





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN  
DEL LITORAL DEL PUERTO DE TAZACORTE (PEOL-3)**



**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**G O B I E R N O D E C A N A R I A S  
CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**GESTIÓN DE PLANEAMIENTOS DE CANARIAS, S.A.**

**AYUNTAMIENTO DE TAZACORTE**

**CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados**



<b>TITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>9</b>
	Artículo 1º. Naturaleza y Objetivos del Plan Especial de Ordenación del Litoral.....	9
	Artículo 2º. Determinaciones y sus efectos.....	9
	Artículo 3º. Revisión y Modificación .....	10
	Artículo 4º. Documentos Integrantes del Plan Especial de Ordenación .....	11
	Artículo 5º. Interpretación .....	12
<b>TITULO II</b>	<b>REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....</b>	<b>13</b>
	<b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>13</b>
	Artículo 6º. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior .....	13
	Artículo 7º. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.....	13
<b>TITULO III</b>	<b>CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y AMBITOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>15</b>
	<b>CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>15</b>
	Artículo 8º. Clases de suelo .....	15
	<b>CAPITULO III CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>17</b>
	Artículo 9º. Categorías del Suelo Urbano .....	17
	Artículo 10º. Categorías del suelo Urbanizable.....	17
	Artículo 11º. Categorías del Suelo Rústico .....	17
	<b>CAPITULO IV ÁMBITOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>19</b>
	Artículo 12º. Definición y Tipos de Ámbitos Urbanísticos .....	19
	Artículo 13º. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.....	19
	Artículo 14º. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable .....	20
	<b>CAPITULO V DETERMINACIONES GENERALES DE REGIMEN URBANISTICO.....</b>	<b>21</b>
	Artículo 15º. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios .....	21
<b>TITULO IV</b>	<b>REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES.....</b>	<b>25</b>
	<b>CAPITULO VI CARRETERAS.....</b>	<b>25</b>
	Artículo 16º. Ámbito de aplicación.....	25
	Artículo 17º. Condiciones de Uso en suelo urbano y urbanizable en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias .....	26
	<b>CAPITULO VII PUERTOS.....</b>	<b>28</b>
	Artículo 18º. Ámbito de aplicación.....	28
	Artículo 19º. Desarrollo del Puerto de Tazacorte .....	28
	<b>CAPITULO VIII COSTAS .....</b>	<b>29</b>
	Artículo 20º. Ámbito de aplicación.....	29
	Artículo 21º. Obras e instalaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre .....	29
	Artículo 22º. Obras e instalaciones en la Zona de Servidumbre de Protección.....	30
	Artículo 23º. Obras e instalaciones en la Servidumbre de Tránsito.....	31
	Artículo 24º. Obras e instalaciones en la Servidumbre de acceso al mar .....	32
	Artículo 25º. Obras e instalaciones en la Zona de Influencia.....	32
	Artículo 26º. Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.....	32
	Artículo 27º. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres .....	33
	<b>CAPITULO IX AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE LA PALMA) .....</b>	<b>34</b>
	Artículo 28º. Ámbito de aplicación.....	34
	Artículo 29º. Condiciones de los usos del agua .....	34
	Artículo 30º. Recursos superficiales.....	35
<b>TITULO V</b>	<b>MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.....</b>	<b>41</b>
	<b>CAPITULO X DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>41</b>
	Artículo 31º. Definición, ámbito y condiciones de la protección ambiental .....	41
	Artículo 32º. Protección de la flora y vegetación.....	41
	Artículo 33º. Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales .....	42
	Artículo 34º. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable .....	44
	Artículo 35º. Condiciones ambientales para la urbanización .....	44
	Artículo 36º. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones.....	45
	Artículo 37º. Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico .....	45
	<b>CAPITULO XI AMBITOS AMBIENTALES .....</b>	<b>46</b>
	Artículo 38º. Definición y Tipos de Ámbitos .....	46

Artículo 39º.	Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).....	46
Artículo 40º.	Espacios Naturales Protegidos (ENP).....	47
<b>TITULO VI</b>	<b>REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>49</b>
Artículo 41º.	Usos del suelo Urbano .....	49
Artículo 42º.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado (SUC).....	49
<b>TITULO VII</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>51</b>
Artículo 43º.	Usos del suelo urbanizable.....	51
Artículo 44º.	Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.....	51
<b>TITULO VIII</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITULO XII</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>53</b>
Artículo 45º.	Régimen Jurídico del Suelo Rústico.....	53
Artículo 46º.	Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación .....	54
Artículo 47º.	Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico .....	55
Artículo 48º.	Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico .....	56
Artículo 49º.	Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico.....	57
<b>CAPITULO XIII</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>59</b>
Artículo 50º.	Suelo Rústico de Protección Natural (RPN).....	59
Artículo 51º.	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP) .....	59
Artículo 52º.	Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL).....	63
<b>CAPITULO XIV</b>	<b>PROTECCIÓN ECONOMICA.....</b>	<b>69</b>
Artículo 53º.	Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH).....	69
Artículo 54º.	Suelo rústico de Protección de Infraestructura (RPIV y RPIP).....	70
<b>TITULO IX</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.....</b>	<b>73</b>
Artículo 55º.	Condiciones y Tipos de Sistemas Generales.....	73
Artículo 56º.	Equipamientos Estructurantes.....	75
<b>TITULO X</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>	<b>77</b>
<b>CAPITULO XV</b>	<b>DISPOSICIONES COMUNES .....</b>	<b>77</b>
Artículo 57º.	Definición de usos.....	77
Artículo 58º.	Clasificación de los usos .....	77
Artículo 59º.	Compatibilidad de usos .....	80
Artículo 60º.	Condiciones generales de implantación de los usos.....	80
<b>CAPITULO XVI</b>	<b>USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>82</b>
Artículo 61º.	Definición del uso residencial .....	82
Artículo 62º.	Categorías del uso residencial .....	82
Artículo 63º.	Condiciones del uso residencial .....	83
<b>CAPITULO XVII</b>	<b>USOS PRIMARIOS .....</b>	<b>85</b>
Artículo 64º.	Definición de usos primarios.....	85
Artículo 65º.	Categorías de los usos primarios .....	85
Artículo 66º.	Condiciones de los usos primarios.....	85
<b>CAPITULO XVIII</b>	<b>USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE .....</b>	<b>86</b>
Artículo 67º.	Definición del Uso Industrial y almacenaje.....	86
Artículo 68º.	Categorías del Uso Industrial y almacenaje .....	86
Artículo 69º.	Condiciones del Uso Industrial y almacenaje.....	88
Artículo 70º.	Usos y servicios complementarios al Uso Industrial y almacenaje .....	88
Artículo 71º.	Condiciones de habitabilidad e higiene .....	89
Artículo 72º.	Gestión de los Residuos generados por el Uso Industrial.....	89
<b>CAPITULO XIX</b>	<b>USOS TERCIARIOS.....</b>	<b>90</b>
Artículo 73º.	Definición y categorías.....	90
<b>SECCION 1º</b>	<b>USO TURÍSTICO.....</b>	<b>90</b>
Artículo 74º.	Definición del uso turístico.....	90
Artículo 75º.	Subcategorías del uso turístico .....	91
Artículo 76º.	Condiciones del uso turístico.....	94
<b>SECCION 2º</b>	<b>USO COMERCIAL .....</b>	<b>94</b>
Artículo 77º.	Definición del uso Comercial .....	94
Artículo 78º.	Subcategorías del uso comercial.....	95
Artículo 79º.	Condiciones del uso comercial.....	96

