

DILIGENCIA: SE EXTIENDE POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA CORPORACIÓN, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE VOLUMEN CORRESPONDE AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS LLANOS DE ARIDANE, APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 04 DE MARZO DE 2.008.

EL PRESENTE VOLUMEN ANILLADO SE DENOMINA EN LA PORTADA:

TOMO IV ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – NORMATIVA URBANÍSTICA

CONTIENE:

-- LAS PÁGINAS FOLIADAS DESDE: **1 a 50**

LA SECRETARIA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FASE DE APROBACIÓN INICIAL
NORMAS URBANÍSTICAS



LOS LLANOS DE ARIDANE

ENERO 2008

ÍNDICE

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art.	E1	OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL	04
Art.	E2	MARCO LEGAL DE REFERENCIA	04
Art.	E3	VIGENCIA Y REVISIÓN	06
Art.	E4	OBLIGATORIEDAD Y EJECUCIÓN	06
Art.	E5	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	07
Art.	E6	DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACIÓN	07
Art.	E7	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	08

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES

Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

Art.	E8	CALIFICACIÓN DEL SUELO	13
Art.	E9	USOS GLOBALES	13

Capítulo Segundo: OTROS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

Art.	E10	PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES	16
Art.	E11	PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ASTRONÓMICA	16
Art.	E12	PROTECCIÓN DE CAUCES	17
Art.	E13	PROTECCIÓN DEL LITORAL	17

Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art.	E14	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA	17
------	-----	-------------------------------------	----

TITULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

Art.	E15	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	18
Art.	E16	DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN	19

Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art.	E17	DEFINICIÓN DE SUELO URBANO	21
------	-----	----------------------------------	----

Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art.	E18	RÉGIMEN GENERAL	22
Art.	E19	DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO..	23
Art.	E20	RÉGIMEN DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO	23
Art.	E21	DETERMINACIONES BÁSICAS DEL SISTEMA TURÍSTICO	25
Art.	E22	CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN LITORAL	26
Art.	E23	NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES	29

Capítulo Cuarto: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art.	E24	GENERALIDADES	32
Art.	E25	USOS CARACTERÍSTICOS	32
Art.	E26	USOS GENERALES	32
Art.	E27	NORMAS GENERALES	33

TÍTULO CUARTO

SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

Art.	E28	LAS INFRAESTRUCTURAS. OBJETIVOS GENERALES	34
Art.	E29	LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL	34
Art.	E30	INFRAESTRUCTURA VIARIA	35
Art.	E31	ALTERNATIVAS PARA LA GENERACIÓN ENERGÉTICA.	36
Art.	E32	SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO	37
Art.	E33	EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS. PUERTO DEPORTIVO	39

TITULO QUINTO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Art.	E34	ACTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL	41
Art.	E35	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	42
Art.	E36	UNIDADES DE ACTUACIÓN	45
Art.	E37	ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN	47
Art.	E38	SISTEMAS GENERALES	50

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. E1 OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

El presente Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane atiende a lo siguiente:

1. Define la ordenación urbanística y desarrolla la actividad de gestión y ejecución en la totalidad del término municipal, de conformidad con los fines establecidos en el artículo 6 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TROTEN), asimismo según lo previsto en el artículo 32 de ese texto legal.
2. Quedará subordinado a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y territorial, asimismo se supeditará a lo que establezca el planeamiento de los espacios naturales protegidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del TROTEN y se adapta al marco legal vigente.
3. Se ha formulado como **revisión del Plan General Modificado con aprobación definitiva en sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) de fecha 16 de junio de 1.987.**

El Plan General de Ordenación vigente se somete al proceso de adaptación íntegra al TROTEN, en virtud de la Disposición Transitoria segunda, apartado 1, adaptación que se realiza a través de **Revisión** de planeamiento, y que deberá estar definitivamente aprobado antes del 15 de mayo de 2007.

4. El presente Plan General de Ordenación se ajusta al planeamiento de los recursos naturales y territorial al tiempo de su formulación, en particular a las Directrices de Ordenación General de Canarias (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

Asimismo, se adapta a las previsiones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET), formulado en desarrollo 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, aprobado definitivamente de modo parcial, según Decreto 95/2007, de 8 de mayo.

Art. E2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La legislación estatal y autonómica, urbanística y territorial de referencia para la formación del Plan, aplicable a su desarrollo y ejecución, se relaciona a continuación con carácter enunciativo y con las siglas que utiliza la presente normativa:

- **Ley 8/2007**, de 28 de mayo, de suelo. **LS/07**
- **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias**, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 **TROTEN**
- **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.

Directrices de Ordenación General DOG

Directrices de Ordenación del Turismo DOT

- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad **LPNB**
- **Decreto 183/2004:** Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. **RGEP**
- **Decreto 35/1995:** Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento. **RCA**
- **Ley 6/2002:** sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. **LEHGP**
- **Decreto 55/2006, de 9 de mayo:** Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. **RPRO**

Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Decreto 55/2006.

