicación disminuya el impacto, no se garantiza la completa integración de la actuación en el medio.

- **Impacto crítico** (Muy significativo). La magnitud del impacto impide cualquier integración del mismo, ni siquiera por medio de la aplicación de fuertes medidas correctoras.

##### 15.6.2 Programación de las medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental, fijación del orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental del Plan

Cualquier programa de aplicación de medidas correctoras se ha de insertar en un Programa de Vigilancia Ambiental de carácter más global. Tales instrumentos adquieren un mayor sentido en la evaluación de planes de desarrollo o de proyectos. Sin embargo, la ejecución del planeamiento general resulta difícilmente predecible, al estar sometida a diferentes avatares de tipo político, financiero, jurídico, o a modificaciones en las tendencias poblacionales. Por tanto, cabe decir que cualquier tipo de programa que se presente destinado a la evaluación del mismo tiene un carácter meramente orientativo.

No obstante, los impactos citados constituyen una aproximación básica a cualquier programa de vigi-

lancia ambiental. Lógicamente la extensión de los objetivos fijados en el plan será determinante a la hora de limitar los impactos que habrán de ser objeto de seguimiento. Así, la mejora tanto de los procedimientos empleados en la evaluación del impacto, como de las medidas correctoras aplicadas, necesitará comprobaciones periódicas de los impactos recogidos en los estudios que configuran tal evaluación, así como de otros no pronosticados pero que en cierto momento se produzcan. En este sentido, el plan de Seguimiento o Vigilancia Ambiental debe funcionar como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen, conservando el equilibrio y cohesión interna necesarios para alcanzar los objetivos.

En todo caso, cualquier temporalización de la aplicación de medidas correctoras pasa por las fases que caracterizan la vida de cualquier planeamiento o proyecto, que quedan recogidas en la legalidad urbanística vigente.

#### 15.6.3 Medidas correctoras específicas respecto a la clasificación de suelo propuesta

La correcta ubicación espacial de las actuaciones no garantiza una buena integración en el medio, circunstancia por la cual, además de la elección del emplazamiento como medida preventiva en la fase de planeamiento general, deberán evaluarse las afecciones que se producirían a partir del planeamiento de desarrollo y el de ejecución para poder controlar cómo se realizan las acciones, cuestión que, obviamente, escapa a los objetivos planteados en este instrumento de planeamiento.

Desde la óptica del planeamiento general únicamente podrán ser controladas la dimensión y localización espacial de las actuaciones, puesto que las determinaciones emanadas a ese nivel no tiene mayor grado de concreción y se limitan a definir la clasificación del suelo y la asignación de usos, pero la forma de ejecutarse deberá ser controlada desde los planeamientos de desarrollo y ejecución que tienen un carácter mucho más específicos.

De cualquier modo, desde este documento se propone la adopción de una serie de medidas correctoras de tipo general, con el fin de establecer recomendaciones a la hora de ejecutar el planeamiento. Estas medidas son las que a continuación se exponen:

##### 15.6.3.1 Respecto al Suelo Urbano

###### 15.6.3.1.1 Medidas para la integración de las nuevas áreas de Suelo Urbano

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales derivados de algunas determinaciones del planeamiento, especialmente los ligados a la urbanización y/o edificación de nueva implantación, no pue-

den ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Modificación previsible e irreversible de las geformas
- Eliminación de la cobertura vegetal
- Desestructuración general del suelo con la consiguiente modificación de los flujos de escorrentía
- Alteración general del paisaje, tanto en el lugar de la actuación como en el entorno

Sin embargo, otros efectos ligados a las nuevas áreas de suelo urbano sí pueden ser corregidos total o parcialmente:

- Respecto a las condiciones de la urbanización

- Deberán evitarse los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no se adapten a las características topográficas. La transición entre el Suelo Urbano y el Rústico se realizará de manera gradual, de forma que se evite el cambio brusco entre ambas unidades. Para ello se puede establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el Suelo Urbano, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, acumulación de escombros, etc.

- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.

- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.

- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial (área industrial), deben conllevar un estudio del medio físico más detallado (Evaluación de Impacto Ecológico) que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

- Respecto a las características de las edificaciones

- Se evitará en todo momento la tipología casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas de garaje.

- Con independencia de las limitaciones de alturas derivadas del cumplimiento de normas urbanísticas,

deberán controlarse las alturas de la edificación sobre la rasante natural del terreno, medida en el punto más desfavorable.

- Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras.

- Las edificaciones adosadas y entre medianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.

- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores

- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática a emplear en la resolución de fachadas será de colores de la gama de los ocres o en blanco.

- Respecto a las infraestructuras y equipamientos

- Se recomienda la canalización subterránea, dentro de lo posible, de todo el cableado a instalar.

- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento en óptimas condiciones.

- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje (como pueda ser el caso de acebuches, palmeras, tarajales, sabinas, y otros).

- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

15.6.3.1.2 Medidas correctoras para conseguir en el Suelo Urbano consolidado las condiciones ade-

cuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública

- Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos en el que se utilizarán especies apropiadas, siendo éstas las que demuestren una buena adaptación a las condiciones del lugar. Es importante que el ajardinado cuente con una correcta red de riego en el momento en que se ejecuten las labores de trasplantedo, con el fin de que no se pierdan las plantas por falta de agua.

- Deberán abordarse actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.

- La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público...) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano y la coherencia con el mobiliario preexistente.

- Habrá de resolverse el efecto estético indeseado derivado del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del "cableado" sistemático sobre fachadas. Para ello se aportan las siguientes soluciones:

- En lo posible, canalización subterránea del cableado.

- Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita ocultar el cableado a su paso por la fachada.

- Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma, como forma de enmascarar el tendido.

- Utilización de canaletas de P.V.C. en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior y pintando posteriormente esta última con el mismo color de fachada u otro que disimule su presencia.

- Utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado.

- En todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.

- Restauración o rehabilitación de edificaciones deterioradas

- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas y, en cualquier caso, empleando vegetación poco exigente en requerimientos hídricos.

- Las edificaciones adosadas y entre medianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática a emplear en la resolución de fachadas será de colores de la gama de los ocres o en blanco.

#### 15.6.3.1.3 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas

En principio, el mayor potencial de transformación territorial inherente al planeamiento propuesto se circunscribe a las bolsas de suelo reservado para la expansión futura de la edificación, ya sea en Suelo Urbano, Urbanizable o en Asentamiento Rural. Será en estos sectores donde la ejecución de desmontes y taludes, el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierra tendrán mayor gravedad. Entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:

- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierra, éstas deberán ser mojadadas previamente para evitar con ello la emisión de partículas a la atmósfera.

- En aquellos casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies que deban mantenerse durante cierto tiempo expuestas a los agentes atmosféricos (vientos y lluvias, principalmente) se tomarán las medidas oportunas, como la replantación vegetal para evitar los procesos erosivos.

- Se procederá a la disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

#### 15.6.3.2 Respecto al Suelo Rústico

##### 15.6.3.2.1 Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales

La alta calidad del paisaje y de la componente ambiental existente en buena parte del ámbito municipal son las circunstancias que pueden hacer incrementar la incidencia de la ejecución de las propuestas. En este sentido, y dado que la clasificación del suelo propuesta se orienta en gran parte hacia la protección y conservación de los valores geoecológicos y patrimoniales existentes, únicamente cabe plantear una serie de medidas para aminorar la afección de las actuaciones antrópicas que se desarrollan sobre el Suelo Rústico municipal, predominante en las franjas de medianías:

- Respecto a la geología y geomorfología

- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:

- Taludes tendidos de superficie ondulada

- Bancales en los desmontes en que se puedan plantear

- Respecto al suelo

- Mejora de la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos...).

- Aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados.

- Medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).

- Aumento de la profundidad del suelo (caballones, desfonde, rotura de costras duras...)

- Prácticas de drenaje.

- Enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...).

- Manejo racional del ganado.

- Respecto a los elementos bióticos: vegetación y fauna

- Manejo racional del ganado

- Medidas contra la erosión

- Protección contra incendios

- Conservación y recuperación de suelos

- Protección contra el uso irracional de plaguicidas

- Planes de protección y conservación de la fauna
- Elaboración de planes adecuados relativos a zonas de valor botánico y faunístico que puedan resultar de interés para el turismo
- Respecto al paisaje
- Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio
- Adaptación de los aprovechamientos a las topografías
- Realizar estructuras que provoquen el mínimo corte visual
- Enmascarar las estructuras en la topografía
- Respetar la tipología constructiva de la zona afectada
- Realizar las plantaciones o repoblaciones que eviten las formas geométricas y límites perpendiculares o paralelos a las curvas de nivel
- Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente
- Respecto al patrimonio arqueológico y etnográfico
- Realización de catálogos e inventarios de bienes a proteger
- Restauración o rehabilitación de aquellos bienes patrimoniales que se encuentren en malas condiciones
- Establecer medidas específicas de protección
- Llevar a cabo programas de educación y concienciación ciudadana

#### 15.6.3.2.2 Condiciones para las infraestructuras y construcciones en Suelo Rústico

- Respecto a las infraestructuras
- En relación con la red viaria se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a

borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa

- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. No obstante, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesar el perfil del horizonte.

- Respecto a las construcciones

- Respecto a los cerramientos de parcelas no se emplearán muros ciegos de altura superior a 150 cm. Por encima de esa altura se debería emplear rejas y materiales que permitan la visibilidad.

- Se debe procurar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.

- Cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener el equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica tradicional.

- Mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones

- No se deben permitir los cambios de uso de edificaciones agrarias no residenciales a otros usos diferentes, que puedan incidir en un cambio tipológico de las mismas.

#### 15.6.3.2.3 Condiciones para el desarrollo de los núcleos rurales

El Plan General de Ordenación ha realizado un estudio pormenorizado de los asentamientos rurales del municipio, considerando, al menos, los siguientes puntos referidos a cada uno de los asentamientos rurales:

1. La estructura del asentamiento, que queda perfectamente definida en relación al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales, teniendo en cuenta su integración paisajística y el medio que lo rodea.

2. Estudio pormenorizado de los bordes exteriores, con objeto de controlar la imagen que del asentamiento se obtenga desde fuera del mismo.

3. Normativa concreta referida a cada caso particular y que contempla: parcelario, regulación de parcela mínima, reglas de agregación y segregación de parcelas, parámetros de densidad bruta y neta, tipo-

logía, número de plantas, altura máxima, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

4. Modo de implantación de las edificaciones aisladas respecto de la estructura del asentamiento, y forma de agregado definida para cada ámbito, justificando en cada caso la ordenación tipológica de vivienda entre medianeras.

5. Quedan recogidos los equipamientos e infraestructuras de cada asentamiento, considerando, al me-

nos, las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, así como el servicio de recogida de basuras.

6. Se estudian y definen las condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades que puedan producirse, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo: la altura máxima, número de plantas, cubiertas inclinadas, buhardillas, huecos, volúmenes en voladizo, balcones y retranqueos, eliminando la tipología urbana de salón y vivienda en suelo rústico.

## 16. TABLAS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

### 16. TABLAS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL	3-6-8
Suelo Urbano Consolidado	SUC 2-1: Pº de Tazacorte	AFECTADA	
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		156.268
	% respecto al total municipal		1,29

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
Amplia superficie del fondo del barranco de Las Angustias donde se asienta el núcleo consolidado del Puerto de Tazacorte. Incluye bolsas de suelo urbanizadas, pero no edificadas aún.	<b>Geología:</b> sedimentos aluviales <b>Geomorfología:</b> fondo encajado de barranco <b>Suelos:</b> fluvents <b>Hidrología:</b> afecta a cauce de barranco <b>Vegetación:</b> alóctona y de escaso valor <b>Fauna:</b> doméstica <b>Paisaje:</b> calidad visual baja <b>Usos:</b> residencial consolidado

ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Replantación silvícola	4
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2PE
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	4	Vías de transporte	1
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	1
Actividades Cinagéticas	3	Instalaciones municipales	1
Actividades deportivas multitudinarias	2	Instalaciones supramunicipales	1
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	1
Pastoreo	4	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	3	Industrias y almacenes	2RE

1. Prohibido/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible./ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO				
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología		X		
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología			X	
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	X			

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio X Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible		Irreversible X
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	COMPATIBLE		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Muy baja/baja/Moderada	Alta	Baja	COMPATIBLE

AFECCIÓN LEGISLATIVA
Colindancia con Espacio Protegido y afección de franja litoral

ALTERNATIVAS
Las alternativas a este suelo son únicamente de delimitación y, consiguientemente, de dimensiones del mismo, pues siempre se ha tenido la intención de proceder a su clasificación. La última consideración recae en reducir el suelo urbano consolidado a los espacios más densamente edificados, remitiendo otras bolsas de suelo a la categoría de urbanizables.

MEDIDAS CORRECTORA Y OBSERVACIONES
La principal medida a adoptar reside en consolidar los espacios intersticiales antes de proceder a expandir el uso residencial de este suelo. Se deberá respetar la franja litoral y el dominio público. El crecimiento del suelo urbano no debe incidir negativamente sobre el canal de desagüe del Barranco de Las Angustias, que en ningún caso deberá verse afectado ni constreñido por cualquier tipo de obra. El suelo urbano debería limitarse al flanco derecho de la calzada de acceso al Puerto, y no transgredir esta línea de delimitación, por suponer ello un obstáculo para las riadas que se producen en momentos puntuales de lluvias intensas.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico	ZOT 4-1: Acantilado Club de Tenis		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	49.738	
	% respecto al total municipal	0,44	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
Se propone un urbanizable turístico apoyado en la vía LP-124, que es resultado del planeamiento preexistente.	<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> tabaibal degradado y especies introducidas <b>Fauna:</b> invertebrada. Escaso interés <b>Paisaje:</b> calidad visual moderada <b>Usos:</b> recreativo, agrícola y erial

ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	4
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	3
Ganadería estabulada	4	Industrias y almacenes	3

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible./ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO				
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología		X		
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Curto		Medio X Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	MODERADO/SEVERO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACION (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Moderada	Moderada	MODERADO/SEVERO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa.

**ALTERNATIVAS**

Se ha considerado la posibilidad de adscribir este suelo al Rústico de Protección Agraria, pero el planeamiento en vigor impone la solución finalmente adoptada

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

Se propone la desclasificación del suelo e inclusión en rústico de protección agrícola. Este suelo retoma el planeamiento aprobado, aunque está sujeto a la moratoria turística y al Plan Territorial para poder desarrollarse.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	ZSR 1-1: Casco		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		34.623
	% respecto al total municipal		0,29

**DESCRIPCIÓN**

Pieza de suelo urbanizable localizada al este del casco y colindante con el mismo, que queda delimitada por el suelo urbano consolidado de Tazacorte y la carretera LP-122, así como por otro urbanizable: ZSR 1-2.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** antroposol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** introducida  
**Fauna:** introducida  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Replacón silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1

Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. **Propicio**/ 2. **Admisible**: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. **Prohibido o incompatible**. / 4. **No corresponde**.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Crítico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio X Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	COMPATIBLE		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Alta	Moderada	COMPATIBLE

#### AFECCIÓN LEGISLATIVA

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

#### ALTERNATIVAS

En todas las fases del documento se ha planteado la misma alternativa

#### MEDIDAS CORRECTORA Y OBSERVACIONES

- Se trata de un suelo cuya clasificación es plenamente coherente con las condiciones territoriales, circunstancia que, en principio, hace poco necesaria la incorporación de medidas correctoras. Si debe imponerse, no obstante, una densidad edificatoria acorde con su entorno y con la pendiente del lugar, estipulando alturas de edificaciones de entre 2 y 4 plantas, según el caso, y manteniendo una trama urbana relacionada con el colindante ZSR 1-2, al que le deben unir condiciones urbanísticas comunes.
- Se procurará la adaptación del diseño urbano a la topografía, con el fin de minimizar los movimientos de tierra.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	ZSR 1-2: Casco		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		31.057
	% respecto al total municipal		0,26

#### DESCRIPCIÓN

Pieza de suelo urbanizable localizada al este del casco y colindante con el mismo, que queda delimitada por el suelo urbano consolidado de Tazacorte y la carretera LP-122, así como por otro urbanizable: ZSR 1-1, con el que se complementa.

#### CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** antroposol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** introducida  
**Fauna:** introducida  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Replantación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible./ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Crítico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio
			X
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	COMPATIBLE		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Alta	Moderada	COMPATIBLE

#### AFECCIÓN LEGISLATIVA

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

#### ALTERNATIVAS

Idem ZSR 1-1

#### MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES

- Se dan las mismas circunstancias que en el anterior caso del ZSR 1-1, y también aquí se trata de un suelo cuya clasificación es plenamente coherente con las condiciones territoriales, circunstancia que, en principio, hace poco necesaria la incorporación de medidas correctoras. Si debe imponerse, no obstante, una densidad edificatoria acorde con su entorno y con la pendiente del lugar, estipulando alturas de edificaciones de entre 2 y 4 plantas, según el caso, y manteniendo una trama urbana relacionada con el colindante ZSR 1-1, al que le deben unir condiciones urbanísticas comunes.
- Se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera LP-122 para protección de la calidad de vida de la urbanización, evitando así la contaminación acústica generada por la misma. El ajardinamiento deberá ser con la vegetación que mejor se adapte al medio y deberán plantarse árboles de porte y/o palmeras que minimicen el impacto y actúen como barrera de ruido. Esta franja ajardinada de protección tendrá una sección mínima de cinco metros (5m) y será calificada como área ajardinada de protección viaria.
- El terreno comprendido entre la carretera y la línea de edificación, establecida a doce metros (12m), podrá calificarse como área ajardinada de protección, entendida como la franja ajardinada de protección anteriormente descrita, como Espacio libre público, si posee la superficie necesaria para tal consideración, o como zonas no edificables de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, entendidas como superficies libres de parcelas.
- Se procurará la adaptación del diseño urbano a la topografía, con el fin de minimizar los movimientos de tierra.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN		DENOMINACIÓN	
S. Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	No	ZSR 1-3: El Hornito	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA
			2
SUPERFICIE CLASIFICADA		M <sup>2</sup>	11.538
		% respecto al total municipal	0,1

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
Zona de expansión del residencial apoyada en el barrio de Borondón, y con la que se intenta consolidar la trama urbana entre este último y el propio casco de Tazacorte, estructurada la misma en la carretera LP-1242	<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> frutales <b>Fauna:</b> escaso interés <b>Paisaje:</b> calidad visual alta <b>Usos:</b> agrícola

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagógicas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Prohibido/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada / 3. Prohibido o incompatible/ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Critico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto	Medio	X
		Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	MODERADO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	MODERADO

AFECCIÓN LEGISLATIVA
No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

ALTERNATIVAS
La alternativa pasa por la inclusión de esta pieza en Suelo Rústico de Protección Agrícola Este urbanizable sectorizado no debería ejecutarse hasta que lo hayan hecho los anteriores, pues su idoneidad territorial es inferior que la de aquéllos categorizándolo como urbanizable no sectorizado diferido.

MEDIDAS CORRECTORA Y OBSERVACIONES
El Espacio Libre Público y las dotaciones se situarán en una franja continua en contacto con el suelo rústico. El espacio libre deberá ser con la vegetación que mejor se adapte al medio y deberán plantarse árboles de porte y/o palmeras que minimicen el impacto.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN		DENOMINACIÓN	
S. Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial		ZSR 2-1: Barranco Tenisca-Puerto	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA
			8
SUPERFICIE CLASIFICADA		M <sup>2</sup>	51.746
		% respecto al total municipal	0,43

**DESCRIPCIÓN**

Bolsa de suelo prevista como posible crecimiento futuro del suelo urbano colindante con la entrada al puerto de Tazacorte.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes y sedimentos de El Time  
**Geomorfología:** Ladera de pendiente moderada a fuerte. Depósitos de deslizamiento y cantil  
**Suelos:** Orthents, litosol y sorbias  
**Hidrología:** ladera de barranco  
**Vegetación:** tabaibal degradado y especies introducidas  
**Fauna:** escasa. No existe área de nidificación  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Replantación silvícola	4
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	1	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	4	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	3	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Crítico	
Geología	X			
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	SEVERO			

**VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO**

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	SEVERO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

Afecta al límite de servidumbre de la Ley de Costas

**ALTERNATIVAS**

En alternativas previas el planeamiento previsto para esta pieza se repartía entre la clasificación finalmente adoptada, además de Suelo Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección Paisajística

**MEDIDAS CORRECTORA Y OBSERVACIONES**

Se deberá estudiar la posibilidad de mantener la propuesta de urbanizable. Se estudiará la posibilidad de respetar como espacio libre el cantil afectado por la clasificación, cuya pendiente no corresponde con la mínima exigible a un suelo urbanizable.  
 - Las tipologías edificatorias no podrán superar el número máximo de altura de la edificación establecido para el sector e intentando además ajustarse a la topografía mediante una tipología edificatoria escalonada que implique el

retranqueo en distintos planos de fachada, de tal manera que no supere cada plano de fachada tres plantas consecutivas. Asimismo, deberá utilizar materiales constructivos y colores que garanticen la integración en el paisaje. Las edificaciones deberán situarse en la plataforma de menor cota del sector y no podrán sobrepasar la altura del cantil costero de la plataforma superior, ni afectar a este. Tan sólo se podrán colocar edificaciones o construcciones de escasa entidad, por encima de esta altura con la finalidad de conectar verticalmente las dos plataformas costeras (tales como ascensores o cajas de escalera).

- Proteger las laderas y acantilados de posibles desprendimientos mediante técnicas de contención y estabilización adecuadas.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN		UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA
S. Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	ZSR 2-2: Barranco Tenisca		8
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	14.462	
	% respecto al total municipal	0,001	

#### DESCRIPCIÓN

Bolsa de suelo prevista como posible crecimiento futuro del suelo urbano colindante con la entrada al puerto de Tazacorte.

#### CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

**Geología:** lavas recientes y sedimentos de El Time  
**Geomorfología:** Ladera de pendiente moderada a fuerte. Depósitos de deslizamiento y cantil  
**Suelos:** Orthents, litosol y sorbias  
**Hidrología:** ladera de barranco  
**Vegetación:** tabaibal degradado y especies introducidas  
**Fauna:** escasa. No existe área de nidificación  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	4
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	1	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	4	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	3	Industrias y almacenes	2

1. Propicia/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO				
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

#### EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
			Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	SEVERO			

#### VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	SEVERO

#### AFECCIÓN LEGISLATIVA

Afecta al límite de servidumbre de la Ley de Costas

#### ALTERNATIVAS

En alternativas previas el planeamiento previsto para esta pieza se repartía entre la clasificación finalmente adoptada, además de Suelo Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección Paisajística

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES
Se deberá estudiar la posibilidad de mantener la propuesta de urbanizable. Se estudiará la posibilidad de respetar como espacio libre el cantil afectado por la clasificación, cuya pendiente no corresponde con la mínima exigible a un suelo urbanizable.
Las tipologías edificatorias no podrán superar el número máximo de altura de la edificación establecido para el sector e intentando además ajustarse a la topografía mediante una tipología edificatoria escalonada que implique el retranqueo en distintos planos de fachada, de tal manera que no supere cada plano de fachada tres plantas consecutivas. Asimismo, deberá utilizar materiales constructivos y colores que garanticen la integración en el paisaje. Las edificaciones deberán situarse en la plataforma de menor cota del sector y no podrán sobrepasar la altura del cantil costero de la plataforma superior, ni afectar a este. Tan sólo se podrán colocar edificaciones o construcciones de escasa entidad, por encima de esta altura con la finalidad de conectar verticalmente las dos plataformas costeras (tales como ascensores o cajas de escalera).
Proteger las laderas y acantilados de posibles desprendimientos mediante técnicas de contención y estabilización adecuadas.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable No Sectorizado Diferido	ZND 1-1: Casco		2
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	23.876	
	% respecto al total municipal	0,002	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
Solar considerado como bolsa de crecimiento del suelo urbano de Tazacorte hacia el oeste, apoyado en el propio Urbano Consolidado, una pieza de Urbano no Consolidado y la futura vía de circunvalación del Casco de Tazacorte.	<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> introducida <b>Fauna:</b> introducida <b>Paisaje:</b> calidad visual alta <b>Usos:</b> agrícola y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO				
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología	X			
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio
			X
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	MODERADO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	MODERADO

AFECCIÓN LEGISLATIVA
No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

ALTERNATIVAS
Se estudió la posibilidad de incluir este suelo como Rústico de Protección Agrícola, aunque el trazado de la vía de circunvalación prevista desaconseja dicha disposición, haciendo más viable la posibilidad de reservar este suelo para futuros crecimientos residenciales.

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES
Conviene respetar una franja ajardinada hacia poniente, donde este suelo linda con la prevista vía de circunvalación de Tazacorte Deberá preservar el aterrazamiento de los bancales existentes y los muros de piedras, e integrarlos en el diseño del espacio libre.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable No Sectorizado Turístico	ZNT 1-1: Casco		2
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	30.064	
	% respecto al total municipal	0,002	

DESCRIPCIÓN
Bolsa de suelo reservada para la implantación de un uso turístico en el casco de Tazacorte y que queda delimitada entre el suelo urbano consolidado de interés cultural y la vía de circunvalación prevista.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> introducida <b>Fauna:</b> introducida <b>Paisaje:</b> calidad visual alta <b>Usos:</b> agrícola y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	3
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	3	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatibilidad			
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología	X			
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	MODERADO			

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	MODERADO

<b>AFECCIÓN LEGISLATIVA</b> No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa	<b>ALTERNATIVAS</b> Se estudió la posibilidad de incluir este suelo como Rústico de Protección Agrícola, aunque el trazado de la vía de circunvalación prevista desaconseja dicha disposición, haciendo más viable la posibilidad de reservar este suelo para futuros crecimientos residenciales.
--	--

<b>MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES</b> Conviene respetar una franja ajardinada hacia poniente, donde este suelo linda con la prevista vía de circunvalación de Tazacorte.
--

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Urbanizable No Sectzado. Turist.	ZNT 2-1: Puerto Viejo		2
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	45.744	
	% respecto al total municipal	0,0038	

<b>DESCRIPCIÓN</b> Suelo reservado para el crecimiento del uso turístico en el suelo urbano del Puerto de Tazacorte, colindante con las laderas de El Time	<b>CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO</b> <b>Geología:</b> lavas recientes, aluviones y coluviones <b>Geomorfología:</b> cauce de barranco <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol y sedimentos <b>Hidrología:</b> afecta al cauce del bco. de las Angustias <b>Vegetación:</b> introducida <b>Fauna:</b> zona de nidificación en el escarpe (El Time) <b>Paisaje:</b> calidad visual Moderada/alta <b>Usos:</b> agrícola y erial
---	--

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	4
Preservación estricta y actividades científico-culturales	2	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	4	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinemáticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	2	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	2	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	4
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	1
Pastoreo	4	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	3	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: S/L. Sin limitaciones. EIA. Sometido a EIA; RE. Restringido; PE. Mediante permiso especial; NR. No recomendable, C. Condicionada / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO				
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología		X		
Geomorfología		X		
Suelos		X		
Hidrología		X		
Vegetación	X			
Fauna		X		
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Minimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio X Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	MODERADO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	MODERADO

AFECCIÓN LEGISLATIVA
Se produce colindancia con espacio protegido

ALTERNATIVAS
Se planteó la posibilidad de clasificar esta bolsa de suelo como urbano residencial, optando finalmente por el uso turístico por las expectativas levantadas en torno a este suelo.

MEDIDAS CORRECToras Y OBSERVACIONES
Las construcciones deberán limitarse a los sectores de suelo de pendiente adecuada, sin que se produzca "escalamiento" de la ladera por parte de acuéllas Debería evitarse el exceso de altura de las edificaciones con el fin de no afectar las laderas de El Time. Asimismo, los movimientos de tierra no deberán afectar a estas laderas ni, por supuesto, al espacio protegido, que quedará libre de cualquier tipo de afección derivada de las obras de ejecución de este suelo.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	4-1
Asentamiento Rural	RAR 1: La Marina		
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	71.983	
	% respecto al total municipal	0,006	

DESCRIPCIÓN
Se trata del más consolidado de los núcleos orbitales del casco de Tazacorte, cuyo crecimiento, reciente en su mayor parte, se ha producido tomando como apoyo los trazados de las vías LP 122 y LP 1242, así como ramales de las mismas.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> frutales y vegetación aloctona introducida <b>Fauna:</b> pobre y de escaso interés <b>Paisaje:</b> calidad visual moderada <b>Usos:</b> agrícola, residencial y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible/ SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible / Moderado / Severo / Crítico			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio
			Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	COMPATIBLE		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Baja	Baja	Baja/Moderada	COMPATIBLE

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

**ALTERNATIVAS**

Las posibilidades pasaban por las clasificaciones de este suelo como urbano consolidado, urbano no consolidado o asentamiento rural, categoría esta última que ha sido la finalmente adoptada

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

La delimitación del asentamiento, tal y como está propuesta, deja poco margen para el crecimiento del edificado y expansión, por tanto, del uso residencial, pero si que recoge la realidad existente y propone cobertura urbanística para este núcleo de crecimiento espontáneo, reconduciendo la actual dinámica de crecimiento.  
Se debe mantener una densidad edificatoria baja, evitando si es posible las tipologías adosadas a carreteras y viales interiores.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
Asentamiento Rural	RAR 2: Marina Alta		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	37.011	
	% respecto al total municipal	0,003	

**DESCRIPCIÓN**

Asentamiento en suelo rústico producido por la parcelación del mismo y apoyado en la carretera LP 1242, sin que exista una consolidación suficiente como para ser considerado como urbano

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** sombras sobre regosol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** frutales y vegetación autóctona introducida  
**Fauna:** pobre y de escaso interés  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola, residencial y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible; SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible/ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatibilidad			
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

**EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO**

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	Largo X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	COMPATIBLE			

**VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO**

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Baja	Moderada	COMPATIBLE

AFECCIÓN LEGISLATIVA	ALTERNATIVAS
No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa	La alternativa adoptada es la más adecuada para reconocer desde el Plan General la existencia de este núcleo de población

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	1
Asentamiento Rural	RAR 3: Los Serradores		
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	48.166	
	% respecto al total municipal	0,004	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
Asentamiento en suelo rústico producido por la parcelación del mismo y apoyado en la carretera LP 1242, sin que exista una consolidación suficiente como para ser considerado como urbano.	<b>Geología:</b> lavas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> frutales y vegetación alóctona introducida <b>Fauna:</b> pobre y de escaso interés <b>Paisaje:</b> calidad visual moderada <b>Usos:</b> agrícola, residencial y erial

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagógicas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible. / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Crítico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	
			Largo	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	COMPATIBLE			

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Baja	Moderada	COMPATIBLE

<p><b>AFECCIÓN LEGISLATIVA</b></p> <p>No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa</p>	<p><b>ALTERNATIVAS</b></p> <p>La alternativa finalmente adoptada es la más coherente para reconocer la existencia de este caserío de autoconstrucción</p>
---	---

<p><b>MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES</b></p> <p>Es necesario evitar el crecimiento incontrolado, para lo cual el P.G.O. es herramienta imprescindible. Este núcleo debe reconducir su expansión y, a un tiempo, dotarse de los equipamientos necesarios que solventas las deficiencias actuales.</p> <p>Se debe mantener una baja densidad edificatoria y evitar la reproducción de tipologías edificatorias urbanas, del tipo urbanizaciones comunales, orientando el crecimiento del núcleo hacia iniciativas particulares e individuales.</p>
---

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
Asentamiento Rural	RAR 5: Cabrejas		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	19.479	
	% respecto al total municipal	0,002	

<p><b>DESCRIPCIÓN</b></p> <p>Unas pocas casas asentadas en torno a un ramal de la LP 1242, al sur de Montaña La Laguna, se han configurado como núcleo de población, por lo que se ha estimado oportuno recoger el mismo como asentamiento rural con el fin de proceder a su ordenación urbanística.</p>	<p><b>CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO</b></p> <p><b>Geología:</b> lavas recientes  <b>Geomorfología:</b> rampa lávica  <b>Suelos:</b> sorribas sobre regosol  <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado  <b>Vegetación:</b> frutales y vegetación alóctona introducida  <b>Fauna:</b> pobre y de escaso interés  <b>Paisaje:</b> calidad visual moderada  <b>Usos:</b> agrícola, residencial y erial</p>
--	---

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagógicas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible / Moderado / Severo / Crítico			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio
			Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	COMPATIBLE/MODERADO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Baja	Moderada	COMPATIBLE/MODERADO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

**ALTERNATIVAS**

La principal alternativa pasa por mantener este suelo como Rústico de Protección Agrícola, algo que dejaría a las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

Habría que restringir el área demarcada como asentamiento rural para evitar el crecimiento del edificado y la expansión del uso residencial, pues no resultaría conveniente permitir aquí la consolidación de un núcleo de población que pudiera focalizar el crecimiento urbanístico.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	1
Asentamiento Rural	RAR 6: El Paradiso		
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	34.136	
	% respecto al total municipal	0,0028	

**DESCRIPCIÓN**

Asentamiento en suelo rústico que deriva de una parcelación inadecuada del mismo, pero que es preciso reconducir y ordenar, para lo cual se establece la clasificación de asentamiento rural

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** sorribas sobre regosol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** frutales y vegetación autóctona introducida  
**Fauna:** pobre y de escaso interés  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola, residencial y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinemáticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio / 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

**EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO**

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	
			Largo	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	COMPATIBLE/MODERADO			

**VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO**

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Baja	Moderada	COMPATIBLE/MODERADO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

**ALTERNATIVAS**

Sólo podían barajarse 2 posibilidades: clasificar un asentamiento, bien rural, bien agrícola; o clasificar este suelo como Rústico de Protección Agrícola. Esta última situación no habría posibilitado el dotar al núcleo de los equipamientos necesarios, por lo que, ante esta premisa, la solución más afortunada es la finalmente adoptada.

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

Como en los casos, comunes en este municipio, de crecimiento ilegal del edificado en suelo rústico, la clasificación urbanística debe reconocer el problema existente, pero evitando en lo posible que el crecimiento del edificado se mantenga de forma incontrolada, por lo que la normativa urbanística debe ser lo suficientemente restrictiva en condiciones de edificabilidad y parcela mínima, definiendo un crecimiento muy limitado.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
Asentamiento Rural	RAR 7: El Pampillo		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	43.936	
	% respecto al total municipal	0,0036	

**DESCRIPCIÓN**

Asentamiento en suelo rústico localizado al sur de Montaña Todoque y parcialmente apoyado en la vía LP 1244, pero sobre todo en un ramal de ésta, y que es preciso reconducir y ordenar, para lo cual se establece la clasificación de asentamiento rural, convirtiéndose así en una posibilidad de crecimiento del residencial de baja densidad.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** sombras sobre regosol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** frutales y vegetación autóctona introducida  
**Fauna:** pobre y de escaso interés  
**Paisaje:** calidad visual moderada  
**Usos:** agrícola, residencial y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2

1. Propicio/ 2. Admisible; SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible./ 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	VALORACION			
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

**EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO**

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	
			Largo	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	COMPATIBLE/MODERADO			

**VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO**

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Baja	Moderada	COMPATIBLE/MODERADO

AFECCIÓN LEGISLATIVA	ALTERNATIVAS
	Como en los casos anteriores, la alternativa de asentamiento rural es la más coherente de las que podrían adoptarse para este suelo.

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
Asentamiento Rural	RAR 8: Las Norias		1
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>	67.853	
	% respecto al total municipal	0,0056	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
A partir de una parcelación del suelo rústico ha tenido lugar la formación de un núcleo de población reciente, que ya figura como suelo urbano en el planeamiento vigente. Debido a sus características estructurales se ha lo que se ha optado por clasificarlo como Asentamiento Rural con el fin de dotarlo de los servicios necesarios, y con posibilidad de crecimiento residencial de baja densidad.	<b>Geología:</b> lavas basálticas recientes <b>Geomorfología:</b> rampa lávica <b>Suelos:</b> Sorribas sobre regosol <b>Hidrología:</b> ningún cauce afectado <b>Vegetación:</b> introducida <b>Fauna:</b> escaso interés <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja y moderada <b>Usos:</b> residencial y agrícola

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	2	Reploblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2PE
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	4	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	2
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	2RE	Vivienda unifamiliar	1
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2RE

1. Propicio / 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Critico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos	X			
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto	X	Medio	Largo
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	MODERADO			

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Baja/Moderada	Moderada	Baja	COMPATIBLE/MODERADO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

**ALTERNATIVAS**

Una - considerar la posibilidad de reclasificarlo como asentamiento rural, con lo cual los servicios y equipamientos deberían correr por cuenta del ayuntamiento, pero imposibilitarían en un futuro, consolidar este núcleo y, por añadidura, impediría el crecimiento del mismo a partir de la clasificación de urbanizables que se le adosasen.

Dos - Mantener la clasificación preexistente, con la cual se reconoce el uso residencial de la pieza y se obliga a los propietarios a gravarse con las cargas propias del suelo urbano.

Ambas alternativas pueden dar lugar a un desarrollo similar del núcleo, aunque la propuesta de urbano, con una normativa suficientemente restrictiva puede ser válida para resolver la situación planteada

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

Como principal medida correctora se propone limitar el crecimiento del núcleo, dar cobertura a los usos existentes, pero controlando su expansión.

Establecer una normativa restrictiva en cuanto a parámetros edificatorios

Dotarlo de las infraestructuras y servicios imprescindibles.

El tratamiento del espacio libre deberá conservar el tabaibal existente y combinarla con vegetación autóctona propia de la isla. El diseño del espacio libre deberá incluir zonas ajardinadas en una proporción mayor o igual al 60% de la superficie. En contacto con la carretera LP-124 se dispondrá de una franja arbolada y palmeras que minimicen el impacto y actúen como barrera de ruido.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
S. Rústico de Protección Territorial.	RPT 3-1: Las Hoyas		12
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		91.865
	% respecto al total municipal		0,008

**DESCRIPCIÓN**

Suelo con destino turístico que proviene del planeamiento existente y que se recoge en el nuevo Plan General. Ocupa una parcela en la isla baja de Las Hoyas, donde existen más expectativas de crecimiento con destino al uso turístico, todas ellas a la espera de la resolución del tema de la moratoria turística por parte del Gobierno de Canarias.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes

**Geomorfología:** isla baja

**Suelos:** regosol y sorribas

**Hidrología:** sólo escorrentía superficial

**Vegetación:** tabaibal degradado

**Fauna:** escasa y de poco interés

**Paisaje:** calidad visual moderada

**Usos:** agrícola abandonado y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Repoblación silvícola	2NR
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	1	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinagéticas	2	Instalaciones municipales	2NR
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	2NR
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	2EIA
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	4
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2NR
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	3
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	2RE

1. Propicio / 2. Admisible: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable, C: Condicionada / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Grado de Impacto			
	Compatible	Moderado	Severo	Critico
Geología		X		
Geomorfología		X		
Suelos			X	
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje			X	
Usos			X	

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO			
Signo	Negativo	X	Positivo
Magnitud	Mínimo	X	Notable
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto
Complejidad	Simple	X	Acumulativo
Plazo	Corto		Medio
			Largo
Duración	Permanente	X	Temporal
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable
Periodicidad	Periódico	X	Irregular
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo
Valoración Global	MODERADO/SEVERO		

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada	Alta	Moderada	MODERADO/SEVERO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

Colindancia con dominio público y afecta a zona de servidumbre de costa.

**ALTERNATIVAS**

No se ha previsto la posibilidad de mantener un uso agrícola para este suelo, pues existen derechos adquiridos del planeamiento heredado donde se contempla la urbanización del mismo

**MEDIDAS CORRECToras Y OBSERVACIONES**

La principal medida correctora es la reclasificación del suelo para mantener los usos agrícolas, si bien éstos ya hace tiempo que no se practican en la parcela en cuestión.  
Cualquier medida correctora que no sea aplicable sobre la ubicación de la actividad, deberá acordarse sobre el proyecto de edificación, que en todo caso contemplará en su día las prescripciones del Plan Especial Territorial Turístico para La Palma en cuanto al número y categoría de las camas.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	
Sistema General de Carreteras	SG-CT1		2-4
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		
	% respecto al total municipal		

**DESCRIPCIÓN**

Vía de circunvalación al Casco con la que se pretende reducir el tránsito por la desfasada vía principal que atraviesa la trama urbana de Tazacorte.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica  
**Suelos:** sorribas sobre regosol  
**Hidrología:** ningún cauce afectado  
**Vegetación:** frutales  
**Fauna:** pobre y de escaso interés  
**Paisaje:** calidad visual alta  
**Usos:** agrícola

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Replacón silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	4	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Lineas de tendido eléctrico	2RE
Actividades Cinagéticas	2PE	Instalaciones municipales	3
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	3
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	4
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	4
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	3
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	3
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	3

1. Propicio / 2. Admisible; SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Critico	
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje			X	
Usos			X	

**EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO**

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Minimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Riazo	Corto		Medio	Largo X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	MODERADO/SEVERO			

**VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO**

CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Alta	Alta	Moderada	MODERADO/SEVERO

**AFECCIÓN LEGISLATIVA**

No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa

**ALTERNATIVAS**

La solución adoptada es prácticamente la única posible para solventar los problemas de tráfico por el interior del núcleo de Tazacorte.

**MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES**

Deberán adoptarse las medidas oportunas sobre el proyecto si éste llega a readaptarse. En cuanto al trazado, se ha intentado dar coherencia territorial tanto entre éste y el terreno que atraviesa, como respecto a la clasificación de suelo formulada.

**LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES**

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA	1-10-11
Sistema General de Carreteras	SG-CT4		
SUPERFICIE CLASIFICADA	M <sup>2</sup>		
	% respecto al total municipal		

**DESCRIPCIÓN**

Propuesta para la futura ejecución de una nueva vía de conexión con Puerto Naos y Las Hoyas que sustituya al tramo actual.

**CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO**

**Geología:** lavas recientes  
**Geomorfología:** rampa lávica y cantil no funcional  
**Suelos:** regosol, sorribas y orthents  
**Hidrología:** afecta a escorrentía laminar  
**Vegetación:** frutales y tabaibal  
**Fauna:** posible nidificación en el cantil  
**Paisaje:** calidad visual moderada y alta  
**Usos:** agrícola y erial

**ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA**

Conservación activa y mejora ambiental	2	Replacación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	2EIA
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	4	Vías de transporte	2
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2RE
Actividades Cinegéticas	2PE	Instalaciones municipales	3
Actividades deportivas multitudinarias	2PE	Instalaciones supramunicipales	3
Circulación libre con vehículos a motor	2RE	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	1	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	4
Agricultura de regadío	1	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	4
Invernaderos	3	Edificios públicos y sociales	3
Pastoreo	2	Vivienda unifamiliar	3
Ganadería estabulada	2PE	Industrias y almacenes	3

1. **Propicio** / 2. **Admisible**: SL: Sin limitaciones; EIA: Sometido a EIA; RE: Restringido; PE: Mediante permiso especial; NR: No recomendable; C: Condicionada. / 3. **Prohibido o incompatible** / 4. **No corresponde**.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible			
	Moderado	Severo	Crítico	
Geología		X		
Geomorfología		X		
Suelos	X			
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna		X		
Paisaje			X	
Usos		X		

**EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO**

Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	
			Largo	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	X	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	X	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	MODERADO/SEVERO			

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Moderada/Alta	Alta	Baja	MODERADO/SEVERO

AFECCIÓN LEGISLATIVA	ALTERNATIVAS
No existe afección sobre espacios protegidos o demarcación de costa	Tramo de vía que intenta solucionar los problemas de trazado de la actual LP 124, con el fin de prever el crecimiento turístico en Las Hoyas.

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES
Habría que intentar mejorar la vía actual, ejecutando un ensanchamiento de la misma y evitar el trazado de nuevas vías.

En Santa Cruz de La Palma, a 20 de septiembre de 2004.- Fdo. Los Arquitectos.

## NOTAS

(1) Este valor viene reflejado en las fichas de las normas urbanísticas, sin embargo en los Planos de la superficie es mayor coincidiendo con los 96.835 m<sup>2</sup>.

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Naturaleza y Objetivos del Plan General de Ordenación

1. El presente Plan General de Ordenación (en adelante PGO) es un instrumento de ordenación urbanística de carácter integral del territorio del término municipal de La Villa y Puerto de Tazacorte (en adelante Tazacorte), elaborado de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR Lotc-Lenac).

2. Las materias que conforman el contenido del presente PGO son: la clasificación y categorización del suelo; la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su desarrollo por medio de la ordenación pormenorizada; y la ejecución y señalamiento del límite temporal que haya de entender referidas el conjunto de sus previsiones mediante el Programa de Actuación, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión o modificación, y cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2º. Determinaciones y sus efectos

1. El presente documento de PGO tiene carácter normativo y por tanto produce los siguientes efectos jurídicos:

a) Las determinaciones contenidas en el mismo serán inmediatamente ejecutivas desde la preceptiva publicación de la normativa que las mismas comprenden, de conformidad con lo estipulado en la legislación aplicable.

b) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación y categorización, así como de la ordenación establecida y los instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.

c) Ejecución de obras públicas mediante la obtención de los terrenos afectos mediante cesión gratuita, expropiación u ocupación directa de los mismos, de conformidad con lo determinado por el TR Lotc-Lenac

d) Sujeción de todos los actos que supongan la transformación del estado o utilización del suelo, así como de toda instalación, construcción y edificación a las determinaciones del presente PGO, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.

Artículo 3º. Revisión y Modificación

1. El presente PGO tendrá vigencia indefinida, debiendo ser revisado o modificado -según corresponda- cuando por cambio de circunstancias y/o por el grado de cumplimiento y realización de sus previsiones y determinaciones, se precise una revisión y/o modificación del mismo a las nuevas necesidades, de aplicación durante los dos (2) cuatrienios establecida en el Programa de Actuación, y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TR Lotc-Lenac.

2. Procederá la revisión por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:

a) Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión, de conformidad con el programa de actuación.

b) Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista.

c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, o de la clasificación del suelo, comprendiendo la ordenación estructural lo siguiente:

1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

2) La clasificación del suelo.

3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda, y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esta categoría.

4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo, mediante planes parciales y especiales de ordenación.

5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sis-

tema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.

c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable.

e) Cuando el presente PGO resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.

f) Cuando así lo exigiere la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.

g) Cuando otras circunstancias así lo exigiere.

h) La recategorización del suelo urbanizable no sectorizado diferido a suelo urbanizable sectorizado, si no estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a recategorizar.

3. Se entenderá por modificación del presente PGO las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión de la misma.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TR Lotc-Lenac, la alteración de la delimitación de unidades de actuación requerirá la modificación del mismo.

4. Tanto la revisión como la modificación del presente PGO se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

#### Artículo 4º. Documentos Integrantes del Plan General de Ordenación

1. Las determinaciones del PGO se desarrollarán en los siguientes documentos:

##### I. Documentos de la Información:

- a) Memoria de Información.
- b) Planos de Información.
- c) Anexo de Asentamientos Rurales y Agrícolas.
- d) Anexo Fichas Contenido Ambiental.

##### II. Documentos de la Ordenación:

a) Memoria de Ordenación, con los siguientes documentos:

- Planos de Diagnóstico Ambiental.
- Planos de Evaluación.

b) Normativa Urbanística, en la que se diferenciará la normativa relativa a las determinaciones de carácter estructural y las de carácter pormenorizado, así como el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

c) Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

d) Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública, con los siguientes documentos:

- Programa de Actuación
- Estudio Económico-Financiero.

e) Catálogo Arquitectónico Municipal de Tazacorte.

f) Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Decreto 11/1997.

2. El Catálogo Arquitectónico Municipal de Tazacorte se considera como parte integrante del PGO, teniendo como objeto la catalogación de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico o etnográfico, que por sus características singulares o según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación.

3. El Catálogo de Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento, que se redactará al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, determinará la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación pro-

puesta por el presente PGO, considerándose como parte integrante del mismo, de conformidad con la Disposición Adicional Primera del TR Lotc-Lenac.

#### Artículo 5º. Interpretación

1. La presente normativa urbanística deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación, así como el resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.

2. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido literal de sus términos. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto dónde se encuentra, así como con otras determinaciones relacionadas e incluidas en la propia normativa urbanística. En todo caso, la interpretación del tenor literal de las determinaciones, y aquellas contenidas en el resto de los documentos, habrá de realizarse en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad.

3. La interpretación del PGO se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:

1º.- Normativa Urbanística, tanto respecto de la ordenación estructural como pormenorizada.

2º.- Anexo Normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

3º.- Catálogo Arquitectónico Municipal y de Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento.

4º.- Memoria de Ordenación.

5º.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

6º.- Planos de Ordenación Estructural.

7º.- Resto de documentos del PGO.

4. Para el caso de que la labor interpretativa no die-re lugar a una interpretación satisfactoria, y existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normativa Urbanística), ésta habrá de resolverse a favor de la escrita.

5. En este sentido se entenderá que la Normativa Urbanística comprende no sólo las determinaciones que en ella se contienen, sino también –y con el mismo rango- el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, así como las determinaciones propias contenidas en las Fichas del Catálogo Arquitectónico Municipal, además de las existentes en el Catálogo de Edificaciones no Amparadas por Planeamiento, que a las mismas se anexan.

## Artículo 6º. La Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac, el contenido del presente documento comprende la ordenación estructural del mismo, de conformidad con el contenido de la ordenación estructural establecida en los artículos precedentes.

## TÍTULO II REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7º. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior

La ordenación urbanística del territorio del término municipal de Tazacorte está subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el TR Lotc-Lenac, por lo que el presente PGO se deberá adaptar, modificar o revisar y/o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

Artículo 8º. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental

De conformidad con los principios establecidos en la legislación vigente, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo, debiendo servir el presente documento, así como los que desarrollen el mismo, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

## TÍTULO III CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 9º. Clases de suelo

1. Atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria de Ordenación, el suelo del término municipal se divide en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.

2. Integrarán el suelo urbano del municipio de Tazacorte los ámbitos delimitados como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, se inclu-

yen en esta clase de suelo mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1). Estar ya transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Estar ya consolidados por la edificación existente, que ha de ocupar al menos dos terceras partes (2/3) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que se establece en el presente PGO.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico anterior hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

3. Integrarán el suelo urbanizable aquéllos terrenos que así adscribe el PGO mediante su clasificación, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización en las condiciones y los términos que el PGO determine.

La clasificación se realiza en forma tal que la superficie de los terrenos así clasificados han de ser contiguos y no presentar solución de continuidad alguna respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano, según lo prescrito en el Art. 52 TR Lotc-Lenac.

4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que el PGO incluye en esta categoría por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:

a) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, espacios naturales protegidos, fauna y flora.

b) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de su valor paisajístico, o ambiental en general.

c) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, ganadero, o contar con riquezas naturales.

d) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras de interés público.

e) Ser pertinente la preservación de terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas tales como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

f) Ser susceptible de aprovechamiento edificatorio de uso residencial por estar referidas a entidades de población existentes en suelo rústico, y que no cuenten con las características propias de otras categorías de este tipo de suelo.

5. A su vez, cada clase de suelo se divide en las categorías que se determinan en los respectivos Títulos de esta Normativa Urbanística que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

## CAPÍTULO II CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### Artículo 10º. Categorías del Suelo Urbano

El suelo urbano se subcategoriza en las siguientes clases:

1. Suelo Urbano Consolidado (SUC) por la urbanización, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el artículo 9. 2 apartado a).1) de esta normativa, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUC 1-1	Casco	164.500	16,50
SUC 1-2	San Borondón	28.072	2,81
SUC 2-1	Puerto	156.268	15,63
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		348.840	34,94

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado se hace la diferencia siguiente:

a) El suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC) integrado por aquellos terrenos que cuenten con elementos de patrimonio arquitectónico y/o etnográfico que merezcan ordenanzas específicas de la edificación, que preserven los valores patrimoniales existentes.

Se han incluido los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUCIC 1-1	El Charco	20.587	2,06
SUCIC 1-2	El Casco	73.713	7,37
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		94.300	9,43

2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano no incluido en el consolidado por la urbanización.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

AMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUNC 1-1	Casco	3.711	0,37
SUNC 1-2	Casco	8.888	0,89
SUNC 1-3	Casco	6.410	0,64
SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	4.925	0,49
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		23.924	2,39

### Artículo 11º. Categorías del suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable clasificado se divide a su vez en Sectorizado y No Sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide a su vez en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (ZO) se corresponde con los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y en curso de ejecución. Su ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZOT 4-1	Acantilado Club de Tenis	49.738	4,97
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		49.738	4,97

b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (ZS) se corresponde con los sectores en los que no se ha establecido la ordenación pormenorizada, remitiéndose a un instrumento de ordenación que lo desarrolle.

Se han incluido dentro de esta categoría los sectores que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZSR 1-1			
ZS/SG 1-2	Casco	34.623	3,46
ZSR 1-2			
ZS/SG 1-3	Casco	28.440	2,84
ZSR 1-3	El Hornito	11.538	1,15
ZSR 2-1			
ZS/SG 1-1	Barranco Tenisca-Puerto	51.746	5,18
ZSR 2-2	Barranco Tenisca	14.462	1,45
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		140.809	14,08

2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado se divide a su vez en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico (ZNT) se corresponde con aquellas áreas de suelo lo-

calizadas localiza para el desarrollo del uso turístico.

Los suelos urbanizables no sectorizados Turísticos son los que figuran en el cuadro siguiente:

AREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZNT 1-1	Casco	29.291	2,93
ZNT 2-1	Puerto Viejo	45.744	4,57
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		75.035	7,50

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (ZND) se corresponde con aquellas áreas que requieren para su desarrollo la apreciación de la sostenibilidad de los suelos urbanizables sectorizados, que se articulará mediante modificación o revisión del PGO.

Se han incluido dentro de esta categoría las áreas que figuran en el cuadro siguiente:

AREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
ZND 1-1	Casco	23.876	2,39
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		23.876	2,39

## Artículo 12º. Categorías del Suelo Rústico

Dentro del suelo rústico se establecen las siguientes categorías:

### 1. Protección Ambiental, en el que se incluyen:

a) Suelo Rústico de Protección Natural (RPN), se incluyen en esta categoría los terrenos que por sus valores naturales y ecológicos que es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TR Lotc-Lenac.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPN	Monumento Natural de los Volcanes de Aridane (P-6)	680.929	68,09
	Paisaje Protegido del Barranco de las Angustias (P-14)	330.494	33,05
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		1.011.423	101,14

b) Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP), Se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje para su conservación (laderas, barrancos, acantilados y coladas volcánicas), que aún conservan elementos naturales dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del terri-

torio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPP	949.014	94,90
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		949.014

c) Suelo rústico de Protección Costera (RPL) se incluyen en esta categoría los suelos que constituyen el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección de las costas del municipio, para su correcta conservación y ordenación.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y dada la compatibilidad de esta categoría con otras de suelo rústico, se han delimitado ámbitos de Suelo Rústico de Protección Costera compatible con los suelos Rústicos que se especifican el siguiente cuadro:

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPL	138.420	13,84
RPL - RPA-1	271.776	27,18
RPL - RPA-2	277.308	27,73
RPL - RPP	251.128	25,11
RPL - RPN	15.182	1,52
RPL - RPH	5.111	0,51
RPL - RPIV	694	0,07
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		959.619

### 2. Protección Económica, en la que se incluye:

a) Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA) se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo y que tradicionalmente se han caracterizado por los cultivos de exportación, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero.

En este Suelo Rústico de Protección Agraria se diferencian dos ámbitos de conformidad con lo siguiente:

- RPA-1, en donde se incluyen los suelos destinados al uso agrario intensivo, que por sus características paisajísticas y/o por su ubicación dentro del territorio municipal, en relación con otras áreas de suelo que merecen una protección específica (como son los espacios naturales protegidos, terrenos aledaños a cauces de barrancos y terrenos próximos a núcleos residenciales), merecen una ordenación más restrictiva en cuanto a las intervenciones, construcciones e instalaciones que posibiliten el aprovechamiento o el potencial agrícola.

- RPA-2, en donde se incluye el resto de los suelos destinados al uso agrario intensivo, permitiéndose

una mayor transformación y acondicionamientos de los terrenos junto con las construcciones e instalaciones que posibiliten el aprovechamiento o el potencial agrícola.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPA-1	1.709.061	170,91
RPA-2	6.327.403	632,74
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	8.036.464	803,65

b) Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH) se incluyen en esta categoría los barrancos más significativos del municipio, como son los de Las Angustias, Tenisca y Barranco Hondo, para la protección de sus cuencas y garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural, así como racionalizar el uso de los recursos hídricos del suelo.

SIGLAS	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPH	109.688	10,97
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	109.688	10,97

c) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (RPI) se incluyen en esta categoría los terrenos destinados a las infraestructuras y sus zonas de protección y de reserva, para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias (RPV) y portuaria (RPIV).

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y dada la compatibilidad de esta categoría con otras de suelo rústico, se han delimitado ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura compatible con suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.

Se incluyen dentro de esta categoría las Carreteras y sus variantes (RPV), en las que se incluye la zona de servidumbre, afección y la línea de edificación en cada una de ellas y el Puerto de Tazacorte (RPIP) que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPIV	LP 122		
	Variante LP 122 al Casco CT 1*		
	LP 120		
	Variante LP 122 acceso al Puerto CT 2*	464.540	46,45
	LP 1242		
	LP 1244		
	LP 124		
	Variante LP 124 acceso Puerto Nao CT 3*		
RPIV - RAA 1-1	Finca la Cruz		
RPIV - RAA 1-2	Arenero		
RPIV - RAA 1-3	El Cardón		
RPIV - RAR 2-1	La Marina	20.208	2,02
RPIV - RAR 2-2	Marina Alta		
RPIV - RAR 2-3	Los Serradores		
RPIV - RAR 2-4	Las Cabezas		

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPIV - RAR 2-7	El Pampillo		
RPIP	Puerto de Tazacorte de la Comunidad Autónoma	87.412	8,74
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		572.160	57,22

\* Viario propuesto de trazado indicativo.

### 3. Formas Tradicionales de Poblamiento Rural

a) Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA) se incluye en esta categoría los terrenos referidos a áreas de explotación agrícola en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para su ordenación equilibrada entre la edificación y la actividad agrícola correspondiente.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RAA 1-1	Finca la Cruz	67.846	6,79
RAA 1-2	Arenero	56.241	5,62
RAA 1-3	El Cardón	60.041	6,00
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		184.128	18,41

b) Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR) se incluyen dentro de esta categoría los terrenos referidos a entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, con o sin vinculación con usos primarios, y cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, para evitar la dispersión edificatoria en el suelo rústico, y concentrarla en núcleos de población de forma ordenada.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RAR 2-1	La Marina	71.983	7,20
RAR 2-2	Marina Alta	37.011	3,70
RAR 2-3	Los Serradores	48.166	4,81
RAR 2-4	Las Cabezas	3.669	0,37
RAR 2-5	Cabrejas	19.479	1,95
RAR 2-6	El Paradiso	33.990	3,40
RAR 2-7	El Pampillo	43.275	4,33
RAR 2-8	Las Norias	67.853	6,78
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		325.426	32,54

### 4. Protección Territorial

a) Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT) se incluye en esta categoría los terrenos destinados a 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.

Los suelos de Protección Territorial son los que figuran en el cuadro siguiente:

AREAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
RPT 3-1	Las Hoyas	91.865	9,19
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		91.865	9,19

### CAPÍTULO III ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Artículo 13°. Definición y Tipos de Ámbitos Urbanísticos

1. A los efectos de sistematizar las determinaciones de planeamiento aplicables a suelo con regulación homogénea o régimen específico, el PGO delimita ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico. Estas determinaciones son las relativas a la ordenación directa o bien las que han de tener un desarrollo posterior mediante los correspondientes instrumentos de desarrollo de planeamiento.

2. Los distintos ámbitos de ordenación urbanística son:

a) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA**, en los que se determina la ordenación detallada de forma directa y pormenorizada, habilitando la ejecución de las actuaciones precisas para materializar el aprovechamiento edificatorio, sin requerir otro instrumento de ordenación urbanística que la desarrolle. Estos ámbitos se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, con asignación de usos y definición de alineaciones y rasantes. Su ordenación pormenorizada se establece en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y la normativa específica en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

b) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN INCORPORADA**, en los que se definen aquéllos suelos cuya ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Planeamiento de desarrollo, que expresamente se declaren vigentes y se encuentren en curso de ejecución o tramitación (Planes Especiales o Planes Parciales). Las determinaciones específicas de estos ámbitos se contemplan en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

c) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA**, en los que se definen aquéllos suelos en los que se establece su ordenación pormenorizada a través de los planeamientos de desarrollo correspondientes (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) que, en todo caso, deberán formularse según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, y en los plazos que se establezcan, contempladas en el Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

3. Los ámbitos de ordenación urbanística se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural de “Ámbitos Ambientales y Urbanísticos” y en el de “Síntesis de la Ordenación”.

Artículo 14°. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano

Todo el suelo urbano del término municipal de Tazacorte se incluye en los Ámbitos Urbanísticos de Ordenación Directa, en los que se determina la ordenación para ámbitos del Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC), de forma directa y pormenorizada, habilitando de este modo a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presentes PGO.

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUC 1-1	Casco	Casco de la Villa de Tazacorte
SUC 1-2	San Borondón	Casco de la Villa de Tazacorte
SUC 2-1	Puerto	Puerto de Tazacorte
SUCIC 1-1	El Charco	Casco de la Villa de Tazacorte
SUCIC 1-2	El Casco	Casco de la Villa de Tazacorte

Esta ordenación directa y pormenorizada afecta también a ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), habilitando al uso o edificación permitidos por el presente PGO, previo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2. del TR Lotc-Lenac. A los efectos de resolver su ejecución se han delimitado los ámbitos de gestión correspondiente, denominados Unidades de Actuación.

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUNC 1-1	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 1-2	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 1-3	Casco	Villa de Tazacorte
SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	Puerto de Tazacorte

Artículo 15°. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable

1. A los efectos de sistematizar las determinaciones que el PGO establece para cada ámbito diferenciado, la totalidad del suelo urbanizable se divide en ámbitos urbanísticos de ordenación. Los citados ámbitos son:

a) Ordenación Incorporada:

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial (PP) vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente. Tales sectores se definen como de ordenación pormenorizada incorporada, y se adscriben a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

Se incluye un único sector denominado:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	TRAMITACIÓN
ZOT 4-1	PP 4-1 Acantilado Club de Tenis	Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 12 de Julio de 2001. Proyecto de Compensación Aprobado Inicialmente mediante Decreto de alcaldía de fecha 14 de julio de 2001

#### b) Ordenación Remitida:

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado su ordenación pormenorizada se establecerá a través del pertinente Plan Parcial (PP), que deberá formularse según las determinaciones, instrucciones, recomendaciones, y plazos que se establecen en la ficha correspondiente del sector, contenida en las Fichas de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, y mediante el procedimiento legal de aplicación.

Los citados sectores son los que a continuación se enumeran:

SECTORES	DENOMINACIÓN	NUCLEO
ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2	PP 1-1 Casco	Casco de la Villa de Tazacorte
ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3	PP 1-2 Casco	Casco de la Villa de Tazacorte
ZSR 1-3	PP 1-3 El Hornito	Casco de la Villa de Tazacorte
ZSR 2-1 y ZS/SG 1-1	PP 2-1 Barranco Tenisca-Puerto	Puerto de Tazacorte
ZSR 2-2	PP 2-1 Barranco Tenisca	Puerto de Tazacorte

Una vez desarrollados los Planes Parciales que ordenan los sectores ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2, ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3 y ZSR 2-1 y ZS/SG 1-1, y dada la adscripción del Sistema General de Espacio Libre Parque Urbano (SG-PU 1) a estos sectores, la ordenación de este último se desarrollará mediante el Plan Especial denominado Plan Especial de Ordenación Sistema General Parque Urbano (PESGPU), estándose a las determinaciones establecidas para las Condiciones particulares de los Parques urbanos (PU), y a la ficha correspondiente al plan especial citado del anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 16º. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Rústico

1. La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones que sobre las mismas se contienen en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural.

2. A estos efectos se diferenciará de forma clara y precisa los terrenos sujetos a algún régimen de protección sectorial, ambiental y territorial -en cuyo caso su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales, sectoriales o territoriales-, de aquéllos otros terrenos incluidos en las categorías para las que este PGO determina de for-

ma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

3. A estos efectos en suelo rústico se delimitan los siguientes Ámbitos Urbanísticos:

#### a) Ordenación Directa

##### 1) Ámbitos de Asentamientos Agrícolas

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAA 1-1	Finca la Cruz
RAA 1-2	Arenero
RAA 1-3	El Cardón

##### 2) Ámbitos de Asentamientos Rurales

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAR 2-1	La Marina
RAR 2-2	Marina Alta
RAR 2-3	Los Serraderos
RAR 2-4	Las Cabezadas
RAR 2-5	Cabrerías
RAR 2-6	El Paradiso
RAR 2-7	El Pampillo
RAR 2-8	Las Norias

#### b) Ordenación Remitida

1) Ámbito de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura Portuaria calificado como Sistema General sujeto a Plan Especial de Ordenación de Sistema General de infraestructura Portuaria, denominado PESGIP.

2) Ámbito de Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral sujeto a Plan Especial de Ordenación del Litoral 1 (Los Guirres) para la protección y ordenación del frente litoral y playa de Los Guirres, denominado PEOL-1.

3) Ámbito de Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral sujeto a Plan Especial de Ordenación del Litoral 2 (La Bombilla) para la protección y ordenación del frente litoral y playa de La Bombilla, denominado PEOL-2.

4. En el resto del suelo rústico se establecerá un régimen de usos para cada una de las categorías de suelo, sin que ello signifique su ordenación directa, ya que de conformidad con el artículo 27 del TR Lotc-Lenac, la citada ordenación se ultimaré por medio de los instrumentos de ordenación para el suelo rústico, tales como las Calificaciones Territoriales y Proyecto de Actuación Territorial. Este régimen será de aplicación a los ámbitos de ordenación remitida una vez aprobado el instrumento de desarrollo.

## CAPÍTULO IV DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Artículo 17°. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios

1. En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecido por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sec-

torial, y por el propio PGO y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Para el ejercicio de las facultades urbanísticas son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de la legislación aplicable, en cualquier caso deberá cumplirse lo especificado en CUADRO de la página siguiente.

3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tiene el deber de la conservación de las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

CUADRO 1

	URBANO		URBANIZABLE			RÚSTICO
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado ordenado	Sectorizado No ordenado	No sectorizado	
<b>DERECHOS</b>	- Completar, en su caso, la urbanización pendiente. - Aprovechamiento lucrativo de la parcela, en su caso, con simultánea urbanización.	- Ejecución obras urbanización. - Distribución equitativa beneficios y cargas. - 90% aprovechamiento urbanístico. - Edificación. - Destino edificación a usos autorizados.	- 90% aprovechamiento urbanístico del sector. - Salvo ejecución pública, promoción, transformación. - Participación en gestión y percepción, en su caso, justiprecio.	- Derecho a la determinación administrativa de la ordenación pormenorizada. - Derecho a formulación y tramitación Plan Parcial.	- Derecho de consulta no vinculante. - Derechos propiedad en suelo rústico (categoría de protección territorial).	- Realización de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, con medios que no comporten transformación. - Realización de obras y construcciones y desarrollo de usos y actividades expresamente legitimadas por la ordenación territorial y urbanística. - Materialización aprovechamiento en edificación, cuando se ologue, en condiciones especificadas.
<b>DEBERES</b>	- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar.	- Ceder obligatoria y gratuitamente suelo necesario para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y precisos para restantes servicios públicos. - Ceder obligatoria y gratuitamente suelo sistemas generales incluidos. - Cesión obligatoria y gratuita en parcelas urbanizadas del 10% de aprovechamiento urbanístico (o abono precio). - Distribución equitativa beneficios y cargas. - Costear y, en su caso, ejecutar urbanización.				- Deberes de suelo rústico. - Conservar y mantener el suelo y masa vegetal. - Usar y explotar el suelo en forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se contaminen la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar imisiones ilegítimas en bienes de terceros. - Pago – en metálico o especie – de canon en caso otorgamiento aprovechamiento en edificación.
	Generales: destinar el suelo al uso previsto en la ordenación; conservar el suelo, las construcciones las cargas impuestas por la ordenación; respetar los límites legislación agraria, dominio público, obras y servicios públicos y recursos sujetos a explotación regulada; cumplir planes y programas sectoriales; permitir la realización por Admón. Prevención, control, restauración; conservar salubridad y ornato de construcciones e instalaciones y rehabilitarlas; solicitar y obtener las autorizaciones administrativas. Preceptivos y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo. - Edificar cuando se cumplan los requisitos. - Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales.					

### Artículo 18°. Aprovechamiento Urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el presente PGO, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada en este PGO o en el planeamiento de desarrollo.

2. El aprovechamiento Urbanístico de las parcelas o solares del suelo urbano consolidado por la urbanización será el que le corresponda, de acuerdo a las condiciones fijadas por el PGO en su ordenación pormenorizada, tales como las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones.

3. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas. El aprovechamiento de las áreas diferenciadas se calculará

multiplicando la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y por el coeficiente de homogeneización, que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, resultante de la ordenación pormenorizada, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores no incluyen la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotaciones pero si la de los Equipamientos ya sean de titularidad pública o privada.

4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones que se determinen por la legislación urbanística aplicable, así como las otras obligaciones que se establezcan en cada caso.

### Artículo 19º. Aprovechamiento urbanístico medio

1. En los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, espacios libres públicos y demás dotaciones.

2. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m<sup>2</sup>).

3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

### Artículo 20º. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado será el 100% del aprovechamiento urbanístico, y al solicitar licencia de edificación para materializarlo se deberá, en su caso, ejecutar y/o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar<sup>2</sup>, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación en las condiciones en que se determinen.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable sectorizado, será el resultante de aplicar a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión urbanístico anexo a la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

En el supuesto del párrafo anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o ejecutar en su caso la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

### Artículo 21º. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad o sector, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable, y en su caso este PGO. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas urbanizadas suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2. En todo caso las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales, o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico, en relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

### Artículo 22º. Adscripción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

En cumplimiento del artículo 32. 2 .A) 8) del TR Lotc-Lenac, se determina la adscripción de suelo urbano y suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes términos:

1. En ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta final limitado, de acuerdo a lo que se establezca en la ficha correspondiente en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, y en los planos de Ordenación Pormenorizada.

2. En los sectores de suelo urbanizable de uso residencial no ordenado directamente por el PGO, el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada deberá adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas de con algún régimen de protección pública o precio final de venta limitado, de acuerdo a lo que se establezca en la ficha correspondiente en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

3. Esta adscripción a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, y tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

## TÍTULO IV REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES

### CAPÍTULO I CARRETERAS

#### Artículo 23°. Ámbito de aplicación

La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (de ahora en adelante LCC), clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

En virtud de esta legislación en materia de Carreteras tales como la LCC y su Reglamento (Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias de ahora en adelante RCC) que la desarrolla, (art. 44 y siguientes), se cumplirán las siguientes condiciones sin perjuicio de lo que se establezca en los siguientes artículos:

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de Edificación (m)(*)
	Zona de Dominio Público	Zona de Servidumbre	Zona de Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red o Carretera Convencional de interés insular	3	5	3	12

(\* ) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

Respecto a las obras y actividades permitidas y/o autorizables en estas zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, se ajustará a las determinaciones que para ello establece la citada LCC y su RCC.

Dentro del ámbito municipal del término municipal de Tazacorte se incluyen las siguientes carreteras afectadas por la LCC:

DENOMINACIÓN	CLASE DE CARRETERA
LP-122	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-120	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-124	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-1242	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-1244	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red

Estas carreteras, junto con las zonas anteriormente citadas, se delimitan en el Plano "Síntesis de la Ordenación", de la ordenación estructural.

Artículo 24°. Condiciones de Uso en suelo urbano y urbanizable en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias

De conformidad con las determinaciones de la LCC y el RCC se establecen las siguientes condiciones:

#### 1. En Suelo Urbano:

a) En el municipio de Tazacorte se determinan las siguientes travesías:

1) La LP-122 a su paso por el Casco de Tazacorte desde el punto kilométrico 2,41 Km al punto 3,67 Km.

2) La LP-1242 a su paso por el Casco de Tazacorte y San Borondón desde el punto kilométrico 3,67 Km hasta el término de la citada carretera en el punto kilométrico 4,40 Km.

3) La LP-120 a su paso por el Puerto de Tazacorte.

b) En el suelo clasificado como urbano en este PGO la línea límite de la edificación viene representada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, y se establece según la clase de la vía de la siguiente forma:

DENOMINACIÓN	Núcleo de Población	Denominación Tramo urbano	Línea de edificación
LP-122	Casco de Tazacorte	Avda. Felipe Lorenzo	A 5 metros respecto de la Alineación Oficial
		Avda. General Serrador	Línea de Alineación Oficial**
		Avda. Constitución	Línea de Alineación Oficial**
		C/ del Puerto	Línea de Alineación Oficial**
LP-120	Puerto de Tazacorte	C/ Bando de Taburiente	La determinada en la tipología edificatoria
LP-1242	Casco de Tazacorte	C/ Primero de Mayo	Línea de Alineación Oficial** y/o la determinada en la tipología edificatoria
	San Borondón		

\* La distancia de línea de edificación se mide desde el eje de la carretera.

\*\* La línea de edificación coincide con la línea de alineación oficial de marzaca delimitada en los Planos de Ordenación Pormenorizada

c) Compete al ayuntamiento, previo informe de la administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, de conformidad con el artículo 48 de la LCC.

## 2. En Suelo Urbanizable

a) En concordancia con los artículos 47.2 de la LCC y el 85.2 del RCC, en el suelo clasificado como urbanizable se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera para protección de la calidad de vida de la urbanización, evitando así la contaminación acústica y de otra índole generada por la carretera. Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos no tendrán acceso directo a la red regional de carreteras del término municipal.

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

c) Las zonas destinadas a usos comunitarios o dotacionales (servicios, docentes, deportivos, asistenciales, religiosos, etc.) se ubicarán fuera de las proximidades de las carreteras insulares, ya que aún desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico, tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, además de generar cierto tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial Inaceptable.

d) De conformidad con lo establecido en el artículo 36.5 de la LCC en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán prever los pasos peatonales a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruído, señalización, semaforización y demás equipamiento requerido por la zona edificable colindante con la carretera.

## CAPITULO II PUERTOS

### Artículo 25°. Ámbito de aplicación

De conformidad con la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (Ley de Puertos), el Puerto de Tazacorte es de interés autonómico, y por tanto competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias, y como tal está incluido en el “Plan de Puertos de la Comunidad Autónoma”.

En relación con el artículo 14 de la Ley de Puertos citado, para articular la necesaria coordinación entre las administraciones con competencias concurrentes, este PGO califica el Puerto de Tazacorte como Sistema General de Infraestructura Portuaria (SG-IP), y no contiene determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de la competencia de explotación portuaria.

### Artículo 26°. Desarrollo del Puerto de Tazacorte

El Sistema General Portuario se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación, denominado “Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Infraestructura Portuaria”, incluido en los Planos de Ordenación Estructural de Ámbitos Ambientales y Urbanísticos y Síntesis de la Ordenación, ya que el presente PGO no lo ordena directamente, y cuyas determinaciones de aplicación serán las que disponga el citado instrumento de ordenación. En cuanto a la tramitación y contenidos del mismo se estará a lo dispuesto en los Planes Especiales de Ordenación de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada en relación al artículo 37 del TR Lotc-Lenac.

## CAPITULO III COSTAS

### Artículo 27°. Ámbito de aplicación

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (de ahora en adelante Ley de Costas), y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Servidumbre de protección: definida sobre una franja de cien (100) metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos 43 a 50 de su Reglamento.

b) Servidumbre de tránsito: definida sobre una franja de seis (6) metros medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley de Costas y artículo 51 de su Reglamento.

c) Servidumbre de acceso al mar: se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y artículos 52 a 55 de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en este PGO como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de quinientos (500) metros para el tráfico rodado y de doscientos (200) metros para los peatones.

d) Zona de influencia: definida sobre una franja de terreno de quinientos (500) metros de ancho medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas y artículo 58 de su Reglamento.

### Artículo 28°. Obras e instalaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre

1. De conformidad con la Ley de Costas están prohibidas cualquier obra o instalación susceptible de ser propiedad privada, derivado de la propia naturaleza

del dominio, que es inalienable, imprescriptible e inembargable.

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso del mar y su ribera, será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las Leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas.

3. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas.

4. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, de conformidad con lo establecido en el art. 32 y 33 de la Ley de Costas.

5. Toda ocupación de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables o por instalaciones desmontables que requieran un plazo de ocupación superior a un año, estarán sujetas a previa concesión por la Administración del Estado.

Artículo 29º. Obras e instalaciones en la Zona de Servidumbre de Protección

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24, 25 y 26 de la Ley de Costas, en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos expresamente:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, salvo aquellas excepciones establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina en el apartado 3, así como de sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y la

instalación de colectores paralelos a la costa, se emplazarán fuera de la ribera del mar, y de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales (art. 25.1 de la Ley de Costas).

2. La prohibición de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

3. La prohibición de construcción o modificación de vías de transporte se entenderá para aquellas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual.

El límite para la intensidad de tráfico de las vías de transporte se fija en quinientos (500) vehículos/día de media anual en el caso de carreteras.

4. No se entenderá incluido en la prohibición de destrucción de yacimientos de áridos a que se refiere la letra c) del apartado 1, el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.

5. No se considerarán incluidos en la prohibición de publicidad a que se refiere la letra f) del apartado 1, los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.

6. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinan en el apartado siguiente para garantizar la protección del dominio público (art. 25.2 de la Ley de Costas).

Sólo podrán permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquéllos sea inferior a tres (3) metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos. A partir de dicha altura deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

7. La tala de árboles sólo se podrá permitir cuando exista autorización previa del órgano competen-

te en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

8. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a lo previsto en la Ley de Costas y su Reglamento.

Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a lo establecido en la Ley de Costas.

Artículo 30°. Obras e instalaciones en la Servidumbre de Tránsito

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis (6) metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte (20) metros.

2. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

3. La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo, y afecta todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.

Artículo 31°. Obras e instalaciones en la Servidumbre de acceso al mar

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre. El presente PGO y el planeamiento de desarrollo dispondrán accesos al mar, que en zonas urbanas y urbanizables estarán separadas como máximo (quinientos) 500 metros en los de tráfico rodado y doscientos (200) metros en los peatonales.

No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones aná-

logas a las anteriores, a juicio de la Administración competente.

Artículo 32°. Obras e instalaciones en la Zona de Influencia

Con la finalidad de proteger el Dominio Público Marítimo Terrestre, en la zona de influencia se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. En los tramos de playa y con acceso de tráfico rodado se deberá prever reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

2. Se evitará la formación de pantallas arquitectónicas y/o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el municipio.

Artículo 33°. Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas

1. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la citada Ley (29 de Julio de 1988), estarán sujetos a la servidumbre establecida en ellas, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte (20) metros, estándose a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley en cuanto a los usos, construcciones y autorizaciones preexistentes.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, así como para el señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la ordenación de los volúmenes y red viaria en los ámbitos comprendidos entre la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre citada, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera apartado tres de la Ley de Costas. Estos ámbitos serán los ubicados en el suelo urbano del Puerto de Tazacorte.

2. De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, las obras y construcciones ejecutadas con anterioridad al 29 de Julio de 1988 (fecha de entrada en vigor de la Ley citada) -de ahora en adelante obras y construcciones preexistentes-, deberán someterse al siguiente régimen:

a) Las obras y construcciones preexistentes sin la preceptiva autorización o concesión, de conformidad con la anterior legislación en materia de Costas, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

b) Las obras y construcciones preexistentes se mantendrán en función de las siguientes características:

1) Que pudieran verse legalizadas de conformidad con el anterior punto 1.

2) Susceptibles de ser construidas al amparo de licencia municipal y cuando fuere exigible autorización otorgada por la Administración del Estado competente en materia de Costas y de conformidad con la legislación anterior.

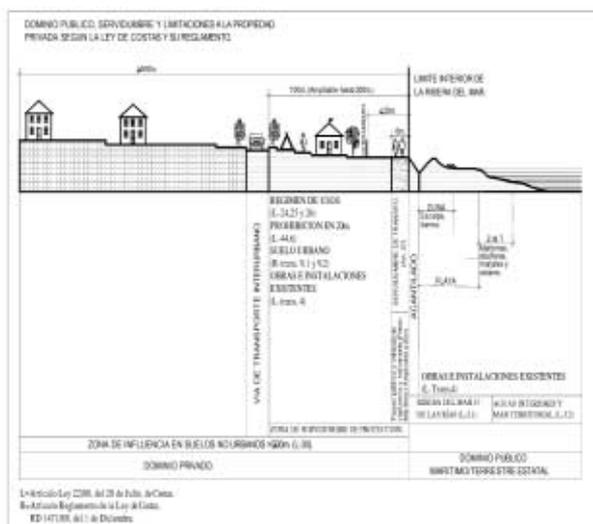
3) Contrarias a la Ley de Costas en vigor, se le aplicarán las siguientes reglas:

- Si ocupan terrenos de dominio público marítimo terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

- Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación, previa autorización de la Administración del Estado competente en materia de Costas. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesaria la localización alternativa de la servidumbre.

- En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización de la Administración del Estado competente en materia de Costas, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Artículo 34°. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres



## CAPITULO IV AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE LA PALMA)

### Artículo 35°. Ámbito de aplicación

1. De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (Ley de Aguas), la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio de los correspondientes Planes Hidrológicos Insulares, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

2. Por todo ello, la utilización del dominio, así como los títulos de concesiones y autorizaciones del mismo, se sujetan a las disposiciones establecidas en la Ley 12/1990 y por el Plan Hidrológico de La Palma. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

### Artículo 36°. Condiciones de los usos del agua

1. De conformidad con lo establecido en el Plan Hidrológico de La Palma (Decreto 166/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de La Palma), la autorización establecerá las condiciones técnicas que habrán de cumplir los sistemas de tratamiento adecuados.

2. A estos efectos deberá tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Sin perjuicio de las actuaciones reguladas por la legislación sectorial correspondiente, en general no se autorizarán obras para nuevos alumbramientos de aguas subterráneas mediante pozos; en cualquier caso se estará a lo dispuesto por el Plan Hidrológico Insular para la zona.

b) En los núcleos urbanos en los que exista red de alcantarillado no se permitirán la construcción de fosas sépticas y pozos negros para edificaciones y viviendas que puedan conectarse a ellas. En el caso de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la presente normativa, las mismas deberán necesariamente adaptarse a las determinaciones establecidas anteriormente.

c) Las urbanizaciones de nueva construcción incluirán en sus proyectos de urbanización la construcción de redes de evacuación de aguas residuales urbanas y sus conexiones con las redes municipales.

d) El almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de las instalaciones y el destino de las aguas. La instalación de depósitos de capacidad superior a mil (1.000) me-

tros cúbicos, de más de cinco metros de altura, y los destinados al servicio de terceros, requiere autorización administrativa (artº. 93 de la Ley de Aguas), previa aportación por parte del peticionario de la documentación que permita comprobar su correcto diseño técnico y su seguridad constructiva.

3. Las autorizaciones a las que se hace referencia el presente artículo, se deberán ajustar en todo caso al Plan Hidrológico de la isla.