Artículo 80º.	Usos y servicios complementarios al uso comercial .....	97
<b>SECCION 3º</b>	<b>HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN.....</b>	<b>97</b>
Artículo 81º.	Definición del uso de Hostelería y Restauración.....	97
Artículo 82º.	Subcategorías del uso de hostelería y restauración .....	98
Artículo 83º.	Condiciones del uso de hostelería y restauración.....	98
<b>SECCION 4º</b>	<b>OFICINAS.....</b>	<b>99</b>
Artículo 84º.	Definición del uso de oficinas .....	99
Artículo 85º.	Subcategorías del uso de oficinas.....	99
Artículo 86º.	Condiciones del uso de oficinas .....	99
<b>CAPITULO XX</b>	<b>USO DE INFRAESTRUCTURA .....</b>	<b>101</b>
Artículo 87º.	Definición del uso de infraestructura .....	101
Artículo 88º.	Categorías de las infraestructuras.....	101
Artículo 89º.	Condiciones del uso de infraestructuras.....	101
Artículo 90º.	Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura Viaria y de Transporte .....	102
Artículo 91º.	Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria.....	103
Artículo 92º.	Condiciones del uso de Infraestructura Portuaria (IP).....	104
Artículo 93º.	Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura hidráulica .....	105
Artículo 94º.	Condiciones del uso de Infraestructura de energía .....	106
Artículo 95º.	Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones .....	106
Artículo 96º.	Condiciones del uso de Infraestructura de residuos .....	107
<b>CAPITULO XXI</b>	<b>USOS COMUNITARIOS.....</b>	<b>108</b>
Artículo 97º.	Definición de los usos comunitarios .....	108
Artículo 98º.	Categorías de los usos comunitarios.....	108
<b>CAPITULO XXII</b>	<b>USO DE ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>111</b>
Artículo 99º.	Definición del uso de espacios libres públicos .....	111
Artículo 100º.	Categorías del Uso de espacios libres públicos .....	111
Artículo 101º.	Condiciones de uso de Espacios Libres Públicos .....	112
Artículo 102º.	Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU) .....	112
Artículo 103º.	Condiciones particulares de las Plazas y Parques Infantiles (EL) .....	113
Artículo 104º.	Condiciones particulares de las avenidas marítimas (AM).....	114
Artículo 105º.	Acceso a los edificios desde los Espacios Libres Públicos.....	114
<b>CAPITULO XXIII</b>	<b>USOS OCIO-RECREATIVOS .....</b>	<b>115</b>
Artículo 106º.	Definición de los usos ocio-recreativos .....	115
Artículo 107º.	Categorías del uso ocio-recreativo .....	115
Artículo 108º.	Condiciones del uso ocio-recreativos de Esparcimiento en Espacios Edificados.....	115
Artículo 109º.	Condiciones del uso ocio-recreativos en Esparcimiento en Complejos Recreativos o Centros recreativos .....	115
<b>CAPITULO XXIV</b>	<b>USOS MEDIOAMBIENTALES .....</b>	<b>117</b>
Artículo 110º.	Definición de los usos medioambientales.....	117
Artículo 111º.	Categorías de los usos medioambientales.....	117
Artículo 112º.	Actividades e intervenciones de los usos medioambientales.....	117
Artículo 113º.	Condiciones de los usos medioambientales.....	119
<b>TITULO XI</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>121</b>
Artículo 114º.	Definición .....	121
Artículo 115º.	Tipologías edificatorias .....	121
Artículo 116º.	Otras tipologías edificatorias .....	121
Artículo 117º.	Derecho a edificar.....	121
Artículo 118º.	Condiciones de las parcelas edificables.....	122
<b>CAPITULO XXV</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN (LC) .....</b>	<b>123</b>
Artículo 119º.	Definición, ámbito y usos.....	123
<b>SECCION 5º</b>	<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>123</b>
Artículo 120º.	Condiciones de la parcela .....	123
Artículo 121º.	Posición de la edificación en la parcela.....	124
<b>SECCION 6º</b>	<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>124</b>
Artículo 122º.	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	124
Artículo 123º.	Condiciones de altura .....	124
Artículo 124º.	Superficie libre de parcela .....	125
Artículo 125º.	Condiciones especiales para las edificaciones de los sectores ZSR-2.1 y ZSR-2.2 .....	125
<b>CAPITULO XXVI</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA ALINEADA A VIAL (EAA).....</b>	<b>126</b>
Artículo 126º.	Definición, ámbito y usos.....	126
<b>SECCION 7º</b>	<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>126</b>
Artículo 127º.	Condiciones de la parcela .....	126

Artículo 128º.	Posición de la edificación en la parcela.....	127
<b>SECCION 8º</b>	<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>127</b>
Artículo 129º.	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	127
Artículo 130º.	Condiciones de altura.....	127
Artículo 131º.	Condiciones de altura para edificaciones en ladera.....	128
Artículo 132º.	Superficie libre de parcela.....	129
<b>CAPITULO XXVII</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC).....</b>	<b>130</b>
Artículo 133º.	Definición, ámbito y usos.....	130
<b>SECCION 9º</b>	<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>131</b>
Artículo 134º.	Condiciones de la parcela.....	131
Artículo 135º.	Posición de la edificación en la parcela.....	131
<b>SECCION 10º</b>	<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>131</b>
Artículo 136º.	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	131
Artículo 137º.	Condiciones de altura.....	132
Artículo 138º.	Condiciones de altura para edificaciones en ladera.....	133
<b>CAPITULO XXVIII</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN).....</b>	<b>135</b>
Artículo 139º.	Definición, ámbito y usos.....	135
<b>SECCION 11º</b>	<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>135</b>
Artículo 140º.	Condiciones de la parcela.....	135
Artículo 141º.	Posición de la edificación en la parcela.....	135
<b>SECCION 12º</b>	<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>136</b>
Artículo 142º.	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	136
Artículo 143º.	Condiciones de altura.....	136
Artículo 144º.	Superficie libre de parcela.....	136
<b>TITULO XII</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CON USOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, COMUNITARIOS, ESPACIO LIBRE, Y OCIO-RECREATIVO.....</b>	<b>137</b>
Artículo 145º.	Definición y ámbito.....	137
Artículo 146º.	Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso de Hostelería y Restauración (HR).....	137
Artículo 147º.	Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC).....	138
Artículo 148º.	Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Cultural (CUL), Sanitario (SAN), Asistencial (ASI), Religioso (REL) y Administración Pública (AP).....	139
Artículo 149º.	Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP).....	141
Artículo 150º.	Condiciones particulares de las parcelas con Uso de Espacio libre Público (PU, EL, AM).....	142
<b>TITULO XIII</b>	<b>DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>145</b>
Artículo 151º.	Definición de las Dotaciones públicas y Equipamientos.....	145
Artículo 152º.	Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos.....	145
<b>TITULO XIV</b>	<b>DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DEL PUERTO DE TAZACORTE.....</b>	<b>149</b>
<b>CAPITULO XXIX</b>	<b>DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>149</b>
<b>SECCION 13º</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>149</b>
Artículo 153º.	Instrumentos de Planeamiento de desarrollo.....	149
Artículo 154º.	Estudios de Detalle.....	149
<b>CAPITULO XXX</b>	<b>EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>150</b>
Artículo 155º.	Sistemas de Ejecución Público y Privado.....	150
Artículo 156º.	Ejecución de los Sistemas Generales.....	150
Artículo 157º.	Ejecución de las Dotaciones Públicas.....	151
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>		<b>153</b>
<b>PRIMERO.</b>	<b>APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ESTATAL.....</b>	<b>153</b>
<b>SEGUNDO.</b>	<b>DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES.....</b>	<b>153</b>



## NORMATIVA URBANÍSTICA



## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1º. Naturaleza y Objetivos del Plan Especial de Ordenación del Litoral

1. El presente Plan Especial de Ordenación del Litoral del Puerto de Tazacorte (en adelante PEOL) es un instrumento de ordenación urbanística de carácter parcial, de ámbito así delimitado en el Puerto de Tazacorte desde el vigente Plan General de Ordenación de Tazacorte (en adelante PGO), 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); y con Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, en aplicación de la Ley 9/2006 Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
2. Las materias que conforman el contenido del presente PEOL 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.
3. Las presentes Normas Urbanísticas son desarrollo de las correspondientes del vigente PGO, y a éstas se remiten.