Este es el marco básico sobre ordenación del territorio y urbanismo en Canarias, además forman parte del marco legal otras normas de carácter sectorial o derivadas de competencias estatales.

- Ley 7/1995: de Ordenación del Turismo de Canarias. **LTUC**
 - Decreto 149/1986: De Ordenación de Establecimientos Hoteleros. **DOHO**
 - Decreto 23/1989: De Ordenación de Apartamentos Turísticos. **DATU**
 - Decreto 18/1998: de turismo rural. **DTRU**
 - Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. **DRET**
 - Decreto 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos. **DSPI**
 - Decreto 39/1997, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 305/1996.
 - Ley 14/2003: de Puertos de Canarias. Modificada por Ley 5/2007. **LPUC**
 - Decreto 52/2005: Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias. **RPUC**
 - Ley 2/2003: de Vivienda de Canarias. **LVC**
 - Decreto 117/2006: sobre condiciones de habitabilidad. **DCH**
 - Ley 1/1998: de Régimen jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. **LAC**
 - Ley 9/1991: de Carreteras de Canarias. **LCC**
 - Decreto 131/1995: Reglamento de Carreteras de Canarias. **RCC**
 - Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias. **LTC**
 - Ley 31/1988: sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. **LCI**
 - Ley 4/1999: de Patrimonio Histórico de Canarias. **LPH**
 - Real Decreto 1346/1976: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. **TRLS/76**
 - Real Decreto 2159/1978: Reglamento de Planeamiento. **RPU**
 - Real Decreto Legislativo 1/1992: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. **TRLS/92**
- Preceptos vigentes después de la STC 61/1997 y de la Ley 8/07
- Ley 7/1997: Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales.

- Ley 8/1995: Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. **LABF**
- Decreto 227/1997: Reglamento de la Ley 8/1995. **RABF**
- Ley 22/1988, de Costas. **LCO**
- Real Decreto 1471/1989, Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas. **RCO**
- Ley 11/1998: General de Telecomunicaciones. **LGTE**
Derogada por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, excepto en sus disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley 32/2003.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. **LOE**
- Real Decreto 314/2006: Código Técnico de la Edificación. **CTE**
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. **LRU**
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la LRU, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la LRU, en lo referente a zonificación, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. **LMON**
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico. **LSEL**
- Ley 9/2006: sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. **LEPP**
- Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias **LPCA**
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas (Canarias). **LACA**
- SOBRE REGULARIZACIÓN DE ILÍCITOS URBANÍSTICOS: Ley 4/2006 de modificación del TROTEN y Decreto 11/1997, por el que se regula el censo de edificaciones no amparadas por licencia.

Art. E3 VIGENCIA Y REVISIÓN

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2 del TROTEN.; y será inmediatamente ejecutivo a partir de ese momento, sin perjuicio del requisito de eficacia establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local. Tendrá vigencia indefinida, de conformidad con el artículo 44.3 del TROTEN.

En consecuencia, la presente Revisión tendrá eficacia en su aplicación con las preceptivas publicaciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva y de la Normativa, en todo caso con los contenidos y términos en que se haya producido la Aprobación Definitiva.

2. Solamente se podrá formular nueva revisión del Plan General de Ordenación, por imperativo legal de adaptación, o en virtud de razones de urgencia o de excepcional interés público según dispone el artículo 45 del TROTEN; asimismo, por alguno de los motivos enunciados en el artículo 46 del TROTEN y, en todo caso, son causas de revisión del plan general de ordenación, las siguientes:

- a). Cuando aparezcan factores que afecten al modelo territorial y de desarrollo previsto, tales como:
1. Crecimiento demográfico que exceda de la proyección prevista para la población residente.
 2. Expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen en el municipio o en el entorno territorial.
- b). Cuando por la aprobación de un instrumento de ordenación territorial y de los recursos naturales que afecte al municipio, sea imperativa su revisión. En cualquier caso cuando entre en vigor el Plan Insular de Ordenación.

Art. E4 OBLIGATORIEDAD Y EJECUCIÓN

1. Las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento obligan por igual a los particulares y a la Administración, sin perjuicio de las previsiones legalmente establecidas.
2. Si no hubieran de dificultar la ejecución de lo previsto en el Plan en cuanto implantación de dotaciones, equipamientos, sistemas generales, apertura de viales, infraestructuras de servicios, protección de recintos históricos, alteración del paisaje o cualquier afección a recursos naturales; podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, de conformidad con el artículo 61 del TROTEN, entendiéndose que la provisionalidad ha de referirse al carácter del uso u obra y no en sí al acto administrativo de autorización.
3. El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento de la presente normativa, dentro de las competencias respectivas.

El Gobierno de Canarias, a través de la correspondiente Consejería, así como el Cabildo Insular, ejercerá las atribuciones en materia de su competencia.

4. La vulneración o inobservancia de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación remitirá a los infractores a lo establecido en el Título V y VI del TROTEN, sobre protección de la legalidad y régimen sancionador.