4. El Dominio Público de Cauces queda determinado por el área ocupada por la avenida ordinaria. Cualquier obra de canalización o de ocupación en un cauce, o de un cruce de éste, deberá proyectarse de forma que permita desaguar la avenida que origine la precipitación máxima de las series más extensas disponibles en las estaciones meteorológicas más próximas a cada cuenca, y que tenga la probabilidad de ocurrir una vez cada quinientos años, considerando además que el caudal de agua se verá incrementado por un arrastre de un 20% de aporte sólido.

En general para la regulación de los cauces se estará a lo dispuesto en el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Hidráulico (BOP nº 108, de 12 de agosto de 2002), para desarrollo y aplicación de la Ley 12/90, de 26 de julio, de Aguas.

5. A los efectos de actividades y usos del suelo, y respecto del Dominio Público Hidráulico, se habrán de tener en cuenta los retranqueos correspondientes a las zonas de servidumbre (5,00mts.), y policía de cauce (25,00mts.), medidos desde la línea de Dominio Público Hidráulico.

La realización de cualquier construcción en zonas de servidumbre o de policía de cauces públicos, y en los cauces privados, exigirá previa autorización del Consejo Insular de Aguas.

6. Para el tratamiento de vertidos se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

## TÍTULO V MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37º. Definición, ámbito y condiciones de la protección ambiental

1. Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Capítulo para la protección del medio ambiente son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue, con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente. Serán de aplicación a las

obras de nueva planta, así como a intervenciones o en el resto de las obras que se pretendan acometer. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en esta Normativa, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.

2. Las obras de nueva planta cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación, y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.

3. Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

### Artículo 38º. Protección de la flora y vegetación

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial aplicable, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones con relación a la flora y la vegetación:

1. Con carácter general se respetará la vegetación existente, especialmente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas. En particular se respetarán aquellas que se encuentren bajo alguna categoría de protección o presenten interés de conservación desde el punto de vista paisajístico, teniendo especial relevancia la siguiente legislación:

a) Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

b) Para el arranque, recogida, corte y deslizamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Plan Forestal de Canarias.

d) Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero).

2. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

3. La desaparición total o parcial de la masa forestal de un área protegida por causa de incendio, pro-

ductos químicos o similares, impedirá la revisión de la calificación protectora del suelo establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo restituirse el medio a su estado originario.

4. Los espacios libres públicos y las zonas ajardinadas de protección con vegetación protegida sólo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.

5. Se permiten intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren la configuración del espacio, dañen las especies protegidas o que presenten interés paisajístico, o su disposición.

6. Si se produjeran ampliaciones de espacios con elementos vegetales y arbolado, éstas se ajustarán en su trazado a la del área objeto de ampliación.

7. Las actividades, usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales protegidas o que presenten interés paisajístico, o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.

8. La tala o trasplante de árboles de especies no productivas requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

Artículo 39º. Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales

Se establece una serie de medidas correctoras para aminorar la afección de los usos y actividades antrópicas que se desarrollan concretándose en las siguientes determinaciones:

#### 1. Respecto a la geología y geomorfología.

Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones, construcciones e instalaciones a la pendiente existente. En caso contrario, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- a) Taludes tendidos de superficie ondulada.
- b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
- c) Ruptura de los muros de contención mediante la sucesión de los mismos de forma escalonada.

#### 2. Respecto de los recursos edáficos y elementos bióticos (vegetación y fauna).

Respecto de la utilización del recurso edáfico, toda actuación en suelo rústico deberá tener en cuenta

las determinaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias y en concreto las siguientes:

a) Mejorar la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos, o análogos).

b) Respetar las normas establecidas en la legislación sectorial respecto a la aplicación de fertilizantes a la tierra.

c) Establecer medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas o análogos) de conformidad con la legislación sectorial.

d) Desarrollar prácticas de drenaje, con la finalidad de evitar el encharcamiento del suelo.

e) Mantener y enriquecer el contenido en materia orgánica del suelo.

f) Manejar racionalmente el ganado, de conformidad con las determinaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias, evitando la permanencia de los animales, en densidades importantes, sobre superficies no estancas.

g) Protección contra incendios, tomando las precauciones estipuladas por la Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las Normas Preventivas sobre la quema de rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas o forestales.

h) Respeto a los Planes de protección y conservación de la Fauna y Flora vigentes en el momento de acometer cualquier actuación.

i) La instalación de vallas o cualquier otro cerramiento de finca que pueda afectar a especies de la fauna silvestre requerirá licencia municipal e informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza.

#### 3. Respecto al paisaje.

a) Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio.

b) Adaptación a las formas del medio.

c) Estructuras que provoquen el mínimo corte visual.

d) Tratamientos superficiales de mimesis con el entorno mediante la utilización de materiales naturales (piedra, madera, etc), o mediante la interposición de pantallas vegetales que oculten elementos no integrados paisajísticamente.

#### Artículo 40°. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable

1. Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en la presente Normativa, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones:

a) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento.

b) El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación se ejecutará con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.

c) En las aceras, cuando sea posible, se establecerán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

d) Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo deberá prever los riegos de ayuda inicial, así como el mantenimiento en buen estado del mismo.

e) No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano, especies vegetales o animales protegidas o de valor etnográfico o arquitectónico a nivel de patrimonio histórico. Si fuera obligada la búsqueda de un nuevo emplazamiento, ésta deberá garantizar la conservación y mantenimiento en su estado original y en su caso su mejora.

#### Artículo 41°. Condiciones ambientales para la urbanización

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un potencial mayor impacto visual deben conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

2. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierra éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera.

3. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas, se tomarán las medidas oportunas para evitar los procesos erosivos, como la revegetación.

4. Disminución de las pendientes y longitud de los taludes originados como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

5. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas durante el tiempo que duren las obras. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

6. Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria en la que deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de aceites o cualquier otra sustancia.

#### Artículo 42°. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones

En cualquier caso, todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.

b) Las edificaciones y construcciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

c) Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del "cableado" sistemático de fachadas. Allí donde sea posible se propone como solución alternativa la canalización subterránea.

d) Todo aprovechamiento y uso del suelo llevará aparejada la retirada de escombros, residuos orgánicos o inorgánicos, inertes o no, incluso los preexistentes como si los mismos se generaran como consecuencia de la materialización del citado aprovechamiento y uso.

#### Artículo 43°. Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico

En caso de acometerse cualquier tipo de actuación en zonas delimitadas como yacimientos arqueológicos en este PGO, se deberá comunicar el comienzo de las mismas, día y hora, a la Sección de Patrimonio Histórico y Arqueológico del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, para poder contar con su presencia durante el desarrollo de las citadas obras.

Las obras se suspenderán de inmediato en el caso de aparición de restos arqueológicos (fragmentos de cerámica y piezas líticas) en su posición originaria o capas de cenizas y carbones, fácilmente distinguible por el color grisáceo de la tierra. Esta suspensión cau-

telar se llevará a cabo hasta tanto se verifique el interés del hallazgo, y se establezcan las correspondientes medidas de protección y conservación, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

## CAPITULO II AMBITOS AMBIENTALES

### Artículo 44°. Definición y Tipos de Ámbitos

Dentro del suelo rústico el PGO asume áreas, zonas, espacios o ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, como Ámbitos Ambientales, a los efectos de definir la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 11/1990, en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

En concreto, se delimitan los siguientes ámbitos:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	LEGISLACIÓN
Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)	Barranco de las Angustias	ES7020021 Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.
	Franja Marítima de Fuencaliente	ES7020122 Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.
Espacios Naturales Protegidos (ENP)	Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6)	Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
	Paisaje Protegido barranco de Las Angustias (P-14)	Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
Áreas de Sensibilidad Ecológica (ASE)	Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6)	Artículo 23 de la Ley 11/1990 y 245.2 del TR Loto-Lenac

Los ámbitos medioambientales se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación de Ámbitos Urbanísticos y Ambientales.

### Artículo 45°. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)

1. De conformidad con artículo 6.4 párrafo 3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a la Conservación de los Hábitat Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, desde que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, cualquier Plan o Proyecto que se pretenda acometer en el mismo quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del citado artículo, consistente en:

a) Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el

lugar, que se realizará de acuerdo con la legislación en materia de evaluación de impacto vigente, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

b) A la vista de la evaluación de las repercusiones en el lugar, el órgano competente manifestará su conformidad con dicho plan o proyecto sólo tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión, y si procede tras haberse sometido a información pública.

c) Si a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación y a falta de soluciones alternativas debiera realizarse el plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Red Natura 2000 quede protegida.

2. Serán de aplicación para los ámbitos las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

### Artículo 46°. Espacios Naturales Protegidos (ENP)

1. La ordenación urbanística de los Espacios Naturales Protegidos como ámbitos ambientales se realizará por los planes o normas que desarrollan estos espacios, debiéndose estar a lo dispuesto en el régimen de aplicación de los mismos.

En el municipio de Tazacorte se delimitan los siguientes ámbitos ambientales:

#### PLANES Y NORMAS

#### ESPACIO NATURAL PROTEGIDO

Normas de Conservación (NC) Monumento Natural Volcanes de Aridane (P-6)

Plan Especial (PE)

Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias (P-14)

2. Serán de aplicación para los ámbitos las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

### Artículo 47°. Áreas de Sensibilidad Ecológica (ASE)

1. Todos los usos, actividades y construcciones que se realicen en un Área de Sensibilidad Ecológica, correspondientes a proyectos y actividades objeto de autorización administrativa deberán someterse al procedimiento de Evaluación Básica de Impacto de conformidad con la Ley 11/1990; y los incluidos en el Anexo II de la Ley 11/90 deberán someterse al procedimiento de Evaluación Detallada de Impacto Ecológico. Todo ello según se recoge en el Art. 6 de la citada Ley.

2. Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue, con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

3. En cuanto a las obras, será de aplicación a las de nueva planta, así como en el resto de las que se pretendan acometer y que su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de la misma a juicio del órgano competente. Éste, en todo caso, podrá requerir al promotor o propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en este PGO, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.

4. Cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.

5. Por todo ello toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.

## TITULO VI REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### Artículo 48º. Usos del suelo Urbano

1. El suelo urbano se califica en función del uso característico a que se destina, distinguiendo fundamentalmente el uso residencial, que aparece determinado en el plano de la ordenación estructural de "Estructura General y Usos del suelo".

2. Los usos permitidos y autorizables o prohibidos serán los que se establezcan expresamente para cada uno de los ámbitos, en la tipología edificatoria que se le asigne, además de los usos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en el Título III "Condiciones generales de los Usos" de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

### Artículo 49º. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC)

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exi-

gibles, todos los derechos establecidos en el artículo 73 del TR Lotc-Lenac.

2. La clasificación de un suelo como Urbano Consolidado y suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por la presente Normativa.

3. Los derechos a los que se hace referencia en este artículo se podrán materializar de manera inmediata en los ámbitos de ordenación directa, de conformidad a lo dispuesto en la presente Normativa, sin perjuicio de la realización y presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación y/o Urbanización que en su caso corresponda.

4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo Urbano Consolidado que aún no tengan la condición de solar siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

5. De conformidad con el artículo 145 del TR Lotc-Lenac, cuando no esté prevista en el presente PGO, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación al ser considerado como Suelo Urbano Consolidado, la actividad de ejecución de actuaciones urbanísticas en el municipio tendrá la consideración de aisladas, y se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública que pretenda la actuación, ya sea municipal, insular o autonómica.

6. La ejecución del suelo Urbano Consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

### Artículo 50º. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

1. Los propietarios del suelo Urbano No Consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos en el artículo 72 del TR Lotc-Lenac.

2. La categorización de un suelo como Urbano No Consolidado no habilita de manera inmediata a la materialización de los derechos de aprovechamiento establecido por la ordenación directa y pormenorizada de la presente Normativa.

3. El desarrollo de la actividad de ejecución se realizará mediante Unidades de Actuación delimitadas por este PGO, que sirven de soporte al instrumento de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Actuación de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

4. Aprobado el citado instrumento y el pertinente proyecto de urbanización, se podrá iniciar la ejecución material de la ordenación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 72.4 del TR Lotc-Lenac.

## TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

### Artículo 51º. Usos del suelo urbanizable

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el Título de “Clasificación, categorización del suelo y ámbitos urbanísticos” de esta Normativa, el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:

a) Uso Residencial

b) Uso Turístico

2. Independientemente de los usos establecidos como característicos y permitidos en cada una de las fichas de los Suelos Urbanizables del “Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión”, los usos característicos permitidos y autorizables o prohibidos serán los que se establezcan expresamente para cada una de las tipologías edificatorias que le asigne el Plan Parcial, una vez establecida su ordenación pormenorizada.

### Artículo 52º. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

1. Los propietarios del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos en el artículo 71 del TR Lotc-Lenac.

2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por Plan Parcial se especifica el sistema de ejecución que le es de aplicación y su estado de tramitación, determinando la afectación de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o Unidad de Actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles.

3. Mientras no se cumpla con las determinaciones para el establecimiento de la ordenación pormenorizada según el artículo 71.1 del TR Lotc-Lenac, no podrán realizarse en el suelo Urbanizable Ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales.

### Artículo 53º. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

1. De conformidad con el artículo 70 del TR Lotc-Lenac, los propietarios de terrenos clasificados como suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TR Lotc-Lenac, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del TR Lotc-Lenac.

2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado se determinan las instrucciones para la redacción del Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada, así como el aprovechamiento urbanístico medio.

3. El derecho a edificar en los sectores de suelo urbanizable no podrá ser ejercitado hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondientes, y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

4. Antes de que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras que correspondan a Sistemas Generales, y las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 del TR Lotc-Lenac.

5. No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentra los terrenos.

#### Artículo 54°. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido

1. De conformidad con el artículo 69 del TR Lotc-Lenac, los propietarios de terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido tendrán los derechos y deberes reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TR Lotc-Lenac, no habilitando su clasificación y categorización por sí misma la transformación mediante la urbanización.

2. La recategorización del suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido a suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado residencial, industrial o terciario no estratégico, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Justificación de la coherencia de la recategorización con la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal, debiendo estar aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente categorizado como urbanizable sectorizado, para los usos previstos en el suelo a recategorizar.

b) Que se haya ejecutado el 50 % de la urbanización del suelo previamente categorizado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a recategorizar.

c) Se exigirá que el sector de Suelo Urbanizable a recategorizar y sectorizar sea contiguo a un suelo urbano o a un suelo urbanizable en curso de ejecución material.

Excepcionalmente se podrá recategorizar el Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido, estándose en este caso al procedimiento establecido en el TR Lotc-Lenac para la Revisión, según el Art. 69.3.a).

3. En todo caso, la recategorización deberá incluir, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los sectores y establecimiento de las determinaciones de ordenación urbanística estructural que permitan la incorporación coherente del suelo recategorizado en el modelo de ordenación del territorio adoptado.

b) Delimitación de las Unidades de Actuación, fijando el sistema de ejecución de cada una de ellas.

c) Aprobación simultánea a la recategorización de la ordenación pormenorizada completa de la totalidad de los sectores, que podrá ser establecida directamente por el PGO o por un Plan Parcial de Ordenación que se apruebe simultáneamente al referido PGO.

d) Deberán cumplirse, en todo caso, los requisitos exigidos por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o territorial que sean de aplicación al suelo recategorizado.

#### Artículo 55°. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico

1. De conformidad con el artículo 69.1 del TR Lotc-Lenac, los propietarios de terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico tendrán los derechos y deberes reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TR Lotc-Lenac, no habilitando su clasificación y categorización por sí misma la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación del desarrollo de su actuación a los intereses de carácter supramunicipal. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular de La Palma, además de cumplir con lo trámites o condiciones siguientes:

a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente y, en todo caso, ajustándose a los criterios establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de La Palma para la reclasificación y recalificación de los sectores y ámbitos con destino turístico, y para la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico.

b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector mediante la redacción del Plan Parcial de ordenación o que le corresponda.

c) Delimitación de las Unidades de Actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.

d) Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.

2. Además, los propietarios de suelos Urbanizables No Sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre las condiciones y criterios exigibles según se indica en el artículo 69.2 del TR Lotc-Lenac.

3. En aplicación a la Disposición Adicional Primera de la "Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias", las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en este PGO se suspenderán hasta la entrada en vigor del Plan Especial Territorial Turístico Insular de La Palma, por lo que el régimen jurídico de aplicación en estas áreas será el establecido en la Disposición Transitoria "Cuarto: Régimen de aplicación a los Suelos Urbanizables No Sectorizados Turísticos" de la normativa urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

## TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

### CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 56º. Régimen Jurídico del Suelo Rústico

1. Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán, en todo caso ajustarse a las determinaciones del TR Lotc-Lenac, así como a lo establecido en el presente PGO.

2. Estas determinaciones se agrupará según los siguientes criterios:

a) Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico por Ley y asumidos por el presente PGO, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero e hidrológico.

b) Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables como aquellos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo dónde se pretendan implantar.

Los usos permitidos y autorizables requerirán expresamente la ultimación, por medio de Calificación Territorial, de un proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con el artículo 27 del TR Lotc-Lenac, con la excepción establecida en el artículo 27.6 del TR Lotc-Lenac en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola.

c) Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley, tales como usos industriales, turísticos, comunitarios, recreativos, etc., establecidos en el Artículo 67 del TR Lotc-Lenac; y la reconstrucción de edificios, en situación de fuera de ordenación, que resulten afectados por una obra pública, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales. En cualquier caso será posible siempre que dicha implantación no estuviera específicamente prohibida. Las actuaciones citadas requerirán expresamente Proyecto de Actuación Territorial, con la excepción establecida en el artículo 63.6 del TR Lotc-Lenac para los suelos de protección económica y de poblamiento rural, por las que se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos, Sin embargo, de conformidad con el TR Lotc-

Lenac, y siempre que esté previsto en el presente PGO y en la categoría de suelo rústico dónde se pretenda implantar, sólo requerirán Calificación Territorial los usos siguientes.

1) Instalaciones para el uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuere preciso.

2) Establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.

3) Instalaciones de deporte al aire libre y acampada, con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad o sin ellas.

4) Establecimientos de Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial.

5) Establecimientos turísticos de Pequeña Dimensión, dentro de los límites establecidos por la legislación específica que los define, y los determinados para el uso turístico en esta Normativa del PGO. En cualquier caso, las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en este PGO quedarán suspendidas hasta que esté aprobado definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, que será el que establezca las previsiones específicas de desarrollo turístico, así como la localización y categorización de la oferta turística.

3. Con carácter general, y para toda clase de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, además de aquellos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### Artículo 57º. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación

De conformidad con el artículo 65 del TR Lotc-Lenac, todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones:

a) 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.

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que se admitan esta tipología.

c) Las edificaciones o construcciones de uso agrario 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.

d) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas de altura en cualquiera de sus fachadas con respecto al terreno en el que se implanta.

Artículo 58°. Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico

El PGO establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, salvo determinación más concreta establecida en la presente Normativa para cada una de las categorías de suelo rústico:

a) Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas en su caso, así como las condiciones particulares de este PGO aplicables a cada categoría de suelo, y las especificaciones que se expresen a continuación. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000, BOC N° 23, de 23 de febrero). En todo caso, para su autorización, los usos, actividades, construcciones e instalaciones pretendidos requerirán de un informe preceptivo del órgano competente en la materia, que justifique la adecuación de las mismas a la presente Normativa.

b) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. En caso de construcciones e instalaciones agrarias, éstas deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad agraria, necesarias para las explotaciones de tales características, y guardar proporción con su extensión, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven. El órgano competente por 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.

c) Tener el carácter de aisladas.

d) Con carácter general deberán respetar un retranqueo máximo de diez (10) metros a eje de caminos rurales, y de cinco (5) metros a linderos. En ca-

so de existir dos posibilidades de retranqueo se optará por la más restrictiva. Esta determinación no será de aplicación en el suelo rústico de poblamiento rural, que se regirá por las que se establezcan en la tipología edificatoria y para aquellas construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico que dispongan de otra determinación, según se especifica en el Artículo 60° de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

f) Además de los usos y actividades prohibidos, no podrán realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

g) El perfil de las edificaciones, construcciones e instalaciones no superarán, en general, el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.

Artículo 59°. Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico

De conformidad con el artículo 66.8 y 67.5.d) del TR Lotc-Lenac, se regulan en el presente artículo las condiciones particulares para los usos, actividades e intervenciones en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO.

1. Se permitirá la rehabilitación de edificios que tengan valor etnográfico o arquitectónico, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o establecimiento de servicios, aunque no tuvieran anteriormente dichos usos.

A los efectos de este apartado se consideran establecimiento de servicios los edificios con los siguientes usos:

- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de local comercial.

- Hostelería y restauración en la categoría de bares, cafeterías y restaurantes.

- Usos comunitarios.

a) Para que un edificio pueda ser objeto de una rehabilitación deberá acreditarse que es susceptible de tal actuación, y de modo particular la aptitud de sus muros estructurales en toda su altura. El proyecto de rehabilitación se realizará sobre la totalidad del edificio, no pudiendo limitarse a determinados aspectos

parciales, de carácter decorativo, tipológico o estructural.

A los efectos de este artículo 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, de carácter tipológico, estético, compositivo o testimonial.

b) 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.

c) Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas.

d) La rehabilitación en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente -en particular de los muros exteriores-, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.

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

2. Se podrán efectuar obras de ampliación en las edificaciones susceptibles de rehabilitación, y bajo las condiciones expresadas en el punto anterior, con las limitaciones que para cada uso se determinan a continuación:

a) En el uso residencial se permitirán, cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no podrá en ningún caso superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie ya construida, ni exceder de cincuenta metros cuadrados construidos (50 m<sup>2</sup>).

b) En el uso de turismo rural se permitirán obras de ampliación bajo las condiciones establecidas en la normativa sectorial pertinente.

Independientemente del uso al que se vaya a destinar, las obras de ampliación deberán adecuarse a las características constructivas y materiales de la edificación preexistente de tal manera que no desvirtúe el valor etnográfico o arquitectónico original.

3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones con valor etnográfico o arquitectónico que

estén recogidas en el Catálogo Arquitectónico del presente PGO, se regirán por lo dispuesto en dicho Catálogo.

Artículo 60°. Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas al uso primario deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación; la regulación de las actividades clasificadas en su caso; así como las determinaciones de este PGO aplicables al uso, de acuerdo a las determinaciones incluidas en el Título relativo a las "Condiciones generales de los usos" de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, y las especificaciones que se expresen a continuación.

Para el caso de las actividades, construcciones e instalaciones pretendidas, del uso agrario y de infraestructura hidráulica, su autorización requerirá un Informe preceptivo de Agricultura y del Consejo Insular de Aguas, respectivamente, que justifique la adecuación de las mismas a las presentes condiciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas al uso primario son las que a continuación se enumeran:

#### 1. Sorribas

La tierra vegetal de aporte no podrá superar una potencia máxima de uno metros con veinte centímetros (1,20mts.). Estas tierras serán tomadas exclusivamente de aquellas canteras debidamente autorizadas.

#### 2. Abancalamientos

El abancalamiento se realizará con muros de contención en las condiciones que para ello se establecen en el punto siguiente.

En los muros de contención de los bancales existentes se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

#### 3. Muros de contención

Los muros de contención se permitirán siempre que sean obras complementarias o accesorias de las obras permitidas en cada categoría de suelo, con una altura máxima de cuatro metros (4,00mts.) medido desde cualquier punto del terreno. Se podrá superar el límite establecido justificado por la existencia de vaguadas o accidentes topográficos. Se ejecutarán con piedra seca o en todo caso, revestidos con piedra, no permitiéndose acabados en hormigón visto, bloque o pinturas.

#### 4. Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos

De conformidad con la Norma Directiva de la Directriz 58.2.f), no se permitirán en general los vallados de fábrica salvo en Asentamientos Rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o determinadas explotaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.

Por razones agrarias, los vallados serán metálicos, no opacos, y con una altura máxima de dos metros (2,00mts.) sobre el terreno natural, con medida mínima de hueco de la malla de cinco centímetros (5cms).

En aquéllos supuestos en los que se permite, los cerramientos de fincas podrán ser de obra, de piedra seca o acabados en piedra natural hasta un metro (1,00mts.) de altura respecto al terreno natural, pudiendo complementarse con malla metálica y, justificadamente, con muros cortavientos hasta una altura máxima de tres metros (3,00mts.).

Los muros cortavientos de celosía o similar no podrán superar los tres metros de altura, sobre el muro de contención o el de cerramiento de finca.

#### 5. Invernaderos

El revestimiento exterior de los invernaderos se realizará de plástico, malla, placas de cristal o materiales plásticos. La altura máxima del invernadero será de siete metros (7,00 mts.) para plátanos y tres metros y medio (3,50 mts.) para plantas ornamentales, tomateras, hortalizas y frutales. Excepcionalmente se podrán permitir alturas superiores siempre y cuando esté debidamente justificado por razón de las especies a cultivar.

Cuando se produzca la caducidad de la explotación o la de los materiales del invernadero será obligatoria la retirada de los mismos hacia vertederos autorizados, y la limpieza del entorno de cualquier resto.

#### 6. Red de distribución de agua para el riego

Se permitirán las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras, así como las nuevas conducciones de agua para el riego. Estas conducciones de agua deberán generar el menor impacto posible, por lo que con carácter general serán preferentemente enterradas. Esta medida será obligatoria a su paso por suelos de protección ambiental.

#### 7. Estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas

Se permiten los estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas como construcciones complementarias al uso agrario con las siguientes condiciones:

a) Para los estanques, depósitos de agua y aljibes no se establece una separación mínima a los linderos.

Para las balsas la separación será la necesaria para garantizar la seguridad constructiva de los taludes.

b) Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones y construcciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará en el proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será menor de tres metros (3,00 mts.).

c) Deberán estar enterrados o semienterrados, y no superarán los dos metros (2,00 mts.) de altura medidos sobre cualquier punto del terreno. La parte vista se revestirá de piedra o en su defecto se emplearán colores que lo integren en el paisaje en caso de ser de obra, o se recubrirán de vegetación en el caso de taludes de tierra en balsas.

d) Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.) de altura.

e) El proyecto de obra incluirá la restauración de impactos que cause su construcción.

#### 8. Cuartos de aperos y de instalaciones de riego

Se permitirán cuartos para el almacenamiento de aperos y/o para las instalaciones de riego con las condiciones siguientes:

a) Sólo se permitirá un cuarto por finca.

b) Se establece una unidad apta para la edificación mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

c) La superficie máxima construida vendrá determinada en función a la superficie agrícola útil en producción, siendo de carácter orientativo ya que será preceptivo y vinculante el informe que emita la consejería de agricultura en cuanto a su adecuación de la siguiente manera:

Superficie Agrícola Útil	Superficie máxima Construida
De 2001 m <sup>2</sup> a 3000 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
De 3001 m <sup>2</sup> a 4000 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
De 4001 m <sup>2</sup> en adelante	25 m <sup>2</sup> como máximo

d) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00 mts.).

e) La altura de la construcción no podrá exceder de una (1) planta o de dos metros con veinte centímetros (2,20mts.) medidos a la cara inferior del alero, y de dos metros con setenta centímetros (2,70 mts.) medidos a la cumbre, y en cualquier caso con respecto al terreno natural circundante de la edificación.

f) Sólo se permitirán huecos de ventilación situados a un metro y setenta centímetros (1,70 mts.) de altura, y en una proporción máxima con respecto a

la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de dos metros (2,00mts.).

#### 9. Almacenes agrícolas

En este apartado se incluyen las construcciones de pequeña dimensión destinadas a la manipulación de los productos agrarios (verduras, frutas y hortalizas, excluyendo los plátanos) donde no existe una transformación de los mismos. Estas construcciones se permiten en las siguientes condiciones:

a) La unidad mínima apta para edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.

b) La superficie máxima construida no será superior al producto de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por la superficie máxima de la unidad apta para la edificación y sin superar los 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00mts.).

d) La altura máxima será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts.) desarrollados en una (1) planta.

En todo caso, la construcción quedará vinculada a la actividad que se desarrolle en los citados terrenos, debiendo acreditarse la puesta en explotación de los terrenos que sirve de soporte a la construcción, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

#### 10. Almacenes de empaquetado de plátanos

En este apartado se incluyen las construcciones destinadas a la manipulación y empaquetado de los plátanos, donde no existe una transformación de los mismos, en las siguientes condiciones:

a) La unidad mínima apta para edificación será de 10.000 m<sup>2</sup>.

b) La superficie máxima construida no será superior al producto de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por la superficie máxima de la unidad apta para la edificación y sin superar los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida. Los almacenes de empaquetado de cooperativas, S.A.T., o cualquier otro que dé servicio a más de una finca, tienen la consideración de Industria vinculada a los usos primarios, y por ello deberán tramitarse mediante Proyecto de Actuación Territorial.

c) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00mts.).

d) La altura máxima permitida será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50mts.) en una (1) planta.

En todo caso, la construcción quedará vinculada a la actividad que se desarrolle en los citados terrenos, debiendo acreditarse la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte a la construcción, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

#### 11. Condiciones generales para las construcciones e instalaciones ganaderas estabuladas

1. Se consideran construcciones e instalaciones para la ganadería estabulada las granjas, alpendres, establos, cuadras, cobertizos, criaderos de animales, etc.

2. Las explotaciones ganaderas se podrán emplazar en las categorías de suelo que lo permitan siempre que se respeten las distancias establecidas en el "Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" y en cualquier caso estarán situadas, como regla general, a una distancia mínima de quinientos metros (500mts.), siempre que la explotación no incluya industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas e insalubres, respecto de cualquier suelo urbano, urbanizable, asentamientos, clasificado o categorizado por esta Normativa. Para las granjas avícolas la separación mínima, que se establece respecto a otras granjas avícolas ya establecidas será de mil metros (1.000mts.), y para las granjas cinegéticas de quinientos metros (500mts.) entre ellas.

3. Para las construcciones e instalaciones destinadas a los animales, y con carácter orientativo, se considerarán las siguientes especificaciones sobre superficies construidas por cabeza de ganado:

ESPECIES	m <sup>2</sup> construido
Bovino	10
Caprino/Ovino	2
Porcino (por madre)	6
Cunícola	0,4
Avícola (aves menores)	0,1
Otros	según informe del órgano competente

En caso de solicitudes que sobrepasen estas dimensiones se solicitará informe del órgano competente.

4. Sobre la superficie mínima de parque por cabeza de ganado, y con carácter orientativo, se considerarán las siguientes especificaciones:

ESPECIES	Superficie Mínima (m <sup>2</sup> / cab.)
Bovino	5
Caprino/Ovino	2
Otros	según informe del órgano competente

5. Para poder desarrollar la actividad ganadera toda construcción o instalación contará, al menos, con los siguientes servicios y condicionantes:

a) La finca o unidad apta para la edificación deberá dar frente a una vía o acceso apto para el tráfico rodado, ya sea de tierra o asfalto. En el caso de las instalaciones dedicadas a la ganadería de carácter industrial el viario de acceso debe ser preexistente a la instalación, o de apertura por iniciativa pública, y en cualquier caso apta para el tráfico rodado.

b) Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, y que habrá de justificarse expresamente.

c) Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente. Además deben tener paredes y pisos impermeables para evitar la contaminación de los acuíferos. La cubierta se hará con materiales no reflectantes con el fin de evitar impactos medioambientales.

d) Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular, y de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

e) Todas las construcciones e instalaciones de la explotación serán de fácil limpieza, desinfección, y en general, mantenimiento en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

f) Cuando sean necesarios, los corrales, rediles y cobertizos no computarán a efectos de superficie construida, y en ningún caso podrán ocupar una superficie superior al 50% de la finca, con una ocupación máxima de mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>) por finca o unidad apta para la edificación, y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) Los corrales y rediles tendrán una altura máxima de un metro con setenta centímetros (1,70mts.), medidos en cualquier punto del terreno natural que circunde la edificación.

2) Los cobertizos para el cobijo de los animales estarán abiertos en todos sus lados, y deberán contar con una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts.), medidos en cualquier punto del terreno natural circundante.

12. Construcciones e instalaciones ganaderas de carácter artesanal y familiar

Las construcciones e instalaciones destinadas a explotación ganadera estabulada familiar o artesanal,

además de cumplir con las condiciones generales determinadas en el punto anterior, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) La unidad mínima apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.

b) La superficie máxima construida no será superior al producto de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por la superficie máxima de la unidad apta para la edificación, y sin superar los 800 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00mts.).

d) La altura máxima para las construcciones será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50mts.) y una planta (1) para la cabaña de vacuno y caballo; y de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) y una planta (1) para el resto de las cabañas.

13. Granjas y explotaciones ganaderas de carácter industrial

Las construcciones e instalaciones destinadas a explotación ganadera estabulada de carácter industrial, además de cumplir con las Condiciones Generales determinadas anteriormente, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) La unidad mínima apta para la edificación será de 10.000 m<sup>2</sup> vinculada a la explotación.

b) La superficie total construida máxima permitida, con carácter transitorio en tanto no se formule la Ordenanza Insular reguladora de las instalaciones ganaderas, no será superior al producto de 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> por la superficie de la finca en la que se desarrolle la actividad ganadera, incluyendo la superficie destinada a locales para la fabricación y almacenaje de producto.

c) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00mts.).

d) La altura máxima será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50mts.) y una planta (1) para la cabaña de vacuno y caballo; y de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) y una planta (1) para el resto de las cabañas.

14. Construcciones e Instalaciones de uso y producción agraria (queserías o análogas)

Serán autorizables las construcciones e instalaciones de uso agrario con destino a la producción de queso, mermelada, miel, guarapo o análogos que reúnan las siguientes condiciones:

a) La unidad mínima apta para edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>. Además estas construcciones deberán ser las adecuadas al uso y la explotación a los que se vin-

culen, y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos, y para ello, deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad agraria, necesarias para las explotaciones de tal características y guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven. Estas circunstancias se acreditarán mediante cualquier medio o documento que garantice la producción agrícola o ganadera vinculada a la construcción o instalación, y cuya acreditación quedará sujeta a un informe preceptivo y vinculante de Agricultura previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal en su caso.

b) La superficie total construida máxima permitida no será superior al producto de 0,02m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por la superficie de la unidad apta para la edificación y sin superar la superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup>. Esta superficie construida máxima podrá incrementarse un 10% como máximo, si se justifica que por aplicación de la legislación sectorial que las regula y sus condiciones técnicas es necesaria una mayor superficie construida.

c) La separación mínima a linderos será de cinco metros (5,00mts.).

d) La altura máxima será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts.) y una (1) planta.

Estas construcciones deberán cumplir con las condiciones sanitarias determinadas por la legislación que le sea de aplicación.

Artículo 61°. Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico

1. Condiciones generales para los accesos en suelo rústico

a) Con carácter general, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en las categorías de suelo rústico de la presente Normativa del PGO, y con los condicionantes que para ello se establecen en este artículo.

b) A estos efectos, se considerarán accesos preexistentes los grafiados en los correspondientes planos del presente PGO u oficiales, tales como Catastrales, de Carreteras o Militares, de caminos rurales, pistas y senderos existentes a la entrada en vigor del presente documento.

c) Se garantizará el respeto de los accesos, tales como caminos a pie de uso público, caminos reales, o senderos turísticos, de modo que cualquier obra que afecte a los mismos respete sus condiciones preexistentes. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su

calidad ambiental y sus materiales de construcción originales. Se deberán adoptar las medidas necesarias para que la señalización de los eventuales riesgos que puedan comportar la utilización de senderos cumpla con lo establecido en el art. 18/4 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias. En cualquier caso se habrá de tener en cuenta la cualificación de Guías Turísticos Sectoriales en previsión de riesgos para los usuarios turísticos, así como las empresas autorizadas que ofrezcan actividades de senderismo deberán contar con un seguro de responsabilidad civil de acuerdo con lo establecido en el art. 51 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias.

2. Condiciones para los accesos de uso residencial

a) En suelo rústico de Asentamiento sólo se permitirán aquellos accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos.

b) No se permitirá la apertura de nuevos accesos para Edificaciones preexistentes con uso residencial en situación de fuera de ordenación, limitándose las intervenciones a la reparación y/o conservación para la mejora de sus condiciones de acceso a las edificaciones preexistentes.

3. Condiciones para el acceso de uso agrario

Sólo se permitirá la apertura de nuevos accesos con fines agrarios siempre que se cumplan las siguientes condiciones y se permita en la categoría de suelo rústico correspondiente:

a) En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 66.4 del TR Lotc-Lenac, deben concurrir las siguientes circunstancias: ser necesario para la explotación agraria que se desarrolla, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma, quedando el acceso en todo caso vinculado con la actividad que se desarrolle en los terrenos a los que sirve. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de Agricultura emitido por el órgano competente.

b) Se deberá acreditar la puesta en explotación en los terrenos que sirve de soporte al nuevo acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los terrenos.

c) La sección transversal de la vía tendrá como máximo hasta seis metros (6,00mts.) con apartaderos, y en todo caso no supondrá una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes con pendientes superior al 45%, ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados.

#### 4. Condiciones e intervenciones en accesos preexistentes

En los accesos preexistentes se permitirán obras de reparación, conservación y mejora siempre y cuando concurren los mismos con alguna de las siguientes condiciones:

a) La edificación que le sirve de soporte se ha de situar en suelos rústicos de asentamientos.

b) Que se acredite la implantación en unidades aisladas de explotación en suelo rústico de Establecimientos Turísticos Alojativos de Pequeña y Mediana Dimensión.

c) La edificación que le sirve de soporte debe encontrarse en situación legal de fuera de ordenación, de conformidad con lo prescrito en el presente PGO.

d) Que se acredite la puesta en explotación en los terrenos que sirve de soporte al acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los terrenos.

Excepcionalmente se permitirá la ejecución de obras de ampliación de la sección transversal de la vía, como máximo hasta seis metros (6,00mts.) para uso agrario y uso turístico, en unidades aisladas de explotación; y hasta cuatro metros (4,00mts.) para uso residencial en situación de fuera de ordenación y en los asentamientos, según la sección establecida en los planos de ordenación pormenorizada. En todo caso habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Que la ampliación no suponga una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplén con taludes con pendientes superior al 45% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados.

b) La ampliación solicitada ha de ser necesaria para la actividad agraria, una vez que ésta se justifique, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma, quedando en todo caso vinculada tal ampliación con la actividad que se desarrolla en dichos terrenos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

#### Artículo 62º. Unidad Apta para la Edificación

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del TR Lotc-Lenac, se define como Unidad Apta para la Edificación el suelo natural clasificado como suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación afecto a la edificación y/o construcción permitida, conforme a cada categoría de suelo rústico y en todo caso a la legislación ad-

ministrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

#### Artículo 63º. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

1. De conformidad con lo preceptuado en el TR Lotc-Lenac, se considerará parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo rústico en dos o más lotes nuevos independientes y adscritos a la categoría de asentamiento rural, que deberá respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida para los citados Asentamientos.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones en el resto del suelo rústico inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, esto es a 10.000 metros cuadrados.

#### Artículo 64º. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial

En cumplimiento del artículo 32.2.A).6). del TR Lotc-Lenac, se regulan a continuación las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial (P.A.T.) y garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

##### 1. Condiciones Generales:

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, o en su caso introduzca el Plan Insular de Ordenación, con carácter genérico se establecen las siguientes condiciones para las construcciones e instalaciones susceptibles de legitimarse mediante P.A.T.:

a) Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario para todo aprovechamiento y uso del suelo rústico para las construcciones en el mismo, y en especial las especificadas en el artículo 65 del TR Lotc-Lenac, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.

b) Albergar usos que no generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por medio de un gestor autorizado, en cumplimiento de la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como de la Ley 12/1999 de 26 de julio, de Aguas.

c) Necesariamente habrá de disponerse de una vía de acceso con carácter preexistente, que garantice la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de antiguos caminos rurales en desuso a tal fin, pero no lo apertura de caminos nuevos.

d) Cuando se emplacen en Suelo Rústico de Protección Agraria deberán destinarse a actividades o usos vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelo de menor valor agrológico.

2. Condiciones particulares para los usos de las infraestructuras de transporte:

a) El uso de áreas de servicio de carreteras deberán disponer de acceso propio directo desde la carretera hacia su propio viario de servicio interior.

b) No podrán situarse a una distancia menor de 500 metros de cualquier núcleo urbano, urbanizable o asentamiento.

3. Usos prohibidos expresamente mediante Proyecto de Actuación Territorial:

De conformidad con el artículo 25.1 del TR Lotc-Lenac, se establece una relación de usos prohibidos por el presente PGO para el suelo rústico, y por ende prohibidos para su aprobación mediante Proyecto de Actuación Territorial.

a) De conformidad con el Artículo 55 queda prohibida la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial en suelos categorizados como de protección ambiental.

b) Quedan prohibidos aquellos usos que comporten grandes movimientos de tierras para su ejecución, o conlleven explanaciones extensas que superen los trescientos metros (300 mts.) de largo y los cien metros (100mts.) de ancho, así como aquellas que produzcan taludes de altura superior a los cuatro metros (4,00mts.).

c) Se prohíben los depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos.

## CAPITULO II PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 65°. Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)

1. Los Espacios Naturales Protegidos denominados Paisaje Protegido Acanilado de Las Angustias y Monumento Natural Volcanes de Aridane, no tienen aprobado definitivamente sus instrumentos de ordenación, por lo que la ordenación de estos ámbitos se realizará de manera transitoria hasta en tanto no se redacten los Planes o Normas de los citados Espacios Naturales Protegidos.

2. Sin perjuicio de su categorización como suelo rústico de protección natural y de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta del TR Lotc-Lenac, en estos Espacios Naturales Protegidos será de aplicación el régimen de usos más restrictivo de en-

tre los previstos para cada uso rústico por el propio PGO.

3. En todo caso estarán prohibidos los usos que afecten a los valores de protección, además de aquellos que determine el Patronato de Espacios Naturales de la Isla de La Palma en su informe preceptivo, y supongan la alteración o destrucción de las señales de los Espacios Naturales Protegidos.