### Artículo 2º. Determinaciones y sus efectos

1. El presente documento del PEOL 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 PEOL, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.

**Artículo 3º. Revisión y Modificación**

1. El presente PEOL 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, o de la clasificación del suelo, comprendiendo la ordenación 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 sistema 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 PEOL 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.

3. Se entenderá por modificación del presente PEOL 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 PEOL 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 Especial de Ordenación**

Las determinaciones del PEOL se desarrollarán en los siguientes documentos:

I. Documentos de la Información:

- a) Memoria de Información
- b) Planos de Información
- c) 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
- c) Planos de Ordenación
- d) Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública, con los siguientes documentos:
  - Programa de Actuación
  - Estudio Económico-Financiero

### **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 PEOL se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:

- 1º.- Normativa Urbanística
- 2º.- Memoria de Ordenación
- 3º.- Planos de Ordenación
- 4º.- Resto de documentos del PEOL

4. Para el caso de que la labor interpretativa no diere 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.

## TITULO II REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 6º. 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 PEOL se deberá adaptar, modificar o revisar y/o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

**Artículo 7º. 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.





## TITULO III CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y AMBITOS URBANÍSTICOS

### CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 8º. 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 ámbito del presente PEOL se divide en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico, de acuerdo con el vigente PGO del término municipal de Tazacorte.

2. Integrarán el **suelo urbano** 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 incluyen en esta clase de suelo mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

- 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 vigente 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.

### CAPITULO III CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 9º. Categorías del Suelo Urbano

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:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIE Ha
SUC 2-1	Puerto	101.646	10,16
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA</b>		<b>101.646</b>	<b>10,16</b>

#### Artículo 10º. Categorías del suelo Urbanizable

El suelo urbanizable clasificado en el ámbito del PEOL es Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (ZS), correspondiéndose 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 2-1 ZS/SG 1-1	Barranco Tenisca-Puerto	51.746	5,17
ZSR 2-2	Barranco Tenisca	14.462	1,45
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA</b>		<b>66.208</b>	<b>6,62</b>

#### Artículo 11º. Categorías del Suelo Rústico

Dentro del suelo rústico existente en el ámbito delimitado por el PEOL 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 es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TR Lotc-Lenac.
- 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 territorio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio.

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.

2. Protección Económica, en la que se incluye:

a) Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH) se incluyen en esta categoría los barrancos más significativos del municipio, como son los de Las Angustias y Tenisca, 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.

b) 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 (RPIV).

## CAPITULO IV ÁMBITOS URBANÍSTICOS

### Artículo 12º. 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 PEOL 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 del vigente PGO.

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 del vigente PGO.

3. Los ámbitos de ordenación urbanística se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación de “Ámbitos Ambientales y Urbanísticos” y en el de “Síntesis de la Ordenación”.

### Artículo 13º. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano

Todo el suelo urbano del ámbito de actuación del PEOL se incluye en los Ámbitos Urbanísticos de **Ordenación Directa**, en el que se determina la ordenación para ámbitos del Suelo Urbano Consolidado (SUC), 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<sup>1</sup> y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presentes PGO.

<sup>1</sup> Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 de la TR Lotc-Lenac.

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
SUC 2-1	Puerto	Puerto de Tazacorte

#### Artículo 14°. 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 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 del vigente PGO, y mediante el procedimiento legal de aplicación.

Los citados sectores son los que a continuación se enumeran:

SECTORES	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
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

## CAPITULO V DETERMINACIONES GENERALES DE REGIMEN URBANISTICO

### Artículo 15°. 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 sectorial, 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 tienen 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Completar, en su caso, la urbanización pendiente.</li> <li>- Aprovechamiento lucrativo de la parcela.</li> <li>- Edificación, en su caso, con simultánea urbanización.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejecución obras urbanización.</li> <li>- Distribución equitativa beneficios y cargas.</li> <li>- 90% aprovechamiento urbanístico.</li> <li>- Edificación.</li> <li>- Destino edificación a usos autorizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90% aprovechamiento urbanístico del sector.</li> <li>- Salvo ejecución pública, promoción, transformación.</li> <li>- Participación en gestión y percepción, en su caso, justiprecio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho a la determinación administrativa de la ordenación pormenorizada.</li> <li>- Derecho a formulación y tramitación Plan Parcial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho de consulta no vinculante.</li> <li>- Derechos propiedad en suelo rústico (categoría de protección territorial).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realización de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, con medios que no comporten transformación.</li> <li>- Realización de obras y construcciones y desarrollo de usos y actividades expresamente legitimadas por la ordenación territorial y urbanística.</li> <li>- Materialización aprovechamiento en edificación, cuando se otorgue, en condiciones especificadas.</li> </ul>
<b>DEBERES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Ceder obligatoria y gratuitamente suelo sistemas generales incluidos.</li> <li>- Cesión obligatoria y gratuita en parcelas urbanizadas del 10% de aprovechamiento urbanístico (o abono precio).</li> <li>- Distribución equitativa beneficios y cargas.</li> <li>- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberes de suelo rústico.</li> <li>- Conservar y mantener el suelo y masa vegetal.</li> <li>- 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 inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.</li> <li>- Pago – en metálico o especie – de canon en caso otorgamiento aprovechamiento en edificación.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberes de suelo rústico.</li> <li>- Conservar y mantener el suelo y masa vegetal.</li> <li>- 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 inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.</li> <li>- Pago – en metálico o especie – de canon en caso otorgamiento aprovechamiento en edificación.</li> </ul>
<p>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.</p> <p>Preceptivas y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo.</p>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificar cuando se cumplan los requisitos.</li> <li>- Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales.</li> </ul>						



## TITULO IV REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES

### CAPITULO VI CARRETERAS

#### Artículo 16º. 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	
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, y que afecta al ámbito delimitado por el PEOL, se incluyen las siguientes carreteras afectadas por la LCC:

DENOMINACIÓN	CLASE DE CARRETERA
LP-120	Carretera convencional de interés Insular o Resto de la Red
LP-122	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 según el PGO vigente".

### Artículo 17º. 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 ámbito del PEOL 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 3,62 Km.
- 2) La LP-120 a su paso por el Puerto de Tazacorte.

b) En el suelo clasificado como urbano en el presente PEOL, 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-120	Puerto de Tazacorte	C/ Barrio de Taburiente	La determinada en la tipología edificatoria
LP-122	Puerto de Tazacorte	C/ Barrio de Taburiente	La determinada en la tipología edificatoria

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 VII PUERTOS

### Artículo 18°. 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, el vigente 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 19°. 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 de Ámbitos Ambientales y Urbanísticos y Síntesis de la Ordenación, ya que el vigente 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 del vigente PGO en relación al artículo 37 del TR Lotc-Lenac.