Art. E5 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO POR EL PLANEAMIENTO.

1. La clasificación es la determinación de ordenación urbanística que asigna al suelo de todo el término municipal, todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico, de conformidad con el artículo 49 del TROTEN.

Este Plan General clasifica la totalidad del territorio municipal utilizando esas tres clases de suelo previstas legalmente, quedando expresado gráficamente esta asignación en los planos de la ordenación estructural y pormenorizada.

La clasificación realizada atiende a las definiciones dadas en el TROTEN para las distintas clases: suelo urbano (artículo 50), suelo urbanizable (artículo 52) y suelo rústico (artículo 54).

2. La categorización del suelo complementa su clasificación, dividiendo cada clase de suelo en distintas categorías y determinando, junto con la clasificación, la calificación y las demás determinaciones de ordenación, su régimen jurídico.

Todo el territorio clasificado se categorizará en alguna de las categorías o subcategorías previstas en el TROTEN:

El suelo urbano, en consolidado y no consolidado, según lo previsto en el artículo 51 del TROTEN.

El suelo urbanizable, en sectorizado y no sectorizado, según lo previsto en el artículo 53 del TROTEN.

El suelo rústico en todas o algunas de las categorías previstas en el artículo 55 del TROTEN.

Art. E6 DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION

1. El presente Plan General de Ordenación se estructura en un conjunto integrado de documentos, con naturaleza expositiva, propositiva y específicamente normativa, con un carácter analítico y gráfico.

2. Los contenidos son los propios de su naturaleza y finalidad, desarrollados para el cumplimiento de sus objetivos. La documentación de que consta se ajusta a las previsiones mínimas establecidas en el TROTEN y en el RPU.

La Memoria abarca los contenidos de Información y de Ordenación, conteniendo análisis y diagnóstico territorial y ambiental, así como la justificación de la ordenación establecida, expresando el alcance normativo a través del documento de **Normas Urbanísticas** y de los **Planos de Ordenación**.

3. Las Normas Urbanísticas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de este Plan General de Ordenación, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y a las mayores dotaciones y espacios públicos. El Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias legales, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas.

Art. E7 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

1. Conceptos:

Las siguientes definiciones conceptuales serán de aplicación para todas aquellas situaciones que derivan de la ordenación establecida en el presente Plan, sin perjuicio de las definiciones establecidas en la Norma 01.4 del PTET, aplicables al ámbito de su competencia.

a). Unidad Territorial

Se trata del concepto que hace referencia a un área funcional del territorio con características ambientales homogéneas.

b). Unidad Apta para la Edificación

Se trata del concepto definido en el correspondiente anexo del TROTEN, como “El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la

edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación”. Se representa en el Plan como UAE, haciendo distinción que cuando se admita el uso turístico alojativo se podrá designar como Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET).

c). **Recinto**

Espacio físico en el cual se cumple que el valor de las determinaciones urbanísticas son los mismos en todos sus puntos interiores.

d). **Manzana**

Superficie de suelo cuyo perímetro lo constituyen varias líneas de manzana.

e). **Línea de manzana.**

Es la línea que establece el límite entre cualquier espacio de uso y dominio público (vías y espacios libres) y los de uso y dominio privado. Cuando se trate de expresar una parte de la línea de manzana correspondiente a una de las vías u otros espacios, se denomina alineación de vía.

f). **Solar**

En defecto de normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

1. Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.
2. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en la totalidad de las vías y demás espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas, acreditado mediante informe emitido por el ayuntamiento y empresas suministradoras.
4. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad, se podrá autorizar la evacuación a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio, permitiéndose la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, lo que se acreditará mediante informe municipal.

g). **Alineación de edificación**

Es la línea que señala la posición de la edificación, determinándose por la posición del plano de fachada. Puede ser coincidente con la línea de manzana o retranqueada respecto a ésta.

h). **Retranqueos**

Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la línea de manzana (retranqueos a espacio público) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).

i). **Viario**

Se define como vía, a los espacios públicos de circulación rodada o peatonal y las zonas ajardinadas anexas.

1. Rasante de vía: Es la cota de un punto determinado sobre la línea de manzana.
2. Eje de vía: Es la línea que une los puntos medios de sus perfiles transversales.

j). **Rasante de la edificación**

Es la cota a la que debe estar situada su planta baja referida a la rasante de vía o espacio público a que dé frente.

k). **Vuelo**

Es todo elemento constructivo que sobresalga del plano de fachada en sus plantas altas. Pueden ser abiertos o cerrados. Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería, ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta. Los vuelos abiertos (balcones) quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento vertical debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a 1,20 metros de altura desde el suelo, quedando el resto abierto, pudiendo existir elementos puntuales de sustentación tipo pilastras.