4. En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes en estos ámbitos, se permitirán intervenciones de rehabilitación para su conservación y ampliación cuando tengan valor etnográfico o arquitectónico, así como las intervenciones previstas en cumplimiento de los artículos 66.8 y 44.4.b) del TR Lotc-Lenac.

Las condiciones para las citadas intervenciones serán aquellas determinadas con carácter general en las Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación, en las Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico, y en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGO relativo a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes.

5. Cuando se aprueben los citados instrumentos de ordenación, el régimen de aplicación será aquel señalado en cada uno de ellos.

Artículo 66°. Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)

1. Usos característicos

Usos medioambientales destinados a la conservación medioambiental y a los usos de educación ambiental, así como la protección del paisaje, agua, fauna, flora, vegetación y atmósfera, y comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas y permitidas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes, si procede.

Dentro de estos usos pueden adscribirse sin propósito exhaustivo las siguientes actividades sobre el medio:

a) Vigilancia ambiental.

b) Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.

c) Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.

d) Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finali-

dad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.

e) Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.

f) Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

g) Senderismo.

h) Los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de este ámbito.

i) Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

## 2. Usos permitidos y autorizables

a) Uso agrícola. Se permitirán las intervenciones de transformación del terreno estrictamente necesarias para el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo existentes y en particular las siguientes:

1) El desbroce.

2) La sorriba.

3) La reposición o implantación de muros de contención en bancales existentes.

4) Se permitirán las obras de acondicionamiento, conservación, reparación y las precisas para minimizar el impacto medioambiental, aunque esto suponga la sustitución de las mismas, incluso de las redes de distribución de agua para riego.

5) Se permiten las obras de conservación, reparación y acondicionamiento de los estanques, depósitos de agua y aljibes existentes.

6) Las construcciones e instalaciones agrícolas existentes y autorizadas, se regirán por el régimen de Fueba de Ordenación establecido en el presente PGO.

b) El uso turístico en la modalidad de turismo rural en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico”, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

c) Uso de Infraestructuras, tales como:

1) Infraestructura viaria y de transporte prevista por este PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior. Se permitirá el acceso a toda la zona y el tráfico rodado por los viales existentes para ello. Se permiten obras de reparación, conservación y mejora de los accesos existentes o aquellas que temporalmente sean necesarias para el mantenimiento de infraestructuras u obras públicas existentes o nuevas, y para labores de conservación de la naturaleza, de acuerdo a las determinaciones en el artículo relativo a las “Condiciones Particulares para los Accesos en Suelo Rústico” de esta Normativa.

2) Infraestructuras hidráulicas previstas por un instrumento de ordenación sectorial, Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, el Plan Hidrológico Insular de la Palma, actuaciones en desarrollo del mismo tanto públicas como privadas o por aplicación de las determinaciones del PGO en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas para las mismas.

Se permiten las obras de conservación y acondicionamiento de las infraestructuras públicas o privadas para el almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc., e instalaciones para el transporte y distribución de aguas y las infraestructuras de saneamiento existentes.

3) Infraestructuras de energías, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial.

4) Infraestructura de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión etc., previstas por un instrumento de ordenación sectorial.

d) El uso Ocio-Recreativo se permite siempre que su implantación sea complementaria al uso característico de conservación medioambiental y educación ambiental y sea adecuado a la protección de estos suelos. En concreto se permiten las actividades, construcciones e instalaciones siguientes:

1) Actividades de esparcimiento elemental y deportivas al aire libre: Tales como contemplación de la naturaleza, paseos, paseos ecuestres, bicicleta de montaña, senderismo, montañismo, etc.

2) Actividades recreativas y en particular las siguientes:

- Áreas recreativas con instalaciones y construcciones como barbacoas y merenderos, de carácter público en sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

- Miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza en Sistemas Generales y dotaciones.

- Jardines botánicos siempre que su implantación sea como medida para la repoblación forestal de es-

pacios deteriorados, para su recuperación, mediante la plantación de especies autóctonas en sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

e) Uso y Actividades Medioambientales: que comprenden las construcciones e instalaciones relacionados con el disfrute de la naturaleza (merenderos, miradores, etc.) en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.

f) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidos en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

g) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la “Disposición Transitoria Segunda” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

### 3. Usos prohibidos

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico medioambiental o impidan su desarrollo y los que sean incompatibles con la finalidad de protección, y en particular los siguientes:

- a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema autorizada fuera de los mismos.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que puedan ser objeto de caza, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos comercializables.
- e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
- f) La alteración de las condiciones naturales protegidas y de sus recursos.
- g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.
- h) La acampada fuera de los espacios señalizados al efecto.

i) La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.

j) La utilización de vehículos todoterreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del valor paisajístico del suelo, fuera de los lugares autorizados.

k) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.

l) Todos aquellos que así se consideren en las normas que le sean de aplicación.

m) El aprovechamiento de los recursos naturales que no estando considerados como permitidos y lesionen los valores naturales y culturales del área.

n) La construcción de cualquier tipo que no esté contemplada por esta Normativa, así como los cerramientos de parcelas con materiales opacos y la instalación de monumentos escultóricos.

o) La apertura de nuevos accesos, pistas o carreteras u otro tipo de vías de comunicación, excepto las de sistema general, y las que no estén expresamente permitidas.

p) El tránsito rodado, motorizado o no, por los Caminos Reales u otros senderos habitualmente utilizados en las prácticas de montañismo y excursionismo.

q) La instalación de invernaderos, permitiéndose, tan sólo, las obras de conservación de los existentes.

### Artículo 67º. Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL)

El suelo rústico de protección costera está formado por el dominio público marítimo-terrestre y las correspondientes zonas de servidumbre de tránsito, protección y de acceso al mar, estando en todo momento sujeto a las limitaciones establecidas en la presente normativa en relación a Costas, así como a las determinaciones del Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Así mismo, dada la compatibilidad de esta categoría de suelo con otras categorías de rústico establecidas por este PGO, el régimen de uso característico, permitido y prohibido correspondiente será el de la categoría compatible con las limitaciones que a continuación se establecen:

## 1. Servidumbre de Protección

### a) Usos Característicos

En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el art. 27 de la Ley de Costas.

En los primeros veinte metros (20,00mts.) de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinan en el apartado siguiente.

### b) Usos permitidos y autorizables

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a lo previsto en la Ley de Costas y su Reglamento. En concreto los usos permitidos y autorizables son:

1) Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

2) Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro (1,00mts.) y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura, con al menos un ochenta por cien (80%) de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos.

3) Los cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional. En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

4) La ejecución de terraplenes y desmontes se podrán permitir, previa autorización, cuando la altura de los mismos sea inferior a tres metros (3,00mts.), no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos.

5) La tala de árboles sólo se permitirá cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

6) Instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

7) Los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

8) Las intervenciones de nueva apertura necesarias para la ejecución del Sistema General Paseo Litoral (SG-PL), que recorre el cantil costero, previsto por el PGO.

9) Las instalaciones fácilmente desmontables destinadas a uso ocio-recreativo de esparcimiento en espacios adaptados, en el tipo de actividades de pernoctación en terrenos debidamente delimitados y calificados como Sistemas Generales por este PGO. De modo particular, el Sistema General denominado SG-OR 1 en Las Hoyas, en la modalidad de Colonias y Campamentos, según las determinaciones que para ello se establecen en las condiciones del uso y en la ficha de este Sistema General del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

10) Las edificaciones e instalaciones destinadas al uso acuícola que justifiquen, dada la naturaleza de este uso, su ubicación en la servidumbre de protección.

11) Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditada, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren los números 2 y 5 del apartado c). En la misma forma podrán autorizarles las edificaciones a que se refiere en número 2 del apartado c) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos de los artículos 25.2 de la Ley de Costas y 46.1 del Reglamento que la desarrolla, que sean de excepcional importancia y que por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección.

Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo - terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a lo establecido en la Ley de Costas.

### c) Usos Prohibidos

1) En los primeros veinte metros (20,00mts.) están prohibidas las instalaciones a que se refieren los Artículos 44.6 de la Ley de Costas y 95 del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas.

2) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación.

3) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, así como de sus áreas de servicio.

4) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, excluyendo el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.

5) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

6) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar.

7) La instalación de tratamiento de aguas residuales en los primeros veinte metros (20,00mts.) de la zona de servidumbre de protección.

8) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios artísticos o audiovisuales, a excepción de rótulos indicativos de establecimientos, siempre que se coloquen en fachada y no supongan una reducción del campo visual.

## 2. Servidumbre de Tránsito

### a) Uso característico

Paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse la franja de seis metros (6,00mts.) en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros (20mts.). La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo, y afecta todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.

### b) Usos permitidos y autorizables

1) Excepcionalmente se autorizarán obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre de tránsito por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado.

2) Excepcionalmente también podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos que será preferentemente peatonales.

### c) Usos prohibidos

Todos los usos que impidan la efectividad de la Servidumbre de tránsito

## 3. Servidumbre de acceso al mar

### a) Uso característico

El acceso público y gratuito al mar sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre.

### b) Usos prohibidos

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

## 4. Dominio Público Marítimo-Terrestre

### a) Uso característico

Uso libre, público y gratuito para usos comunes y acordes con la naturaleza del mismo, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las Leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas.

Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas.

### b) Usos permitidos y autorizables

1) Se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, de conformidad con lo establecido en el Artículo. 32 y 33 de la Ley de Costas.

2) Obras o instalaciones no desmontables o por instalaciones desmontables que requieran un plazo de ocupación superior a un año estarán sujetas a previa concesión por la Administración del Estado.

Para que la Administración competente en materia de costas resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre, se formulará el correspondiente proyecto básico, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar, y las demás especificaciones que se determinan en el artículo 88 del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas. Con posterioridad y antes del comienzo de las obras se formulará el proyecto de ejecución sin perjuicio de que, si lo desea, el peticionario pueda presentar ini-

cialmente éste y no el básico acompañando la solicitud.

Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero que desarrolle la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones del Reglamento de la Ley de Costas, y que contendrá:

- Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.

- Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos de personal y otros necesarios para la explotación. Además se incluirán, cuando existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los del plan de seguimiento.

- Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.

3) Se permitirán aquellos usos previstos en la Ley de Costas, y les serán de aplicación a las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos para el uso en este PGO en la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

#### c) Usos prohibidos

1) Los usos agrarios, en la categoría de ganadería y la caza, así como los extractivo-mineros en las áreas costeras y en las marinas.

2) Los usos industriales.

3) Edificaciones con usos turísticos en establecimientos alojativos y usos residenciales.

4) Los usos terciarios no incluidos en los usos permitidos y autorizables.

5) Otros usos que pongan en peligro el uso característico, y que no esté expresamente autorizado ni permitido.

### CAPITULO III PROTECCIÓN ECONÓMICA

Artículo 68°. Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (RPA-1)

#### 1. Usos Característicos:

El uso característico de esta categoría es el uso agrario en las siguientes tipos:

a) Uso agrícola en cultivos intensivos de exportación, que comprende las actividades, construcciones

o instalaciones asociadas y permitidas, tanto las de nueva planta, como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes (si procede), permitiendo las intervenciones de transformación necesarias para la puesta en cultivo de terrenos no cultivados, y el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo.

2. Actividades, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables respecto al Uso Característico

Para el caso de que se pretenda implantar varios usos, actividades, construcciones e instalaciones en una misma finca o unidad apta para la edificación, ya sean característicos o permitidos y autorizables, el cómputo total de la superficie máxima construida en la citada finca o unidad apta para la edificación correspondiente, no podrá superar el 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Respecto al uso característico de uso Agrícola se permiten las actividades, construcciones e instalaciones ligadas a la explotación, cuya regulación viene determinada en el Artículo 60° "Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico", y en concreto:

1) Desbroce.

2) Rellenos de tierra.

3) Explanación.

4) Sorribas.

5) Abancalamientos.

6) Muros de contención.

7) Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos.

8) Red de distribución de agua para el riego.

9) Estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas.

10) Cuartos de Aperos y de instalaciones de riego.

11) Almacenes Agrícolas.

12) Construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.

#### 3. Usos Permitidos y Autorizables

d) Uso hidrológico, la canalización para la extracción del agua y la canalización de barrancos dentro de las determinaciones establecidas en la Ley 12/1990,

de 26 de julio, de agua, así como aquellas otras determinadas por el Plan Hidrológico de La Palma.

e) Uso Forestal, incluye el aprovechamiento apícola con instalaciones asociadas y de escasa entidad.

f) Uso industrial y de almacenaje, comprende las industrias vinculadas a los usos agrícolas.

g) Uso turístico, en las subcategorías de:

1) Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales establecidos y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente y bajo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico”

2) Establecimientos de Pequeña Dimensión en el Medio Rural, en unidades aisladas de explotación turística, bajo las condiciones del uso turístico establecidas en la Normativa urbanística de la Ordenación Pormenorizada, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación y con los límites de capacidad alojativa determinados en la “Disposición Adicional de Ordenación Turística” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural para esta categoría de suelo.

h) Uso de Hostelería y restauración y en las subcategorías de bares, cafeterías y restaurantes, en edificaciones preexistentes con el citado uso, previa a la aprobación de este PGO.

i) Uso de Infraestructura, comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

1) Infraestructura viaria y de transporte:

- Las previstas por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior. Se incluye el Sistema General de Paseo Litoral.

- Las intervenciones de reparación, conservación, mejora y ampliación de los accesos existentes y de nueva apertura de accesos con fines agrarios, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo relativo a las “Condiciones generales de los Accesos en suelo rústico” de esta Normativa.

2) Infraestructura hidráulica prevista por un instrumento de ordenación sectorial, Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, así como el Plan Hidrológico Insular de la Palma o actuaciones en desarrollo del mismo, o por aplicación de las determinaciones del PGO,

en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas, tanto públicas como privadas.

Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.

Se incluyen infraestructuras públicas para el almacenamiento de agua tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc., e instalaciones para el transporte y distribución de aguas y las infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras tanto públicas como privadas.

3) Infraestructura de energía, prevista por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.

4) Infraestructura de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión etc., prevista por un instrumento de ordenación sectorial.

1. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

j) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la “Disposición Transitoria Segunda” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

#### 4. Usos Prohibidos

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico agrícola o impidan su desarrollo. Se prohíbe la instalación de invernaderos, permitiéndose tan sólo las obras de conservación de los existentes.

Artículo 69º. Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2)

#### 1. Usos Característicos

El uso característico de esta categoría es el uso agrario en las siguientes tipos:

a) Uso agrícola en cultivos intensivos de exportación que comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes (si procede), permitiendo todas las intervenciones de transformación necesarias para la puesta en cultivo de terrenos no cultivados, y el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo.

b) Uso ganadero en actividades ganaderas intensivas en el tipo de ganadería estabulada industrial. Comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas, tanto las de nueva planta, como las de mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

2. Actividades, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables respecto al Uso Característico

Para el caso de que se pretenda implantar varios usos, actividades, construcciones e instalaciones en una misma finca o unidad apta para la edificación, ya sean característicos o permitidos y autorizables, el cómputo total de la superficie máxima construida en la citada finca o unidad apta para la edificación correspondiente, no podrá superar el 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Respecto al uso característico uso Agrario (agrícola y ganadero) se permiten las actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación, cuya regulación viene determinada en el Artículo 60º “Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico”, y en concreto:

- 1) Desbroce.
- 2) Rellenos de tierra.
- 3) Explanación.
- 4) Sorribas.
- 5) Abancalamientos.
- 6) Muros de contención.
- 7) Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos.
- 8) Invernaderos.
- 9) Red de distribución de agua para el riego.
- 10) Estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas.
- 11) Cuartos de aperos y de instalaciones de riego.
- 12) Almacenes agrícolas.
- 13) Almacenes de empaquetado de plátanos.
- 14) Construcciones e instalaciones ganaderas de carácter artesanal y familiar.
- 15) Granjas y explotaciones ganaderas de carácter industrial.

16) Construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.

### 3. Usos Permitidos y Autorizables

a) Uso ganadero en los tipos de estabulada artesanal y familiar. Comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas, tanto las de nueva planta, como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

b) Uso hidrológico, la canalización para la extracción del agua y la canalización de barrancos dentro de las determinaciones establecidas en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Agua, así como aquellas otras determinadas por el Plan Hidrológico de La Palma.

c) Uso Forestal, incluye el aprovechamiento apícola con instalaciones asociadas y de escasa entidad.

d) Uso industrial, comprende las industrias vinculadas a los usos primarios (agrícolas y ganaderos).

e) Uso turístico, en las subcategorías de:

1) Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales establecidos y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente y bajo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico

2) Establecimientos de Pequeña Dimensión, en cualquiera de sus modalidades, y Establecimientos de Media Dimensión, entendidas como unidades aisladas de explotación turística, bajo las condiciones del uso Turístico establecidas en la Normativa urbanística de la ordenación pormenorizada, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación y con los límites de capacidad alojativa determinados en la “Disposición adicional Única de Ordenación Turística” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural para esta categoría de suelo.

f) Uso Comercial, asociado a los usos agrícolas y ganaderos de escasa entidad y dimensiones, en las subcategorías de puestos de venta y mercadillos.

g) Uso de Hostelería y restauración, en las subcategorías de kioscos y terrazas, entendidas como establecimientos de servicios de escasa dimensión, y de bares, cafeterías y restaurantes, en edificaciones preexistentes con el citado uso previa a la aprobación de este PGO.

h) Uso de Infraestructura comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y

mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

1) Infraestructura viaria y de transporte:

- Las prevista por el presente PGO o por un instrumento de ordenación de rango superior.

- Las intervenciones de reparación, conservación, mejora y ampliación de los accesos existentes y de nueva apertura de accesos con fines agrarios de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo relativo a las "Condiciones generales de los Accesos en suelo rústico" de esta Normativa.

- En dotaciones o equipamientos declaradas de interés general.

2) Infraestructura hidráulica prevista por un instrumento de ordenación sectorial, Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, el Plan Hidrológico Insular de la Palma o actuaciones en desarrollo del mismo o por aplicación de las determinaciones del PGO, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas, tanto públicas como privadas.

Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.

Se incluyen infraestructuras públicas o privadas para el almacenamiento de agua tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, extracción de agua e instalaciones para las mismas, etc., e instalaciones para el transporte y distribución de aguas y las infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.

3) Infraestructura de energía, prevista por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.

4) Infraestructura de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión etc., prevista por un instrumento de ordenación sectorial.

i) Uso Comunitario, comprende las edificaciones, construcciones e instalaciones calificadas como Sistemas Generales, Dotaciones o Equipamientos por este PGO, y aquellas otras susceptibles de ser declaradas de utilidad pública e interés general, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

j) Uso de Espacios Libres en terrenos calificados como Sistema General o Dotación por este PGO.

k) Uso Ocio-recreativo, dentro de la categoría de Esparcimiento en espacios adaptados, y comprende las siguientes actividades:

1) Actividades recreativas, en instalaciones de deporte al aire libre, tales como centros ecuestre, tiro al plato, tiro con arco o cualquier otra siempre que se justifique su ubicación en el suelo rústico, con edificaciones fijas o desmontables, permanentes o temporales en fincas o unidades aptas para la edificación mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima para estas edificaciones de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con un máximo de 500 m<sup>2</sup> construido, entendidas como de escasa dimensión.

2) Actividades de pernoctación, en terrenos debidamente delimitados y calificados como Sistemas Generales por este PGO, en concreto el Sistema General denominado SG-OR 1 en Las Hoyas, en lo modalidad de Colonias y Campamentos con edificaciones fácilmente desmontables, según las determinaciones que para ello se establecen en la ficha de ordenación pormenorizada de este Sistema General en el Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

l) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidos en el Artículo 59º "Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

m) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la "Disposición Transitoria Segunda" Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico agrario o impidan su desarrollo.

Artículo 70º. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)

1. Usos característicos

El uso característico de esta categoría de suelo es el uso hidrológico o del recurso hidráulico tanto en el suelo como en el subsuelo, con pleno respeto a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, y el Decreto 86/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Plan Hidrológico Insular con la finalidad de servir a la total colectividad del municipio de Tazacorte.

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de

la erosión natural, admitiéndose obras de limpieza y mantenimiento.

## 2. Usos permitidos y autorizables

La utilización, aprovechamiento o realización de obras de cualquier tipo por los particulares en los cauces integrados en el dominio público hidráulico requerirá la previa concesión o autorización administrativa, por el Consejo Insular de Aguas de La Palma, y cuando se trate de cauces privados se deberá contar con la previa autorización administrativa de dicho Organismo. Así mismo, se podrán autorizar las actividades, construcciones e instalaciones que correspondan con su naturaleza y sean compatibles con la finalidad de protección del recurso hidrológico, así como las que sean necesarias para su conservación y, en su caso para el disfrute público de sus valores, de conformidad con el artículo 63 del TR Lotc-Lenac y en concreto los siguientes:

a) Instalaciones indispensables para la investigación y protección en su caso del recurso hídrico.

b) Uso agrícola. Se permitirán las intervenciones de transformación del terreno estrictamente necesarias para el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo existentes y en particular las siguientes:

1) El desbroce.

2) La reposición o implantación de muros de contención en bancales existentes.

3) Las construcciones e instalaciones agrícolas existentes y autorizadas, se regirán por el régimen de Fuera de Ordenación establecido en el presente PGO.

c) Uso Extractivo. Se permitirán las extracciones de áridos en terrenos de dominio público hidráulico bajo las condiciones que para ello establece el Plan Hidrológico Insular de la Palma.

d) Uso de infraestructura

1) Uso de infraestructura viaria y de transporte son las previstas por un instrumento de ordenación de rango superior. Se permitirá el acceso a toda la zona y el tráfico rodado por los viales existentes para ello. Se permiten obras de reparación, conservación y mejora de los accesos existentes o aquellas que temporalmente sean necesarias para el mantenimiento de infraestructuras u obras públicas existentes o nuevas, y para labores de conservación de la naturaleza, de acuerdo a las determinaciones en el Artículo 61º relativo a las "Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico de esta Normativa.

2) Uso de infraestructura hidráulica mediante la realización de obras, construcciones e instalaciones, tanto superficiales o subterráneas de cualquier tipo

en el recurso hídrico, tendente al uso del caudal, en el que se incluye la variación del curso natural de las aguas, así como su canalización y almacenamiento (balsas y estanques) previstas por un instrumento de ordenación sectorial tal como es el Plan Hidrológico de La Palma, o actuaciones en desarrollo del mismo, o programas del Consejo Insular de Aguas de la Palma.

3) Uso de infraestructura de energía, en el que de modo especial se podrá autorizar los cruces de líneas eléctricas y de otros tipos sobre el dominio público hidráulico.

e) Uso y Actividades medioambientales

1) Senderismo.

2) Los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de este ámbito.

3) Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

f) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, siempre que no se encuentre en dominio público hidráulico de conformidad con la "Disposición Transitoria Segunda" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

## 3. Usos prohibidos

Con carácter general, los que sean incompatibles con la finalidad de protección la protección de los cauces. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos sin la previa autorización o concesión del Consejo Insular de Aguas de La Palma.

Artículo 71º. Suelo rústico de Protección de Infraestructura (RPIV y RPIP)

### 1. Usos característicos

El uso característico de esta categoría de suelo es el aprovechamiento y uso de infraestructuras para el establecimiento de las mismas, así como sus zonas de protección y reserva que garanticen su funcionalidad y uso, en las que se incluye las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, accesorias y necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios necesarios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto:

a) Uso de Infraestructura viaria y de transporte, en los suelos denominados por este PGO como Suelo

Rústico de Protección de Infraestructura Viaria (RPIV), en la categoría de Carretera prevista por un instrumento de ordenación de rango superior o en el presente PGO, en las que se incluye los usos permitidos y autorizables necesarios para el correcto funcionamiento y la prestación de servicios, tales como las estaciones de servicios o gasolineras o cualquier otro que con el mismo fin y de conformidad con el régimen de usos establecidos en el presente PGO. Cuando las citadas infraestructuras tengan la consideración de Carreteras, se estará a lo que determina este PGO en el capítulo relativo a "Carreteras".

b) Uso de infraestructura Portuaria, en los suelos denominados por este PGO como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura Portuaria (RPIP), en las que se incluye los usos permitidos y autorizables necesarios para el correcto funcionamiento y la prestación de servicio del Sistema General de Infraestructura Portuaria conforme al Plan de Puertos de Canarias y, en desarrollo al PGO, de acuerdo a las condiciones que para el mismo se establece en el ficha del Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Infraestructura Portuaria, del Anexo de la ordenación pormenorizada "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión", en el que se determinan las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación. Así mismo se estará a lo que determina este PGO en el capítulo relativo a "Puertos".

## 2. Usos permitidos y autorizables

a) Se permitirán los usos y obras provisionales que no supongan un impedimento para el desarrollo de los usos característicos, siendo los mismos construcciones e instalaciones de carácter provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables.

b) Uso agrícola se permitirán las intervenciones de transformación del terreno estrictamente necesarias para el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo y en particular las siguientes:

1) El desbroce, sorribas, rellenos de tierra, explanación.

2) Muros de contención, los estrictamente necesarios para garantizar la seguridad vial así como las obras de conservación y consolidación de los existentes.

3) Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos para protección de fincas rústicas.

4) Red de distribución de agua para el riego.

5) Se permitirán obras de conservación y consolidación de los aljibes, estanques y depósitos de aguas existentes previos al PGO

6) Las construcciones e instalaciones agrícolas existentes y autorizadas se registrarán por el régimen de Fuera de Ordenación establecido en el presente PGO

c) Los usos característicos permitidos y autorizados para los asentamientos rurales y agrícolas en aquellos suelos donde sean compatibles ambas categorías de suelo con las limitaciones que establece la legislación sectorial en materia de carreteras.

## 3. Usos prohibidos

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico de infraestructura o impidan su desarrollo.

## CAPITULO IV POBLAMIENTO RURAL

Artículo 72º. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA)

### 1. Uso característico

El uso característico de esta categoría es el Uso agrícola, en cultivos intensivos de exportación, que comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas y permitidas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes (si procede), permitiendo las intervenciones de transformación necesarias para la puesta en cultivo de terrenos no cultivados y el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo.

2. Actividades, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables respecto al Uso Característico

Para el caso de compatibilidad de varias edificaciones, construcciones e instalaciones -incluyendo las de uso residencial- en una misma unidad apta para la edificación, el cómputo total de la superficie máxima construida en la unidad apta para la edificación correspondiente no podrá superar los 350 m2 construidos.

Respecto al uso característico uso Agrícola se permiten las actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación, cuya regulación viene determinada en el Artículo 60º "Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico", y en concreto:

1) Desbroce.

2) Rellenos de tierra.

3) Explanación.

4) Sorribas.

5) Abancalamientos.

6) Muros de contención.

7) Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos.

8) Red de distribución de agua para el riego.

9) Estanques, depósitos de agua, aljibes.

10) Cuartos de Aperos y de instalaciones de riego.

11) Almacenes Agrícolas.

### 3. Usos permitidos y autorizables

a) **Uso residencial:** Se permitirá en la categoría de vivienda rural, directamente vinculada a la correspondiente explotación agrícola efectiva, en edificación con tipo unifamiliar aislado, en la tipología edificatoria AA, cuyos parámetros específicos se recogen en la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada en el Título IV “Condiciones particulares de la edificación: Usos y tipologías edificatorias”. No se tramitarán nuevas implantaciones de usos residenciales a excepción de los existentes.

b) **Uso Industrial:** Se permiten los preexistentes vinculados a las actividades agrícolas y el uso de taller artesanal en régimen de compatibilidad con la edificación residencial, según se establece en la tipología edificatoria AA.

c) **Uso Terciario,** en los que se incluyen:

1) **Uso de oficina** en despachos profesionales en régimen de compatibilidad con la edificación residencial, según se establece en la tipología edificatoria AA.

2) **Uso comercial** en locales comerciales para la venta de productos relacionados con la actividad agrícola en explotación, y **Uso de Hostelería y restauración** en las subcategorías de bares, cafeterías y restaurantes, en edificaciones preexistentes con el citado uso previas a la aprobación de este PGO y en edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico, en cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural. El uso de local comercial también se permitirán en régimen de compatibilidad con la edificación residencial, según se establece en la tipología edificatoria AA.

d) **Uso de Infraestructura,** comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y

mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

#### 1) Infraestructura viaria y de transporte:

- Las intervenciones de reparación, conservación, mejora y ampliación de los accesos existentes, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 61º “Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística.

2) **Infraestructura hidráulica** prevista por un instrumento de ordenación sectorial, tal como se prevé en el Plan Hidrológico de la Palma o actuaciones en desarrollo del mismo o por aplicación de las determinaciones del PGO.

Se incluyen las precisas para el desarrollo de uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.

Se incluyen infraestructuras públicas para el almacenamiento de agua en depósitos reguladores e instalaciones para el transporte y distribución de aguas, y las infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras en sistemas generales.

3) **Infraestructura de energía,** prevista por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas, siempre que sea posible.

4) **Infraestructura de telecomunicaciones,** tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión etc., prevista por un instrumento de ordenación sectorial.

e) **Intervenciones en edificaciones,** construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la “Disposición Transitoria Segunda” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

f) **Uso Residencial** en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidos en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

### 4. Usos prohibidos

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico agrícola o impidan su desarrollo. Se prohíbe la instalación de invernaderos, permitiéndose tan sólo las obras de conservación de los existentes.

## Artículo 73°. Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)

### 1. Uso característico

Uso residencial, en la categoría de vivienda rural, en edificaciones con tipo unifamiliar, en las tipologías edificatorias de Entre Medianeras (EM) y Baja Densidad (BD), cuyos parámetros específicos se recogen en la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada en el Título IV “Condiciones particulares de la edificación: Usos y tipologías edificatorias”.

### 2. Usos permitidos y autorizables

a) Uso agrícola, en cultivos intensivos de exportación, permitiendo las intervenciones de transformación necesarias para la puesta en cultivo de terrenos no cultivados y el mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivo. Este uso se permite en todos los asentamientos rurales excepto en el de “Las Cabezas”.

La actividad agrícola comprende las actividades, construcciones e instalaciones asociadas y permitidas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes (si procede), cuya regulación viene determinada en el Artículo 60° “Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico”, y en concreto las siguientes:

- 1) Desbroce.
- 2) Rellenos de tierra.
- 3) Explanación.
- 4) Sorribas.
- 5) Abancalamientos.
- 6) Muros de contención.
- 7) Cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos.
- 8) Red de distribución de agua para el riego.
- 9) Estanques, depósitos de agua, aljibes.
- 10) Cuartos de Aperos y de instalaciones de riego.

Para el caso de compatibilidad de varias edificaciones, construcciones e instalaciones, en el que se incluyen el uso residencial y agrícola en una misma unidad apta para la edificación, el cómputo total de la superficie máxima construida en la unidad apta para la edificación correspondiente no podrá superar los 350 m<sup>2</sup> construidos.

b) Uso Industrial se permite los preexistentes vinculados a las actividades agrícolas cuando esta actividad sea permitida y el uso de taller artesanal y taller domésticos en régimen de compatibilidad con la edificación residencial según se establece en las tipologías edificatorias BD y EM.

g) Uso turístico, en establecimientos de “Pequeña Dimensión en Apartamentos Turísticos” en los tipos de Villa o Bungalow, en el núcleo del asentamiento rural de El Paradiso (RAR 2-6) cuya capacidad alojativa máxima se determina en la “Disposición Adicional de Ordenación Turística” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural. La implantación de este uso turístico se ajustará a las determinaciones establecidas en las “Condiciones del uso turístico” y a la tipología edificatoria BD2000 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada y en la legislación específica que la regula.

h) Uso de oficina, en despachos profesionales en régimen de compatibilidad con la edificación residencial según se establece en la tipología edificatoria BD y EM.

i) Uso comercial, en locales comerciales y Uso de Hostelería y restauración en las subcategorías de bares, cafeterías y restaurantes, en edificaciones preexistentes con el citado uso previas a la aprobación de este PGO y en edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico en cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Artículo 59° “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural. El uso de local comercial también se permitirán en régimen de compatibilidad con la edificación residencial según se establece en la tipología edificatoria BD y EM.

c) Uso de Infraestructura, comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

#### 1) Infraestructura viaria y de transporte:

- Las intervenciones de reparación, conservación, mejora y ampliación de los accesos existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 61° “Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística.

2) Infraestructura hidráulica prevista por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de la Palma o actuaciones en desarrollo del mismo o por aplicación de las determinaciones del PGO.

Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.

Se incluyen infraestructuras públicas para el almacenamiento de agua en depósitos reguladores e instalaciones para el transporte y distribución de aguas y las infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras en sistemas generales o dotaciones.

3) Infraestructura de energía, prevista por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas, siempre que sea posible.

4) Infraestructura de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión etc., prevista por un instrumento de ordenación sectorial.

d) Usos comunitarios, en dotaciones y equipamientos delimitados en los Planos de la Ordenación Pormenorizada y en edificaciones de uso residencial, si se permite como uso alternativo, según se establece en las tipologías edificatorias BD y EM.

e) Uso de Espacios Libres como Sistemas Generales y Dotaciones delimitados en los planos de la ordenación pormenorizada.

f) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la “Disposición Transitoria Segunda” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

g) Uso Residencial en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidos en el Artículo 59º “Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

### 3. Usos Prohibidos

Todos los demás y los que pongan en peligro el uso característico agrícola o impidan su desarrollo. Se prohíbe la instalación de invernaderos, permitiéndose tan sólo las obras de conservación de los existentes.

## TITULO IX RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

Artículo 74º. Condiciones y Tipos de Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGO define para el Municipio.

2. Se entiende por Sistema General la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con los terrenos y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento.

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

3. Los Sistemas Generales definidos por el PGO forman parte de su ordenación estructural. En los Planos de Ordenación Estructural relativo a la “Estructura General y Usos del Suelo” y “Síntesis de la ordenación” se sitúan tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en el artículo 32 TR Lotc-Lenac.

4. Los sistemas generales en función del uso se dividen en los siguientes:

a) Sistema General de Infraestructuras viarias y transporte: Al margen de su titularidad, este PGO establece y denomina como Sistema General (SG) de infraestructura viaria a los siguientes tipos de vía:

1) Carreteras: Constituido por las carreteras existentes de Interés Insular, denominadas LP-122, LP-120, LP-124, LP-1242 y LP-1244; y las carreteras propuestas, de trazado indicativo hasta que se concrete el proyecto de ejecución de las mismas, denominadas SG-CT 1 (variante de la LP-120 al Casco de Tazacorte), SG-CT 2 (variante de la LP-122 de acceso al Puerto de Tazacorte) y el SG-CT 3 (variante de la LP-124 de acceso a Puerto Naos).

2) Viario local o municipal, constituido por las vías urbanas estructurantes, los caminos rurales SG-CR, y el viario peatonal constituido por el denominado Paseo Litoral que bordea el cantil costero desde el Puerto de Tazacorte hasta Las Hoyas, denominado SG-PL.

En todo caso, y atendiendo a su naturaleza, se estará a lo determinado al Capítulo relativo a Carreteras de la presente Normativa.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de vía se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad.

En los Sistemas Generales de Infraestructura viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean.

b) Sistema General de infraestructura Portuaria: Constituido por el Puerto de Tazacorte en el núcleo residencial del mismo nombre.

Dada su naturaleza el régimen de aplicación a estas infraestructuras será aquél establecido en el Capítulo relativo a Puertos del presente PGO y aquellas otras que se determinan para el Uso de Infraestructuras Portuarias.

c) Sistema General de uso de Infraestructura Hidráulica: Que comprenden las Infraestructuras siguientes:

1) Sistema básico de abastecimiento de agua, tales como los Depósito Reguladores y Balsas.

2) Sistema básico de saneamiento. Constituido por los elementos más significativos como son la estación de bombeo, la estación depuradora, ambas situadas en el núcleo del Puerto de Tazacorte, y los colectores generales de las redes de alcantarillado.

Dada su naturaleza, el régimen de aplicación a estas infraestructuras, será aquél establecido en el Capítulo relativo a Aguas del presente PGO y aquellas otras que se determinan para el Uso de Infraestructuras Hidráulicas.

d) Sistema General de uso de Infraestructura de Telecomunicaciones, tales como la red de telecomunicaciones (como antenas) y demás construcciones e instalaciones con esta índole.

e) Sistema General de uso Infraestructura de Energía, tales como la red de eléctrica (tendidos eléctricos) y demás construcciones e instalaciones con esta finalidad.

f) Sistema General de uso Comunitario

1) Sistema General de uso Docente, comprende las edificaciones y construcciones destinadas al uso educativo tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
*SG - DOC1	Guardería y ampliación Colegio Juan XXIII	Villa de Tazacorte	SUC 1-1
SG - DOC2	Colegio público Juan XXIII	Villa de Tazacorte	SUC 1-1
SG - DOC1	Colegio Público El Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1

\* PROPUESTO

2) Sistema General de uso Sanitario: comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso sanitario tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
*SG - SAN1	Hospital o Clínica	Las Norias	RPA-2

\* PROPUESTO

3) Sistema General de uso Deportivo, que comprende los terrenos, construcciones e instalaciones, destinadas al ejercicio del deporte al aire libre tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
SG - DEP1	Pabellón deportivo de Usos Múltiples	Villa de Tazacorte	SUC 1-1
SG - DEP2	Piscina Municipal	Villa de Tazacorte	SUC 1-1
SG - DEP3	Campo de Fútbol	Próximo a la Villa de Tazacorte	RPA-2
SG - DEP1	Canchas deportivas	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1

4) Sistema General de uso de Administración Pública: que comprende los terrenos, construcciones e instalaciones, destinados a los servicios de la administración municipal, tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
*SG - AP1	Anexo Ayuntamiento	Villa de Tazacorte	SUC 1-1
SG - AP2	Ayuntamiento	Villa de Tazacorte	SUC 1-1

\* PROPUESTO

5) Sistema General de Otros-Usos, que comprenden los terrenos, construcciones e instalaciones, destinados al cementerio municipal, como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
**SG - OUI	Cementerio y ampliaciones propuestas	Próximo a la Villa de Tazacorte	RPA-2

\*\* ESTE SISTEMA GENERAL DE OTROS USOS ESTÁ FORMADO POR EL ACTUAL CEMENTERIO Y POR LAS AMPLIACIONES PROPUESTAS POR ESTE P.G.O.

g) Sistema General de Espacios Libres Públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y, en concreto, los siguientes:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
*SG - PU1	Parque Urbano	Villa de Tazacorte	ZS/SG 1-1, ZS/SG 1-2, 1-3
*SG - EL1	Plaza de los Lavaderos	Villa de Tazacorte El Charco	SUCIC 1-1
*SG - EL2	Plaza Miguel de Unamuno	Villa de Tazacorte El Charco	SUCIC 1-1
SG - EL3	Plaza Casa Massieu	Villa de Tazacorte El Charco	SUCIC 1-1
*SG - EL1	Parque Recreativo del Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1
SG - AM1	Avenida Marítima del Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1
SG - EL1	Plaza Castilla	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1
*SG - EL1	Plaza el Pampillo	El Pampillo	RPA-2

\* PROPUESTO

h) Sistema General de uso Ocio-Recreativo, comprendido por los terrenos, construcciones e instalaciones destinadas a las actividades de ocio y esparcimiento, tales como:

SIGLAS	USOS	NÚCLEO o ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO
*SG - OR1	Colonias y campamentos	Las Hoyas	RPA-2 y RPL

\* PROPUESTO

5. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Sistemas Generales Estructurantes se regirán por lo estipulado en el presente PGO en el apartado relativo a la "Ejecución del Planeamiento", así como por lo estipulado en las Condiciones de los Usos y la legislación reguladora del uso.

#### Artículo 75º. Equipamientos Estructurantes

1. Se considera Equipamientos Estructurantes aquellos que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana y aparecen reseñados en la memoria, así como en los Planos de Ordenación Estructural relativo a la "Estructura General y Usos del Suelo" y "Síntesis de la ordenación".

2. De conformidad con la definición establecida en el TR Lotc-Lenac, se entiende por Equipamiento la categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con importancia en la estructura general del territorio del término municipal de Tazacorte.

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

3. A estos efectos existe un Equipamiento Estructurante dentro de la categoría de los Usos Comunitarios, y en particular de uso Religioso, que comprende la Iglesia de San Miguel Arcángel ubicada en La Villa de Tazacorte, y en particular en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural denominado El Casco (SUCIC 1-2 El Casco).

4. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Equipamientos Estructurantes se regirán por lo estipulado en el presente PGO en el apartado relativo a la "Ejecución del Planeamiento", así como en las Condiciones de los Usos y la legislación reguladora del uso.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primero. Aplicación del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión estatales

En tanto se aprueban los reglamentos de desarrollo en materia de planeamiento y gestión del TR Lotc-Lenac, los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística serán de aplicación supletoria, en todo lo no previsto en la presente Normativa.

Segundo. De las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Normativa y que resulten disconforme (si incumplen los parámetros tipológicos y/o volumétricos y/o los usos característicos, permitidos o autorizables) con las determinaciones de la presente Normativa, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor, y se regirán por lo siguiente:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando parcial o totalmente 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 en el presente PGO.

2. Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, tales como aquellas cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no hayan prescrito, con sujeción al artículo 180 del TR Lotc-Lenac.

3. A los efectos de poder aplicar el régimen de fuera de ordenación se deberán acreditar las siguientes circunstancias:

a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalación que acredite el transcurso del plazo anteriormente citado, por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.

b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el 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.

4. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, en tanto no se aprueben la normas, o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mismas, se permitirán las siguientes obras:

a) Sólo podrán realizarse las obras de conservación, en las que se incluye la reparación, y que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso

conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa en los siguientes supuestos:

1) Cuando se encuentren situadas en ámbitos de ordenación remitida de suelo urbano o urbanizable, mientras no esté aprobado el correspondiente planeamiento que lo desarrolle.

2) Cuando ocupen suelo calificado como infraestructura viaria, espacio libre público o ámbitos no aptos para la edificación.