## CAPITULO VIII COSTAS

### Artículo 20º. 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 21º. 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 22º. 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 las 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 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.

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 23º. 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 24º. 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 vigente PGO y el presente PEOL como 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 análogas a las anteriores, a juicio de la Administración competente.

**Artículo 25º. 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 26º. 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:

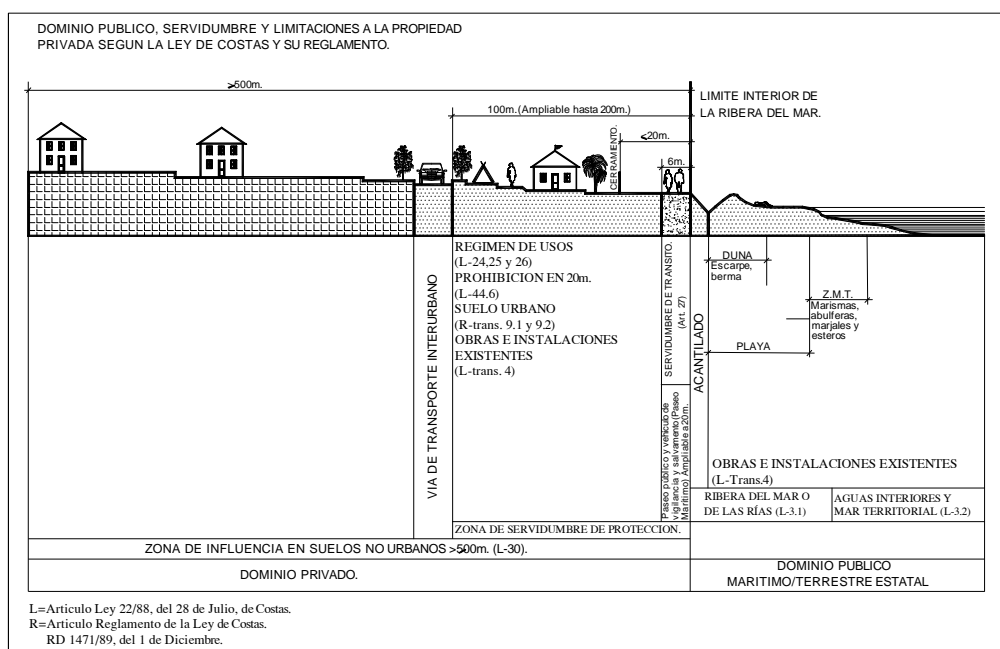
- 1) Que pudieran verse legalizadas de conformidad con el anterior punto 1.
- 2) Susceptibles de ser construidas al amparo de licencia municipal y cuando fuere exigible autorización otorgada por la Administración del Estado competente en materia de Costas y de conformidad con la legislación anterior.
- 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 27º. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres



## CAPITULO IX AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE LA PALMA)

### Artículo 28º. 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 29º. 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) metros 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 policías 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.

### **Artículo 30º. Recursos superficiales**

#### **1 De los cauces.**

##### **1.1 Disposiciones generales**

- a) Se consideran cauces de aguas discontinuas que forman parte del dominio público aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad.
- b) Se considera zona de servidumbre de los cauces públicos el terreno practicable más próximo que permita el acceso al cauce, aún cuando la distancia al mismo supere la longitud de cinco metros lineales que se establece como mínima.
- c) Se considera zona de policía de los cauces públicos el terreno más próximo a la zona de servidumbre en una anchura de veinticinco (25) metros.
- d) El dominio público de los cauces es el ocupado por la avenida ordinaria. Se entiende por avenida ordinaria, a efectos de deslinde, la que resulta de considerar la precipitación máxima de las series más extensas disponibles en las estaciones meteorológicas más próximas a la cuenca del cauce y que tenga la probabilidad de ocurrir una vez cada cien (100) años. No se tendrá en cuenta la existencia de embalses o aprovechamientos a efectos de determinar la cuantía de la avenida ordinaria.

- e) En la determinación del deslinde del dominio público se tendrá en cuenta, además del estudio de la avenida ordinaria y de su desagüe, las señales físicas de avenidas anteriores que puedan existir en el terreno y las alegaciones y manifestaciones de los colindantes con el cauce, de los conocedores del lugar y de las autoridades locales.
- f) El calado máximo de la avenida se determinará mediante el estudio del calado de la avenida ordinaria por modelos hidrodinámicos en función de la curva de crecida y remanso.
- g) Los estudios de avenidas se realizarán de acuerdo con la Red Thiessen u otra que se justifique o la cuál pueda estar definida por el Consejo Insular de Aguas y cuente con la autorización de éste.

## 1.2 Del uso de los cauces

- a) El uso de los cauces deberá ser compatible con el desagüe de las avenidas máximas previsibles, estableciéndose como prioritarios los fines sociales y los de interés público.
- b) En los cálculos necesarios para el dimensionamiento de las obras que se realicen en los cauces se considerará un porcentaje de arrastres y sólidos en suspensión que vendrá dado por el tipo de terreno por el que discurra dicho cauce.
- c) En el diseño de las obras y actuaciones que impliquen una variación de la sección del cauce, se deberán proyectar éstas de forma que permitan 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 tengan la probabilidad de ocurrir cada quinientos (500) años, sin que pueda minorarse su valor por la existencia de embalses y aprovechamientos.
- d) Las obras a las que se refiere el artículo anterior deberán estar descritas y justificadas en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente en la materia. Se incluirá en el mismo la velocidad de cálculo y las medidas de protección necesarias para evitar erosiones y socavamientos.
- e) No se permitirán actuaciones en los cauces que impliquen cualquier sobrelevación de la lámina para la avenida ordinaria o supongan una sobrelevación superior a 50 centímetros para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Toda petición de actuación en los cauces deberá incluir en el proyecto la justificación del cumplimiento de esta condición.
- f) Con carácter general y para el caso que el Consejo Insular de Aguas no fije los coeficientes de escorrentía, infiltración y evapotranspiración a emplear en cada obra en particular, se aplicarán los fijados por el Ministerio de Fomento en la Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial del Ministerio de Fomento, sucesivas o complementarias.
- g) En ningún caso, el uso del cauce podrá significar una degradación del medio físico, para lo cual se deberán adoptar las acciones necesarias encaminadas a restituir la calidad del medio físico actual y resultante.
- h) Las concesiones de ocupación de cauce público se otorgarán de forma preferente a aquellas solicitudes cuyo fin sea social o de interés público.
- i) El plazo de duración de las concesiones de ocupación de cauces públicos no podrá ser superior a veinticinco (25) años, prorrogables por períodos no superiores a veinticinco (25) años hasta un máximo de setenta y cinco (75) años.