No se consideran vuelos a los salientes, tipo resaltes o cornisas, que sobresalgan menos de veinte (20) centímetros de la alineación de la edificación.

l). **Fachada**

Es cualquier paramento exterior del edificio que dé frente a vía o espacio libre público, a patio o a espacio circundante.

Será **fachada principal** la que de frente a vía o espacio libre público, cuando estos tengan la consideración de mayor importancia urbana respecto de otros a los que también se oriente la edificación.

Será **fachada secundaria**, la que de frente a esos viarios de menor importancia urbana, también cuando la fachada de hacia el límite del suelo urbano con el suelo rústico.

Será **fachada interior**, la que no tenga consideración de principal ni secundaria, por dar frente a espacio libre interior de la manzana o de la parcela.

Se denomina **tratamiento de fachada** a las condiciones constructivas y estéticas aplicables a un paramento para que adquiera la condición de fachada principal o secundaria. Deberá disponer de huecos con similar tipología que los previstos para el conjunto del edificio, también se dispondrá de los mismos revestimientos y calidad de materiales.

m). **Medianería**

Es la línea imaginaria que separa dos fincas o parcelas, sobre la cual puede construirse muro común, en este caso sería muro medianero. Cuando cada propiedad construye muro a un lado de la medianería, éste se denomina muro o pared de contigüidad. De cualquier modo, no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio en estos cerramientos.

n). **Chaflán**

Se define como chaflán al plano perpendicular a la bisectriz de la intersección de dos alineaciones de vía en una esquina de manzana. Será simétrico respecto de la bisectriz.

o). **Frente edificable**

Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

p). **Fondo edificable**

Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.

q). **Sótano y semisótano**

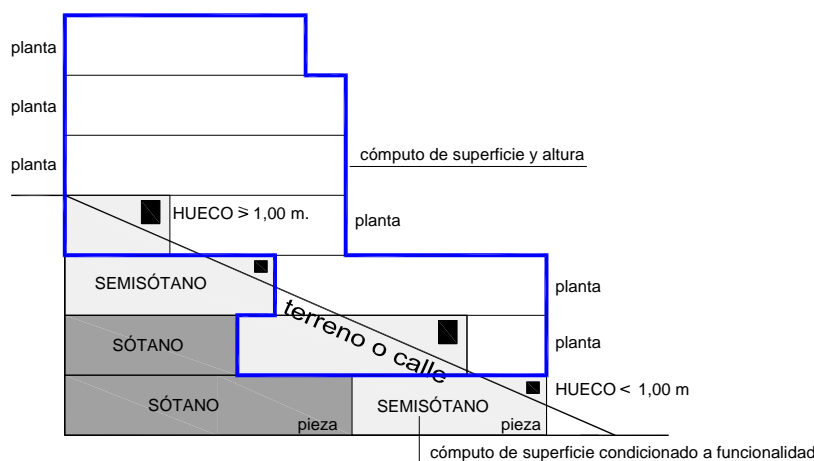
Sótano es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté por debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno circundante, y en cuyos paramentos verticales no sea posible abrir huecos al exterior sin modificar mediante trincheras el terreno colindante.

Si en una dependencia existiese la posibilidad de abrir huecos de altura menor de un metro (1,00)., se considerará como **semisótano**, sin perjuicio de lo expresado en el artículo P39.6.

Las rampas de acceso a garaje no modificarán la situación de sótano o semisótano.

En los demás casos tendrá la condición de **planta entera**, computando como altura de la edificación.

La pieza (espacio, habitación o dependencia) en la que sea posible abrir huecos al exterior, con una altura mayor de un metro (1,00), computará como superficie edificable, conforme se expresa en el punto w) siguiente. En cualquier caso, las distintas piezas de una vivienda, instalación alojativa turística, industria o comercio, en situación de semisótano, pero reuniendo condiciones de habitabilidad o funcionales según el uso, por disponer de aperturas a patios u otras disposiciones funcionales admitidas de ventilación e iluminación, computarán como superficie edificable.



r). **Patio interior**

Se define como el espacio vacío de edificación, conformado como hueco vertical cuya función es dar iluminación y ventilación a piezas de la edificación. Se ubica en el interior de la envolvente definida por los planos verticales de las fachadas y muros de contigüidad.

s). **Ocupación**

Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la construcción respecto de la superficie de la parcela con condición de solar, o de la UAE, como proyección vertical sobre la misma de todos los paramentos o cuerpos más sobresalientes de la edificación, sin tener en cuenta las cornisas o molduras.

t). **Altura de la edificación**

Es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del edificio en función del número entero de plantas establecido; midiéndose según se expresa en el artículo P32.

u). **Altura libre**

La altura interior de las piezas de una edificación, entre el piso y el techo acabado, o cualquier elemento estructural o de instalaciones, se denomina altura libre.

v). **Superficie construida**

La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso.

Formarán parte de la superficie construida los vuelos abiertos, computándose el 50 por ciento de su superficie; en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados en ambos laterales por paredes formarán parte de la superficie total construida. No forman parte de la superficie construida las azoteas y las terrazas resultantes del escalonamiento de la edificación.

w). **Superficie edificable. Edificabilidad**

La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos. Los espacios abiertos de planta baja computarán como superficie edificable según la envolvente por los planos de las fachadas.