3) Cuando la altura de la edificación o construcción supere la establecida en la tipología edificatoria o en la regulación del régimen jurídico del suelo rústico de esta Normativa que le sea de aplicación. Estas obras serán de aplicación a las plantas que supere dicha altura.

b) Se podrán autorizar las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación siempre que no se encuentre en ninguna de las circunstancias descritas anteriormente en el punto a). Así mismo, cuando tengan por objeto adaptar la edificación al presente PGO, se podrán autorizar, además, obras de remodelación (ampliación, remonta y reestructuración) cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, sin que pueda dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

c) En las edificaciones preexistentes, que no se ajusten a la tipología edificatoria de la manzana propuesta por el PGO y tengan valor etnográfico o arquitectónico, y no estén recogidas en el "Catálogo Arquitectónico de Elementos Protegidos", se podrán autorizar las obras que se determinan en el artículo de "Régimen Jurídico de las intervenciones en el Patrimonio Histórico" de la Normativa urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

d) En edificaciones preexistentes que tengan valor etnográfico o arquitectónico situadas en suelo rústico, las obras permitidas serán las especificadas en el Artículo 59º de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

e) Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

5. En todo caso, la interpretación de las intervenciones permitidas para las edificaciones, construcciones e instalaciones será la que se desprenda de la aplicación de Tipos de Intervención en Elementos Protegidos, establecidos en la Ordenación Pormenorizada el presente PGO.

6. Se exceptuarán del régimen general de fuera de ordenación las viviendas sin valor etnográfico o arquitectónico situadas en suelo rústico no afectado

por: Sistemas Generales, Dominio Público y sus zonas de servidumbre, y Espacios Naturales Protegidos; que constituyan domicilio habitual y permanente acreditado mediante certificado expedido por la administración municipal, y que no cuenten con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 47/1991 de 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. En tales viviendas se permitirán al menos obras de mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y obras de ampliación teniendo como referencia las condiciones mínimas establecidas en el referido decreto. Las intervenciones en los referidos inmuebles cumplirán con las medidas de mejora para su integración paisajística de acuerdo con lo establecido por este PGO en el título 5 "Medidas de Protección del Medio Ambiente" y en art 61.1.f del TR Lotc-Enc.

Tercero. Catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por licencia

1. En las edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia no se permitirá ningún tipo de obras, incluyendo las obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.

2. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización del Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TR Lotc-Lenac, y quedasen fuera de la ordenación de conformidad con lo establecido en el presente PGO, será de aplicación el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior.

Cuarto. Régimen de aplicación a los Suelos Urbanizables No Sectorizados Turísticos

En tanto no esté vigente el Plan Territorial Especial Turístico Insular de La Palma, la clasificación, categorización y calificación de los Suelos Urbanizables No Sectorizados Turístico será la que a continuación se establece:

1. Los suelos urbanizables ZNT 1-1 Casco y ZNT 2-1 Puerto Viejo, tendrán la clasificación de suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido, y le será de aplicación el Artículo 54º "Régimen jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

Quinto. Régimen de aplicación a los Suelos Rústicos de Protección Territorial

2. El suelo rústico RPT 3-1 Las Hoyas tendrá la clasificación de suelo Rústico de Protección Territo-

rial, y le será de aplicación el régimen jurídico de este suelo con los siguientes usos característicos, permitidos, autorizables y prohibidos:

a) Usos característicos, permitidos y autorizables:

De conformidad con el artículo 63.4 del TR Lotc-Lenac, sólo serán posibles usos, actividades, edificaciones y construcciones con sus instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables y/o prefabricados, que no impidan la consecución de la finalidad que ocasionan la categorización como protección territorial.

b) Usos Prohibidos:

Los que pongan en peligro el uso característico.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

### ÚNICA: ORDENACIÓN TURÍSTICA

Dada la entrada en vigor 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 ( B.O.C. nº 73, de 15 de abril), y en concreto la Disposición Transitoria Primera, el presente PGO ordena, mediante una Disposición Adicional, el uso turístico de conformidad con las siguientes determinaciones:

1. Este PGO del término municipal de Tazacorte fija el siguiente límite máximo de capacidad alojativa, según las distintas clases y categorías de Suelo:

a) Para el Suelo Urbano se establece como límite máximo de capacidad alojativa un total de 120 plazas, que se concretarán en las siguientes categorías de suelo:

Categoría de Suelo	Nº de Plazas Alojativas
SUCIC 1-1 El Charco	120 plazas alojativas
TOTAL	120 PLAZAS ALOJATIVAS

b) Para el Suelo Urbanizable se establece como límite máximo de capacidad alojativa un total de 2.126 plazas, que se concretarán en las siguientes categorías de suelo:

Categoría de Suelo	Nº de Plazas Alojativas
ZOT 4-1 Acantilado Club de Tennis	541 plazas alojativas
ZNT 1-1 Casco	229 plazas alojativas
ZNT 2-1 Puerto Viejo	450 plazas alojativas
TOTAL	1.220 PLAZAS ALOJATIVAS

c) Para el Suelo Rústico se establece como límite máximo de capacidad alojativa un total de 318 plazas, que se concretarán en las siguientes categorías de suelo:

Categoría de Suelo	Nº de Plazas Alojativas
Asentamiento Rural, El Paradiso (RAR 2-6)	18 plazas alojativas máximo
Suelo Rústico de Protección Agraria 1, (RPA-1)	100 plazas alojativas máximo
Suelo Rústico de Protección Agraria 2, (RPA-2)	200 plazas alojativas máximo
RPT 3-1 Las Hoyas	900 plazas alojativas
TOTAL	1.218 PLAZAS ALOJATIVAS

2. Para la implantación de Unidades aisladas de explotación en el suelo rústico en establecimientos de Pequeña y Mediana Dimensión se tendrá en cuenta los siguientes condiciones en orden de prelación:

1º.- Preferentemente se implantará el uso turístico en la subcategoría de Establecimientos de Pequeña Dimensión en el Medio Rural, de manera coetánea con un establecimiento de Turismo Rural.

2º.- Preferentemente se implantará el uso turístico en aquellas Unidades Aptas para la Edificación que cuenten con edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes al uso turístico. Estas edificaciones, construcciones o instalaciones preexistentes deberán reunir los requisitos necesarios de aptitud para su reconversión a uso turístico.

Cuando se pretendan implantar establecimientos de Pequeña Dimensión en el Medio Rural, si estas edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes carecieran de valor etnográfico o arquitectónico deberán someterse a intervenciones que permitan su reconversión en edificaciones con características tradicionales, similares a las edificaciones protegidas del Catálogo Arquitectónico, susceptibles de considerarse de valor etnográfico o arquitectónico.

En el caso de que las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes se destinen a uso agrario, éstas deberán reunir el mismo requisito de aptitud establecido en el párrafo anterior, sin que en ningún caso puedan reconvertirse al uso turístico si ello supone un menoscabo de la explotación agraria a la que se destina la Unidad apta para la edificación.

3º.- Se considerará Unidad apta para la edificación aquella que reúna la dimensión establecida como mínima, según el artículo 8 relativo a las "Condiciones de implantación turística en suelo rústico" de la "Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma", o determinación más restrictiva de este PGO en cada categoría de suelo, para la implantación del establecimiento turístico pretendido en una misma propiedad, y para el caso de la necesidad de Convenio Urbanístico será requisito necesario la preexistencia de edificaciones, construcciones e instalaciones en la citada Unidad, y la posibilidad de su reconversión al uso turístico.

3. Además, para la implantación de Unidades aisladas de explotación en el suelo rústico en establecimientos de Pequeña y Mediana Dimensión se ten-

drán en cuenta las siguientes condiciones para garantizar el carácter aislado y de densidad de los establecimientos alojativos turísticos:

a) Con carácter general, si no se especifica lo contrario, en cada categoría de suelo rústico donde se permita el uso turístico la Unidad apta para la edificación y el establecimiento no podrá localizarse a menos de cien metros (100,00mts.) del suelo urbano o del Suelo Urbanizable o de otro establecimiento turístico en suelo rústico.

b) Se excluye como Unidad apta para la edificación el ámbito de Suelo Rústico de Protección Agraria 1(RPA-1) delimitado en el entorno del Espacio Natural Protegido denominado Monumento Natural de los Volcanes de Aridane (P-6).

c) La Unidad apta para la edificación y el establecimiento se deberán localizar a más de cincuenta metros (50,00mts.) de Sistemas Generales de Infraestructura de Carreteras.

4. Toda iniciativa de implantación de Unidades aisladas de explotación en el suelo rústico en establecimientos de Pequeña y Mediana Dimensión deberá acompañarse un Proyecto de Mejora Ambiental con la finalidad de incentivar la sostenibilidad del uso turístico del municipio y garantizar su conservación, mejora o recuperación.

El Proyecto de Mejora Ambiental consiste en la formulación de un proyecto que mejore y/o conserve los valores y/o calidad ambiental en el ámbito donde se implante el uso, o en su caso en el núcleo donde se localiza o en el término municipal, y en este orden de prelación, y de conformidad con los criterios y prioridades que marque el Ayuntamiento. Sólo será de aplicación en aquellas Unidades aptas para la edificación que se encuentren con carácter previo a la implantación del uso en explotación agraria, y pretendan destinar la misma al uso turístico.

El Proyecto de Mejora Ambiental podrá versar en lo siguiente:

a) Recuperación de especies de flora y fauna protegidas.

b) Replantación y Reforestación de especies protegidas y/o autóctonas.

c) Poda de Palmerales Autóctonas.

d) Restauración de áreas degradadas del territorio por actividades de extracción irregular.

e) Recuperación de Caminos Reales, Senderos, Miradores u análogos.

f) Recuperación mediante la rehabilitación de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones del Patri-

monio Etnográfico y Arquitectónico que figure en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

g) Recuperación de bancales para uso agrícola.

h) Mejora de las infraestructuras públicas en materia de saneamiento de aguas con la finalidad de evitar vertidos incontrolados.

i) Enterramiento de redes generales y en especial las eléctricas.

j) Actuaciones ambientales programadas y/o previstas en este PGO o por los instrumentos de ordenación del Espacio Natural Protegido.

Para ello se destinará al Proyecto de Mejora Ambiental para materializar los objetivos señalados un 10% del presupuesto de ejecución material del proyecto para materializar el aprovechamiento turístico otorgado, a excepción de que la iniciativa tenga por objeto una actividad turística en la modalidad de Turismo Rural.

5. Además, la Unidad apta para la edificación y edificaciones de los Establecimientos Turísticos de Pequeña y Mediana dimensión en Unidades Aisladas de explotación en suelo rústico deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) El acceso a estos establecimientos turísticos deberá ser preexistente, permitiéndose obras de ampliación y conservación según se determina en el Artículo 61º "Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico"

b) Características Volumétricas de la edificación:

1) La edificabilidad total para cada Establecimiento Turístico Alojativo será el resultado de multiplicar, como máximo, por cada plaza alojativa cincuenta metros cuadrados construidos (50 m2c).

La edificación deberá fraccionarse en diferentes volúmenes, salvo especificaciones determinadas por la legislación que sea de aplicación, y en ningún caso los volúmenes edificatorios podrán ocupar más de quinientos metros cuadrados de superficie en planta (500 m2) y con una altura máxima de dos plantas. Los diferentes volúmenes que se generen deberán estar separados entre sí, como mínimo, la altura de la edificación más alta respecto a cualquiera de sus paramentos exteriores o fachadas.

2) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y será de nueve metros (9,00mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbre, y el número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante.

Excepcionalmente, si por las condiciones topográficas de la parcela fuera necesario establecer una pla-

taforma de nivelación, donde se sitúe la edificación, ésta no podrá en ningún caso superar los dos metros de altura, y deberá estar revestida de mampuesto de piedra natural a modo de bancal.

c) Las características tipológicas de la edificación deberán adecuarse a las "Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación" y a las "Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico" establecidos en esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, y en particular las edificaciones y construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

d) Los estándares de Equipamientos complementarios, infraestructuras y servicios de los establecimientos alojativos serán los determinados en las Condiciones del uso Turístico relativo al Desarrollo en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

En Santa Cruz de La Palma, a 20 de septiembre de 2004.

Fdo. Los Arquitectos.

## NOTAS

(2) Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 del anexo de la TR Lotc-Lenac y del anexo de las Normas de Ordenación Pormenorizada relativo a las "Condiciones generales de la edificación".

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac, el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la ordenación pormenorizada.

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos como para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

1. La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

2. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno

de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).

3. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

4. La determinación, si procede, de reservas complementarias de dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

5. La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

## TÍTULO II REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

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

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

a) Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.), siendo bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos, o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias<sup>1</sup>.

b) Catálogo Arquitectónico del término municipal de Tazacorte, siendo bienes catalogados aquellos que son integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural.

c) Carta Etnográfica, en la que se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.

d) Carta Arqueológica, en la que se documentan e inventarían los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

2. Integrarán asimismo el patrimonio histórico aquellos bienes inmuebles cuyo valor o interés histórico, ya sea arquitectónico o etnográfico, haya sido apre-

ciado por la Administración u órgano competente para la autorización de intervenciones sobre los mismos. En consecuencia, éstos estarán sometidos al presente Título en cuanto al régimen jurídico de aplicación, de acuerdo con el valor apreciado.

### Artículo 3. Régimen de las intervenciones en los Bienes del Patrimonio Histórico

1. El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Tazacorte se sujetará a las siguientes determinaciones:

a) Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, se estará al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecidos en las Fichas del Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte.

b) A estos efectos, para el resto de las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para su aprobación, se permitirá la rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad del edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones en suelo rústico se estará a lo dispuesto en el Artículo 58 "Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preeexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico", establecidas en el Título VIII "Régimen Jurídico del Suelo Rústico" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO.

c) En aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la incoación de Bien de Interés Cultural determina la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados. En tanto no se culmine tal proceso quedarán suspendidas las licencias municipales de intervención en los mismos, así como el efecto de las otorgadas. Sólo se permitirán las obras y actuaciones que hubiesen de realizarse por razón de fuerza mayor; y aquéllas de conservación y consolidación a que hace referencia el artículo 46 de la citada Ley, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

### Artículo 4. Concesión de licencias de intervención para los Bienes del Patrimonio Histórico

1. Para la concesión de toda clase de licencia municipal de obras en el Patrimonio Histórico, o en su entorno de protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

2. Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado se exige la siguiente Documentación Mínima:

a) Memoria justificativa de las obras a realizar.

b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.

c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada, y descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

### Artículo 5. Autorización de las intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y Bienes catalogados

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural. Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directa de las obras que afecten a los siguientes bienes:

a) Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL

b) Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

c) Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

## CAPÍTULO II PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

### Artículo 6. Contenido del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

El Patrimonio Arquitectónico y Monumental del municipio de Tazacorte lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos e históricos merezcan su preservación.

Estos bienes tendrán la consideración de Inmuebles de valor Arquitectónico en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte.

A estos efectos se anexa dicho Catálogo como parte integrante del presente PGO, estableciéndose para cada uno de ellos el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de conformidad con lo estipulado en el Título II, Capítulo III “De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que este Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Le-nac.

Los citados bienes arquitectónicos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación Pormenorizada de “Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico”.

Artículo 7. Grados de Protección de los Bienes Inmuebles catalogados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes inmuebles catalogados los siguientes grados de protección:

#### 1. Integral:

Su finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos. Se consideran con tal grado de protección los siguientes:

a) Todos aquellos bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de La Villa y Puerto de Tazacorte. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

b) Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un período significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que sus características tipológicas y constructivas tienen en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección -en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

#### 2. Ambiental:

Su finalidad es proteger el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

#### 3. Parcial:

Su finalidad es proteger elementos específicos de los bienes inmuebles catalogados.

Artículo 8. Tipos de Intervención en los Bienes Inmuebles Catalogados.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los catálogos determinarán las intervenciones permitidas en cada uno de los bienes inmuebles incluidos en el mismo.

2. Las intervenciones que se permitan en cada uno de los bienes inmuebles protegidos, irán en relación a las necesidades del uso a que sea destinado, cumpliendo con las condiciones y determinaciones que se establezcan o por este PGO o por la legislación que regule dichos usos y actividades.

3. Las intervenciones deberán cumplir con las condiciones que a continuación se indican:

##### a) Intervenciones de Conservación.

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

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación o reposición de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistente.

##### b) Intervenciones de Restauración.

Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor in-

terés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las intervenciones de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos. La reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

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

#### c) Intervenciones de Consolidación:

Son intervenciones de consolidación las que tiene como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

#### d) Intervenciones de Rehabilitación:

Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior. Las obras de reforma no podrán modificar la composición de los huecos (puertas y ventanas) en las fachadas así como los elementos o cuerpos volados (como balcones, miradores...). Tan sólo se permitirán la apertura de nuevos huecos en casos específicos y muy justificados siempre que no se altere o

desvirtúe la composición y el ritmo de la fachada original.

#### e) Intervenciones de Remodelación.

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. En relación al parámetro que modifique se han definido tres Intervenciones de remodelación con las condiciones siguientes:

##### 1) Ampliación

En las obras de ampliación se permite el añadido a los ya existentes de nuevas dependencias y cuerpos, ocupando superficies de la parcela o unidad apta para edificación sin edificar hasta los límites que se establecen; o bien para las "tipologías edificatorias" de las manzanas donde se ubican, según los parámetros establecidos en el Título IV de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada o para las edificaciones en suelo rústico según los parámetros que se establecen en el Título VIII "Régimen jurídico del suelo rústico", de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, sin que ésta dé lugar a un mayor aprovechamiento edificatorio que el que corresponda. Se situarán de tal manera que no desvirtúen la tipología edificatoria originaria del edificio catalogado.

En cualquier caso las obras de ampliación no podrán superar las condiciones generales de edificabilidad, ocupación y posición establecidas en las "tipologías edificatorias" del presente PGO de las manzanas donde se ubiquen.

Los nuevos cuerpos edificatorios producto de las obras de ampliación deberán situarse adosados al bien catalogado, preferentemente, formando un solo cuerpo edificatorio, de tal manera que no desvirtúen la tipología edificatoria originaria del edificio catalogado. La altura vendrá determinada en cada una de las fichas del bien catalogado. Además, no se permitirán ni volados ni entrantes que formen terrazas cubiertas, permitiendo tan solo los balcones como cuerpos.

La cubierta de nuevos cuerpos edificatorios será inclinada a una, dos o cuatro aguas, acabada en teja cerámica, de características similares a la edificación que ha sido objeto de la catalogación siempre que ésta posea el citado elemento.

Se emplearán sistemas constructivos y materiales tradicionales, siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente, con lo que deberá buscar analogías formales.

Se prohíben materiales constructivos que puedan desvirtuar las características originarias del inmueble como por ejemplo carpintería de aluminio, tejas planas,...etc.

## 2) Remonta

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de paredes de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido sobre aquéllas, sin que ello suponga un aumento de la ocupación existente en la parcela. La altura libre de la citada planta tendrá la misma que la edificación catalogada.

En cualquier caso las obras de remonta no podrán superar las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas para las “tipologías edificatorias” de las manzanas donde se ubican.

En cuanto a los parámetros compositivos, los huecos de iluminación y ventilación que se ubiquen en la nueva planta deberán mantener la misma proporción y dimensión que los huecos situados en el inmueble catalogado. Además, no se permitirán ni volados ni entrantes que formen terrazas cubiertas, permitiendo como cuerpos volados tan solo los balcones.

La cubierta de la nueva planta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, acabada en teja, de características similares a la edificación que ha sido objeto de la catalogación siempre que ésta posea el citado elemento.

Se emplearán sistemas constructivos convencionales y materiales tradicionales, siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con lo que deberá buscar analogías formales.

Se prohíben materiales constructivos que puedan desvirtuar las características originarias del inmueble como por ejemplo carpintería de aluminio, tejas planas,...etc.

## 3) Reestructuración

Las obras de reestructuración introducen alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales y constructivas previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo la fachada que dé frente a la calle o espacio público, así como la introducción de

forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

## Artículo 9. Régimen de Protección derivado de la Catalogación de Bienes

1. La Catalogación de un bien implica que éste queda sometido a las intervenciones y a los grados de protección permitidos en cada una de las fichas del catálogo, predicable de los inmuebles, espacios o conjuntos u análogos, y a sus entornos propios (parcela o unidad apta para la edificación o finca, según corresponda a suelo urbano o rústico).

2. La catalogación de un bien implica la prohibición de ejecutar sobre éste toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, tales como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.

3. Los elementos existentes sobre bienes catalogados a que hace referencia el número anterior deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte, o desde la definitiva aprobación del PGO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.

4. La catalogación de un bien implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente PGO para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

## CAPÍTULO III PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

### Artículo 10. Contenido del patrimonio etnográfico.

Integran el patrimonio etnográfico del municipio de Tazacorte los elementos arquitectónicos singulares, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular vinculada a la producción económica, tales como portadas, caminos, acueductos, cantoneras, acequias u análogos. Estos bienes tendrán la consideración de Bienes inmuebles de valor etnográfico en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte.

A estos efectos, y como parte integrante del presente PGO, anexa este Catálogo, estableciéndose para cada elemento contenido en el mismo el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de acuerdo a las definiciones establecidas en el capítulo anterior de esta normativa y de conformidad con lo estipulado en el Capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Le-nac.

Los citados bienes etnográficos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación Pormenorizada de "Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico".

#### CAPÍTULO IV PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 11. Contenido del patrimonio arqueológico.

Integran el patrimonio arqueológico del municipio de Tazacorte los elementos arqueológicos singulares que sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, se encuentren recogidos en la Carta Arqueológica de Tazacorte realizada por la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias y que de este modo queden incluidas en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tazacorte.

Siendo Tazacorte el municipio de La Palma con menor número de yacimientos arqueológicos dado que sus parajes han sido intensamente modificados y roturados en la época histórica y especialmente en los últimos cien años, al sorribar el terreno para crear canteros de plátanos. No obstante las prospecciones arqueológicas efectuadas en término municipal han permitido localizar cuatro zonas arqueológicas claramente diferenciadas: 1) Las Laderas de La Punta de Juan Graje; 2) La Montaña de La Laguna; 3) La Montaña de Todoque y 4) cruce entre la carretera de Puerto Naos y la de La Costa.

#### TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

##### CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 12. Definición de usos

1.- El presente Título tiene como objeto establecer las condiciones de implantación de los usos de conformidad con la ordenación pormenorizada del ámbito o sector establecidos en el PGO así como en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

#### Artículo 13. Clasificación de los usos

A efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

##### A.- Clasificación de los Usos por su implantación

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.

2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por las PGO.

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por las PGO y es contraria al uso característico.

4. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento futuro de los usos característicos, permitidos o autorizables, previstos por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por construcciones e instalaciones fácilmente desmontables las que reúnen las siguientes características:

a) Aquéllas que precisen obras puntuales de cimentación, y que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b) Las que estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Las que se puedan montar y desmontar mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición alguna, y siendo fácilmente transportables el conjunto de sus elementos.

##### B.- Clasificación de los usos por su interrelación con otros usos

1. Se entiende por uso alternativo aquél que el PGO considera que, en determinadas condiciones, puede sustituir en su totalidad al uso característico convirtiéndose en el principal.

2. Se entiende por uso compatible aquél que sea permitido y/o autorizable en régimen de compatibilidad respecto del uso característico o alternativo, en estricto respeto a la proporcionalidad establecida en la ordenación del presente PGO.

3. Se entiende por uso complementario aquél que siendo accesorio al uso característico, es permitido o autorizable mediante construcciones e instalacio-

nes necesarias para su implantación y que coexisten con éstos, debiendo guardar estricta proporción con la superficie y características establecidas para los usos característicos, permitidos o autorizables.

4. Se entiende por uso exclusivo, aquél que resulta único en su implantación, ya sea el uso característico u otro uso alternativo.

#### C.- Clasificación de los usos por su naturaleza

1. Se entiende por uso Público o abierto al público aquel uso con vocación pública, ya que es de índole colectiva o general, pudiendo estar destinada a un círculo indeterminado de personas.

Tendrá la consideración de uso público, independientemente de la propiedad pública o privada de los terrenos dónde se ubica.

Además, tendrán la consideración de uso público los realizados o prestados por: las administraciones y entidades públicas, la gestión particular sobre bienes de dominio público como servicios públicos, los usos comunitarios, y los determinados por este PGO como de uso público. Estos usos públicos se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO de la siguiente manera:

a) Sistema General, como categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general, y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el T.R. Lotc-Lenac.

b) Dotación, como categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos) que, no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario. Todo de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac.

c) Equipamiento, como categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin que éstos constituyan servicios públicos, aunque necesarios. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac.

2. Se entiende por Uso Privado aquel uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares, sin obligación de su apertura al público en general, independientemente de su titularidad, que generalmente será privada.

#### D.- Clasificación y categoría de los usos por su función

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanís-

tico de los suelos, y que constituyen los Usos Característicos del Suelo dentro de la estructura general. Se clasifican en:

- a) Usos Residenciales
- b) Usos Primarios
- c) Usos industriales y almacenaje
- d) Usos Terciarios
- e) Usos de Infraestructura
- f) Usos Comunitarios
- g) Usos de Espacio Libre
- h) Usos Ocio-Recreativo
- i) Usos Medioambientales

2. A su vez los usos característicos se dividen en las siguientes categorías Usos Pormenorizados:

Clases o clasificación	Categorías
a) Usos Residenciales:	Vivienda Residencia comunitaria
b) Usos Primarios:	Agrario ( agrícola y ganadero) Hidrológico Cinegético Extractivo minero Forestal Acuícola
c) Usos Industriales y almacenaje:	Producción Industrial Taller artesanal y doméstico Almacenes
d) Usos Terciarios:	Turístico Comercial Hostelería y Restauración Oficinas
e) Usos de Infraestructura:	Viaría y de Transporte Portuaria Hidráulica

	Energía
	Telecomunicaciones
	Residuos
f) Usos Comunitarios:	Docente
	Cultural
	Sanitario
	Asistencial
	Deportivo
	Administración Pública
	Religioso
	Otros Usos
g) Usos de Espacio Libre Público	Playas
	Parques Urbanos
	Plazas y Parques Infantiles
	Avenidas Marítimas
h) Usos Ocio - Recreativo	Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados
	Esparcimiento y ocio en espacios adaptados
	Esparcimiento y ocio en espacios edificados
	Esparcimiento y ocio en complejos recreativos.
i) Usos Medioambientales	Conservación medioambiental
	Científicos sobre los recursos naturales
	Educación ambiental

3. Los usos pormenorizados se dividen a su vez en subcategorías y tipos.

4. Con carácter excepcional y justificación suficiente, las figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGO podrán establecer nuevos grupos de usos dentro de su ámbito si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos con anterioridad.

#### Artículo 14. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente Título, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

#### Artículo 15. Condiciones generales de implantación de los usos

1. Sólo podrán implantarse los usos y las actividades que resulten admisibles, bien por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo en todo caso satisfacer las condiciones particulares que se establecen en esta Normativa Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este PGO, según lo dispuesto en la Normativa Urbanística y en el régimen jurídico de cada clase de suelo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial, o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en una misma edificación o construcción éstos deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso característico como la que esté destinada a usos compatibles deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.

4. Las condiciones de implantación de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice, y por la legislación urbanística en su caso, con independencia del ámbito concreto donde se implante. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias y/o supeditadas a las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

### CAPÍTULO II USO RESIDENCIAL

#### Artículo 16. Definición del uso residencial

El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas, tanto en zonas urbanas como rurales. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cual-

quiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.

#### Artículo 17. Categorías del uso residencial

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, en el uso residencial se distinguen las siguientes categorías:

a) VIVIENDA

b) RESIDENCIA COMUNITARIA

2. VIVIENDA: Se considera vivienda toda edificación con destino residencial permanente o temporal, promovida por persona física o jurídica, privada o pública, que reúna las condiciones de habitabilidad del Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, siendo la edificación un espacio compuesto por habitaciones o piezas habitables comunicadas interiormente.

Según sea la organización y/o disposición en la parcela se distinguen tres subcategorías:

a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en una parcela o unidad apta para la edificación ésta se destina a vivienda no sometida a régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de que la misma comparta elementos de accesibilidad u otros con otras viviendas unifamiliares en este régimen.

Las citadas viviendas deben disponer de accesos independientes desde las vías de uso público, de manera individual o colectiva.

Se incluye como tal la agrupación de viviendas cuando en una parcela de gran superficie se construyen varias viviendas unifamiliares formando una agrupación donde existen elementos comunes a todas las edificaciones en régimen de propiedad horizontal, tales como zonas ajardinadas, accesos, etc..

b) VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, o pudiera serles de aplicación la ley de propiedad horizontal.

c) VIVIENDA RURAL: Cuando el uso residencial se realiza en viviendas unifamiliares con las características propias de la edificación en el medio rural.

3. Según el RÉGIMEN al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos tipos:

a) VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Cuando gozan de algún tipo de protección pública o precio final de venta limitado. Esto implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados

del régimen de aplicación. La determinación de las parcelas o manzanas adscritas a este régimen se especificarán del siguiente modo: o bien directamente por este PGO en los Planos de Ordenación Pormenorizada con las siglas VPO; o mediante el planeamiento de desarrollo que determine su ordenación pormenorizada. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Art. 32.2.A.8 del TR Lotc-Enc, y en la Disposición Adicional Segunda 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.

b) VIVIENDAS NO SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

4. USO RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando su uso se destina al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar.

#### Artículo 18. Condiciones del uso residencial

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en el anexo del Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, en adelante Decreto 47/1991, o aquel que le sustituya, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias en el Decreto antes citado, respecto a los garajes se ha de cumplir lo siguiente:

a) Se entiende como garaje los espacios con acceso directo desde la vía pública destinados al estacionamiento de vehículos de forma temporal. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción, sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15,00 m), en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro, y cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).

b) A partir de la alineación oficial, en las travessías y calles de mayor tránsito rodado se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5,00 m) de largo, como mínimo, con una pendiente del 5% como máximo.

c) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada cien cuadrados (100 m<sup>2</sup>) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

d) Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o patio, y al menos uno de los huecos recaerá en espacio libre público o privado o en las vías de uso público.

e) No podrán instalarse piezas habitables de una vivienda en plantas inferiores si no cumplen con las condiciones necesarias de iluminación y ventilación establecidos en el Decreto 47/1991, quedando estas dependencias como complementarias al uso residencial.

3. Las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de uso residencial cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o otras que las sustituyan.

4. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares.

5. En las parcelas que el planeamiento califique con uso característico residencial serán usos compatibles los usos que se determinen en cada una de las tipologías edificatorias.

6. El uso industrial y almacenaje, en los tipos en los que expresamente se permita en cada tipología edificatoria, serán compatible con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores, y el nivel sonoro provocado sea inferior a 40 dB (A), y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, siempre que la tipología edificatoria específica lo tolere.

7. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB, medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.

8. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a vivienda ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB, medido en la misma forma anteriormente descrita.

9. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.

10. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea el característico. La regulación pormenorizada del planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

## CAPÍTULO III USOS PRIMARIOS

### Artículo 19. Definición de usos primarios

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -y si los tuvieran son de mínima importancia-, o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

2. Estos usos son los propios del territorio rústico, y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

### Artículo 20. Categorías de los usos primarios

Según la naturaleza de las actividades que comprenden los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías:

1. Uso Agrario: El uso agrario comprende el conjunto de actividades destinadas al aprovechamiento económico agrícola y ganadero, distinguiéndose las siguientes subcategorías:

a) Uso Agrícola: Corresponde con las actuaciones e intervenciones encaminadas a la continuidad y establecimiento de la explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

b) Uso Ganadero: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales (explotación pecuaria), tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

2. Uso hidrológico: Se incluye en este uso la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos.

3. Usos Cinegéticos o de caza: Comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres. Este uso, si bien de marcado carácter recreativo así como adscribible a los usos medioambientales, se ha clasificado entre los primarios en razón de su importancia económica y productiva, que se puede incrementar en el futuro. La caza sólo puede ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética, y en el tiempo y forma

en que se establezca en las normas vigentes y en el planeamiento específico. El ejercicio de este uso no implica autorización de ninguna intervención de transformación territorial asociada; por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio.

4. **Uso Extractivo Minero:** Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

5. **Uso Forestal:** Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques.

6. **Uso Acuícola:** Comprende el conjunto de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en un medio acuícola, tanto las que se realizan en artefactos móviles ubicados en el mar, como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra.

#### Artículo 21. Condiciones de los usos primarios

Las condiciones de compatibilidad y complementariedad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa Urbanística según la clase y categoría de suelo y el uso específico en el que se desarrollen, así como de las determinaciones que establezca el planeamiento insular.

#### Artículo 22. Condiciones y Tipos del uso agrícola

1. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal que sea de aplicación, se permiten los cultivos agrícolas intensivos (plátanos, tomates, flor cortada, plantas ornamentales, frutales, cultivos tropicales, etc.), en régimen de regadío o secano, normalmente orientados a la exportación.

2. La división del uso agrícola en tipos específicos se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso.

a) **Mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivos:** agrupa las intervenciones necesarias para asegurar la continuidad y/o restablecimiento de la productividad de los campos de cultivo existentes.

b) **Puesta en cultivo de terrenos no cultivados:** agrupa el conjunto de intervenciones destinadas a la conversión de un terreno no apto para el cultivo en uno susceptible de aprovechamiento agrícola además de la continuidad y/o restablecimiento de la productividad de los campos de cultivo existentes.

3. Las intervenciones de transformación del terreno derivadas del uso agrícola podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la isla para garantizar las labores orientadas al aprovechamiento de los campos de cultivo (el labrado, la plantación, el abonado, el riego y la recolección del producto), por lo que las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría de uso incluyen:

a) **Movimientos de tierra:** Desbroce, abancalamientos, rellenos de tierras, sorriba, explanación.

b) **Instalaciones e infraestructuras:** Muros de contención, cerramiento de fincas, vallados y muros cortavientos, invernaderos, red de distribución de agua para el riego (acequias, cantoneras, abrebaderos y nuevas conducciones para el riego) estanques, depósitos de aguas, aljibes, balsas, pozos, etc., red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., así como instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.

c) **Construcciones:** Cuartos de aperos y de instalaciones de riego, almacenes agrícolas y de empaquetado de plátanos, otras frutas y hortalizas, almacenes de empaquetado para otras frutas y hortalizas en general, y construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.

4. Los movimientos de tierra se definen de la siguiente manera:

a) **Desbroce:** remoción de la cobertura vegetal de un terreno para su posterior puesta en cultivo.

b) **Abancalamiento:** conjunto de prácticas agrícolas en laderas destinadas a la creación de campos de cultivo en terrazas. Supone superar las limitaciones que impone la pendiente, rompiendo el perfil de ladera mediante el aterrazamiento y construcción de muros de contención en los frentes de las bermas resultantes.

c) **Relleno de tierras:** práctica consistente en el vertido de tierra vegetal en depresiones no naturales del terreno con objeto de proceder a la regularización morfológica de un sector previamente alterado.

d) **Sorriba:** práctica consistente en el aporte de tierras a un terreno de cultivo con el objeto de aumentar su fertilidad.

e) **Explanación:** práctica que implica la regularización morfológica de un terreno mediante su alla-

nado o nivelación horizontal, en dimensión superior a la propia de las terrazas agrícolas.

5. Se tendrá en cuenta, lo dispuesto en la Ley 11/1990, de trece de julio, de prevención de impacto, referente a la actividad agrícola sujetos a evaluación de impacto ecológico y ambiental.

6. Se permitirán, previa autorización pertinente, las intervenciones de transformación del terreno, las construcciones e instalaciones derivadas de esta actividad que vengan especificadas en el Régimen Jurídico del Suelo dónde se emplacen.

7. Las explanaciones no podrán producir desniveles mayores de 4 m respecto a las rasantes naturales del terreno. De ser necesaria la realización de explanaciones escalonadas, las bermas resultantes no podrán superar los trescientos metros (300mts.) de largo ni los cien metros (100mts.) de ancho. Siempre que las explanaciones afecten a terrenos con morfología de vaguada, deberán dar adecuada solución a la tendencia natural de las aguas a concentrarse en esos puntos. Si esto sucediera se deberá acondicionar el fondo de la vaguada, mediante la técnica que resulte más adecuada, para conformar un cauce que soporte el fenómeno.

8. El acopio de tierra para rellenos deberá realizarse en lugares próximos al área de regularización morfológica, debiéndose extraer, en lo posible, de los promontorios o resaltes topográficos cuya eliminación pueda favorecer la regularización morfológica dentro de la propia zona de actuación.

9. Las Actividades, construcciones e instalaciones inherentes al uso y producción agrícola, tales como cuartos de apero, almacenes agrícolas, muros de contención, etc., se ajustarán a las determinaciones relativas al artículo de las "Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico" de la Normativa urbanística de la Ordenación Estructural.

#### Artículo 23. Condiciones y Tipos del uso ganadero

1. Se permiten los aprovechamientos ganaderos en aquellas categorías en las que se especifique, en las condiciones reguladas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico y en la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas.

2. Pueden incluirse en las explotaciones ganaderas aquellas especies consideradas como bovino, ovino, caprino, porcino, caballar, avícola y cunícula.

3. El régimen de explotación de la actividad ganadera se divide en los siguientes tipos, según sea el número de Unidades de Ganado Mayor (UGM) en el caso de animales de tipo bovino, ovino, caprino y caballar; según el número de Cabezas de Ganado en el caso de animales de tipo avícola y cunícula; o se-

gún el número de cabezas de madres parideras en el caso de animales de tipo porcino:

a) Ganadería estabulada familiar, en la que el número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera familiar se establece en:

1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM debe ser inferior o igual a tres (3).

2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser inferior o igual a cinco (5).

3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser inferior o igual a diez (10).

b) Ganadería estabulada artesanal. El número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera artesanal se establece en:

1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM debe ser superior a tres (3) e inferior o igual a veinticinco (25).

2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser superior a cinco (5) e inferior o igual a cuarenta (40).

3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser superior a diez (10) e inferior o igual a cuarenta (40).

c) Ganadería estabulada industrial. El número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera industrial se establece en:

1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM cabezas debe ser superior a veinticinco (25).

2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser superior a cuarenta (40).

3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser superior a cuarenta (40).

Para el resto de las cabañas que se incluyen en el uso ganadero, el desarrollo de la explotación ganadera y su ubicación en alguno de los tipos especificados irá en función de lo que determine la legislación sectorial aplicable, la normativa reguladora de las actividades clasificadas, así como el órgano competente en la materia.

4. Se incluyen también en este uso el aprovechamiento apícola, mediante la recolección de miel consistentes en la colocación de colmenas para la misma. Esta actividad se desarrollará en un radio no inferior a 500 metros de un suelo clasificado como urbano o rústico de asentamientos.

5. Las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en este uso incluyen:

a) Movimientos de tierra: Relleno, explanación y abancalamiento.

b) Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de finca, muros de contención, corrales, rediles y cobertizos, red de abastecimiento de agua: estanques, depósitos, aljibes, pozos, balsas, conducciones de agua, etc., además de red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.

c) Edificaciones: Establecimientos para la ganadería estabulada (alpendres, establos, cuadras, criaderos de animales, etc.) y construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.

6. Se tendrá en cuenta, lo dispuesto en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención de impacto, referente a la actividad ganadera o de explotaciones pecuarias sujetos a evaluación de impacto ecológico y ambiental.

7. La autorización de implantación de este tipo de construcción estará supeditada a la vinculación de un terreno suficiente, a juicio del organismo competente; a estar incluido el solicitante en el Registro Ganadero; y a garantizar el tratamiento y eliminación de residuos, así como la eliminación de cadáveres, con las suficientes garantías sanitarias y de evitar la contaminación medioambiental.

8. La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación, por parte del propietario o arrendatario, de mantener en un óptimo estado de mantenimiento de los animales y de conservación y mantenimiento de las instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, poniendo especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y el deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.

9. Se permitirán, previa autorización pertinente, las intervenciones de transformación del terreno y las construcciones e instalaciones derivadas de esta actividad que vengan especificadas en el Régimen Jurídico del Suelo dónde se emplacen. Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

10. Las Construcciones e instalaciones inherentes al uso y producción ganadera, tales como granjas, alpendres, establos, cuadras, cobertizos, criaderos de animales etc., debiéndose ajustar a las determinaciones relativas al artículo de las "Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico" de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### Artículo 24. Condiciones del uso cinegético

El uso cinegético o caza podrá llevarse a cabo siempre y cuando las áreas se encuentren incluidas en alguno de los tipos permisibles definidos en la legislación vigente.

#### Artículo 25. Condiciones del uso extractivo minero

1. Los usos extractivos mineros se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizada ésta, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

2. El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

#### Artículo 26. Condiciones del uso forestal

El uso forestal no se regula en el municipio de Tazacorte al no existir masa forestal.

#### Artículo 27. Condiciones del uso acuícola

La actividad de acuicultura en tierra, junto con las construcciones e instalaciones fijas necesarias para su desarrollo, situadas en zonas litorales o en el interior, se permitirá en aquellos suelos donde esta normativa lo autorice.

Las construcciones e instalaciones del uso acuícola deberán ser proporcionales y precisas al desarrollo de la actividad que se pretenda implantar.