### 1.3 De las extracciones de áridos.

- a) Los áridos de los barrancos tienen la consideración de recursos difícilmente renovables, susceptibles de ser aprovechados mediante autorización. Este aprovechamiento debe ser compatible con la conservación y mejora de la calidad del medio físico por lo cual las autorizaciones se concederán prioritariamente en aquellos barrancos en los que, paralelamente a la autorización de extracción de áridos, se acometan actuaciones destinadas a regenerar el entorno, a mejorar las condiciones de evacuación del cauce, a favorecer la infiltración u otras.
- b) Las autorizaciones se ajustarán a los Planes de Uso y Gestión de cada Cuenca cuya elaboración corresponde al Consejo Insular de Aguas. Entre tanto, el volumen mínimo de extracción autorizado será de 5.000 m<sup>3</sup>, al considerar que las cantidades menores pueden ser suministradas por concesionarios habituales, y en el caso de no existir éstos se podrán autorizar cantidades inferiores a dicho volumen mínimo fijado.
- c) En tanto se aprueben los Planes de Uso y Gestión de Cuencas, los peticionarios de autorizaciones de extracción de áridos aportarán con la solicitud un proyecto redactado por técnico que describa y justifique las extracciones, el cuál incluirá las acciones que pretendan llevar a cabo para regenerar y mejorar el entorno, en especial, aquellas que correspondan con la realización de trabajos en relación con las márgenes y sus refuerzos, a fin de evitar la desviación del cauce como consecuencia de las depresiones causadas con las extracciones.

### 1.4 De los riesgos de inundación.

- a) Los Planes de Uso y Gestión de las cuencas se elaborarán teniendo en cuenta la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, y las circunstancias especiales de cada barranco.

### 1.5 Medidas para reducir la erosión

- a) Artículo 21.- El Consejo Insular de Aguas fomentará las actuaciones encaminadas a la reducción de la erosión y arrastres de sólidos, fundamentalmente, mediante la repoblación forestal con especies autóctonas y correcciones de cuencas.

## 2 Aprovechamientos de aguas superficiales.

- a) Las aguas superficiales son de dominio público, objeto de concesión y sujetas a canon. Pueden ser aprovechadas mediante concesiones de embalses, de tomaderos o azudes de derivación y de instalaciones de recarga.
- b) Todo aprovechamiento de agua superficial debe contar con un aforador de los volúmenes captados. Los titulares de aprovechamiento de aguas superficiales deben comunicar, al menos, anualmente al Consejo Insular de Aguas la lectura de los volúmenes captados en los diez primeros días del mes de septiembre; no obstante, el Consejo Insular de Aguas podrá requerir comunicación complementaria.
- c) El Consejo Insular de Aguas establecerá mediante los Planes de Uso y Gestión de cuenca los criterios para optimizar y racionalizar el uso del recurso y garantizar el consumo.

- d) Todas las actuaciones que tengan como fin el aprovechamiento de las aguas de escorrentía en tanto no se apruebe el Plan de Uso y Gestión de Cuencas deberán contar con un proyecto redactado por técnico competente, que incluya como mínimo los estudios técnicos siguientes:
1. Estudio de regulación de la totalidad de la cuenca, donde se analice el aprovechamiento mediante embalses y mediante tomaderos, a fin de justificar el volumen solicitado en la petición de una concesión de aprovechamiento de aguas superficiales mediante embalse
  2. Que no afecta su captación a otros concesionarios.
  3. Medidas técnicas ha adoptar, que garanticen la impermeabilidad de los depósitos, balsas, estanques, embalses, etc. que se han previsto para la regulación.
  4. El coste final del agua aprovechada,
- e) Las aguas superficiales aprovechadas se expresarán en volumen anual, tomando como unidad el metro cúbico.
- f) Hasta tanto no se elaboren los Planes de Uso y Gestión de cuencas, sólo podrán ser objeto de concesión de aprovechamiento mediante tomaderos las aguas superficiales que discurran por las áreas Bajas de las cuencas acorde con el Plan Hidrológico Insular.
- g) Tendrán preferencia, para el otorgamiento de auxilios económicos, las solicitudes que tengan por objeto las obras de aprovechamiento incluidas en el artículo anterior.
- h) Se declaran de utilidad pública, a efecto de la imposición de la servidumbre de acueducto, las conducciones que enlacen los tomaderos en cauces públicos hasta los depósitos de almacenamiento.
- i) Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo 43 aquellos aprovechamientos de aguas superficiales cuyo fin sea el abastecimiento urbano, siempre que se justifique fehacientemente la inexistencia de agua utilizable de otra procedencia en cantidad y con la garantía suficientes y el solicitante sea en cualquier caso un organismo o entidad pública.
- j) El volumen máximo a derivar por un pequeño aprovechamiento, de acuerdo con el Artículo 73 de la Ley 12/1.990, de 26 de julio, de Aguas, no podrá exceder de mil quinientos m<sup>3</sup>, debiéndose disponer por su titular en dicho aprovechamiento de los dispositivos pertinentes que faciliten la evacuación de los caudales excedentes. El Consejo Insular de Aguas autorizará dicho aprovechamiento, y de éste su titular comunicará anualmente el volumen de agua captado.
- k) Los aprovechamientos de agua superficial inferior a los quinientos M<sup>3</sup> anuales, siempre que se destine al autoconsumo, no precisan título administrativo; sin embargo, el titular del aprovechamiento comunicará semestralmente el volumen captado.
- l) En el dimensionamiento de las obras necesarias para el aprovechamiento de aguas superficiales mediante tomaderos, se atenderá al estudio de episodios lluviosos tales que permitan la determinación del caudal de avenida correspondiente a un periodo de retorno equivalente como mínimo a la vida útil de la obra.



- m) Los aprovechamientos de aguas superficiales serán concedidos por un plazo de veinticinco (25) años prorrogables por períodos no superiores a veinticinco (25) años hasta un máximo de setenta y cinco (75) años.
- n) Los titulares de aprovechamientos de aguas superficiales mediante presas están obligados a facilitar mensualmente al Consejo Insular de Aguas de La Palma la relación del volumen de agua embalsado.
- o) En ningún caso, las obras e instalaciones para el aprovechamiento de las aguas superficiales podrán significar una degradación del medio físico, para lo cual se deberán adoptar las acciones necesarias encaminadas a restituir la calidad del medio físico actual y resultante.



## TITULO V MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

### CAPITULO X DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 31º. 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 32º. 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 aquéllas 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, productos 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 33º. 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 34º. 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 35º. 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 36º. 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 37º. Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico**

En caso de acometerse cualquier tipo de actuación en zonas delimitadas como yacimientos arqueológicos según el vigente 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 cautelar 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 XI      AMBITOS AMBIENTALES****Artículo 38º.      Definición y Tipos de Ámbitos**

Dentro del suelo rústico el vigente 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, en el ámbito del PEOL 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.
Espacios Naturales Protegidos (ENP)	Paisaje Protegido barranco de Las Angustias (P-14)		Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias

Los ámbitos medioambientales se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación de Ámbitos Urbanísticos y Ambientales.

**Artículo 39º.      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 los 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 manifestarán 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 40°. 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:

<b>PLANES Y NORMAS</b>	<b>ESPACIO NATURAL PROTEGIDO</b>
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.



## TITULO VI REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### Artículo 41º. 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 de "Estructura General y Usos del suelo" del vigente PGO.
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 del presente PEOL.

### Artículo 42º. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado (SUC)

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, todos los derechos establecidos en el artículo 73 del TR Lotc-Lenac.
2. La clasificación de un suelo como Urbano Consolidado 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 vigente 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 ámbito del PEOL tendrán la consideración de aisladas, y se llevarán 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.

## TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

### Artículo 43º. 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

2. Independientemente del uso establecido como característico y permitido en cada una de las fichas de los Suelos Urbanizables del “Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión” del vigente PGO, 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 que lo desarrolla, una vez establecida su ordenación pormenorizada.

### Artículo 44º. 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.



## TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

### CAPITULO XII DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 45º. 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 vigente 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 vigente 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 vigente 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 la Normativa del PGO. En cualquier caso, las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en el vigente 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 46º. 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 47º. 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 del vigente 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 caso 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 esta Normativa Urbanística.
- 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 48º. 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 recogidas en el vigente 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 vigente PGO, se registrarán por lo dispuesto en dicho Catálogo.