La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela o UAE, de acuerdo a las expresiones:

$$E = \frac{Se}{Sp} \frac{m^2}{m^2}$$

En otros casos la relación entre estas superficies se ha expresado no de forma lineal, sino a través de una expresión del tipo $y = k x^2$

$$Se = k \cdot \sqrt{Sp}$$

Se = superficie edificable
Sp = superficie de la parcela

Superficie edificable es igual al valor de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela o UAE multiplicado por un coeficiente.

Los valores de la edificabilidad o superficie edificable, expresados en estas Normas Urbanísticas, constituyen valores máximos.

2. Abreviaturas:

Se reseñan con carácter enunciativo, las siguientes abreviaturas y significados de expresiones utilizadas en los Documentos del Plan:

DOG	Directrices de Ordenación General de Canarias.
DOT	Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
PIO	Plan Insular de Ordenación.
PTET	Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la Isla de La Palma.
PGO	Plan General de Ordenación.

CT	Instrumento de planeamiento. Calificación Territorial.
PATG	Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial general. TROTEN
PATE	Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial específico. Ley 6/2002
UAE	Unidad apta para la edificación.
UAET	Unidad apta para la edificación turística.
UTH	Unidad territorial homogénea.
UTE	Unidad territorial específica.
NTE	Núcleo Turístico Existente.
SDO	Sistema Deportivo y de Ocio.
P	Número de plazas alojativas.
Sp	Valor de la superficie de la parcela o de la UAE.
Se	Valor de la superficie edificable en cualquier situación.
E	Valor de la edificabilidad, expresada en m ² (superficie edificable)/m ² (parcela o UAE)

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES

Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

Art. E8 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. La calificación es la determinación que asigna al suelo el uso específico al que va a estar destinado, junto con la categorización y clasificación se completa la vinculación de los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definirán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.

2. La atribución del destino específico del suelo o de las construcciones a un recinto urbanístico o unidad territorial (áreas de igual categorización, ámbito, sector, zona, manzana, parcela, o unidad apta para la edificación), queda recogida en la ordenación del Plan. Cuando la asignación al suelo y a las construcciones de las actividades que determinen su destino específico, se haya establecido de forma global, el desarrollo de la ordenación urbanística establecerá su concreción.

Art. E9 USOS GLOBALES

1. Definición:

El destino funcional asignado por el planeamiento a un ámbito territorial, integrado por un conjunto amplio de actividades, con cierta interrelación y compatibilidad, se denomina **uso global**. El Plan define los usos globales que se relacionan en el siguiente cuadro:

AGRÍCOLA	A
GANADERO	G
PESQUERO	P
RESIDENCIAL	R
TURISMO	T
SISTEMAS GENERALES	S
DOTACIONES	D
EQUIPAMIENTOS	Q
ESPARCIMIENTO	L
INDUSTRIAL	U
MEDIOAMBIENTAL	M

2. Descripción:

Descripción de actividades y marco físico en el que se desarrollan.

a) Agrícola A:

Comprende las actividades del medio rural vinculadas a la producción agrícola, así como las construcciones relacionadas, como salones agrícolas, invernaderos y dependencias afines. Engloba también las actividades forestales, relacionadas con la explotación de los bosques (plantación y aprovechamiento).

b) Ganadero G:

Comprende las actividades relacionadas con las explotaciones pecuarias, tanto en dimensión familiar como explotaciones que prestan servicios ganaderos para el mercado.

c) Pesquero P:

Comprende las actividades relacionadas con la pesca, específicamente las instalaciones y construcciones relacionadas con esa actividad. También las instalaciones vinculadas a la cría en cautividad.

d) Residencial R:

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes. Abarca tanto la vivienda en régimen libre como protegida, en todas sus tipologías. También las construcciones con interés etnográfico o arquitectónico rehabilitables para vivienda.

e) Turismo T:

Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal, en las modalidades previstas en el planeamiento y la legislación. También comprende los servicios directamente relacionados con la actividad turística.

f) Sistema dotacional y de equipamientos:

Constituyen las categorías globales del sistema dotacional, comprendiendo todo el conjunto de actividades de amplia naturaleza que se agrupan en los siguientes conceptos:

Sistemas generales S

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes

instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. 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.

Dotaciones D

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. 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.

Equipamientos Q

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 públicas como privadas, 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.

Este conjunto de equipamientos y servicios se podrá subdividir en los siguientes: Educativo, Deportivo, Recreativo, Circulatorio, Comercial, Servicios diversos, Social, Administrativo, Servicios urbanos y Otros sistemas.

Educativo EQ: Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

Deportivo DQ: Corresponde a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

Recreativo RQ: Comprende las actividades de espectáculo, recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.

Circulatorio CG: Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose estos en:

Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.

Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

Comercial CQ: Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. También comprende los almacenes, o los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

Servicios diversos DQ: Se engloba en esta categoría diversas actividades de distinta naturaleza: administrativas, financieras y profesionales, y otras.

Social SQ: Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, y similares. Asimismo abarca las actividades socioculturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc. También los edificios o locales destinados al culto.

Administrativo AD: Comprende las actividades de la administración pública y los servicios judiciales.

Otros sistemas IQ: Comprende un conjunto diverso de instalaciones y espacios dotacionales: protección y salubridad, funerarios, abastos, transporte (elementos relacionados como estaciones de servicio y garajes), agua y energía, telecomunicaciones, y otros.

g) Esparcimiento:

Comprende los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines, también las infraestructuras culturales y de ocio. Se designan como:

Espacios libres L; Otras áreas N; Infraestructuras culturales y de ocio O.

h) Industrial I:

Comprende las actividades que tratan de la elaboración, transformación o reparación de cualquier elemento o materia. Abarca también las actividades extractivas (aprovechamiento de recursos naturales), las manufacturas de todo tipo, y las instalaciones relacionadas con la construcción.

i) Medioambiental M:

Actividades de preservación y recuperación del medio urbano, rural y natural, también comprende los espacios para el vertido de materiales inertes.

Capítulo Segundo: OTROS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

Art. E10 PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES

1. La protección de Carreteras comprende la delimitación de las zonas de servidumbre, afección y línea límite de la edificación; su regulación se efectuará conforme a lo dispuesto en las Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras para Canarias y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 131/1995.

		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS				
CARRETERAS CLASIFICACIÓN		CALZADA				
TITULARIDAD	CARACTERÍSTICAS	DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	
REGIONALES	AUTOPISTAS	8,00	17,00	5,00	35,00	
INSULARES	AUTOVÍAS	8,00	15,00	7,00	30,00	
MUNICIPALES	VÍAS RÁPIDAS	8,00	10,00	7,00	30,00	
	CARRETERA CONVENCIONAL	8,00	10,00	7,00	25,00	
	OTRAS CARRETERAS	3,00	5,00	3,00	12,00	

2. Los distintos caminos del medio rural se protegen, como estructura mínima de accesibilidad, a través de las condiciones que se establecen en el Plan.

3. Junto a caminos, en las zonas de protección de carreteras, así como en puntos de visuales panorámicas de interés, la administración podrá imponer condiciones a las construcciones o instalaciones, en cuanto a materiales y alturas, en particular:

a). Se prohíbe cualquier tipo de publicidad dirigida al usuario de la carretera, de conformidad con lo previsto en la LCC y RCC. En otro tipo de vías pertenecientes al sistema local en suelo rústico, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles relacionados con las actividades permitidas.

- b). Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y otros elementos viarios de nuevo trazado, siendo obligatoria la reposición de aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas.
- c). En aquellos tramos de vías que, por alteraciones en su trazado, quedaran sin uso, se recuperarán dichos espacios a los efectos de su adecuado ajardinamiento o reposición a su estado natural.
- d). En todo caso se estará a lo dispuesto en el correspondiente estudio de impacto ambiental, según lo dispuesto en estas Normas y en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Art. E11 PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ASTRONÓMICA

Con objeto de preservar nuestro cielo de cualquier tipo de contaminación que resulte degradante para la calidad atmosférica, las instalaciones y servicios susceptibles de producir tales perturbaciones, cumplirán con lo especificado en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Art. E12 PROTECCIÓN DE CAUCES

1. La conservación de los cauces y la adecuada ordenación de su entorno deberá ser prioritaria frente a cualquier intervención que pueda entrañar un perjuicio a su función de encauzamiento de las aguas de escorrentía.
2. Cualquier intervención en zona de cauce de barranco habrá de someterse a informe preceptivo y vinculante por parte del Consejo Insular de Aguas de La Palma. A estos efectos, son cauces reconocidos como barrancos, la parte correspondiente al término municipal de los siguientes: Barranco de Las Angustias, Barranco de Tenisca, Barranco de Tamanca, Barranco de Los Hombres y Barranco de Las Palmas.

Art. E13 PROTECCIÓN DEL LITORAL

1. De forma general, las actuaciones en el litoral del municipio se sujetarán a las previsiones de la legislación sobre costas, LCO y RCO, cuando resulten de aplicación.
2. En el artículo 42 de esta normativa se expresan las determinaciones sobre la franja litoral clasificada como **suelo rústico de protección costera**.

Se respetará las exigencias de protección del DPMT en la zona de influencia referida en el artículo 30 de la LCO, prevista en este planeamiento como franja de 500 metros de anchura a partir del límite interior de la ribera del mar. Se hará previsión de aparcamientos en cuantía suficiente, fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

3. Las zonas del litoral clasificadas como suelo urbano, esto es, el núcleo de Puerto de Naos, el enclave de Charco Verde y el núcleo de El Remo, disponen de una franja de 20 metros como servidumbre de protección, en todo caso se estará a lo previsto en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la LCO.