### CAPÍTULO IV USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

#### Artículo 28. Definición del Uso Industrial y almacenaje

1. Es el uso que desarrolla las actividades y operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos.

## Artículo 29. Categorías del Uso Industrial y almacenaje

1. El uso industrial y de almacenaje se divide en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de Producción industrial
- b) Uso de Taller artesanal y doméstico
- c) Uso de almacenes

2. El Uso de Producción Industrial, a su vez, se divide en los siguientes:

a) Industria vinculada a los usos primarios: Es aquella que transforma y prepara para el consumo bienes derivados de la producción primaria del entorno. Estas industrias deberán estar ubicadas preferiblemente en ámbitos o parcelas ordenados por este PGO cuyo uso característico sea el industrial, aunque excepcionalmente, debido a la naturaleza del bien a transformar, se podrá ubicar en ámbitos o unidades aptas para la edificación cuyo uso característico sea el primario en las condiciones de compatibilidad que para ello establezca.

b) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), ni su potencia total instalada de quince (15) CV de fuerza motriz, y tenga acceso de vehículos de peso total (incluida carga inferior) a seis (6) Tm. Deberán situarse en calles de ancho mínimo de diez metros (10,00mts.), deberán contar con zona de carga y descarga, y la actividad no deberá estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio.

c) Industria media y talleres de automoción: Es la que cuenta con una superficie de local entre doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) y setecientos cincuenta metros cuadrados (750m<sup>2</sup>), una potencia total instalada entre quince (15) CV y cincuenta (50) CV de fuerza motriz. Se divide en los siguientes tipos:

- Industria media: Es aquella que cuenta con acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre seis (6) y diez (10)Tm. , y cuenta con zona de carga y descarga dentro del local. Deberá situarse en calles de ancho superior a diez metros (10,00mts.).

- Talleres de automoción: Es aquella cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales y ciclomotores, y que sin ser una actividad propiamente de transformación sí necesitan una superficie considerable para la ubicación de vehículos a reparar.

d) Industria pesada: La que cuenta con local de superficie superior a setecientos cincuenta metros cua-

drados (750 m<sup>2</sup>), con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV, y acceso de vehículos de peso total (incluida la carga superior) a diez (10)Tm. Deberán situarse en calles de ancho superior a quince metros (15,00mts.) y contar en el interior de la parcela con zona de carga y descarga.

3. Uso de taller artesanal y doméstico: Se corresponde con la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Se incluyen dentro de esta categoría los talleres cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso industrial desarrolladas en la vivienda particular de su titular. El uso de taller artesanal y doméstico se divide en las siguientes subcategorías:

a) Taller doméstico: Cuando la función principal de la actividad sea la reparación de artículos personales y artículos de uso doméstico. No podrán producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios si el uso característico del mismo es el de vivienda, o en cualquier planta si el uso de la zona y/o tipología edificatoria lo permite.

b) Taller Artesanal: Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que por sus características y maquinaria a utilizar pueda realizarse de forma artesanal, en algunas de las piezas de la vivienda particular de su titular.

Los usos de Industria doméstica o artesanal tendrán una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) metros cuadrados, entendiéndose incluidos en el grupo de producción industrial si superan este límite, en cuyo caso se considerará como uso prohibido si no se permite el uso de producción industrial.

4. El Uso de almacén, a su vez, se divide en los siguientes subcategorías:

c) Almacenes I: Pequeños almacenes de hasta doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) de superficie de local sin vinculación a actividades comerciales, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

d) Almacenes II: Almacenes de hasta doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) de superficie de local, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una activi-

dad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

e) Almacenes III: Almacenes de superficie de venta al mayor o distribución superior a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>). Contarán con zona de carga y descarga.

Se ha excluido de este Uso Almacén los vinculados a las actividades agrarias denominados almacenes agrícolas y almacenes de empaquetados de plátanos regulados en el Artículo 59 "Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en suelo rústico" de la normativa urbanística de Ordenación Estructural.

5. La superficie que ocupa un uso industrial y almacenaje viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

Artículo 30. Condiciones del Uso Industrial y almacenaje

1. Con carácter general los usos de producción industrial en las subcategorías de industria media y pesada sólo podrán implantarse en las parcelas y ámbitos de ordenación en que se implanten como uso característico por este PGO, incluyéndose expresamente a los talleres de automoción dentro de la obligación de implantarse solamente en las referidas parcelas y ámbitos de ordenación. El uso industrial o de almacén de cualquier otra categoría o tipo, en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano, a excepción de lo especificado en los artículos anteriores, o en la propia tipología edificatoria.

2. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial o almacén, cualquier nueva edificación o construcción destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres centímetros (3,00cms.) a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes si fuera necesario por las características tipológicas de la edificación.

3. Con carácter general, y salvo excepciones establecidas en el PGO, las industrias medias y pesadas sólo se admiten en el interior de los ámbitos y parcelas delimitadas como uso industrial por este PGO. En particular, y a efectos de aplicación de este artículo, se incluyen dentro de la subcategoría de Industria Media a los Talleres de automoción.

4. Todo uso industrial admite como compatible otro uso industrial de la misma subcategoría y/o tipo o inferior.

5. De entre las definidas como compatibles en su respectivo ámbito de ordenación, serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial el que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

Artículo 31. Usos y servicios complementarios al Uso Industrial y almacenaje

1. ASEOS: Los locales de producción industrial media y pesada y de Almacén III dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, y contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.

2. APARCAMIENTOS: Los locales de producción industrial media y pesada dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los locales de artesanía y talleres reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100m<sup>2</sup>), admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial. Los aparcamientos públicos que formen parte de la infraestructura viaria deberán estar provistos de un árbol en alcorque por cada tres plazas como mínimo.

3. ZONA DE CARGA Y DESCARGA: Por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

4. EDIFICIO ADMINISTRATIVO: Se podrá disponer de un edificio destinado a despachos, oficinas, laboratorios, etc., y en general todos los que administrativamente estén directamente relacionados con este uso.

5. ZONA DE EXPOSICIÓN Y VENTA: Se podrá disponer de una zona dedicada a la exposición y ven-

ta de los productos que se almacenen o generen. Esta superficie no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie dedicada al uso secundario.

**6. INSTALACIONES ENERGÉTICAS:** Cuando se prevea incorporar placas solares, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades de abastecimiento de agua caliente propias de la actividad que se desarrolle.

#### Artículo 32. Condiciones de habitabilidad e higiene

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

2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 33. Gestión de los Residuos generados por el Uso Industrial

Si el uso industrial genera residuos, éstos deberán ser debidamente gestionados bien directamente o mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias ya que, por sus características no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

### CAPÍTULO V USOS TERCIARIOS

#### Artículo 34. Definición y categorías

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como son el alojamiento turístico temporal con fines vacacionales, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Turístico: Se incluyen en este uso los servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio.

b) Comercial: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.

c) Hostelería y Restauración: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.

d) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

#### SECCIÓN 1º Uso turístico

##### Artículo 35. Definición del uso turístico

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación de actividades turísticas alojativas entendiéndose que ejercen esta actividad todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Así mismo se incluye dentro del uso turístico todas los establecimientos y actividades determinados en el artículo 2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, aunque debido a la naturaleza de su actividad y servicios que prestan se engloban, por este PGO, en otros usos.

El uso turístico y su ordenación en el término municipal de Tazacorte se regirá al amparo de la "Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias" y del TR Lotc-Lenac, con las especificaciones y excepciones que se establecen en la "Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma".

##### Artículo 36. Subcategorías del uso turístico

1. La actividad turística alojativa en el término municipal de Tazacorte, a los exclusivos efectos de las

disposiciones establecidas por el presente PGO, sin perjuicio de las contempladas en la legislación sectorial que la regula, se puede desarrollar, en cuanto a las características o modalidades de la explotación, en las siguientes subcategorías:

- a) Establecimientos Hoteleros.
- b) Establecimientos de Apartamentos turísticos.
- c) Establecimientos de turismo rural.
- d) Establecimientos de Pequeña dimensión.
- e) Establecimientos de Media Dimensión.
- f) Campamentos de Turismo.

## 2. Establecimientos Hoteleros:

Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad hotelera, de conformidad con el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes:

a) Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría. Ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento, además de reunir los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.

b) Hotel–Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.

c) Pensión: El establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificado dentro del grupo de hoteles y apartamentos.

d) Hotel de Congresos: Regulado por el artículo 37 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

e) Hotel Familiar: Regulado por el artículo 38 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

f) Hotel Escuela: Previsto en el artículo 68 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

## 3. Establecimientos de Apartamentos Turísticos:

Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad de apartamentos turísticos, de conformidad con el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, de Ordenación de Apartamentos Turísticos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en los siguientes tipos:

a) Apartamentos: La unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios, y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento. Dentro de este tipo, tendrá la consideración de "estudio" la unidad alojativa definida anteriormente en la que la cocina, el dormitorio y el salón comedor formen una misma pieza de uso conjunto.

b) Bungalow: El alojamiento que, con una clasificación de tres o más llaves disponga, además de lo indicado en el párrafo anterior, de entradas independientes para cada una de las unidades alojativas, que podrán construirse en forma adosada, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.

c) Villa: El alojamiento que, clasificado en cuatro ó cinco llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido para los apartamentos.

## 4. Establecimientos de Turismo Rural:

Son aquellos establecimientos alojativos que responden a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario potenciando la rehabilitación y reutilización de inmuebles de especiales características, contribuyendo de esta forma al mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico de las distintas zonas rurales canarias y, excepcionalmente, de los núcleos urbanos de valor histórico–artístico, de conformidad con el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.

Los establecimientos de alojamiento de Turismo rural se clasifican en los siguientes:

a) Casas Rurales: Tendrán la consideración de casas rurales aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-

artístico, de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio Histórico, siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso turístico o con uso característico turístico.

Se incluyen como casas rurales las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendres, cuartos de aperos, cuerdas, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico-artísticos definidos en el apartado anterior.

Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias del Decreto regulador antes citado.

b) Hotel Rural: Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el artículo 3.1 del Decreto 18/1985, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales, y que presten los servicios previstos en el anexo I del Decreto anteriormente citado.

#### 5. Establecimientos de Pequeña Dimensión:

Son aquellos establecimientos turísticos alojativos que responden a unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico, al amparo de la "Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma", y con una capacidad alojativa máxima de cuarenta plazas (40 Pl).

Los establecimientos de Pequeña Dimensión a su vez se diferencian en:

a) Establecimientos de Turismo Rural: Plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica (Decreto 18/1998) descrita en el punto 4 de este artículo, en Casas Rurales y Hoteles Rurales.

b) Establecimientos de pequeña dimensión en el Medio Rural: Sometidos a las exigencias de la normativa que regula los establecimientos de Turismo Rural (Decreto 18/1998), pero a los que se le dispensa de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de nueva planta, posibilitando su implantación en edificios de nueva construcción, en Casas Rurales y Hoteles Rurales.

Las edificaciones que se destinen a este tipo de establecimiento deberán responder a los conceptos tipológicos de la arquitectura tradicional del término

municipal Tazacorte, aunque sean de nueva construcción, y de características similares a los bienes inmuebles de valor arquitectónico.

c) Establecimientos de pequeña dimensión en Apartamentos Turísticos: Sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 23/1989), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de tres llaves en cualquiera de los tipos (apartamentos, bungalows y villas) descritos en la citada normativa sectorial.

d) Establecimientos de pequeña dimensión en Hoteles y Hoteles Familiares: Sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 149/1986), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de tres estrellas.

#### 6. Establecimientos de Media Dimensión:

Son aquellos establecimientos turísticos alojativos que responden a unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico, al amparo de la "Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma", y con una capacidad alojativa entre cuarenta y uno y doscientas plazas (41 y 200 Pl) en establecimientos en modalidad hotelera sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 149/1986), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de cuatro estrellas.

#### 7. Campamentos de Turismo:

Es el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretenden hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables, de conformidad con el Real "Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings)" y la "Orden de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo".

#### Artículo 37. Condiciones del uso turístico

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General.

2. Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones de in-

fraestructura, servicios y estándares de densidad que a continuación se establecen, dependiendo de que el desarrollo turístico que se pretenda instaurar sea turístico convencional o en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico:

a) Desarrollo Turístico Convencional: Entendido como el uso turístico que este PGO le asigna a Suelos Urbanizables (No Sectorizados Turísticos y Sectorizados Ordenados con plan parcial vigente) y a determinadas parcelas en núcleos de suelo urbano.

1) Condiciones de implantación en Suelos Urbanizables: dado que el uso característico es el turístico tendrán la consideración de "Urbanizaciones turísticas" por lo que se regularán por el "Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos" y además deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- Todos los suelos clasificados por el PGO como urbanizables responden a urbanizaciones turísticas unitarias en unidades aisladas de explotación en modalidad hotelera, aún así el estándar de densidad de las parcelas se fija en 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza alojativa, según lo dispuesto en el art. 5.1 del Decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.

- Las tipologías edificatorias de los establecimientos alojativos deberán adaptarse al perfil topográfico donde se implante, teniendo especial cuidado en aquellos suelos urbanizables que linden con laderas procurando tipologías escalonadas que simulen el perfil y materiales que se integren en el paisaje como aplacados de piedra natural o similar.

- Para los suelos urbanizables que linden con laderas el número de plantas aparente de la edificación no será superior a diez (10), sin sobrepasar la línea de máxima cota de la misma; para los suelos urbanizables aislados sin contigüidad con suelos urbanos, el número de plantas aparente no será superior a tres (3); y para el suelo urbanizable localizado en contigüidad con el núcleo de el Casco de Tazacorte, el número de plantas aparente de la edificación no será superior a dos (2), permitiéndose elementos puntuales que sobrepasen esta altura.

2) Condiciones de implantación en Suelos Urbanos: Las parcelas calificadas por el PGO con uso turístico se ubican en núcleos urbanos residenciales no turísticos, por lo que no le será de aplicación el estándar mínimo de densidad, ya que se acoge a la excepción que establece la "Ley 7/1997, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias", en su artículo 35.3.b). Para cada una de las parcelas con uso turístico, en la tipología edificatoria que corresponda en cada caso, será el PGO el que determine el estándar de densidad de las parcelas, sin perjuicio de que la aplicación singularizada de esta excepción se

determinará por orden del consejero en materia de Turismo.

- La aplicación de los restantes estándares relativos a la urbanización turística a estos establecimientos alojativos será determinada por el Gobierno de Canarias.

- El número de plantas aparente de la edificación se determinará en la correspondiente tipología edificatoria.

b) Desarrollo en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico: Entendido como el uso turístico que este PGO autoriza o permite en determinadas categorías de suelo rústico.

1) Condiciones de implantación para las unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico en establecimientos turísticos alojativos de pequeña y mediana dimensión. Además de las condiciones establecidas en el Artículo 8 de la Ley 6/2002 y en la "Disposición Adicional de Ordenación Turística" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO, deberán cumplir con los estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que se establecen a continuación:

- Para las infraestructuras mínimas necesarias para el abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, recogidas de basura, etc. le serán de aplicación las previstas en el Anexo I punto C del "Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural".

- Los establecimientos Turísticos alojativos contarán como mínimo con aparcamientos privados en una proporción de una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) plazas alojativas turísticas, situadas preferentemente en el subsuelo. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. En los establecimientos de Mediana dimensión será obligatorio que se sitúen en el subsuelo.

- Las zonas ajardinadas destinadas al disfrute de los clientes no será inferior a diez metros cuadrados (10m<sup>2</sup>) por plaza alojativa. En estas zonas ajardinadas se podrán instalar zonas deportivas o recreativas que en ningún caso podrán superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total destinada a jardines.

## SECCIÓN 2º Uso Comercial

### Artículo 38. Definición del uso Comercial

1. Se entiende por uso Comercial las actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos, formando también parte de los usos comerciales los locales donde se prestan servicios perso-

nales al público de frecuencia usual y no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografías, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc.), y cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios susceptibles de tráfico comercial.

2. El uso comercial deberá cumplir con las determinaciones que este PGO establece y con la legislación sectorial que regula esta actividad.

#### Artículo 39. Subcategorías del uso comercial

1. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio, se distinguen las siguientes Subcategorías:

a) Puesto de venta: Se corresponde con instalaciones o puestos fácilmente desmontables y de pequeña superficie, transportables o móviles, que se sitúan en espacios públicos o solares. La superficie máxima será de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>). Tienen esta naturaleza los establecimientos comerciales de escasa dimensión establecidos en el artículo 67.5.b) del TR Lotc-Lenac.

b) Local Comercial: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos formados por un único punto de venta o actividad empresarial independiente, situado en el interior de una edificación, ya sea en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, y cuya superficie de venta no supere los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>).

c) Centro Comercial: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos integrados por un conjunto de puntos de ventas situados en el interior de un mismo recinto con accesos, distribución e instalaciones comunes, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como actividades de ocio y restauración.

d) Mercadillos: Si la actividad comercial tiene lugar en aquellas superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan -normalmente con periodicidad previamente establecida- puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.

e) Centros de Abastecimientos: Edificación unitaria de titularidad pública o privada en cuyo interior se instalan puestos de venta, tanto fijos como desmontables y/o de carácter no permanente, para la venta minorista. En esta clase no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos el 70% de ésta debe estar dedicada a bienes alimen-

ticios y ningún puesto individual puede tener superficie de venta mayor a cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>).

Los centros de abastecimiento o mercados de abastos donde se almacenan y distribuyen aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, estarán bajo la titularidad y control de la Administración Pública. Los mercados, además de lo establecido en esta Normativa Urbanística, cumplirán las condiciones que para los mismos establezca dicha administración pública.

f) Grandes Superficies Comerciales: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial e independiente, y alcanzan dimensiones de superficie de venta superiores a setecientos cincuenta metros cuadrados (750m<sup>2</sup>). La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

2. Se entiende por superficie de venta la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y prestación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas, y la zona entre estas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate. De la superficie de venta es excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

#### Artículo 40. Condiciones del uso comercial

1. El puesto de venta no será nunca un uso característico en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido o complementario de los espacios públicos y de la red viaria. El PGO o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de kioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.

2. Cuando sea un uso permitido respecto de otro característico, el local comercial deberá tener su propio acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre. Deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente, previa autorización municipal, en planta semisótano. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas com-

plementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera.

3. Los centros comerciales podrán situarse en parcelas con uso característico o como uso permitido respecto de otro característico. En este último caso cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber puntos de venta en planta distinta de la baja, con acceso por circulación interior. Para que el uso de centro comercial se pueda implantar, además de ser un uso permitido deberá dar a plazas o espacios libres, o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario.

4. Las grandes superficies comerciales podrán situarse en parcelas con uso característico, o como uso permitido respecto de otro característico, y además cumplirán las mismas condiciones de instalación que los locales comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta y planta primera. Para que el uso comercial de grandes superficies se pueda implantar, además de ser un uso permitido, deberá demostrar la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

5. Los recorridos públicos en los establecimientos comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

6. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Artículo 41. Usos y servicios complementarios al uso comercial

1. ASEOS: Todo establecimiento con uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo, en proporción de uno por cada doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>) o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>), se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. APARCAMIENTOS Y ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA. Se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro del edificio por cada cien

metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de superficie de venta en los centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) de superficie de venta dentro del edificio o de la parcela donde se ubique.

Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>), para las operaciones de carga y descarga dentro del local se habrá de disponer de una dársena con altura libre mínima de tres metros con cuarenta centímetros (3,40 mts.), con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00mts.) de longitud y cuatro metros (4,00mts.) de ancho.

En los mercados de abasto se habrá de prever al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de superficie de venta.

Los mercados de abastos dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de tres metros (3,00 m) y con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00mts.) de longitud y cuatro metros (4,00mts.) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. ALMACENAJE DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS: Los establecimientos de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinado a estas mercancías, y no menor de tres metros cuadrados (3,00m<sup>2</sup>), que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

## SECCIÓN 3º Hostelería y Restauración

Artículo 42. Definición del uso de Hostelería y Restauración

1. Se adscriben a la categoría de hostelería y restauración aquellos establecimientos públicos en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas, mediante precio, para ser consumidas en su interior o exterior al aire libre por el público.

Artículo 43. Subcategorías del uso de hostelería y restauración

1. A los efectos de la concreción de condiciones particulares en el espacio, dentro del uso característico de hostelería y restauración, se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Kioscos y Terrazas: Cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Se situarán preferentemente en espacios públicos. La superficie máxima construida para los Kioscos será de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) donde se situarán, además, los servicios e instalaciones complementarias al uso; y la superficie máxima de suelo destinada a terrazas será de cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>). Las terrazas podrán ser techadas o al aire libre, pero no podrán estar cerradas por los laterales, a excepción de elementos de protección o aislamiento. Estas instalaciones tienen la naturaleza de establecimientos de servicios de escasa dimensión, según lo descrito en el artículo 67.5.b) del TR Lotc-Lenac.

b) Bares y Cafeterías: Establecimientos que mediante precio, además de helados, batidos, refrescos, infusiones y bebidas en general, sirven al público platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha para refrigerio rápido, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora, dentro de las que permanezca abierto el establecimiento.

c) Restaurantes: Establecimientos que sirven al público, mediante precio, comidas y bebidas, para ser consumidas en el mismo local.

#### Artículo 44. Condiciones del uso de hostelería y restauración

1. Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

2. La situación dentro de la edificación de los establecimientos destinados a bares, cafeterías y restaurantes, cuando sea un uso permitido respecto de otro característico residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso común a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes.

### SECCIÓN 4º Oficinas

#### Artículo 45. Definición del uso de oficinas

1. Se adscriben al uso de oficinas los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es

la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios que con tales fines que se integren en otro uso característico del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos, industriales, etc.); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría de usos comunitarios correspondiente.

#### Artículo 46. Subcategorías del uso de oficinas

1. A efectos de la concreción de las condiciones particulares en el espacio, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Oficinas Privadas: Cuando es una entidad privada la que presta el servicio y genera una afluencia continuada de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. La superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, no superará los setecientos cincuenta metros cuadrados (750m<sup>2</sup>).

b) Despachos Profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), que no generan una afluencia continuada de público. Dentro de esta subcategoría se incluyen, entre otros, las consultas médicas privadas y veterinarios.

#### Artículo 47. Condiciones del uso de oficinas

1. Las oficinas privadas, cuando se permita este uso en edificios con uso característico residencial, se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas, y el acceso a las mismas será independiente del de las viviendas.

2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección. Para el caso específico de una consulta veterinaria se situará en planta baja y con acceso directo desde la vía o espacio público, con entrada independiente respecto al uso característico.

3. Todos los accesos a las oficinas privadas desde los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30mts.). La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (82,5 cms.).

4. La altura libre mínima de suelo a techo de las oficinas privadas será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) en toda la superficie de acceso público, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

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

6. La luz y ventilación de las oficinas privadas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9,00m<sup>2</sup>), y deberá poder inscribirse un círculo de tres metros (3,00mts.) de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a doceavo (1/12) de la que tenga la planta de la oficina privada, y no distar más quince (15,00mts.) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

## CAPÍTULO VI USO DE INFRAESTRUCTURA

### Artículo 48. Definición del uso de infraestructura

El uso de infraestructura es de carácter público, comprensivo de construcciones e instalaciones para la prestación de servicios públicos, que pueden conllevar actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para su ejecución y/o mantenimiento de las obras o prestación del servicio.

### Artículo 49. Categorías de las infraestructuras

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructura Viaria y de Transporte
- Infraestructura Portuaria
- Infraestructura Hidráulica, en la que se incluye la de saneamiento y abastecimiento
- Infraestructura de Energía
- Infraestructura de Telecomunicaciones
- Infraestructura de Residuos

### Artículo 50. Condiciones del uso de infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y

determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse contando con la prioridad absoluta de la minimización de los impactos medioambientales. A tal efecto, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio, y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

### Artículo 51. Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura Viaria y de Transporte

1. Comprende los espacios construidos o habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio.

Forman parte de esta categoría el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.), las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y sus áreas ajardinadas.

2. Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red viaria, y los niveles y titularidad derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir, las siguientes:

- a) Carreteras: Viario supralocal.
- b) Viario Local o Municipal.

3. Las carreteras (Viario supralocal) existentes en el municipio son de interés insular definidas como:

a) **CARRETERAS DE INTERÉS INSULAR:** vías públicas para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo la categoría correspondiente de la legislación canaria de carreteras como “carretera convencional o resto de la red”.

Estas carreteras a su paso por los núcleos de población (suelo Urbano) tendrán la consideración de tramos urbanos o Travesías, situando la línea de edificación a una distancia inferior a la establecida en suelo rústico para cada una de ellas, según se determina en la Ley de Carreteras de Canarias y de conformidad con lo determinado en los Planos de Ordenación Estructural relativo a “Síntesis de la Ordenación” y en los Planos de Ordenación Pormenorizada relativo a “Alineaciones y rasantes”.

4. El viario local o municipal se divide en los siguientes tipos:

a) **VÍAS URBANAS ESTRUCTURANTES:** Vías públicas que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico o por ambas, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población y no podrá ser inferior a diez metros (10,00mts.).

b) **CALLES URBANAS:** Vías públicas cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de la ordenación pormenorizada de un núcleo de población. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población y para las de nueva ejecución no podrá ser inferior a ocho metros (8,00mts.).

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

d) **PEATONALES:** Vías públicas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente de peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a períodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población. En este tipo se incluye el Paseo Litoral.

e) **CAMINOS RURALES:** vías públicas que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación de vehículos controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organiza la accesibilidad a los usos rústicos permitidos. Los caminos rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos de población o elementos fundamentales para la organización del modelo.

f) **PISTAS:** vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de cinco metros (5,00mts.), cuya función es configurar la red secundaria de accesibilidad a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

g) **SENDEROS:** vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

5. Las áreas ajardinadas comprenden los espacios intersticiales de acompañamiento del viario mejorando la imagen ambiental del viario. Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve. Las áreas ajardinadas vienen determinadas en los planos de Ordenación Pormenorizada.

6. Los aparcamientos públicos (P) son espacios con acceso directo desde la vía pública en parcelas adaptadas, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, sin restricciones en cuanto al uso de los mismos.

7. Las Estación de Servicio o gasolinera (G) son Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde una vía, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y las que a continuación se establecen:

a) La parcela o unidad apta para la edificación máxima será de dos mil quinientos metros cuadrados

(2.500 m<sup>2</sup>) y la mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).

b) La ocupación máxima se establece en un treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. Computan a efectos de ocupación la superficie dedicada a la marquesina de los surtidores y a las instalaciones, construcciones y edificaciones de los servicios complementarios, y en general cualquier superficie que esté techada. Se establece un máximo de setecientos metros cuadrados (700m<sup>2</sup>) de superficie ocupada.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El tren de lavado, la marquesina de los surtidores o similar no computa a efectos de edificabilidad.

d) La altura de las edificaciones no podrán superar los cuatro metros (4,00mts.) o una (1) planta de altura. La marquesina tendrá una altura máxima de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50mts.).

8. Las Áreas de Servicios son las zonas colindantes con las carreteras diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de servicios o gasolineras (suministro de carburantes), hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad.

Artículo 52. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria

1. El plano de fachada de la edificación en los tramos urbanos o travesías de carreteras se situará sobre la línea de edificación indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, aunque no coincida con la determinada en las "condiciones de posición de la edificación" de la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

2. En Suelo Rústico se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación y por el presente PGO relativo a "Carreteras".

3. En suelo urbanizable se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación relativa a "Carreteras", que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso.

4. Las alineaciones delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada indican la magnitud y disposición del suelo reservado para la Red Viaria. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos

para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

5. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en el PGO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del PGO y resolver el enlace de la red básica con el resto.

6. Las modificaciones de la Red Viaria Urbana que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del PGO.

7. Respecto a la ejecución de nuevas infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento. Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas, y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

8. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

9. Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

10. En las plantaciones sobre aceras deben prevenirse alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su máximo desarrollo.

11. En las infraestructuras viarias preexistentes se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos y actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento del encintado de aceras, con la finalidad de mejorar la accesibilidad.

12. No se permite la instalación de carteles publicitarios visibles desde las vías públicas en el suelo rústico salvo las de carácter enunciativo de los Espacios Naturales Protegidos y pudiendo autorizarse, también, exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente. Así mismo se

prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

#### Artículo 53. Condiciones del uso de Infraestructura Portuaria (IP)

1. Se consideran como infraestructura portuaria las instalaciones litorales construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a las mismas. La calificación del uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.); la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo; la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio; y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros.

2. El puerto de Tazacorte es un puerto de titularidad estatal transferido a la Comunidad Autónoma de Canarias y recogido en el Plan de Puertos vigente como puerto pesquero con capacidad para desarrollar actividades comerciales y deportivas. Tendrá la consideración de Puerto Autónomo en el Plano de Ordenación Estructural relativo a "Síntesis de la Ordenación".

3. Todas las intervenciones que se lleven a cabo se realizarán de conformidad con la Ley 27/1992, de 25 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, así como con el Plan de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### Artículo 54. Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura hidráulica

1. Las infraestructuras hidráulicas comprenden aquellas destinadas al abastecimiento y saneamiento de aguas, que dan lugar a las siguientes subcategorías:

a) Infraestructura hidráulica de abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción o captación, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, manantiales, tomaderos, canales de derivación, pequeñas presas de barrancos, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución agrícolas y urbanas, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

b) Infraestructura Hidráulica de Saneamiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. A efectos enunciativos se considerarán como tales las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

2. Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.

3. Deberá preverse la evacuación de las aguas pluviales independientemente de la evacuación de aguas residuales mediante sistema separativo de aguas.

4. Se prohíben los pozos negros como método de evacuación de aguas residuales, utilizándose, en tanto no se ejecute la red de alcantarillado municipal, depuradoras o fosas sépticas individuales o colectivas, de conformidad con el artículo 62 del TR Lotc-Lenac.

5. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco habrá de prever la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

6. Las construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, así como con el Plan Hidrológico de La Palma, en consonancia con el Capítulo relativo a "Aguas" de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

#### Artículo 55. Condiciones del uso de Infraestructura de energía

1. Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de

conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

2. La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Si ésto no fuera posible, de modo excepcional y debido a la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

Artículo 56. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones

1. Comprende las instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

2. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable.

3. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse la tolerancia de su incidencia en la salud pública mediante los estudios e informes oportunos.

4. La nueva instalación o sustitución de servicios de telecomunicaciones en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Si esto no fuera posible, de modo excepcional y dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

Artículo 57. Condiciones del uso de Infraestructura de residuos

Comprende las instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

## CAPÍTULO VII USOS COMUNITARIOS

Artículo 58. Definición de los usos comunitarios

1. Son usos comunitarios los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos para la vida colectiva y/o un círculo indeterminado de personas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particu-

lares, se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:

- a) Uso docente (DOC)
- b) Uso cultural (CUL)
- c) Uso sanitario (SAN)
- d) Uso asistencial (ASI)
- e) Uso deportivo (DEP)
- f) Uso de Administración Pública (AP)
- g) Uso Religioso (REL)
- h) Otros usos (OU)

3. Las condiciones que se señalan para los usos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el PGO o el planeamiento de desarrollo destine para ello.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de sistema general, dotación o equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en el ámbito en que se encuentren.

Artículo 59. Categorías de los usos comunitarios

1. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:

a) Uso Docente (DOC): Comprende aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) que se destinen de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente. Por tanto formarán parte de esta categoría todos los centros con homologación oficial, independientemente de su titularidad.

Los edificios destinados a este uso o función, sean públicos o privados, se atendrán a las Normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes. Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

b) Uso Cultural (CUL): Comprende aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) destinados de forma permanente a la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, casas de la cultura, auditorios, etc.).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes.

c) **Uso Sanitario (SAN):** Comprende aquellos inmuebles para la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen dentro de este uso los centros privados, sin perjuicio de una mayor precisión reguladora.

En edificios en que exista otro uso sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie útil inferior a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), que se registrarán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas. Se cumplirá lo dispuesto en las Normas vigentes de la Administración Sanitaria.

d) **Uso Asistencial (ASI):** Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes de la tercera edad, asociaciones de carácter social, etc.).

e) **Uso Deportivo (DEP):** Comprende aquellos espacios en que se ubican instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Estas instalaciones podrán establecerse o bien al aire libre denominándolos “deportivos abiertos” (con edificaciones de escasa entidad), o bien dentro de una edificación denominándolos “deportivos cerrados”. También se podrá dar como uso permitido en régimen de compatibilidad respecto a otro uso característico, y sólo podrá implantarse en planta baja con acceso propio e independiente.

El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso.

f) **Uso de Administración Pública (AP):** Comprende aquellos espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que el Plan General establece para éstas.

g) **Uso Religioso (REL):** Comprende aquellos inmuebles dedicados a la celebración de culto y servicios religiosos.

h) **Otros Usos Comunitarios (OU):** Comprende aquellos usos que por su definición no tengan cabida en ninguna categoría anterior, o para uso comunitario no definido en el planeamiento susceptible de ser utilizado en cualquiera de las categorías señala-

das en este artículo, dependiendo de las necesidades y demandas de la población. Se incluyen, entre otros los siguientes tipos:

- Centros de visitantes: edificios que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales.

- Mataderos.

- Cementerios: espacios destinados a enterramiento de restos humanos.

- Tanatorios.

- Dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.

## CAPÍTULO VIII USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 60. Definición del uso de espacios libres públicos

1. El uso de espacios libres, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, comprende las áreas libres de edificación y titularidad pública destinados a garantizar la salubridad, descanso, esparcimiento de la población, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones blandas o mejorar el ambiente urbano, etc. y que tienen como fin el libre acceso a la población.

Artículo 61. Categorías del Uso de espacios libres públicos

1. Los espacios libres públicos, según sea la transformación del medio que necesite para desarrollar las actividades de descanso, relación con los demás, juego, paseo, etc., se dividen en las siguientes categorías:

a) **Playas:** Corresponde a las áreas de Dominio Público Marítimo Terrestre formadas por materiales sueltos, tales como arena, gravas y guijarros, incluyendo escarpes y bermas, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales, destinadas a usos tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo, salvo las destinadas a servicios de temporada o cualquier otra que se determine por razones justificadas.

b) **Parque Urbano (PU):** corresponde a las áreas que se caracterizan por ser espacios de relativa gran dimensión en relación con las tramas urbanas en las que se insertan, y cuyo radio de servicio es todo el núcleo de población, destinadas fundamentalmente al ocio, reposo e incluso la práctica deportiva. La ads-

cripción del espacio libre público como Parque Urbano conlleva una mayor transformación del área con el fin de adecuarla a estas actividades. Los parques urbanos tienen superficies igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000m<sup>2</sup>), y ha de poder inscribirse un círculo de treinta metros (30,00mts.) de diámetro como mínimo.

c) Plazas Públicas y Parques Infantiles (EL): corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión y, en algunos casos, provistas de juegos infantiles, insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población y cuyo radio de servicio es el barrio de un núcleo de población. Se adscriben como plazas públicas y Parques infantiles aquellos Espacios Libres públicos que este PGO determina en los Planos de ordenación pormenorizada y que como mínimo tienen superficies de cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>), y ha de poder inscribirse un círculo de diez metros (10,00mts.) de diámetro. Las Plazas Públicas y Parques Infantiles que se diseñen por el planeamiento de desarrollo del PGO no podrán ser inferiores a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), y ha de poder inscribirse un círculo de doce metros (12,00mts.) de diámetro como mínimo.

d) Avenidas Marítimas (AM): corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas situadas en contacto con el frente litoral, limítrofe a las playas o a la costa, destinadas fundamentalmente al paseo, ocio y disfrute de la población. Se adscriben como Avenidas Marítimas aquellos Espacios Libres públicos que este PGO determina en los Planos de ordenación pormenorizada.

2. Estos Espacios Libres Públicos, en cualquiera de sus categorías excepto las playas, serán computables a los efectos de los estándares mínimos exigidos por el TR Lotc-Lenac.

#### Artículo 62. Condiciones del uso de Espacios Libres Públicos

A los efectos de su emplazamiento, los espacios libres públicos deberán garantizar las siguientes condiciones:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zo-

na verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

e) Sólo se destinarán a usos generales y normales emplazamientos que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.

f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al treinta por ciento (30%), exigiéndose a partir de pendientes del veinte por ciento (20%) la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

g) Se elegirá el mobiliario urbano (bancos, pape-leras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde al medio, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

#### Artículo 63. Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU)

1. Los parques urbanos delimitados por este PGO se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en este artículo, excepto los que se remiten para su ordenación posterior a un plan especial que deberán cumplir con las determinaciones que para ello se establecen en la ficha del anexo del "Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión" que le sea de aplicación.

2. En el diseño de los parques urbanos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas.

3. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques, etc.).

4. Se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables, y mobiliarios dedicados a usos ocio-recreativo y cultura con una ocupación máxima de 0,5 %, de la superficie total, y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso más de cinco metros (5,00mts.). Así mismo se podrá tolerar la implantación de kioscos y puestos de venta con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) cada uno de ellos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 1% de la superficie total. Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Los usos y servicios complementarios se componen de:

a) ZONA DE APARCAMIENTO con capacidad para un (1) coche por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250m<sup>2</sup>) de superficie de espacio libre situados próximos a la vía pública, y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso. El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

b) ASEOS se ubicaran en una edificación aislada, con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15m<sup>2</sup>) y una altura máxima de tres metros con sesenta centímetros (3,60mts.) a la altura de cumbre. También se permiten la ejecución conjunta con las construcciones dedicadas a kioscos, siempre que no superen la superficie construida total de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>). La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, con acabado de teja cerámica curva. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad, preferentemente naturales, que garanticen su fácil mantenimiento y la durabilidad.

6. La infraestructura viaria se limita a la ejecución de peatonales de secciones variables y como máximo de diez metros (10,00mts.). Los materiales serán predominantemente naturales.

7. Se permiten las instalaciones y construcciones de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de los usos y actividades permitidos, colocándolas de forma menos impactantes. Las canalizaciones serán enterradas. Se prohíben los cables aéreos.

8. Se permite la explanación y el abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50mts.), además de las de compactación y pavimentación del terreno con materiales predominantemente naturales (piedra, adoquines y madera), de modo que no cubran más del veinte por ciento (20 %) de la superficie del parque urbano.

9. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. En cualquier caso no tendrán una altura superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50mts.).

Artículo 64. Condiciones particulares de las Plazas y Parques Infantiles (EL)

1. Las Plazas se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y áreas de estancia.

2. Dispondrán, en lo posible, de juegos infantiles y de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

3. Si bien la proporción de jardinería es pequeña, en estas áreas se incluyen todas las zonas pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional.

4. En las plazas y parques infantiles con superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>) se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables dedicados a kioscos, puestos de ventas, escenarios y servicios complementarios del uso característico (aseos) con una edificabilidad máxima del 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 65. Condiciones particulares de las avenidas marítimas (AM)

1. En las Avenidas Marítimas primarán las superficies pavimentadas adecuadas para el disfrute peatonal, aunque se destinarán pequeñas áreas ajardinadas de forma dispersa.

2. Se dispondrá, como mínimo, de un árbol o palmera por cada cinco metros lineales (5,00mts.) de avenida situadas lo más próximo posible a la playa o costa.

3. Se permiten instalaciones fácilmente desmontables dedicadas a Kioscos y Puestos de venta con una edificabilidad máxima del 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecto a la superficie total de la avenida marítima, y con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15,00m<sup>2</sup>) cada uno.

4. Se permitirán construcciones e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a restaurantes y/o cafeterías, con una superficie máxima de ocupación de un diez por ciento (10%) respecto a la superficie total de la avenida marítima. El espacio ocupado por estas construcciones e instalaciones destinadas a restaurantes y/o cafeterías no computarán a los efectos de los estándares mínimos exigidos por el TR Lotc-Lenac relativo a los espacios libres públicos.

Artículo 66. Acceso a los edificios desde los Espacios Libres Públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3,00mts.) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros (40,00mts.) de la calzada.

## CAPITULO IX USOS OCIO-RECREATIVOS

### Artículo 67. Definición de los usos ocio-recreativos

1. Son usos ocio-recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

### Artículo 68. Categorías del uso ocio-recreativo

1. Los usos ocio-recreativos se dividen en categorías según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Son las siguientes categorías:

a) Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados: Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

b) Esparcimiento y ocio en espacios adaptados: Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanentemente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

c) Esparcimiento y ocio en espacios edificados: Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados a estos usos, o bien en exclusividad o bien como usos permitidos respecto de otro característico, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular, sectorial o territorial.

d) Esparcimiento y ocio en complejos recreativos o centros recreativos: Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

### Artículo 69. Condiciones del uso ocio-recreativo de Esparcimiento en Espacios no adaptados

1. Por su propia naturaleza los usos de esparcimiento en espacios no adaptados no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Pueden distinguirse, sin propósito exhaustivo, las siguientes actividades:

a) Actividades de Esparcimiento elemental: Pueden citarse, entre otras, las actividades de la contemplación de la naturaleza, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baños, paseos, etc.

b) Actividades deportivas al aire libre: Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

Se señalan, entre otras, las siguientes actividades: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, senderismo, montañismo, caza deportiva, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, caza, pesca, marisqueo, etc.

### Artículo 70. Condiciones del uso ocio-recreativos de Esparcimiento en Espacios adaptados

1. Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se clasifican en función de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

Entre estos tipos se distinguen las siguientes:

a) Actividades recreativas: áreas recreativas con barbacoas, merenderos, miradores, parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, e instalaciones de deporte al aire libre con edificaciones fijas desmontables, permanentes o temporales de escasa entidad o sin ellas, de conformidad con el artículo 67.5. del TR Lotc-Lenac, tales como, centros ecuestres, tiro al plato, tiro con arco, etc.

b) Actividades de pernoctación, entre las que se incluyen:

- Acampada.

- Refugios: construcciones abrigadas para estancia en períodos de tiempo de un día, sin servicios.

- Albergues: construcciones fijas que de forma permanente o temporal facilita alojamiento para la realización de actividades de ocio y tiempo libre.

- Colonias y campamentos: instalaciones al aire libre en terreno debidamente delimitado y acondicionado, con alojamientos en tiendas de campañas, pabellones, casetas fácilmente desmontables, etc., dotadas de equipamientos básicos fijos y con objeto de satisfacer necesidades colectivas de convivencia educativa, así como actividades formativas o de ocio y tiempo libre.

Se consideran como usos complementarios los servicios anejos a las construcciones e instalaciones per-

mitidas en albergues, colonias y campamentos los siguientes:

- Servicios higiénicos, instalaciones destinadas al aseo personal de los usuarios y a sus necesidades, tales como inodoros, lavabos y duchas.