#### **Artículo 49º. 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 Normativa del vigente 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 vigente 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 pié 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 Turísticas 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.

## CAPITULO XIII PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 50°. Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)

1. En el ámbito del PEOL se incluye parte del Espacio Natural Protegido denominado Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias. Este Espacio Natural tiene su instrumento de ordenación en tramitación, por lo que la ordenación de este ámbito se realizará de manera transitoria hasta en tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial del citado Espacio Natural.
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 este Espacio Natural Protegido será de aplicación el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para cada uso rústico por el vigente 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 este ámbito, 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 vigente 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 51°. 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 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.
  - 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 Fuera de Ordenación establecido en el vigente 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 48º *“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 el vigente 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 espacios 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 48º "*Condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico*" de esta Normativa Urbanística.
- g) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación, de conformidad con la "*Disposición Transitoria Segunda*" de esta Normativa Urbanística.

### 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 52º. 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 el vigente 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 el vigente PGO.
- 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 concurran 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 inicialmente éste y no el básico acompañando la solicitud.

Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero que desarrolla 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 en el vigente 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 XIV PROTECCIÓN ECONOMICA

### Artículo 53°. 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 vigente 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 49º 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.

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 54º. 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 el 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 por el vigente 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 PGO. Cuando las citadas infraestructuras tengan la consideración de *Carreteras*, se estará a lo que determina el vigente PGO en el capítulo relativo a *“Carreteras”*.

b) Uso de infraestructura Portuaria, en los suelos denominados por el 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 del PGO, de acuerdo a las condiciones que para el mismo se establece en la ficha del Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Infraestructura Portuaria, en el 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 que recoge el presente PEOL. Así mismo se estará a lo que determina el vigente 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 regirán por el régimen de Fuera de Ordenación establecido en el vigente 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.

## TITULO IX RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

### Artículo 55º. 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 y en concreto para el ámbito del PEOL.
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 relativo a la "*Estructura General y Usos del Suelo*" y "*Síntesis de la ordenación*" recogidos en el presente PEOL se sitúan tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.

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, el PGO establece y denomina como Sistema General (SG) de infraestructura viaria a los siguientes tipos de vía, incluidos en el ámbito del PEOL:

- 1) Carreteras: Constituido por las carreteras existentes de Interés Insular, denominadas LP-122 y LP-120; y las carreteras propuestas de trazado indicativo, hasta que se concrete el proyecto de ejecución de las mismas, denominadas SG-CT 2 (variante de la LP-122 de acceso al Puerto de Tazacorte) y el SG-CT 3 (variante de la LP-120 desde el Puerto de Tazacorte),
- 2) Viaro 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 vigente 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 aquel establecido en el Capítulo relativo a *Aguas* del vigente 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 CATEGORIA DE SUELO
SG – DOC <sub>1</sub>	Colegio Público El Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1

\* PROPUESTO

2) **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 CATEGORIA DE SUELO
SG – DEP <sub>1</sub>	Canchas deportivas	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1

g) **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
*SG – EL <sub>1</sub>	Parque Recreativo del Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1
SG – AM <sub>1</sub>	Avenida Marítima del Puerto	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1
SG – EL <sub>1</sub>	Plaza Castilla	Puerto de Tazacorte	SUC 2-1

\* PROPUESTO

5. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Sistemas Generales Estructurantes se regirán por lo estipulado en el vigente 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 56º. 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 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. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Equipamientos Estructurantes se regirán por lo estipulado en el vigente PGO en el apartado relativo a la "*Ejecución del Planeamiento*", así como en las Condiciones de los Usos y la legislación reguladora del uso.



## TITULO X CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPITULO XV DISPOSICIONES COMUNES

#### Artículo 57º. 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 PEOL así como en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

#### Artículo 58º. 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 dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PEOL.
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PEOL.
3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por el PEOL, y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso provisional aquel de 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 PEOL 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 PEOL.

3. Se entiende por uso complementario aquél que siendo accesorio al uso característico, es permitido o autorizable mediante construcciones e instalaciones 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 PEOL como de uso público. Estos usos públicos se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PEOL 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, siendo determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos, y 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:

<u>Clases o clasificación</u>	<u>Categorías</u>
a) Usos Residenciales:	Vivienda Residencia comunitaria
b) Usos Primarios:	Hidrológico Extractivo minero
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 PEOL 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 59°. 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 60°. 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 PEOL, 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.

## CAPITULO XVI USO RESIDENCIAL

### Artículo 61º. 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 cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.

### Artículo 62º. 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.

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 63º. 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 travesías 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 dos plazas (2,00) por cada vivienda, más dos (2) 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 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 se produzcan vibraciones molestas, humos, ni malos olores, y el nivel sonoro provocado sea inferior a cuarenta (40) dB (A); todo ello, 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 cuarenta (40) 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 cuarenta (40) 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 Especial de Ordenación del Litoral de Tazacorte podrá establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

## CAPITULO XVII USOS PRIMARIOS

### Artículo 64º. 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 65º. Categorías de los usos primarios

En el ámbito delimitado por el PEOL el único uso de esta categoría es el Uso hidrológico, que incluye la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos.

### Artículo 66º. 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.

## CAPITULO XVIII USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

### Artículo 67º. Definición del Uso Industrial y almacenaje

Es el uso que desarrolla las actividades y operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos.

### Artículo 68º. 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 el vigente 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 cuadrados (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 actividad 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.

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 69º. 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 clasificados con este fin en el vigente PGO, incluyendo expresamente 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 vigente PGO, las industrias medias y pesadas sólo se admiten en el interior de los ámbitos y parcelas delimitadas como uso industrial por el mismo. 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 70º. 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 dos (2) plazas 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 dos (2) plazas 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 venta 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 71º. 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 72º. 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.

## CAPITULO XIX USOS TERCIARIOS

### Artículo 73º. 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.

### SECCION 1º Uso turístico

#### Artículo 74º. 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.

Asimismo se incluye dentro del uso turístico todos 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 PEOL, en otros usos.

El uso turístico y su ordenación en el ámbito de actuación del PEOL del Puerto de Tazacorte se regirá al amparo de la *"Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias"*, del *TR Lotc-Lenac*, y de la *"Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias"*; todas ellas 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 75°. 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 PEOL, 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.

#### 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, cuadras, 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 PI). 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.

**Artículo 76º. 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 Especial de Ordenación.

2. Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones de infraestructura, servicios y estándares de densidad que a continuación se establecen, dependiendo de que el desarrollo turístico que se pretenda instaurar sea turístico convencional, según se establece en las Normas Urbanísticas del vigente PGO.

**SECCION 2º Uso Comercial**

**Artículo 77º. 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 personales 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 Plan Especial de Ordenación establece, y con la legislación sectorial que regula esta actividad.



## Artículo 78º. 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 alimenticios 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 se 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 79º. 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. 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 complementarias 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 cincuenta centímetros (1,50 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 80º. 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 de tres (3) plazas 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 de cuatro (4) plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m<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 cincuenta centímetros (3,50 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 (20,00 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 con cincuenta centímetros (3,50 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.

## **SECCION 3º Hostelería y Restauración**

### **Artículo 81º. 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 82º. 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 treinta metros cuadrados (30m<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 83º. 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.

## SECCION 4º            Oficinas

### Artículo 84º.            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 85º.            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 86º.            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.