En estas zonas urbanas y en los suelos urbanizables, se hará previsión suficiente de aparcamientos y de accesos al mar. Se cumplirá con la previsión establecida en el artículo 28 de la LCO, disponiendo accesos rodados con separación máxima de 500 metros y peatonales de 200 metros. Asimismo se cuidará especialmente que no se formen pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes que dificulten las visuales y accesos hacia el borde litoral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la LCO. A estos efectos,

para la zona clasificada por el plan como suelo urbanizable no sectorizado turístico, que comprende una faja costera de escasa anchura, el planeamiento de desarrollo deberá poner especial cuidado en el diseño arquitectónico y en la ordenación de volúmenes.

Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art. E14 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA

1. Las tipologías edificatorias, con independencia del uso, que se dan en cualquier clase de suelo o unidad territorial, se concretan en las tres siguientes:

a). Edificación cerrada

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la línea de manzana y paramentos ciegos en situación de colindancia con las edificaciones contiguas. Se presenta un paisaje urbano de fachada continua y excepcionalmente podrá existir discontinuidad si preexiste una situación de servidumbre de luces y vistas.

La superficie edificable se deducirá mediante el parámetro del número máximo de plantas permitidas consignado en los planos de ordenación, aplicado a la totalidad del solar.

b). Edificación semicerrada

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la línea de manzana y presentar más de dos fachadas, como consecuencia existirán discontinuidades en la fachada urbana.

La superficie edificable se deducirá mediante el parámetro del número máximo de plantas permitidas consignado en los planos de ordenación, aplicado a la parte de solar edificable una vez deducidos los espacios de retranqueos.

c). Edificación abierta

La edificación ocupa parcialmente la parcela y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada. La alineación de la edificación no tiene que ser paralela a la línea de manzana.

La superficie edificable se deducirá por la aplicación del parámetro de edificabilidad consignado en los planos de ordenación (expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de solar), aplicado a la superficie del solar.

TITULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

Art. E15 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

1. Desarrollo del planeamiento.

- a). En suelo urbano consolidado, se realizará de forma inmediata y directa, sin perjuicio de la realización de las obras necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar, con carácter previo o en todo caso, simultáneamente, con la prestación de garantías legalmente establecidas.
- b) En ámbitos, sectores o unidades de actuación, de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa para legitimar la ejecución del planeamiento, con la aprobación de los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización.
- c) En ámbitos, sectores o unidades de actuación que no cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa para legitimar la ejecución del planeamiento, a través del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, además de los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización.

Para la ordenación pormenorizada en sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado, se ha de estar a las previsiones que a este respecto dispone el artículo 36 del TROTEN, asimismo teniendo en cuenta lo dispuesto de forma complementaria en el Anexo al RPU.

2. Instrumentos y proyectos para la ordenación y ejecución.

- a). Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, que el Plan General aplica a los sectores de suelo urbanizable no ordenado a los efectos de su ordenación pormenorizada.
- b). Se podrán realizar Planes Especiales redactados con las finalidades establecidas en el artículo 37 del TROTEN.
- c). Se podrán realizar Estudios de Detalle redactados con las finalidades establecidas en el artículo 38 del TROTEN.
- d). Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se redactarán de conformidad con lo previsto en el artículo 40 del TROTEN.
- e). Catálogo municipal para la preservación de espacios o bienes de interés, se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 39 del TROTEN, desarrollando las previsiones que sobre el patrimonio realiza el Plan.
- f). Los Proyectos de Urbanización se redactarán con los fines previstos en el artículo 41 del TROTEN y de acuerdo a las normas particulares establecidas en este Plan.
- g). Los Proyectos de Ejecución de Sistemas Generales se redactarán con los fines previstos en el artículo 41 del TROTEN, en desarrollo de Planes Especiales o de las determinaciones del presente Plan cuando expresamente establezca la ejecución mediante proyecto.
- h). Los Proyectos de Obra Pública Ordinaria, son los formulados por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

Art. E16 DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN

1. Fuera de ordenación:

Según lo previsto en el artículo 44 del TROTEN, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. A tal efecto, en este régimen general, se actuará conforme a lo siguiente:

- a). Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- b). Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación 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. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
- c). Las construcciones en situación de fuera de ordenación pueden admitir los usos o actividades que resulten permitidos, siempre que para la introducción del uso no sea necesario realizar obras que excedan de las señaladas anteriormente.

2. Concepto de disconformidad con la ordenación:

La disconformidad de las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, con la ordenación del Plan, se origina cuando el uso, construcción o instalación se encuentre en las siguientes situaciones:

- a). Esté expresamente prohibido por el Plan o norma sectorial, sin excepción alguna.
- b). Se desarrolle en Espacio Natural Protegido sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 del TROTEN, sin estar legitimado por licencia urbanística.
- c). Se desarrolle en dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo, sin estar legitimado por licencia urbanística.
- d). Cuando afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas, previstos en la ordenación.
- e). Cuando de forma expresa se recoja en el Plan en situación de fuera de ordenación. Asimismo, cuando de los planos del Plan se deduzca la disconformidad, por estar afectados por determinaciones sobre alineaciones o alturas de la edificación, siempre que de forma expresa no se establezca otra situación.