- Comedor y cocina, adaptados a las necesidades alimentarias de los usuarios, con capacidad suficiente para el desarrollo fluido de las actividades.

2. Se permiten las intervenciones propias del ejercicio de este uso en las que se incluyen las siguientes:

a) Aquéllas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas, y la tala de ejemplares arbóreos, salvo que se vinculen a usos forestales permitidos.

b) Las de explanación y abancalamiento.

c) Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso.

d) Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia, favoreciéndose la enterradas o semienterradas.

e) Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.

f) Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo.

g) Obras de edificación destinadas a usos y servicios complementarios a la actividad ocio recreativa que se pretenda implantar.

Artículo 71. Condiciones del uso ocio-recreativos de Esparcimiento en Espacios Edificados

Los usos de esparcimiento en espacios edificados se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas:

a) Locales de reunión: tales como discotecas, salas de fiesta y bailes, clubes nocturnos, bar de copas, terrazas de verano, etc.

b) Locales de juegos: casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos.

c) Locales de espectáculos, tales como cines, multicines, auditorios, teatros y salas de concierto, etc.

d) Espectáculos ocasionales: Circos, ferias, conciertos al aire libre, etc.

e) Cualesquiera otras iniciativas de análogas características.

Artículo 72. Condiciones del uso ocio-recreativos en Esparcimiento en Complejos Recreativos o Centros recreativos

1. El uso de esparcimiento en complejos recreativos comprende, sin carácter exhaustivo, las siguientes actividades: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

2. Se permiten, en régimen de compatibilidad, los usos de oficinas (únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen), comercial en las categorías de puestos de venta, así como el uso de restauración en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, según lo autorizado, sin superar una superficie construida máxima de quinientos metros (500m<sup>2</sup>).

3. Quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

## CAPÍTULO X USOS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 73. Definición de los usos medioambientales

Son usos medioambientales aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos y espacios naturales, tales como Espacios Naturales Protegidos.

#### Artículo 74. Categorías de los usos medioambientales

1. Los usos medioambientales se dividen -según la naturaleza y características- en las siguientes categorías:

a) Usos de conservación medioambiental: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

b) Usos científicos sobre los recursos naturales: Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

c) Uso de educación ambiental: Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

#### Artículo 75. Actividades e intervenciones de los usos medioambientales

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden adscribirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades e intervenciones sobre el medio:

a) Vigilancia ambiental.

b) Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.

c) Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.

d) Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.

e) Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.

f) Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, las siguientes actividades e intervenciones:

a) Observación y, en su caso, la recolección de especímenes o muestras.

b) Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.

c) Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

d) Observación y control astronómicos.

e) Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

Dentro de este uso se incluyen edificaciones, construcciones e instalaciones tales como Centros Científicos o de investigación o análogos, como de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLotc-Lenac.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes actividades e intervenciones:

a) Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano, en el caso del mero disfrute mediante el desarrollo de las siguientes actividades:

1) Senderismo.

2) Los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de este ámbito.

3) Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

4) Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos relacionados con el disfrute de la naturaleza, en merenderos, miradores o construcciones análogas.

b) Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Dentro de este uso se incluyen edificaciones, construcciones e instalaciones tales como son las Aulas de la Naturaleza, de uso y dominio público, destinadas al desarrollo de actividades docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, y que incluyen el alojamiento temporal cuando fuere preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del T.R. Lotc-Lenac.

## Artículo 76. Condiciones de los usos medioambientales

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del ámbito en el que se pretendan desarrollar, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos y en la legislación urbanística sectorial y ambiental de aplicación.

En consecuencia, la implantación de este uso en un ámbito territorial no implica por sí misma que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará como de uso comunitario, en la categoría que corresponda.

## TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

### Artículo 77. Definición

1. Se consideran “Condiciones Particulares de la Edificación” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas del Anexo “Condiciones generales de la Edificación” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones; y los usos característicos (permitidos, autorizables y prohibidos) junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

### Artículo 78. Tipologías edificatorias

En función del uso característico, y de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

1. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Colectiva:

a) Edificación de Libre Composición (LC)

b) Edificación Abierta. Según se sitúa la alineación se divide en:

1) Edificación Abierta (EA)

2) Edificación Abierta Alineada a vial (EAA)

c) Edificación Cerrada (EC)

2. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Unifamiliar:

a) Edificación adosada de Baja densidad (B2)

b) Edificación de Ciudad Jardín 1 (CJ-1)

3. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:

a) Edificación en Asentamiento Agrícola (AA)

b) Edificación en asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)

c) Edificación en asentamiento Rural Entre Medianeras (EM)

4. Tipologías con uso característico industrial o almacenaje:

a) Edificación en Nave Industrial (IN)

### Artículo 79. Otras tipologías edificatorias

En desarrollo del Plan General de Ordenación podrán establecerse otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

### Artículo 80. Derecho a edificar

El derecho a edificar en un terreno se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

### Artículo 81. Condiciones de las parcelas edificables

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenori-

zada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGO o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y lindero mínimo, salvo la excepción prevista para la parcela mínima residual definida en el Anexo "Condiciones generales de la edificación" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.

#### CAPÍTULO I CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN (LC)

Artículo 82. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define por estar conformada por la superposición volumétrica de varias edificaciones en una misma parcela, disponiéndose libremente de modo que sus planos exteriores de fachada se sitúan con respecto a los linderos y entre sí con diversas geometrías y distancias, dando como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público. La ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe LC.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso de almacén en la subcategoría de Almacén II sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso comercial.

- Uso comercial en la subcategoría de Local comercial sólo admitido en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales y oficinas privadas en planta baja.

- Usos comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.

d) Usos alternativos: No se establecen.

#### SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

Artículo 83. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>).

2. La superficie de las parcelas tendrá una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y se ha de poder inscribir un círculo de igual diámetro.

3. Para las parcelas menores a la establecida como mínima, se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Artículo 84. Posición de la edificación en la parcela

1. La tipología edificatoria de LC se conforma por varias edificaciones en una misma parcela, cuyos planos de fachadas de las edificaciones se situarán separados del frente y linderos un mínimo de tres metros (3,00mts.), y de seis metros (6,00mts.) entre las distintas edificaciones.

2. Cada una de las edificaciones situadas en una misma parcela no podrá superar una superficie de ocupación en planta mayor a setecientos metros cuadrados (700,00m<sup>2</sup>).

#### SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

Artículo 85. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se establece una ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la parcela, y una edificabilidad de 1,6m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, a distribuir entre los distintos edificios que ocupen la parcela.

## Artículo 86. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial para las edificaciones situadas en el perímetro exterior de la manzana o parcela; y con respecto a la rasante natural para las edificaciones situadas en el interior de la manzana o parcela. En ambos casos será de trece metros con cincuenta centímetros (13,50mts.) en cubierta plana referida a cara inferior de forjado.

2. El número de plantas de la edificación será de cuatro (4) sobre la rasante que le sea de aplicación. Bajo la rasante se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación". Se prohíben los semisótanos.

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación", a excepción de los cuartos de lavadero o trastero, que quedan prohibidos.

4. La cubierta será plana e intransitable.

## Artículo 87. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.

2. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

## CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA ALINEADA A VIAL (EAA)

### Artículo 88. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define por estar formada por un volumen que ocupa parcialmente el solar en que se ubica, y cuyos planos de fachada se separan de los linderos, dando como resultado un frente discontinuo a vía o espacio público. El frente edificable podrá venir definido por alineación obligatoria o no, y la ocupación del solar y altura de la edificación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada, bajo los epígrafes EA para la edificación abierta, y EAA para la edificación abierta alineada a vial.

3. La compatibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso de almacén en la subcategoría de Almacén II sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso comercial.

- Uso comercial en la subcategoría de Local comercial en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja para las dos tipologías edificatorias; y el de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación y para las tipología EAA.

- Usos comunitarios: Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

## SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

### Artículo 89. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>).

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

3. La superficie de las parcelas tendrán una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

### Artículo 90. Posición de la edificación en la parcela

1. En la tipología edificatoria EAA los planos de fachadas de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

2. En la tipología edificatoria EA el plano de fachada de la edificación se situará a tres metros (3,00mts.) como mínimo del frente a vía o espacio público; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

La línea de edificación para las manzanas situadas en la Calle Primero de Mayo se establece a tres metros (3,00mts.) respecto a la línea de alineación oficial coincidiendo con la separación a linderos establecida en el punto siguiente de este artículo.

3. La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00mts.).

4. Si la parcela limita con otra clase de suelo deberá entenderse este límite como lindero posterior o lateral de parcela, debiéndose cumplir la separación establecida para los mismos en el apartado anterior.

5. Los planos de fachada de la edificación tendrán como máximo una longitud de setenta metros (70,00mts.); en caso de que por las dimensiones de la parcela se pudiera exceder de esta longitud, la edificación deberá fraccionarse en dos o más edificaciones dentro de la misma parcela, separadas entre sí un mínimo de seis metros (6,00mts.).

## SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

### Artículo 91. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Se establece una ocupación del 60 % de la superficie total de la parcela.

2. La edificabilidad dependerá del número de plantas permitidas y de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m2c/m2s)
Tres plantas (3p)	1,8 m2c/m2s
Cuatro plantas (4p)	2,4 m2c/m2s

### Artículo 92. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y hasta la cara inferior del último forjado, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas. Altura de Cornisa (a cara inferior forjado) Cubierta plana
Tres plantas (3p)	Diez con cincuenta metros (10,50 mts.)
Cuatro plantas (4p)	Trece con cincuenta metros (13,50 mts.)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

Los semisótanos se permiten en la tipología de edificación abierta alineada a vial EAA cuando la planta baja se destine a uso residencial. En la tipología EA se prohíben los semisótanos.

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación", a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.

4. La cubierta será plana e intransitable.

### Artículo 93. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela de urbano o con otra clase de suelo se determina lo siguiente:

a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el frente y otra en el lindero posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la de la rasante oficial; en el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el punto de intersección de la rasante natural con el punto medio del lindero posterior.

La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será hasta el punto medio de la distancia entre los linderos frontal y posterior medidos perpendicularmente.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.

El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será similar al utilizado en los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

c) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros (3,00mts.) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior, limitando con otra clase de suelo u otra parcela de suelo urbano o de uso comunitario:

a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación

de la planta baja: una en el lindero frontal y otra en el posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la rasante oficial. En el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja, se situará como máximo a tres metros sobre el plano de nivelación de la planta baja del frente.

La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será como máximo hasta la mitad de la parcela.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior, respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.

El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

c) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros de altura, debiendo escalonarse un mínimo de cincuenta centímetros (50cms.) cada tres metros (3,00mts.) de altura si se supera esta altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural.

#### Artículo 94. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.

2. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

3. El plano de superficie libre de parcela deberá situarse a un metro (1,00mts.) como máximo de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situada a nivel de calle.

### CAPÍTULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

#### Artículo 95. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes, siendo posible la ocupación total del solar en la profundidad del fondo edificable determi-

nada para esta tipología. Esta disposición da como resultado una fachada continua a la vía, espacio público, o en los casos donde se especifique según línea de edificación, a la superficie libre de solar o patio de manzana.

2. Este tipo edificatorio se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe EC.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: el Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso industrial en la subcategoría de industria ligera o pequeña, taller artesanal y doméstico en planta baja.

- Uso de almacén en la subcategoría de Almacén I y II en planta baja y sótano.

- Uso comercial en la subcategoría de Local comercial y Grandes Superficies Comerciales, admitido en planta baja en general, y además en planta primera si la edificación posee cuatro plantas.

- Uso Hostelería y restauración en la subcategoría de bares, cafeterías y restaurantes en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja y primera, y el de oficinas privadas sólo admitido en planta baja.

- Usos comunitarios. Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial en planta baja.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

- Uso residencial en la categoría de Residencia comunitaria.

#### SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

#### Artículo 96. Condiciones de la parcela

1. No se establece parcela mínima, pero si una longitud del lindero frontal igual o superior a seis metros y cincuenta centímetros (6,50mts.), y en el que se pueda inscribir un círculo de al menos cinco metros (5,00mts.) de diámetro.

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Artículo 97. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente o alineación oficial; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.

La línea de edificación para las manzanas situadas en la Avenida Felipe Lorenzo, y para las manzanas situadas en la Calle Primero de Mayo (San Borondón), se establece a cinco metros (5,00mts.) respecto al frente de solar, según se grafía en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

2. Salvo las excepciones especificadas en los puntos siguientes, no se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

3. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15,00mts.). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano resultante definido por el fondo máximo edificable coincida o sea mayor que plano del lindero posterior, se entenderá como pared medianera permitiéndose, tan solo, la apertura de patios.

4. Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00mts.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

5. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela, la edificación deberá retranquearse como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto al lindero de inferior cota. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como plano de fachada exterior con apertura de huecos para ventilación e iluminación, y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

## SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

Artículo 98. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y la altura máxima permitida en el solar situado en suelo urbano consolidado por la urbanización.

2. En los ámbitos urbanísticos sujetos a Unidad de Actuación o Plan Parcial, a los efectos de establecer sus aprovechamientos medios y globales, la edificabilidad dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Coefficiente de Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m2c/m2s)
Una planta (1p)	0,8 m2c/m2s
Dos plantas (2p)	1,6 m2c/m2s
Tres plantas (3p)	2,4 m2c/m2s
Cuatro plantas (4p)	3,2 m2c/m2s

Este coeficiente de edificabilidad le será de aplicación tan sólo a la superficie de parcela incluida dentro del fondo edificable máximo establecido en la sección anterior.

Artículo 99. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas	
	Altura de cornisa (a cara inferior de forjado) Cubierta plana	Altura de cumbre Cubierta inclinada
Una planta (1p)	Cuatro con setenta metros (4,50mts.)	Siete con setenta metros (7,50mts.)
Dos plantas (2p)	Siete con cincuenta metros (7,50mts.)	Diez con cincuenta metros (10,50mts.)
Tres plantas (3p)	Diez con cincuenta metros (10,50mts.)	Trece con cincuenta metros (13,50mts.)
Cuatro plantas (4p)	Trece con cincuenta metros (13,50mts.)	Diez y seis con cincuenta metros (16,50mts.)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación". Se prohíben los cuartos de lavadero y trastero.

4. En una misma manzana donde se propongan diferente número de plantas, las plantas que excedan su altura respecto al número de plantas de la edificación de menor altura, deberán separar su plano de fachada medianero tres metros (3,00 mts.) siempre que por circunstancias topográficas éste quede al descubierto, convirtiéndose en un plano de fachada in-

terior. El tratamiento de estos planos de fachadas interiores será como el del plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación.

5. Las cubiertas serán en todos los casos planas e intransitables, permitiéndose las cubiertas inclinadas tan sólo en los ámbitos del SUCIC 1-1 El Charco y el SUCIC 1-2 El Casco.

#### Artículo 100. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior y el lindero posterior en la cota inferior, limitando con otro solar situado en suelo urbano o con otra clase de suelo, se ajustarán a las determinaciones establecidas en el artículo relativo a "Condiciones de altura para edificaciones en ladera" de la tipología edificatoria EA y EAA.

2. Para aquellos solares situados en ladera, con el frente en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior limitando con otra clase de suelo, espacio libre público, u otra parcela de suelo urbano, y una profundidad máxima de veinte metros (20,00mts.), se edificará con el número de plantas establecido en el artículo anterior, tomando como cota de origen y referencia la rasante oficial de la calle.

Si las parcelas superaran los veinte metros (20,00mts.) de profundidad le será de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo relativo a "Condiciones de altura para edificaciones en ladera" de la tipología edificatoria EA y EAA debiendo escalonarse.

3. Para aquellos solares situados en ladera, con dos frentes opuestos situados sobre alineaciones que den a dos vías con cotas y rasantes distintas, y una diferencia entre cotas mayor o igual a diez metros, y hasta una profundidad máxima de solar entre los dos frentes de veinte metros (20,00mts.), se establece lo siguiente:

a) En estas edificaciones en ladera se establece como cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja la del lindero frontal de menor cota, y la altura reguladora se establecerá a partir de su rasante oficial.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior y se medirá respecto al plano de nivelación de planta baja de la rasante oficial de menor cota, manteniéndose la misma altura en toda la edificación.

En esta situación, la planta baja computará como superficie edificable completa siempre y cuando se ocupe el solar al 100% para usos no residenciales. Si

el uso al que se destina esta planta fuera el de residencial, el fondo máximo edificable será de quince metros (15,00mts.), siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad.

c) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen serán como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

d) Los muros de contención que se generen en los linderos deberán escalonarse cada tres metros (3,00mts.) de altura, debiendo tener un mínimo de cincuenta centímetros (50cms) cada tres metros (3,00mts.) de longitud de muro. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural al modo tradicional.

Si las parcelas superaran los veinte metros (20,00mts.) de profundidad y/o la diferencia de cota es menor a diez metros (10,00mts.), se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

#### CAPÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA DE BAJA DENSIDAD (B2)

##### Artículo 101. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos del solar, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe B2.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta sótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones o equipamientos públicos.

## SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

### Artículo 102. Condiciones de la solar

1. Se establece una parcela mínima de doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), y la longitud del frente será igual o superior a diez metros (10,00mts.), debiéndose poder inscribir un círculo de doce metros (12,00mts.) de diámetro.

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

### Artículo 103. Posición de la edificación en el solar

1. Los planos de fachada de la edificación se separarán, al menos, cinco metros (5,00mts.) del frente y tres metros (3,00mts.) del resto de los linderos o límite con suelo rústico.

2. Excepcionalmente la edificación podrá adosarse a otra por uno de sus linderos laterales siempre que formen parte de un único proyecto arquitectónico y cumplan con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo.

## SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

### Artículo 104. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en los solares calificados como B2, además de cumplir con una edificabilidad de 0,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y una ocupación del cuarenta y cinco por ciento (45%).

### Artículo 105. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y será de diez metros y cincuenta centímetros (10,50mts.) referida a la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, y siete metros con cincuenta centímetros (7,50mts.) a cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana.

2. El número máximo permitido de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante. Bajo la rasante se permiten los sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las “Condiciones generales de la edificación”.

3. En el caso de que la cubierta sea plana, ésta será intransitable, prohibiéndose expresamente la construcción de un casetón de escalera desde el interior.

4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos y los paneles de

captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las “Condiciones generales de la edificación”.

### Artículo 106. Superficie libre de solar

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de solar con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los permitidos en los artículos anteriores y los espacios necesarios para los accesos.

2. La superficie libre de solar deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

## CAPÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDIN 1 (CJ1)

### Artículo 107. Definición, ámbito y usos

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos del solar, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe CJ1.

3. Dentro del ámbito delimitado con este tipo edificatorio se ubican edificaciones protegidas, según el Catálogo Arquitectónico, en el que se especifica la compatibilidad de usos. En los edificios de nueva construcción o en las ampliaciones de los sometidos a algún grado de protección, la compatibilidad de usos en esta tipología edificatoria es la siguiente:

e) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

f) Uso Complementario: Garaje en planta sótano y planta baja.

g) Usos permitidos y autorizables:

- Uso Hostelería y restauración en la subcategoría de restaurantes en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

## h) Usos alternativos:

- Uso turístico: siempre con las limitaciones, condiciones y determinaciones establecidas en la legislación Canaria que regula esta actividad turística, en la modalidad de hotel con categoría mínima de tres estrellas, con un máximo de 120 plazas alojativas en todo el ámbito de esta tipología edificatoria CJ1, distribuidas en 40 plazas como máximo y 20 plazas como mínimo por establecimiento y parcela.

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

## SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

## Artículo 108. Condiciones de la solar

1. Para el uso residencial se establece una parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), y la longitud del frente será igual o superior a quince metros (15,00mts.), además de poderse inscribir un círculo de quince metros (15,00mts) de diámetro.

Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

2. Para el uso turístico se establece una parcela mínima de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>). Respecto al número de plazas alojativas por parcela se establece un estándar de densidad de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>/Pl) de superficie mínima de parcela por plaza alojativa, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a quince metros (15,00mts.), debiéndose poder inscribir un círculo de quince metros (15,00mts.) de diámetro.

## Artículo 109. Posición de la edificación en el solar

1. Los planos de fachada de la edificación se separarán al menos tres metros (3,00mts.) del frente y del resto de los linderos o límite con otra clase de suelo.

## SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

## Artículo 110. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán los resultados de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en el solar calificado como CJ1, además de cumplir con una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una ocupación del cuarenta por ciento (40%).

2. En solares con edificaciones protegidas se permiten ampliaciones hasta los límites establecidos por la edificabilidad y ocupación en este artículo. Las ampliaciones cumplirán con las condiciones estéticas

establecidas en el Anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

## Artículo 111. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de diez con cincuenta metros (10,50mts.) referida a la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas; y de siete con cincuenta metros (7,50mts.) referida a la altura de cornisa o cara superior de forjado en cubiertas planas.

En edificaciones con uso turístico o comunitario se permiten elementos singulares por encima de la altura máxima permitida y que formen parte de la composición de la fachada integrándose en el volumen edificatorio, tales como torres o cajas de escaleras, sin que puedan superar una altura de doce metros con cincuenta centímetros (12,50mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera, y una superficie de cuarenta metros cuadrados de ocupación por planta, quedando expresamente prohibidos este tipo de volúmenes en el caso de cubiertas planas.

2. El número máximo de plantas permitidas en la edificación será de dos (2). Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

3. En el caso de que la cubierta sea plana, ésta será intransitable, prohibiéndose expresamente la construcción de un casetón de escalera desde el interior.

4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

## Artículo 112. Superficie libre de solar

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de solar con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los permitidos en los artículos anteriores y los espacios necesarios para los accesos.

2. Las superficies libres de parcelas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

## CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (AA)

## Artículo 113. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edifica-

ción tradicional en el paisaje rural, destinada al uso residencial como uso permitido y vinculado a la explotación agrícola o ganadera, admisible exclusivamente cuando ésta, por sus características, exija o justifique la residencia permanente de una familia en la explotación.

2. Esta edificación se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos de la unidad apta para la edificación, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

3. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe AA y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.

4. La compatibilidad del uso característico agrícola con otros, en los que se incluye el residencial en una misma unidad apta para la edificación, se determina en el Título VIII, Capítulo IV relativo al “Poblamiento Rural” de la Normativa de Ordenación Estructural.

La compatibilidad de usos en la edificación de uso residencial para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, son los que a continuación se determinan:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta semisótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso industrial en la subcategoría de taller artesanal en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.

- Uso comercial en la subcategoría de local comercial.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil de la edificación, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- No se establecen.

## SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

Artículo 114. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación

1. La unidad mínima apta para la edificación se establece en tres mil metros cuadrados (3.000m<sup>2</sup>s.). Esta unidad mínima deberá estar constituida por una o varias fincas contiguas e inscritas en el registro de la propiedad.

Se prohíbe la segregación de fincas que den como resultado otras fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que se establece en diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>s.).

2. Toda unidad apta para la edificación debe estar vinculada a la explotación agrícola efectiva. Para justificar su vinculación con la actividad agropecuaria la finca deberá estar en condiciones de producción agrícola que justifique la implantación de uso residencial, al menos en una proporción del setenta por ciento (70%).

3. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

4. Además la unidad apta para la edificación deberá cumplir con las determinaciones especificadas en el Título VIII “Régimen Jurídico del Suelo Rústico” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

Artículo 115. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. El plano de fachada frontal se separará como mínimo cinco metros (5,00mts.) a linderos, y como máximo diez metros (10,00mts.) a eje de caminos.

2. El resto de los planos de fachada exteriores se separarán un mínimo de cinco metros (5,00mts.) respecto a sus linderos.

Artículo 116. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

## SECCIÓN 2º Parámetros Volumétricos

Artículo 117. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. En los Asentamientos Agrícolas Finca de la Cruz y El Arenero la ocupación máxima se establece en un 7,5% de la superficie total de la unidad apta para

la edificación, y una edificabilidad de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>c) destinados a uso residencial.

2. En el Asentamiento Agrícola El Cardón la ocupación máxima se establece en 5% de la superficie total de la unidad apta para la edificación, y una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s con un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>c) destinados a uso residencial.

#### Artículo 118. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamientos Agrícolas	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbre
El Arenero	Una planta (1p)	Cuatro con cincuenta metros (4,50mts.)	Seis metros (6,00mts.)
Finca la Cruz	Una planta (1p)	Cuatro con cincuenta metros (4,50mts.)	Seis metros (6,00mts.)
El Cardón			

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.

3. Bajo la rasante natural sólo se permiten las plantas semisótanos. Se prohíben los sótanos.

4. La cubierta será inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva.

5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

### CAPÍTULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL DE BAJA DENSIDAD (BD)

#### Artículo 119. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en pequeños núcleos residenciales integrados en el paisaje rural, y vinculado a la explotación agrícola o ganadera de modo complementario. Estas edificaciones presentan sus planos de fachada retranqueados del frente y linderos, dando como resultado una fachada discontinua a la vía. La ocupación vendrá determinada según la unidad apta para la edificación que se establezca para cada asentamiento.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe BD, y

con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.

3. La compatibilidad de usos en una misma unidad apta para la edificación se determina en el Título VIII, Capítulo IV relativo al "Poblamiento Rural" de la Normativa de Ordenación Estructural.

La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, son los que a continuación se determinan:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta semisótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso industrial en la subcategoría de taller artesanal y taller doméstico en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.

- Uso comercial en la subcategoría de local comercial en planta baja.

- Uso agropecuario. Se limita el número de cabezas de ganado en compatibilidad con el uso residencial a diez gallinas, dos cabras, un cerdo y cinco conejos.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil de la edificación, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

- Uso turístico en el asentamiento rural de El Paradiso, en la categoría de "Establecimientos de Pequeña Dimensión", con una capacidad máxima alojativa de dieciocho (18) plazas, distribuidas en dos establecimientos turísticos como máximo.

#### SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

Artículo 120. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación

1. La Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.) mínima se establece según sea el Asentamiento Rural:

Asentamiento Rural	U.A.E. m <sup>2</sup> s	Tipología edificatoria
RAR.1 - La Marina	300	BD 300
	1.000	BD 1.000
RAR.2 - La Marina Alta	1.000	BD 1.000

Asentamiento Rural	U.A.E. m <sup>2</sup> s	Tipología edificatoria
RAR.3 - Los Serradores	400	BD 400
	1.000	BD 1.000
	2.000	BD 2.000
RAR.5 - Cabrejas	1.000	BD 1.000
RAR.6 - El Paradiso	1.500	BD 1.500
RAR.7 - El Pampillo	800	BD 800
RAR.8 - Las Norias	700	BD 700

2. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. Esta condición será obligatoria para que se pueda segregar una finca.

3. Se establece una longitud mínima del lindero frontal de unidad apta para la edificación de doce metros (12,00mts.).

4. Para que en una unidad apta para la edificación pueda implantarse el uso turístico deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en los puntos anteriores; y respecto al número máximo de plazas alojativas permitidas por parcela, deberá cumplir con el estándar de densidad de ciento cincuenta metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza alojativa (150 m<sup>2</sup>/Pl).

5. Las unidades aptas para la edificación menores a la mínima establecida no se considerarán edificables.

Artículo 121. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos.

2. Excepcionalmente en el Asentamiento Rural de La Marina (RAR.1), para la tipología BD 300 la edificación podrá adosarse a otra por uno de sus linderos laterales, siempre que formen parte de un único proyecto arquitectónico, y cumplan con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo.

3. En el asentamiento rural de El Paradiso (RAR.6), cuando el uso al que se vaya a destinar la edificación sea el turístico se podrá fraccionar la superficie construida máxima en varias edificaciones aisladas separadas entre si un mínimo de tres metros (3,00mts.).

Artículo 122. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

## SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

Artículo 123. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. La ocupación y edificabilidad máxima se establece según la unidad apta para la edificación y asentamiento rural de la siguiente forma:

Asentamiento Rural	Tipología edificatoria	U.A.E.	Ocupación	Edificabilidad	Superficie Construida Máxima
RAR.1 - La Marina	BD 300	300 m <sup>2</sup> s	40%	—	200m <sup>2</sup> c
	BD 1.000	1.000 m <sup>2</sup> s	20%	0,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c
RAR.2 - La Marina Alta	BD 1.000	1.000 m <sup>2</sup> s	15%	0,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c
RAR.3 - Los Serradores	BD 400	400 m <sup>2</sup> s	30%	—	200m <sup>2</sup> c
	BD 1.000	1.000 m <sup>2</sup> s	15%	0,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c
	BD 2.000	2.000 m <sup>2</sup> s	10%	—	250m <sup>2</sup> c
RAR.5 - Cabrejas	BD 1.000	1.000 m <sup>2</sup> s	15%	—	250m <sup>2</sup> c
RAR.6 - El Paradiso	BD 1.500	1.500 m <sup>2</sup> s	12,5 %	0,125 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c
RAR.7 - El Pampillo	BD 800	800 m <sup>2</sup> s	20 %	0,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c
RAR.8 - Las Norias	BD 700	700 m <sup>2</sup> s	20 %	0,36 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	250m <sup>2</sup> c

Artículo 124. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, excepto para el asentamiento de La Marina en la tipología BD300, que será la rasante oficial del camino, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamiento Rural	Tipología Edificatoria	Nº de plantas	Unidades Métricas en metros	
			Altura de comisa(*)	Altura de cubierta
RAR.1 - La Marina	BD 300	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.
	BD 1.000	Una planta (1p)	4,50mts.	6,00mts.
RAR.2 - La Marina Alta	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.
RAR.3 - Los Serradores	BD 400	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.
	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.
	BD 2.000	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.
RAR.5 - Cabrejas	BD 1.000	Una planta (1p)	4,50mts.	6,00mts.
RAR.6 - El Paradiso	BD 1.500	Una planta (1p)	4,50mts.	6,00mts.
RAR.7 - El Pampillo	BD 800	Una planta (1p)	4,50mts.	6,00mts.
RAR.8 - Las Norias	BD 700	Dos plantas (2p)	7,50mts.	9,00mts.

(\*) Medida a cara inferior de forjado

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.

3. Bajo la rasante sólo se permiten las plantas semisótanos. Se prohíben los sótanos.

4. La cubierta será inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva.

5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las “Condiciones generales de la edificación”.

## CAPÍTULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL ENTRE MEDIANERAS (EM)

### Artículo 125. Definición, ámbito y usos

1. Esta tipología edificatoria presenta los planos de fachada frontal y laterales emplazados sobre los linderos de la Unidad Apta para la Edificación, dando como resultado una fachada continua a vía, y en la que la ocupación de la misma vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos.

2. Este tipo edificatorio se determina exclusivamente para el asentamiento rural de Las Cabezadas y se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe EM.

3. La compatibilidad de usos en una misma unidad apta para la edificación se determina en el Título VIII, Capítulo IV relativo al “Poblamiento Rural” de la Normativa de Ordenación Estructural.

La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, son los que a continuación se determinan:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta semisótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso industrial en la subcategoría de taller artesanal y taller doméstico en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja y alta.

- Uso comercial en la subcategoría de local comercial en planta baja.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil de la edificación, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

## SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

### Artículo 126. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación

1. La unidad apta para la edificación mínima se establece en ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>).

2. En el caso de producirse segregaciones, las unidades apta para la edificación que se genere deberá tener garantizado su acceso, o bien desde la red de caminos existentes, o mediante la apertura de nuevos accesos propuestos en los planos de la ordenación pormenorizada.

3. Se establece una longitud mínima de frente para la unidad apta para la edificación de siete metros (7,00mts.).

### Artículo 127. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente de parcela, o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.

2. No se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

3. El fondo edificable se establece en quince metros (15,00mts.) como máximo. Si tras la aplicación de este parámetro el plano de fachada resultante no coincide con el lindero posterior su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano de fachada coincida con el lindero posterior se entenderá como una fachada medianera permitiéndose, tan sólo, la apertura de patios.

4. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con otra categoría de suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres metros (3,00mts.) en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie libre del retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

5. Las viviendas ya existentes que no estén emplazadas sobre los linderos deberán tratar los planos de la edificación que vuelquen a esos espacios como fachadas, y por tanto cumplir con los parámetros formales y estéticos dispuestos a este efecto.

Artículo 128. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

#### SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

Artículo 129. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en la unidad apta para la edificación.

Artículo 130. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y será de siete con cincuenta metros (7,50mts.) en cubierta plana referida a la altura de cornisa, medida a cara inferior de forjado.

2. El número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante oficial.

3. Las cubiertas serán planas e intransitables.

4. Bajo la rasante oficial no se permiten los sótanos ni semisótanos.

5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación".

#### CAPÍTULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 131. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define porque los planos de fachada exteriores se sitúan separados del frente y lindero posterior, dando como resultado una fachada continua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe IN.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: El uso de producción Industrial (en las subcategorías de industria ligera o pequeña, industria media y talleres de automoción, e industria pesada) y el uso de almacén y servicios.

b) Uso Complementario: Los definidos en el artículo de "Usos y servicios complementarios al uso industrial y almacenaje" relativo al Título "Condiciones generales de los Usos".

c) Usos permitidos y autorizables: Local comercial y oficinas privadas situadas en edificio administrativo. La superficie destinada a estos usos permitidos o autorizables podrán alcanzar una superficie construida máxima de un veinte por ciento (20%) respecto de la superficie construida total que se ejecute.

d) Usos alternativos: uso comercial, con las determinaciones que para ello se establecen en el Título relativo a las "Condiciones generales de los Usos".

#### SECCIÓN 1º Parámetros Tipológicos

Artículo 132. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>) y la longitud del lindero frontal será igual o superior a siete metros (7,00mts.) de tal manera que se pueda inscribir un círculo de quince metros (15,00mts.) de diámetro.

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Artículo 133. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación o nave se separará al menos cinco metros (5,00mts.) respecto al frente y el lindero posterior.

2. No se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales, debiéndose ejecutar la edificación con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

#### SECCIÓN 2º Parámetros volumétricos

Artículo 134. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en la parcela calificada como IN.

2. Si se dispone de edificio administrativo, éste deberá estar situado en el frontal de la parcela, ocupando la totalidad de la fachada frontal, y adosado al edificio o nave que complementa. Se ha de mantener la separación al frente que se establece en el artículo anterior, con una profundidad máxima de diez metros (10,00mts.), garantizando la correcta iluminación y ventilación, establecida en 1/8 de la superficie útil de la pieza habitable.

### Artículo 135. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y será de doce metros con cincuenta centímetros (12,50mts.), referida a la altura de cornisa o cara inferior de forjado.

2. El número de plantas de la edificación será de tres (3) sobre la rasante en edificio administrativo, y de dos (2) en nave o edificio de uso secundario. Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación". En el semisótano se podrán ubicar piezas habitables siempre que cumplan con las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en el artículo anterior.

3. La cubierta será plana e intransitable, no permitiéndose el uso de la misma para almacenamiento de ningún tipo. Los antepechos de protección de cubiertas planas tendrán como máximo una altura de cuarenta centímetros (40cms.).

4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación". En casos justificados y en función de la industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales propios de la industria (como silos, chimeneas, depósitos...).

### Artículo 136. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.

Se podrá destinar a aparcamientos o a jardinería, prohibiéndose el almacenamiento de materiales y vertidos de desperdicios o cualquier otro uso que pueda dañar la imagen ambiental.

## TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CON USOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, COMUNITARIOS, ESPACIO LIBRE, Y OCIO-RECREATIVO.

### Artículo 137. Definición y ámbito

En este capítulo se establecen las condiciones particulares de la edificación que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio urbano edificado vinculados a usos co-

munitarios, de espacio libre, hostelería y restauración, y ocio-recreativo.

Por su especificidad funcional e importancia dentro del desarrollo del municipio, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las otras tipologías edificatorias incluidas en esta Normas urbanísticas, al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo.

Los ámbitos afectados son los indicados con las siguientes siglas que representan el uso exclusivo de las mismas:

HR Hostelería y restauración

DOC Docente

CUL Cultural

SAN Sanitario

ASI Asistencial

DEP Deportivo

REL Religioso

AP Administración Pública

OU Cementerio (Otros Usos comunitarios)

PU Espacio Libre público en la categoría de Parque Urbano

EL Espacio Libre público en la categoría de Plaza o Parque Infantil

AM Espacio Libre público en la categoría de Avenida Marítima

OR Ocio-Recreativo

Artículo 138. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso de Hostelería y Restauración (HR)

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes, no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación.

2. Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

a) Si las parcelas se sitúan en la Avenida Marítima del Puerto de Tazacorte los parámetros tipológicos y volumétricos se ajustarán a los existentes, sobre todo los relativos a la posición de la edificación (si-

tuación de los planos de la fachada sobre la alineación oficial) y a la altura.

b) Si las parcelas se sitúan en las proximidades del cauce del Barranco de las Angustias los parámetros tipológicos y volumétricos son los que a continuación se enumeran:

1) Los Planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo dos metros (2,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.

2) Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) Se establece una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado, en el caso de cubierta plana; y cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50mts.) referida a la altura de cumbrera en el caso de cubierta inclinada. En ambos la altura reguladora se medirá desde la rasante natural del terreno, con una altura máxima de una (1) planta.

4) La ocupación se determinará por aplicación de los parámetros establecidos en los puntos anteriores.

### 3. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico: Hostelería y restauración en la categoría de Bares, cafeterías y restaurantes.

b) Uso complementarios: no se establecen.

c) Usos Permitidos: no se establecen.

d) Usos Alternativos: no se establecen.

Artículo 139. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC)

#### 1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación.

b) Las obras de nueva edificación deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:

1) La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>s). Las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los siguientes parámetros tipológicos siempre que no existan en las parcelas contiguas edificaciones existentes con media-

neas vistas, o se sitúen en parcelas que formen manzanas aisladas:

2) Los Planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto de los linderos de la parcela.

3) Se establece una ocupación del treinta por ciento (30%).

4) Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5) Para las parcelas con la rasante del terreno natural prácticamente horizontal la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial; y para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% (parcelas en ladera) la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de ocho metros (8,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

### 2. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico: Uso Docente.

b) Usos complementarios: uso deportivo con una superficie mínima del 50% de la parcela para canchas deportivas.

c) Usos permitidos: Garajes en planta sótano.

d) Usos alternativos: Uso asistencial, cultural y Espacios libres públicos.

Artículo 140. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Cultural (CUL), Sanitario (SAN), Asistencial (ASI), Religioso (REL) y Administración Pública (AP).

#### 1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el "Catálogo Arquitectónico del municipio de Tazacorte" de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Título anterior de esta normativa, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas.

Para la parcela con Uso Sanitario (SAN) situada en el asentamiento rural de Las Norias RAR-8 se establecen unos parámetros tipológicos y volumétricos específicos y diferenciados de los de la tipología edificatoria de la manzana donde se ubica, siendo los que a continuación se determinan:

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.

- Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Para las parcelas con la rasante del terreno natural prácticamente horizontal la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial; y para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% (parcelas en ladera) la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y será de nueve metros (9,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de once metros con cincuenta centímetros (11,50mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbre y un máximo de dos plantas.

2) Si se ubica dentro de una manzana que está formada por parcelas con otros usos comunitarios con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.

3) Si se sitúan en parcelas que formen manzanas aisladas las condiciones particulares de la edificación se ajustarán, según el uso al que se destine, a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

- Parcela con Uso asistencial (ASI) situada en el ámbito de suelo urbano denominado SUC 1-2 San Borondón, le serán de aplicación los establecidos en el apartado 1) para la parcela con uso Sanitario (SAN) de Las Norias.

- Parcela con Uso Cultural (D-CUL) situada en el ámbito de Suelo Urbano denominado SUC 2-1 Puerto, junto al Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico ZNT 2-1 Puerto Viejo, le serán de aplicación

los establecidos en el apartado 1) para la parcela con uso Sanitario (SAN) de Las Norias.

## 2. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico: El determinado en los planos de Alineaciones y Rasantes de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.

b) Usos Permitidos y Alternativos: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso exclusivo de la parcela.

Uso exclusivo o Característico:	CUL**	SAN	ASI	REL	AP
Usos complementarios:	G-P	G-P	G-P	No se establece G-P, EL	
Usos permitidos:	OF, COM	Usos Comunitarios	Usos Comunitarios	CUL, ASI RESIDENCIAL	OF, HR
Usos alternativos:	ASI, SAN, AP	DEP, ASI, DOC	EL, DEP, CUL	EL	EL, ASI, CUL

G-P Garaje Aparcamiento, bajo rasante. / EL Espacio Libre en la categoría de Plazas. / OF Oficinas. / COM Comercial. En local comercial.

HR Hostelería y restauración en Cafeterías.

3. Los usos permitidos no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total ni el veinte por ciento (20%) de la superficie útil total de la edificación.

4. No podrá sustituirse ningún uso comunitario existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 141. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP)

## 1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adatarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

## b) Deportivos cerrados:

1) Si la parcela con uso deportivo se sitúa contigua a otras parcelas de uso comunitario o espacio libre los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC, la edificación deberá situarse sobre sus linderos.

2) La ocupación se determinará por aplicación de la separación a linderos establecida en el punto anterior.

3) Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) medidos desde la rasante oficial y hasta

la altura de cornisa, y de doce metros (12,00mts.) a cumbre, con la excepción para la parcela de uso deportivo ubicada en la manzana de tipología EC, cuya altura de la edificación no podrá superar los límites establecidos para la citada tipología.

4) La edificabilidad se determinará por aplicación a los parámetros de altura y separación a linderos anteriormente establecidos.

c) Deportivos abiertos:

1) Los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela, y si la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con los determinaciones establecidas en los Artículos 56 y 57 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC la edificación deberá situarse adosada a las edificaciones contiguas con paredes medianeras vistas hasta consumir la edificabilidad permitida.

2) Los cuerpos edificados no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de parcela neta.