## **CAPITULO XX USO DE INFRAESTRUCTURA**

### **Artículo 87°. 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 88°. 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 89°. 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 90°. 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 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. La sección de los de nueva ejecución no podrán ser inferior a cuatro metros (4,00mts.).

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 periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población. En este tipo se incluye el Paseo Litoral.

e) 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. En este tipo se incluye el trazado del Camino Real (GR-130) desde Puerto Viejo hasta El Time.

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.

#### **Artículo 91º. 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 PEOL relativo a "*Carreteras*".

3. En suelo urbanizable se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación relativa a "*Carreteras*", asumiéndose en este caso como mínimas.

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 Especial de Ordenación del Litoral del Puerto

de Tazacorte señala las alineaciones y precisa 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. 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.
6. 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.
7. Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
8. En las plantaciones sobre aceras deben preverse alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su máximo desarrollo.
9. 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.
10. 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 92º. 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. En el correspondiente Anejo a la Memoria de Ordenación del PEOL se recoge el Estudio Económico-

Financiero para la Ampliación del Puerto actualmente existente, desarrollado por la Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras y Vivienda del Gobierno de Canarias.

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 93º. 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.

#### **Artículo 94º. 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 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 95º. 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 96º. 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.

## CAPITULO XXI USOS COMUNITARIOS

### Artículo 97º. 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 particulares, 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) Uso ocio-recreativo (OR)

3. Las condiciones que se señalan para los usos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el PEOL 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 98º. Categorías de los usos comunitarios

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 atenderán 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) Uso Ocio-recreativo (OR): Comprende aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) destinados de forma permanente a la prestación de servicios de ocio y recreo de uso público, que pudieran

gestionarse tanto desde la administración pública como por concesión (piscinas públicas e instalaciones vinculadas, etc.).

Cumplirán las condiciones que se fijan en el Capítulo IX de las presentes Normas Urbanísticas, además de las disposiciones legales sectoriales vigentes.



## CAPITULO XXII USO DE ESPACIOS LIBRES

### Artículo 99º. 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 100º. 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 la 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 adscripción 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, limitrofe 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 101º. Condiciones de 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 zona 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, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde al medio, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

#### **Artículo 102º. Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU)**

1. Los parques urbanos delimitados por este PEOL del Puerto de Tazacorte se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en este artículo.
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 el acceso fácil y de forma segura. 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 cumbrera. 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 cableados 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 103º. 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 104º. 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 ocho metros lineales (8,00mts.) 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 total máxima del 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecto a la superficie total de la avenida marítima, y con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20,00m<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 105º. 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 cuatro (4,00mts.) 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 XXIII USOS OCIO-RECREATIVOS

### Artículo 106º. 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 107º. Categorías del uso ocio-recreativo

1. Los usos ocio-recreativos recogidos en el presente Plan Especial 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 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.
- b) 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 108º. 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 109º. 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.

## CAPITULO XXIV USOS MEDIOAMBIENTALES

### Artículo 110º. 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 111º. 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 112º. 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 113º. 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.



## TITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

### Artículo 114º. Definición

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 115º. 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 industrial o almacenaje:

- a) Edificación en Nave Industrial (IN)

### Artículo 116º. 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 117º. 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 118º. 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 pormenorizada 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.

## CAPITULO XXV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN (LC)

### Artículo 119º. 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: Cuando la normativa sectorial lo permita se podrá establecer el uso turístico, y en cualquier caso estando a lo prescrito por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de "Ordenación del Turismo de Canarias". sobre

### SECCION 5º Parámetros Tipológicos

#### Artículo 120º. 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 linderos 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 121º. Posición de la edificación en la parcela

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.

### SECCION 6º Parámetros volumétricos

#### Artículo 122º. Condiciones de ocupación y edificabilidad

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 (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
Tres plantas (3p)	1,2 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Cuatro plantas (4p)	1,6 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Cinco plantas (5p)	2,0 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Diez plantas (10p)	4,0 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

En ningún caso la ocupación podrá superar el 40% del solar.

#### Artículo 123º. 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 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 (13,50mts.)
Cinco plantas (5p)	Dieciséis con cincuenta metros (16,50 mts.)
Diez plantas (10p)	Treinta y uno con cincuenta metros (31,50mts.)

En cualquier caso, para los suelos urbanizables residenciales ZSR-2.1 y ZSR-2.2, se cumplirá con las especificaciones de ordenación general y carácter ambiental de las fichas correspondiente, incluidas en la Memoria General de Ordenación de este PEOL.

2. 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*". Expresamente se prohíben los cuartos de lavadero y trasteros, admitiéndose construcción de marquesinas o pérgolas siempre y cuando estén vinculadas a viviendas privadas que garanticen su mantenimiento.
4. La cubierta será plana.

#### **Artículo 124º. 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.

#### **Artículo 125º. Condiciones especiales para las edificaciones de los sectores ZSR-2.1 y ZSR-2.2**

Todos los frentes de fachada deberán contar obligatoriamente con terrazas abiertas, y cubierta en al menos un 50% de su desarrollo en el total del perímetro, debiendo tener como mínimo una profundidad mínima de dos metros (2,00 mts.). No computarán a efectos de edificabilidad en el caso de tener tres de sus laterales abiertos, computando en un 50% en el caso de tener cerrados lateralmente tres de sus lados. Este cómputo del 50% se aplicará parcialmente a la parte del balcón que tenga parte del volado cerrado.

## CAPITULO XXVI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA ALINEADA A VIAL (EAA)

### Artículo 126º. 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 la 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.

### SECCION 7º Parámetros Tipológicos

#### Artículo 127º. 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 linderos frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

#### **Artículo 128º. 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.

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 linderos 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.).

### **SECCION 8º Parámetros volumétricos**

#### **Artículo 129º. 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:

<b>Nº de plantas</b>	<b>Edificabilidad</b> metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
Tres plantas (3p)	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Cuatro plantas (4p)	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

#### **Artículo 130º. 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 (13,50mts.)

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".

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". Expresamente se prohíben los cuartos de lavadero y trasteros, admitiéndose construcción de marquesinas o pérgolas siempre y cuando estén vinculadas a viviendas privadas que garanticen su mantenimiento.

4. La cubierta será plana e intransitable.

#### **Artículo 131º. 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.
- c) 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.
- d) 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 132º. 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.

## CAPITULO XXVII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

### Artículo 133º. 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 determinada 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.

## SECCION 9º Parámetros Tipológicos

### Artículo 134º. 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 135º. 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.
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.

## SECCION 10º Parámetros volumétricos

### Artículo 136º. 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	Coeficiente de Edificabilidad	
	metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo ( $m^2_c/m^2_s$ )	
Una planta (1p)	0,8 $m^2_c/m^2_s$	
Dos plantas (2p)	1,6 $m^2_c/m^2_s$	
Tres plantas (3p)	2,4 $m^2_c/m^2_s$	
Cuatro plantas (4p)	3,2 $m^2_c/m^2_s$	

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 137º. 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 cumbrera Cubierta inclinada
Una planta (1p)	Cuatro con cincuenta metros (4,50mts.)	Siete con cincuenta 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". Expresamente se prohíben los cuartos de lavadero y trasteros, admitiéndose construcción de marquesinas o pérgolas siempre y cuando estén vinculadas a viviendas privadas que garanticen su mantenimiento.

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 (3,00mts.) siempre que por circunstancias topográficas éste quede al descubierto, convirtiéndose en un plano de fachada interior. 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.