3) La edificabilidad no será superior a 0,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

4) La altura de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas por ninguna de sus fachadas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50mts.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) hasta la altura de cumbre en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

2. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico será el deportivo cerrado y abierto según se determina para cada una de las parcelas a continuación:

1) Las parcelas en el suelo urbano en los núcleos de La Villa de Tzacorte y el Puerto de Tzacorte podrán ser indistintamente deportivos cerrados o abiertos según las necesidades específicas del municipio.

2) La parcela situada en el ámbito próximo a la Villa de Tzacorte en el RPA-2 con uso actual deportivo abierto "Campo de Fútbol" deberá mantener esta tipología.

3) La parcela situada en el ámbito denominado Acantilado Club de Tenis en el RPA-2 el uso será deportivo abierto.

b) Usos permitidos: Garajes en planta sótano.

c) Usos alternativos: uso de espacio libre.

Artículo 142. Condiciones particulares de la parcela destinada a Cementerio (OU)

1. Se permitirán construcciones e instalaciones inherentes a esta actividad tales como panteones y nichos.

2. Además se permitirán edificaciones complementarias a esta actividad destinadas a tanatorio y usos religiosos, tales como capillas, con los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Superficie construida máxima quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>).

b) La edificación tendrá como máximo dos (2) plantas y una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubiertas planas, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) hasta la altura de cumbre en caso de cubierta inclinada, y medidos en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

3. Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con los determinaciones establecidas en los Artículos 56 y 57 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

4. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico: Cementerio.

b) Usos complementarios: aparcamientos públicos situados al aire libre con pantallas vegetales que minimicen el impacto.

c) Usos Permitidos: Usos Religioso y Tanatorio.

d) Usos alternativos: Usos Comunitarios.

Artículo 143. Condiciones particulares de las parcelas con Uso de Espacio libre Público (PU, EL, AM)

1. Las parcelas calificadas como de Espacio Libre Público en la categoría de Parque Urbano (PU), Plaza o Parque Infantil (EL) y Avenida Marítima (AM), en lo referente a sus condiciones particulares se regirán por lo especificado en el Título III "Condiciones Generales de los Usos" relativo a "Usos de Espacio Libre" de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

2. Parcela con Uso Sistema General Espacio Libre (SG-EL) situada en el ámbito de Suelo Urbano denominado SUC 2-1 Puerto, en la Avenida Emigrante:

Las plantas de la edificación deberán desarrollarse bajo la rasante oficial permitiéndose hasta dos plantas bajo rasante.

La altura de la edificación sobre la rasante oficial, será como máximo de cincuenta centímetros (0,50 cm) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado.

Uso Exclusivo o característico: El 70 % de la edificación deberá destinarse al uso de aparcamiento público de tipo rotatorio e instalaciones complementarias.

Uso Complementario: El 30% de la edificación deberá destinarse a servicios de playa (vestuarios, cruz roja, almacenes municipales, etc.).

La cubierta de la edificación deberá destinarse al uso de espacios libres públicos en un 60 %, garantizando el ajardinamiento del mismo, y el resto a piscinas de uso y disfrute público con los parámetros tipológicos y volumétricos del uso deportivo abierto.

Uso Alternativo: Piscinas de uso y disfrute público con los parámetros tipológicos y volumétricos del uso deportivo abierto y Espacio libre Público.

### 3. Compatibilidad de usos:

a) Los usos complementarios y autorizables así como las construcciones, instalaciones y edificaciones permitidas vienen determinados en las “Condiciones Particulares de los Parques Urbanos, Plazas Públicas y Parques Infantiles y Avenidas Marítimas” especificado en el Título III “Condiciones Generales de los Usos” relativo a “Usos de Espacio Libre” de las Normas de Ordenación Pormenorizada y además se permitirán bajo la rasante de la superficie destinada a espacio libre los siguientes usos:

1) Garajes y aparcamientos públicos en plantas sótanos.

2) Usos comunitarios en parcelas con pendientes superiores a un 20%, si las plantas bajo la rasante oficial que se produzcan poseen las condiciones suficientes de iluminación y ventilación natural que las hagan habitables para la implantación de estos usos.

b) No se permite ningún otro uso que sustituya al uso de espacio libre Art. 46 del TR Lotc-Lenac.

Artículo 144. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Ocio recreativo (OR)

Las condiciones particulares de la edificación para las parcelas calificadas con este uso exclusivo dependerán de la ubicación de la parcela, determinando para cada una de ellas el uso específico Ocio-recreativo que se pueda desarrollar, de la siguiente manera:

1. Parcela ubicada en la Villa de Tazacorte en la C/ Nueva esquina C/ Mariano Benlliure:

a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en el edificio existente con este uso que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para la tipología edificatoria (EC 3p) de la manzana donde se ubica.

b) Compatibilidad de usos:

1) Uso exclusivo o característico: el uso Ocio-Recreativo de Esparcimiento en Espacios edificados en las categorías de locales de reunión, locales de juegos y locales de espectáculos.

2) Usos permitidos: comercial y oficinas no podrán superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total, ni de la superficie útil total.

3) Usos Alternativos: uso comercial, Uso de oficinas, Uso cultural y uso asistencial.

2. Parcela ubicada en el ámbito de Las Hoyas denominada Sistema General Ocio-Recreativo 1 (SG-OR 1). Las determinaciones relativas a los parámetros volumétricos y tipológicos de las edificaciones e instalaciones, así como la compatibilidad de usos se regula en el Anexo “Fichero de ámbitos urbanísticos y de Gestión” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

## TÍTULO VI DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 145. Definición de las Dotaciones públicas y Equipamientos

A los efectos de la ordenación pormenorizada son dotaciones públicas y equipamientos aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General del territorio, aún siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del T.R. Lotc-Lenac.

A este respecto, se consideran:

a) Dotaciones: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos que este PGO no incluyan en la categoría de Sistema General, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración.

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

permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

b) Equipamientos: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Calificación	Titularidad	Uso	Concepto
Dotaciones	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación pormenorizada Anexo TRLotc-Lenac
Equipamiento	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privada: si la iniciativa es privada	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo Ley

## Artículo 146. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos

Las Dotaciones y Equipamientos existentes y propuestos en el término municipal de Tazacorte son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada por este PGO con las siglas "D" para las dotaciones y la "E" para los equipamientos.

Las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes y propuestos se han dividido por núcleos poblacionales o ámbitos territoriales y según el uso distinguiendo los siguientes tipos:

### 1. VILLA DE TAZACORTE

#### a) Usos de Infraestructura Viaria y de Transporte:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
G	Gasolinera	El Casco	SUCIC 1-2	399
TOTAL				399

LA ESTACIÓN DE SERVICIOS O GASOLINERA SE ADSCRIBE A LA CATEGORÍA DE EQUIPAMIENTO

#### b) Usos Comunitarios:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D - CUL1	Cultural	Casco	SUNC 1-1	513
*D - CUL2	Cultural	Casco	SUNC 1-2	266
D - CUL3	Casa del Doctor Morales	El Casco	SUCIC 1-2	261
D - CUL4	Casa Massieu	El Charco	SUCIC 1-1	695
D - CUL5	Casa de la Cultura	Casco	SUC 1-1	761
D - CUL12	Biblioteca Pública Municipal	El Casco	SUCIC 1-2	1.522
D - SAN1	Centro de salud	Casco	SUC 1-1	1.344
*D - ASI1	Asistencial	San Borondón	SUC 1-2	1.182
*D - ASI2	Asistencial	Casco	SUNC 1-2	244
D - ASI3	Residencia de la tercera edad	El Casco	SUCIC 1-2	165
D - DEF1	Deportivo	Casco	SUC 1-1	950
TOTAL				7.903

\* PROPUESTO

#### c) Usos de Espacio Libre:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D - EL1	Plaza	San Borondón	SUC 1-2	671
*D - EL2	Plaza	Felipe de Lorenzo	SUC 1-1	874
*D - EL4	Plaza	Casco	SUNC 1-1	384
*D - EL5	Plaza	Casco	SUNC 1-1	534
*D - EL6	Plaza	Casco	SUNC 1-2	361
*D - EL7	Plaza	Casco	SUNC 1-2	2.232
D - EL8	Plaza Simón Guadalupe	El casco	SUCIC 1-2	460
D - EL9	Plaza de España	El casco	SUCIC 1-2	1.120
D - EL10	Plaza Gómez Felipe	El casco	SUCIC 1-2	142
D - EL11	Plaza Doctor Morales	El casco	SUCIC 1-2	244
D - EL12	Plaza Avenida Constitución	El casco	SUCIC 1-2	1.522
D - EL13	Plaza Prolongación Mariano Benllure	Casco	SUC 1-1	569
D - EL14	Plaza Enrique Noguezales	Casco	SUC 1-1	1.573
D - EL15	Plaza Ayuntamiento	Casco	SUC 1-1	620
TOTAL				11.306

\* PROPUESTO

#### d) Uso Ocio-Recreativo:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
E - OR1	Local de espectáculos	Casco	SUC 1-1	684
TOTAL				684

## 2. PUERTO DE TAZACORTE

#### a) Usos de Hostelería y Restauración.

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
E - HR1	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	593
E - HR2	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	219
E - HR3	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	958
TOTAL				1.770

#### b) Usos Comunitarios.

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D - CUL1	Cultural. Museo del Mar	Puerto	SUC 2-1	688
AP	Casa del Mar Biblioteca/Centro de salud	Puerto	SUC 2-1	492
E - REL1	Iglesia Nuestra Señora del Carmen	Puerto	SUC 2-1	1.608
TOTAL				2.788

\* PROPUESTO

#### c) Usos de Espacio Libre.

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D - E.L1	Plaza	Puerto	SUC 2-1	1.236
*D - EL2	Plaza	Barrio de Taburiente	SUNC 2-1	1.109
TOTAL				2.345

\* PROPUESTO

## 3. LA MARINA

#### a) Usos Comunitarios.

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
E - ASI1	Asociación de Vecinos	La Marina	RAR 1	220
TOTAL				220

**b) Usos de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	La Marina	RAR 1	2.389
TOTAL				2.389

\* PROPUESTO

**4. LA MARINA ALTA****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	La Marina Alta	RAR 2	568
TOTAL				568

\* PROPUESTO

**5. LOS SERRADORES****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	Los Serradores	RAR 3	803
TOTAL				803

\* PROPUESTO

**6. LAS CABEZADAS****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	Las Cabezas	RAR 4	267
TOTAL				267

\* PROPUESTO

**7. CABREJAS****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	Cabrejas	RAR 5	738
TOTAL				738

\* PROPUESTO

**8. EL PARADISO****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	Paradiso 1	RAR 6	793
*D- EL2	Plaza	Paradiso 2	RAR 6	746
TOTAL				1.539

\* PROPUESTO

**9. EL PAMPILLO****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	El Pampillo	RAR 7	598
TOTAL				598

\* PROPUESTO

**10. LAS NORIAS****a) Uso de Espacio Libre**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
*D- ELL	Plaza	Las Norias	RAR 8	4.112
TOTAL				4.112

\* PROPUESTO

**11. ACANTILADO CLUB DE TENIS****a) Usos Comunitarios**

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m2
E - DEPI	Deportivo Canchas de Tenis	Acantilado Club de Tenis	RPA - 2	10.527
TOTAL				10.527

12. La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en el Capítulo III del título VII relativo a la "Ejecución del planeamiento", así como por lo estipulado en el título V "Condiciones Particulares de la edificación con usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre, y Ocio-Recreativo." que regula las condiciones de los usos adscritos a dotaciones y equipamientos.

**TÍTULO VII DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.****CAPÍTULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****SECCIÓN 1º Disposiciones generales**

Artículo 147. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística contenida en el PGO se desarrollará en los ámbitos y/o sectores que así se determinen, y según las determinaciones que se establezcan a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

**Artículo 148. Planes Parciales de Ordenación****1. Objeto:**

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de determinados Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado, en desarrollo de las determinaciones del presente PGO.

## 2. Contenido:

De conformidad con la legalidad vigente la Ordenación Pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

- a) Destino Urbanístico preciso del suelo.
- b) Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
- c) Características de las Parcelas.
- d) Alineaciones y Rasantes.
- e) Reservas de Dotaciones y Equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

## 3. Límites:

En todo caso los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR Lotc-Lenac, así como las especificadas en las Fichas correspondientes a los sectores del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

4. El PGO del término municipal de de Tazacorte delimita los siguientes Planes Parciales (PP) en sectores de suelo urbanizable:

SECTORES	PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	NUCLEO
ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2	PP 1-1	Casco	Villa de Tazacorte
ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3	PP 1-2	Casco	Villa de Tazacorte
ZSR 1-3	PP 1-3	El Hornito	Villa de Tazacorte
ZSR 2-1 y ZS/SG 1-1	PP 2-1	Barranco Tenisca-Puerto	Puerto de Tazacorte
ZSR 2-2	PP 2-2	Barranco Tenisca	Puerto de Tazacorte

5. El PGO del término municipal de Tazacorte incorpora los sectores donde la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial vigente y en curso de ejecución o tramitación que expresamente se declaren vigentes, siendo el siguiente:

SECTORES	PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	AMBITO TERRITORIAL
*ZOT 4-1	PP 4-1	Acantilado Club de Tenis	Acantilado Club de Tenis

\*En las N.N.S.S. de 1999 se denominaba al sector SAU 3-7 Club de Tenis Acantilado.

6. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizada, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo "Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión" anteriormente citado.

## Artículo 149. Planes Especiales de Ordenación

### 1. Objetivo:

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones para los sectores así delimitados en el PGO.

Su finalidad y objetivos así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes a los ámbitos urbanísticos del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

### 2. Ámbito:

a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente PGO.

b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, además de los establecidos por cualquier instrumentos de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

### 3. Determinaciones:

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

### 4. Limitaciones:

En general los Planes Especiales no podrá sustituir al presente PGO en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrán clasificar suelo.

Excepcionalmente, y mediante resolución motivada, podrán modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR Lotc-Lenac.

5. El PGO del término municipal de Tazacorte delimita los siguientes Planes Especiales:

DENOMINACIÓN PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	AMBITO TERRITORIAL O NÚCLEO
PESGPU Plan Especial del Sistema General Parque Urbano (SG-PUI)	Villa de Tazacorte
PEOL-1 Plan Especial de Ordenación del Litoral 1	Playa de Los Guirres. Las Hoyas
PEOL-2 Plan Especial de Ordenación del Litoral 2	Playa de La Bombilla. Las Hoyas
PEOL-3 Plan Especial de Ordenación del Litoral 3	Puerto de Tazacorte
PESGIP Plan Especial del Sistema General de Infraestructura Portuaria	Puerto de Tazacorte

## Artículo 150. Estudios de Detalle

### 1. Objeto:

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Plan Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

### 2. Determinaciones:

Completar o reajustar las siguientes:

a) Alineaciones y rasantes.

b) Volúmenes.

### 3. Límites:

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR Lotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

f) Establecer nuevas ordenanzas.

## Artículo 151. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales y Planes Especiales, se deberá estar a lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en relación a los Usos que se pretendan implantar, a lo establecido en el título III “Condiciones Generales de los Usos” y al Título IV “Condiciones Particulares de la edificación: Usos y tipologías Edificatorias”

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación.

En el caso concreto de los Planes Parciales, deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbi-

to objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados, y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. De igual modo los Planes Parciales respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano se cuente con un nivel de regulación homogéneo.

Dentro de su ámbito las figuras de planeamiento de desarrollo, con carácter excepcional y justificación suficiente, podrán establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

## Artículo 152. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico

1. Para la obtención del aprovechamiento urbanístico global y medio de los ámbitos y sectores, el PGO ha de establecer algunas cuestiones previas:

1.1. Índices o coeficientes de edificabilidad bruta de sectores y ámbitos, que se especifican en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

1.2. Los coeficientes de Uso y Tipología (Cut) que establece el PGO en relación con los demás, resultante de la ordenación pormenorizada son:

a) **USO RESIDENCIAL:** Se ha diferenciado entre viviendas colectivas y viviendas unifamiliares y además, dentro de las viviendas colectivas en función al precio del metro cuadrado construido según la tipología edificatoria:

1) Vivienda Colectiva en Edificación Cerrada (EC) 1,00

2) Vivienda Colectiva en Edificación Abierta (EA, EAA) 1,08

3) Vivienda Colectiva en Edificación de Libre Composición (LC) 1,10

4) Vivienda Unifamiliar en Ciudad Jardín (Cj1) 1,50

b) **DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES** (Usos Comunitarios y Espacios Libres): 0

c) **INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS:** 0

1.2. Los Coeficientes de intensidad (Ci) en función a la densidad de viviendas por hectárea (viv/Ha) permitidas e relación para cada ámbito o sector, se establecen los siguientes coeficientes:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| 1) Densidad de 10 viv/Ha | 0,16 |
| 2) Densidad de 56 viv/Ha | 0,92 |
| 3) Densidad de 61 viv/Ha | 1,00 |
| 4) Densidad de 64 viv/Ha | 1,05 |
| 5) Densidad de 70 viv/Ha | 1,15 |

1.3. Los Coeficientes de Régimen de Protección (Crp) en función de que las edificaciones de uso residencial se adscriban a la construcción de Viviendas sujetas a algún régimen de Protección pública (VPO) o no, se establece los siguientes coeficientes:

1) Viviendas sometidas a regímenes de protección pública (VPO): 0,80

2) Viviendas No sometidas a regímenes de protección pública: 1,00

1.4. Los Coeficientes de Situación (Cs) en función de la posición que ocupa dentro de la estructura territorial, para cada sector o ámbito se han valorado dos ámbitos territoriales según se sitúen en el litoral (costa), o en el interior:

- |                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 1) Interior (Villa de Tazacorte)    | 1,00 |
| 2) Litoral (El Puerto de Tazacorte) | 1,10 |

1.5. El Coeficiente de Homogeneización (CH) se determinará por ponderación de los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = C_{ut} \times C_i \times C_{rp} \times C_s$$

2. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito se obtiene de la siguiente manera:

a) Se calcula la superficie edificable total (SE) del sector o ámbito, producto de la superficie del mismo (St) por el coeficiente de edificabilidad bruta (E m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) del sector o ámbito.

$$SE = S_T \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

b) Se asigna para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (SE1, SE2,....).

c) Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (SE1, SE2,....) por el coeficiente de homogeneización (CH), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$Ap1 = SE1 \times CH1 = Uda$$

d) El aprovechamiento urbanístico (AU) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (Ap) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$AU = Ap1 + Ap2 + Ap3 + Ap4 \dots = Uda$$

Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TR Lotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

3. Por último el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m<sup>2</sup>).

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

4. En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el aprovechamiento urbanístico global o total y Medio para cada una de los ámbitos y sectores.

SECCION 2º Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores

Artículo 153. Condiciones generales del Planeamiento de Desarrollo

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TR Lotc-Lenac y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este Capítulo.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector, en la que se incluye la superficie de los sistemas

generales adscritos al mismo. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este PGO, y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

4. Si la limitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas la administración podrá acordar la modificación de alguno de sus límites, siempre de acuerdo al contenido de este PGO.

Artículo 154. Condiciones para la sectorización o modificación de sectores

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo la sectorización o modificación de los sectores que las partes resultantes constituyan:

a) Unidades coherentes con la ordenación general y sectorial a nivel de servicios.

b) No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.

c) No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La modificación de un sector no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva de suelos para uso comunitario.

3. Al objeto de evitar un excesivo fraccionamiento de las dotaciones y equipamientos de titularidad pública y de cesión obligatoria destinadas a usos comunitarios, el Ayuntamiento deberá aplicar las siguientes reglas:

a) No aprobará una modificación del sector que no garantice que las dotaciones y equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de terrenos de cesión gratuita determinados por este PGO.

b) Podrá exigir que tanto dichas cesiones como las correspondientes al 10% del aprovechamiento del sector se sitúen conjuntamente, y en una posición que posibilite su ampliación al desarrollarse los restantes sectores con los que sean colindantes.

c) La superficie de un sector no deberá ser inferior a una hectárea, con la excepción de aquellos suelos urbanizables que no puedan materialmente alcanzar estos mínimos por haberse desarrollado la totalidad de los suelos urbanizables que lo rodean.

Artículo 155. Contenido de los Planes Parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborarán de acuerdo con lo que dis-

pone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 156. Criterios generales de ordenación de los sectores

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo los siguientes criterios básicos.

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. El tratamiento podrá consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

b) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

c) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a usos comunitarios y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

#### Artículo 157. Condiciones generales de la red viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.

2. Los sectores de suelo Urbanizable que lindan con una carretera de titularidad insular deberán evitar el acceso al sector por la misma siempre que exista una calle o viario municipal que permita el citado acceso.

3. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

4. La red viaria rodada tendrá la sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles y en ningún caso será inferior a diez metros (10,00mts.).

5. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.

#### Artículo 158. Dotación de Aparcamientos

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

#### Artículo 159. Reserva de suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales o comunitarios que se contiene en esta Normativa.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional o comunitario se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

### CAPÍTULO II GESTION URBANÍSTICA

#### Artículo 160. Ámbitos de Gestión

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado que se delimitan a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 161. Unidades de Actuación

1. De conformidad con el Anexo del TR Lotc-Lenac se considera Unidad de Actuación (UA) la superficie de suelo debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la UA como ámbito de gestión coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria de conformidad con el Artículo 84.4.de TR Lotc-Lenac.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

3. En el PGO se han delimitado las siguientes unidades de actuación en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
UA 1-1	SUNC 1-1	Casco	3.711 m2
UA 1-2	SUNC 1-2	Casco	8.888 m2
UA 1-3	SUNC 1-3	Casco	6.410 m2
UA 2-1	SUNC 2-1	Barrio de Taburiente	4.926 m2

Artículo 162. Modificación de las Unidades de Actuación

La alteración de las delimitaciones de las Unidades de actuación establecidas por este PGO requerirá la modificación del presente PGO.

Artículo 163. Reparcelación Urbanística

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. En cuanto al procedimiento administrativo se habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR Lotc-Lenac.

Artículo 164. Reparcelación Económica

1. De conformidad, con el artículo 88 del TR Lotc-Lenac, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el veinte por ciento (20%) de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento (%=%) del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales, y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico, si se diera el supuesto previsto en la letra a) del número anterior.

Artículo 165. Reparcelación voluntaria y forzosa

1. De conformidad con el artículo 87 del TR Lotc-Lenac, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

a) La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

b) La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

CAPÍTULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 166. Sistemas de Ejecución Público y Privado

Las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán preferentemente por el sistema de ejecución privado, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando por razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión anexo a esta Normativa Urbanística.

Artículo 167. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas

1. Se considera parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo.

2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:

a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

b) En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso indivisible los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Con carácter previo a la licencia municipal estos actos requerirán informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

5. Toda edificación y/o construcción estará indisolublemente vinculada a una parcela o unidad apta para la edificación, circunstancia ésta que quedará de-

bidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

6. La segregación de parcelas o unidad apta para la edificación en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Será posible la segregación en el caso de que la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

7. Para que una parcela sea segregable las parcelas que de cómo resultado deberán tener acceso en las condiciones que para ello se establecen en la presente Normativa Urbanística y no podrán ser de superficie inferior a la mínima.

Artículo 168. Ejecución de Obras de Edificación y requisitos para simultanear las obras de urbanización y de edificación

1. La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

a) En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los "Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios", establecidos en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural en su Título III, Capítulo IV.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluídas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, y además se deberá cumplir con lo siguiente:

1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.

2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitida en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.

3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no ocupar ni utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

b) En suelo Urbano No Consolidado, dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

c) En el suelo Urbanizable y en suelo Rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TR Lotc-Lenac, y en el Urbanizable Sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

2. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares, incluidas en una unidad de actuación se requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta Ley y las presentes normas, para simultanear aquéllas y las de edificación<sup>4</sup>.

A este respecto, en el suelo Urbano No Consolidado en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 169. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán de la siguiente manera:

a) Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente. La inclusión o la adscripción se especifica en el Anexo del Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada para los distintos ámbitos y sectores.

b) Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos de conformidad con la letra anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO<sup>5</sup>.

2. La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación. En el Anexo "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión" y en las "Condiciones Particulares de la edificación con usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre, y Ocio-Recreativo" de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos sistemas generales bien mediante Plan

Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa por este PGO.

3. La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen aquéllos, o las de este PGO cuando determine expresamente su directa ejecución mediante proyecto, por las características de los sistemas generales afectados.

Artículo 170. Ejecución de las Dotaciones Públicas

1. El suelo necesario, para las dotaciones previstas por el presente PGO se obtendrá de la siguiente manera:

a) Cuando se sitúen en suelo urbano no consolidado por la urbanización o Suelo Urbanizable sectorizado ordenado, de acuerdo a las reservas de suelo establecidas en el artículo 36 del T.R. Lotc-Lenac o a las determinadas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca su ordenación pormenorizada

(ya sea el presente PGO o Plan Parcial), mediante su cesión obligatoria y gratuita.

b) Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de Unidades de Actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y el suelo necesario para las dotaciones se obtendrá de la siguiente forma:

- 1) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- 2) Expropiación.
- 3) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

ANEXO CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTOS

ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS

NOMBRE ASENTAMIENTO	CATEGORÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VIVIENDAS EXISTENTES	U.A.E. m <sup>2</sup>	UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ALTURA		CUBIERTA	RETRANQUEO	VIVIENDAS NUEVAS	TOTAL VIVIENDAS
										N.º DE PLANTAS	UNO MÉTRICAS				
Fincas la Cruz	RAA 1	67.846	10	3.000 sin segregación	10.000m <sup>2</sup> para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA <sub>1000</sub>	7,5%	0,075m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 5m a lindero Max 15m a eje de caminos	0	10
Arenero	RAA 2	56.241	6	3.000 sin segregación	10.000m <sup>2</sup> para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA <sub>1000</sub>	7,5%	0,075m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 1p	4,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	5m a lindero 10m a eje de caminos	0	6
El Cardón	RAA 3	60.041	6	3.000 sin segregación	10.000m <sup>2</sup> para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA <sub>1000</sub>	5%	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	5m a lindero 10m a eje de caminos	0	6

ASENTAMIENTOS RURALES

NOMBRE ASENTAMIENTO	CATEGORÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VM. EXIST.	E.T.A. EXIST.	U.A.E. m <sup>2</sup>	N.º DE VIVIENDA POR U.A.E.	LARGUEO MÍNIMO FRONTAL EN U.A.E.	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ALTURA		CUBIERTA	RETRANQUEO	VIVIENDAS NUEVAS	TOTAL VIVIENDAS ASENTAMIENTO
												N.º DE PLANTAS	UNO MÉTRICAS				
La Marina	RAR 1	71.583	72	0	300	Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	38%	max. 200m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 3m a lindero. Podrá adosarse a otro por uno de sus linderos.	55	130
						Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	20%	0,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 1p	4,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	2	
La Marina Alta	RAR 2	37.011	19	0	1.000	Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	15%	0,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	8	27
						Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	30%	max. 200m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	8	
Los Serradores	RAR 3	48.166	27	0	400	Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	15%	0,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	3	40
						Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	10%	max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	2	
						Se establece 1viv por U.A.E.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	10%	max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	2	
Las Cabezas	RAR 4	3.699	17	0	150	Se establece 1viv por U.A.E.	7m	Entre medianeras	EM <sub>70</sub>	-	max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Plano no transitable	Plano de fachada ampliado sobre alineación oficial	3	20
Cabejes	RAR 5	19.479	13	0	1.000	Se establece 1viv por U.A.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	12,5%	max. 250m <sup>2</sup>	Max 1p	4,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	3	13
El Paraíso	RAR 6	33.990	17	2	1.500	Se establece 1viv por U.A.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	12,5%	0,125m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 1p	4,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	3	22
El Pampillo	RAR 7	43.275	22	0	800	Se establece 1viv por U.A.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>100</sub>	20%	0,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> max. 250m <sup>2</sup>	Max 1p	4,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	18	40
Las Norias	RAR 8	67.853	34	0	700	Se establece 1viv por U.A.	12m	Unifamiliar y aislada	BD <sub>700</sub>	12,5%	max. 250m <sup>2</sup>	Max 2p	7,5m	Inclinada (dos o cuatro aguas)	Max 3m respecto a lindero	20	54

\* E.T.A. Posibles Establecimientos Turísticos Rurales  
 \* U.A.E. Unidad Aptá para la Edificación

## ANEXO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El presente Anexo, comprensivo de las Condiciones Generales de la Edificación, tendrá la vigencia que determine la legislación sectorial, ambiental o urbanística jerárquicamente superior que defina o concrete Condiciones distintas a las aquí estipuladas.

En tanto, la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y Pormenorizada estará al significado y alcance de los conceptos que se precisan a continuación.

### 1. DETERMINACIONES COMUNES

#### 1.1. Definición

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

#### 1.2. Clases de condiciones generales

La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

Condiciones de la parcela.

Condiciones de posición en la parcela.

Condiciones de ocupación de la parcela.

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.

La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en Título III de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo las condiciones que el Plan General establezca para cada zona.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

#### 1.3. Manzana y unidad urbana equivalente

Se entiende como Manzana la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados.

Se entiende como Unidad Urbana Equivalente la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

### 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

#### 2.1. Definición

1. Parcela: El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el PGO, susceptible de ser soporte de aprovechamiento a todos los efectos conforme al citado Plan.

2. Solar: Se entiende por solar aquella parcela que reúne las características establecidas por el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac. La vía pavimentada por el que se genere el acceso podrá ser relativa a una parcela, manzana o unidad urbana equivalente.

3. Unidad Apta para la Edificación: Unidad de suelo natural clasificado como rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial o por el PGO vinculado, a todos los efectos, a la edificación, construcciones e instalaciones permitidas, conforme a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

4. Finca: unidad de suelo, a los efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, terreno o unidad apta para la edificación.

5. De ahora en adelante estos conceptos se denominarán parcela, estándose a su definición legal en cuanto los mismos se localice en suelo urbano y urbanizable o en suelo rústico.

#### 2.2. Accesos

Comprenden los espacios habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servirán para establecer condiciones de accesibilidad a la parcela en condiciones adecuadas de utilización según el uso al que sirven. Su titularidad podrá ser pública o privada, mientras que el uso deberá ser público o abierto al uso público.

A estos efectos, tendrán la consideración de accesos preexistentes, los grafiados en los correspondientes planos del presente PGO u oficiales, tales como Catastrales, Servidumbre de paso o caminos, existentes a la entrada en vigor del PGO.

### 2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales.

### 2.4. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o Unidad Apta para la Edificación y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal o frente el que delimita la parcela con la vía, espacio libre público o acceso a que dé frente, y coincide con la alineación oficial representada en los planos de ordenación pormenorizada; lindero posterior el lindero opuesto al frontal; y linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, todos ellos tendrán consideración de lindero frontal o frente, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos, mediante un levantamiento topográfico.

### 2.5. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### 2.6. Parcela máxima

Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela, para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

### 2.7. Parcela mínima

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela sea edificable, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

### 2.8. Parcela mínima residual

Se considera parcela mínima residual aquella cuya superficie es inferior a la mínima establecidas por el PGO y cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación ó por la vía pública y que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

### 2.9. Parcelas de fachada inferior a la mínima

Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a cinco metros (5,00mts.) de longitud, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas. En cualquier caso, para el uso de vivienda, cada unidad deberá contar como mínimo con un frente de cinco metros (5,00mts.) medidos a ejes de pared de separación colindante con otra vivienda.

## 3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

### 3.1. Alineación oficial (exterior o pública)

Es la línea señalada por el planeamiento (PGO, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales, accesos o espacios libres públicos, de las parcelas y solares edificables.

### 3.2. Cambio de alineación

Es la línea señalada por el planeamiento sobre parcelas ya edificadas donde se propone un cambio del plano de fachada existente.

### 3.3. Plano de fachada

Es el plano vertical de la edificación trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que en su interior contiene todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos de la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Según su situación y relación con la parcela, los planos de fachadas de la edificación se dividen a su vez en plano de fachada exterior, plano de fachada medianera o muro medianero, y plano de fachada interior.

#### 3.4. Plano de fachada exterior

Es el plano de fachada de la edificación que separa el interior de la edificación con la superficie libre de parcela o resto de parcela sin edificar, vía o espacio público. Los planos de fachada exterior forman la superficie envolvente de la edificación.

Los planos de fachada exteriores respecto a su relación con los linderos de la propia parcela anteriormente definidos se dividen en: plano de fachada frontal o principal, plano de fachada lateral y plano de fachada posterior.

#### 3.5. Plano de fachada medianera o muro medianero

Es el plano de fachada de la edificación que se sitúa sobre los linderos laterales o posteriores de la parcela estando en contacto con las parcelas colindantes, pudiendo quedar unido a los planos de la fachada colindante que pudiera edificarse.

En los muros medianeros no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación, pero sí la apertura de patios.

#### 3.6. Plano de fachada interior

Es el plano de fachada de la edificación situado dentro de la envolvente formada por los planos exteriores del edificio. Lo forman los planos de fachada de los patios y los que se producen por el escalonamiento de la edificación.

#### 3.7. Línea de edificación

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al plan y tipologías edificatorias respectivamente. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la edificación, con excepción de los salientes permitidos en esta normativa. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, salvo indicación expresa de las tipologías edificatorias o señalada como tal línea de edificación en los planos de ordenación pormenorizada.

#### 3.8. Retranqueo

Es la anchura del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier lindero de la parcela, u otro elemento de referencia que fije la tipología edificatoria. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### 3.9. Separación a linderos

Es la distancia en cada punto del plano de fachada de la edificación con el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En los supuestos en que el PGO establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

#### 3.10. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir cuando se estableciese en las tipologías edificatorias, tanto si las construcciones de referencia están en la misma parcela como si están en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida como mínimo aquella dimensión sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### 3.11. Fondo edificable

Es el parámetro que señala -cuantitativa y no gráficamente- la posición en la que debe situarse la fachada exterior o posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta, o mediante la aplicación de la separación a linderos o retranqueos establecidos en las tipologías edificatorias.

### 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

#### 4.1. Superficie ocupada

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachadas exteriores, medianeras e interiores sobre el plano horizontal de las parcelas.

En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable fijados por el presente PGO o por el planeamiento que las desarrolle.

#### 4.2. Superficie ocupable

1. Superficie ocupable de la parcela es la susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y su coeficiente de ocupación.

3. Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable determinada, siempre que no se diga lo contrario en la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

#### 4.3. Coeficiente de ocupación

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

El coeficiente de ocupación viene establecido en las tipologías edificatorias y por las normas del planeamiento de desarrollo.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### 4.4. Superficie libre de parcela

1. Es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la tipología edificatoria de aplicación o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.

2. Cuando se destine obligatoriamente a la plantación de especies vegetales por la tipología edificatoria y en el porcentaje que la misma determine, la superficie libre de parcela deberá tratarse como zona ajardinada, debiendo existir al menos un árbol de porte por cada 20m<sup>2</sup>, o una palmera cada 25 m<sup>2</sup> de superficie libre de parcela.

## 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

### 5.1. Edificabilidad

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el PGO o los planes que lo desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.

2. La edificabilidad vendrá determinada por:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) Por una cantidad concreta.

En todo caso, a efectos de valoración o reparcelación, se tomará como valor de la edificabilidad el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

### 5.2. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de la edificación que puede realizarse sobre una parcela o ámbito, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

2. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

### 5.3. Coeficiente de edificabilidad

1. Es el valor, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un ámbito o una parcela.

2. La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

### 5.4. Clases de edificabilidad

1. Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad.

a) Coeficiente de Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre m<sup>2</sup> total de superficie de un ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

b) Coeficiente de Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup>c de superficie edificable sobre m<sup>2</sup>s de parcela, entendiéndose por tal la superficie total de parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

### 5.5. Superficie edificada total

1. Es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

2. Salvo indicación expresa en sentido contrario, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

a) Todas las plantas transitables y techadas del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

c) Las terrazas interiores, balcones semiabiertos y los volados, con independencia de su saliente.

d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada los siguientes:

a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.

b) Los invernaderos, pajareras, cenadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.

c) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

d) Las terrazas exteriores, los balcones abiertos y los entrantes de fachada.

e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

f) La superficie de planta bajo cubierta (definida en el punto 6.6.3. apartado 2 f), con independencia del uso a que se destine.

g) No se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobra.

h) Los sótanos y semisótanos.

En las normas del planeamiento de desarrollo se podrá establecer otros cálculos de medición para la superficie edificada.

### 5.6. Definición de superficies

#### 1. Superficie construida por planta:

Es el valor medido, con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio, a excepción de los sótanos y semisótanos que sí se considerará como superficie construida aunque no compute a efectos de edificabilidad.

#### 2. Superficie útil de local o vivienda:

Se entiende por superficie útil de local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por sus tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios. Se incluirá la superficie neta de terrazas cubiertas, medida con arreglo a los criterios reflejados en anteriores párrafos.

#### 3. Superficie construida de local o vivienda:

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, incluso éstos. Se excluyen los patios si éstos no están cubiertos.

#### 4. Superficie total de local o vivienda:

La resultante de añadir a la superficie construida definida en el párrafo anterior la parte proporcional de los elementos comunes del edificio (portal, escaleras, cuartos de contadores, cuartos de instalaciones, etc.).

## 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### 6.1. Rasante

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno a vía, o de una vía o cualquier otro que se determine a continuación.

### 6.2. Clases de Rasante

Se distinguen las siguientes:

1. RASANTE OFICIAL: Es el perfil longitudinal del viario definido en la ordenación pormenorizada del PGO o por un documento de planeamiento de de-

sarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale.

2. RASANTE NATURAL: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, respecto a los linderos frontal y posterior, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención humana.

### 6.3. Planta

1. Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio el PGO distingue las siguientes:

a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.

b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y plantas bajo cubierta.

2. Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:

#### a) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio; y en parcelas con topografía en ladera, en la profundidad establecida para los planos de nivelación de las plantas bajas en las tipologías edificatorias. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará setenta y cinco centímetros (75cms.) sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las tipologías edificatorias o en este anexo.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.).

#### b) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura.

La cara superior del forjado de techo no superará un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las condiciones generales de los usos.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.).

#### c) Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.), y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.). Excepcionalmente, en parcelas con uso característico el industrial o almacenaje la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00mts.).

#### d) Entreplanta:

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y se sitúe retranqueada de fachada al menos cinco metros (5,00mts.).

La altura libre de planta por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y veinte centímetros (2,20mts.) y de dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) respectivamente.

#### e) Plantas altas:

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de estas plantas se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.). Excepcionalmente, en parcelas con uso característico el secundario o industrial, la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00mts.).

#### f) Planta bajo cubierta:

Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta alta de la edificación. La po-

sición de este forjado no podrá estar por debajo de la línea de aleros. Así mismo, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de esta planta no podrá superar una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2,20mts.). La planta bajo cubierta no entra dentro del cómputo del número de plantas máximo establecido en las tipologías edificatorias, permitiéndose en todas las tipologías en que se permita la cubierta inclinada.

#### 6.4. Cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta

1. Es la cota que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja, situado en la cara superior del forjado del suelo, y a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.

2. La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.), medido desde la rasante establecida para la medición de altura cuando se permitan los semisótanos.

3. En una edificación o construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

#### 6.5. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

b) Altura de cumbrera: es la altura comprendida entre la cumbrera más alta del edificio y la cota de referencia.

#### 6.6. Altura en número de plantas

Es el número de plantas sobre la cota de referencia que sitúa el plano de nivelación de la planta baja, excluida la planta bajo cubierta.

#### 6.7. Altura máxima

1. Es la señalada por las tipologías edificatorias del PGO o por los planeamientos de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición -número de plantas y unidades métricas- ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

#### 6.8. Altura de piso y altura libre

1. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3. La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc).

#### 6.9. Altura a intradós

Es la distancia vertical medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta a la que se fijera la medición.

#### 6.10. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.

2. Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante oficial no supere un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.), la fachada se dividirá

en los tramos necesarios de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte metros (20,00mts.) de longitud la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga mejor adecuación en el entorno, y en caso de igualdad de alternativas por la de menor altura.

3. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.

4. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este punto, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.

5. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la tipología edificatoria.

6.11. Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Tipología edificatoria o normas del planeamiento de desarrollo, y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.

2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga menor altura.

#### 6.12. Edificaciones en ladera

En terrenos en ladera o pendiente superior al veinte por ciento (20%), que originen un desnivel supe-

rior a una (1) planta entre dos líneas de fachada, serán de aplicación los artículos referentes a las "Condiciones de altura para edificaciones en ladera" de las diferentes tipologías edificatorias.

6.13. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima.

a) Los antepechos de protección o pretilas de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20mts.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50mts.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

b) Las cajas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (mts.) de la línea de fachada, tanto interior como exterior. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio, excepto en tipologías de viviendas unifamiliares en las que quedan expresamente prohibidas.

c) Las cajas de escaleras, cuando lleguen a la cubierta o azotea, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00mts.) de la línea de fachada en tipologías donde se sitúe sobre la alineación oficial. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) sobre la cubierta de la última planta permitida.

d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro metros cuadrados (4,00m<sup>2</sup>) a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20mts.). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán con un retranqueo mínimo de fachada de tres metros (3,00mts.). Sólo se permitirán cuartos de lavar en aquellas tipologías que así lo especifiquen.

e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.

f) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

2. El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su

inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

En Santa Cruz de La Palma, a 20 de septiembre de 2004

Fdo. Los Arquitectos.

#### NOTAS

---

- (1) En el momento de la elaboración del PGO no existe ningún Bien de Interés Cultural incoado o aprobado.
  - (2) Art. 146 segundo párrafo TR Lotc-Lenac.
  - (3) Art. 146 segundo párrafo TR Lotc-Lenac.
  - (4) Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.
  - (5) Art. 41 Reglamento de Gestión Urbanística.
  - (6) Artículo 137 TR Lotc-Lenac.
-



GOBIERNO DE CANARIAS

# **BOLETÍN OFICIAL**

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo  
concertado  
38/5

DEPÓSITO LEGAL: T.F. 1/1958

Año LXXVII

Miércoles, 15 de diciembre de 2004

Número 175  
Fascículo I