#### **Artículo 138º. 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.



## CAPITULO XXVIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

### Artículo 139º. 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*".

### SECCION 11º Parámetros Tipológicos

#### Artículo 140º. 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 141º. 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.

## SECCION 12º Parámetros volumétricos

### Artículo 142º. 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 143º. 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 144º. 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.

## TITULO XII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CON USOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, COMUNITARIOS, ESPACIO LIBRE, Y OCIO-RECREATIVO.

### Artículo 145°. 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 comunitarios, 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
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 146°. 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 (situación de los planos de la fachada sobre la alineación oficial) y a la altura.
  - b) Si las parcela se sitúa en el casco antiguo de Puerto Viejo, junto al Museo del Mar, los parámetros tipológicos y volumétricos son los que a continuación se enumeran:
    - 1) Los Planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela, debiéndose adosar obligatoriamente al futuro Museo del Mar mediante proyecto conjunto, al menos a nivel de Estudio de Detalle.
    - 2) Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - 3) Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado, en el caso de cubierta plana; y nueve metros con cincuenta centímetros (9,50mts.) 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 dos (2) plantas.
    - 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 147º. 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>). Las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los siguientes parámetros tipológicos siempre que no existan en las parcelas contiguas edificaciones existentes con medianeras 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 148º. 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"* del vigente 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.

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 sitúa en parcela que forma manzana aislada 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, se ajustará a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

- Los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela, debiéndose adosar obligatoriamente a la parcela colindante, de uso característico de hostelería y restauración, mediante proyecto conjunto, al menos a nivel de Estudio de Detalle.

- Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

- Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado, en el caso de cubierta plana; y nueve metros con cincuenta centímetros (9,50mts.) 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 dos (2) plantas.

- La ocupación se determinará por aplicación de los parámetros establecidos en los puntos anteriores.

4) Si se sitúa en parcela que forma manzana aislada con Uso Sanitario (D-SAN) situada en el ámbito de Suelo Urbano denominado SUC 2-1 Puerto, junto al centro escolar, se ajustará a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

- Los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.

- Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

- Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado, en el caso de cubierta plana; y nueve metros con cincuenta centímetros (9,50mts.) 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 dos (2) plantas.

- La ocupación se determinará por aplicación de los parámetros establecidos en los puntos anteriores.

## 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 149º. 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 adaptarán 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 nueve metros (9,00mts.) medidos desde la rasante oficial y hasta la altura de cornisa, y de doce metros (12,00mts.) a cumbre, en el caso de cubierta inclinada. En cualquier caso la cubierta será preferentemente plana, pudiendo tener usos deportivos complementarios.

- 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 las determinaciones establecidas en los Artículos 56 y 57 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural del vigente PGO.
  - 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 nueve metros (9,00mts.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.
2. Compatibilidad de usos:
- a) Las parcelas en el suelo urbano en el Puerto de Tazacorte podrán ser indistintamente deportivos cerrados o abiertos, según las necesidades específicas del municipio.
  - b) Usos permitidos: Garajes en planta sótano.
  - c) Usos alternativos: uso de espacio libre.

**Artículo 150º. 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 (PZ), zonas ajardinadas (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-PZ) 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 (con la Avda. del Emigrante), será como máximo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.) 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 de ocio-recreativo.

- Uso Alternativo: 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.



## TITULO XIII DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

### Artículo 151º. 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 152º. 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:

## a) Usos de Hostelería y Restauración

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN / CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
E – HR <sub>1</sub>	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	616
E – HR <sub>2</sub>	Restaurante	Puerto	SUC 2-1	208
<b>TOTAL</b>				<b>824</b>

## b) Usos Comunitarios

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN / CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*D – CUL <sub>1</sub>	Museo del Mar	Puerto	SUC 2-1	432
AP	Casa del Mar Biblioteca/Centro de salud	Puerto	SUC 2-1	492
E – REL <sub>1</sub>	Iglesia	Puerto	SUC 2-1	1.720
<b>TOTAL</b>				<b>2.644</b>

\*PROPUESTO

## c) Usos de Espacio Libre

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN / CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
*SG – EL-PZ <sub>1</sub>	Plaza y aparcamiento	Puerto	SUC 2-1	8.162
SG – AM <sub>1</sub>	Avenida Marítima del Puerto	Puerto	SUC 2-1	10.262
SG – EL-PZ <sub>1</sub>	Plaza Castilla	Puerto	SUC 2-1	3.755
<b>TOTAL</b>				<b>22.179</b>

\*PROPUESTO

## d) Uso Docente

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN / CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SG – DOC <sub>1</sub>	Colegio Público El Puerto	Puerto	SUC 2-1	4.929
<b>TOTAL</b>				<b>4.929</b>

e) Uso Deportivo

SIGLAS	USO	ÁMBITO	CLASIFICACIÓN / CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SG – DEP <sub>1</sub>	Canchas deportivas	Puerto	SUC 2-1	5.598
<b>TOTAL</b>				<b>5.598</b>

La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se registrarán por lo estipulado en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en el Capítulo III del título XIV relativo a la *"Ejecución del planeamiento"*, así como por lo estipulado en el título XII *"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.



## TITULO XIV DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DEL PUERTO DE TAZACORTE

### CAPITULO XXIX DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### SECCION 13ª Disposiciones generales

##### Artículo 153º. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística contenida en el PEOL se desarrolla en los ámbitos y/o sectores que así se determinan, y según las determinaciones que se establezcan a través de Planes Parciales y Estudios de Detalle.

##### Artículo 154º. Estudios de Detalle

#### 1. Objeto:

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes 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.

## CAPITULO XXX EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 155º. Sistemas de Ejecución Público y Privado

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 queda determinado en las fichas correspondientes de la Memoria de Ordenación del PEOL, coincidentes con la del PGO vigente.

### Artículo 156º. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PEOL 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 PEOL, y las del vigente PGO, cediéndose éstos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

b) Para el caso de que 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 vigente PGO.<sup>2</sup>

2. La ordenación de los Sistemas Generales se establece bien directamente por el vigente 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 del vigente PGO, 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 el PGO. En cualquier caso, el presente PEOL se ha limitado a reajustar los Sistemas Generales establecidos por el PGO, o por diversos Planes Especiales y Territoriales que afectan al ámbito de estudio (Plan Especial de Infraestructura Portuaria, Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Viarias de La Palma, Plan Especial del Paisaje Protegido del Barranco de Las Angustias), en aquellos parámetros o determinaciones que, no siendo sustanciales, pudieran afectar a la ordenación pormenorizada global, o que simplemente tienen dificultades de compatibilidad o coordinación entre sí.

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.

---

<sup>2</sup> Artículo 137 TR Lotc-Lenac



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 PEOL cuando determine expresamente su directa ejecución mediante proyecto, por las características de los sistemas generales afectados.

#### **Artículo 157º. Ejecución de las Dotaciones Públicas**

1. El suelo necesario para las dotaciones previstas por el presente PEOL se obtendrá de la siguiente manera:
  - a) Cuando se sitúen en 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, 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.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primero. Aplicación del Reglamento de Planeamiento Estatal

En tanto se aprueban los reglamentos de desarrollo en materia de planeamiento del TR Lotc-Lenac, los Reglamentos estatales de Planeamiento 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 aquéllas 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 vigente 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 vigente 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 48º de esta Normativa Urbanística.
- 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 vigente 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 el vigente PGO en el título 5 "Medidas de Protección del Medio Ambiente" y en art 61.1.f del TR Lotc-Enc.

En Santa Cruz de La Palma, a 9 de noviembre de 2008

Fdo. Los Arquitectos