3. Efectos de la disconformidad con la ordenación:

Cuando el uso, construcción o instalación se encuentre comprendido en las situaciones de disconformidad previstas en el apartado anterior, estará en la situación legal de fuera de ordenación.

En la misma situación estarán las construcciones catalogadas en virtud de la Disposición Adicional primera del TROTEN, edificaciones censadas al amparo del

Decreto 11/1997 y provenientes del proceso de regularización previsto en la Disposición Transitoria 11ª del TROTEN introducida por la Ley 4/2006.

4. Inadecuación urbanística:

a). Cuando el uso, construcción o instalación no se encuentre comprendido en las situaciones de disconformidad previstas anteriormente, no estará en la situación legal de fuera de ordenación, en este caso resulta compatible con la ordenación, estando en situación de inadecuación urbanística.

b). Específicamente se encuentran en esta situación:

1. Las construcciones o instalaciones existentes en suelo rústico a la aprobación del Plan que, no estando en los supuestos de fuera de ordenación, resulten disconformes con la categoría del suelo, o incumplan la parcela mínima o los retranqueos.

2. Las que el Plan recoja de forma expresa en los planos de ordenación.

c). En las construcciones o instalaciones en situación de inadecuación urbanística se podrán realizar obras de adecuación a los usos de las mismas, en todo caso, con las limitaciones que imponga la conservación del patrimonio.

5. En cualquier edificación existente que a la aprobación de este Plan se encuentre en estado de disconformidad con el planeamiento, se podrán realizar obras relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble; siempre que no estuviese prevista la expropiación o que impidiesen el desarrollo de elementos fundamentales del planeamiento, como trazados viarios o equipamientos públicos. Se emplearán criterios de **máxima protección para las edificaciones de la arquitectura tradicional** o en todo caso con valores formales de interés para su conservación; en este sentido, se autorizará la rehabilitación o recuperación de estas construcciones, pudiéndose realizar como máximo las ampliaciones de volumen necesarias para poder desarrollar un programa habitacional mínimo, con adecuadas condiciones higiénico sanitarias.

6. Todas las edificaciones o instalaciones existentes que el Plan recoja con algún grado de protección, se encuentran a todos los efectos en ordenación con sus determinaciones, asimismo las que se incorporen a esa situación a través de catálogo municipal y los que se declaren como bienes de interés cultural.

Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. E17 DEFINICIÓN DE SUELO URBANO

La clasificación como suelo urbano realizada por el Plan para determinadas áreas del territorio, obedece a las condiciones generales establecidas en el artículo 50 del TROTEN, estando constituido por:

1. Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de **integrarse en la trama urbana**, el Plan ha incluido en esa clase de suelo por concurrir alguna de las condiciones siguientes:

a). Estar los terrenos **transformados por la urbanización** por 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.

b). Estar ya **consolidados por la edificación** por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la propia ordenación del Plan.

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

3. Las categorías que el Plan ha definido en los distintos suelos urbanos, resultan de la aplicación de los criterios legales siguientes:

a). **Suelo urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios generales previstos en el apartado 1 anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, sin perjuicio de que en esa estructura existan partes en las que no se haya completado la urbanización de los terrenos, ni la ejecución de los sistemas generales y locales previstos.

b). **Suelo urbano no consolidado por la urbanización**, integrado por el restante suelo que cumple las condiciones de urbano, sin que llegue a reunir los servicios previstos en el apartado anterior.

Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. E18 RÉGIMEN GENERAL

1. Para el desarrollo del modelo previsto se han configurado los siguientes suelos con clasificación de urbanizables, en las categorías que permite el artículo 53 del TROTEN.

suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial SUSNO-R	SECTORES	G1-S1 - TRIANA G1-S2 - TRIANA G1-S3 - TENISCA G1-S4 - CRUZ DE LA PALOMA G2-S1 - CENTRO G2-S2 - NORTE
suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial SUSO-R	SECTORES	G3-S1 - PUERTO DE NAOS
suelo urbanizable no sectorizado turístico SUNS-T	SECTORES	G3-S2 - LITORAL G3-S3 - LITORAL G3-S4 - LITORAL
suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico SUSO-T	SECTORES	G3-S5 - CHARCO VERDE
suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial SUSO-I	SECTORES	I.2 - LOS CAMPITOS

2. Cada uno de los sectores delimitados están recogidos en los correspondientes planos de ordenación, sin que deba alterarse la expresión gráfica y superficial definida, sin perjuicio de los ajustes de escasa entidad que provengan por mayor definición de escala.

3. Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan se desarrollarán conforme a la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, además teniendo en cuenta que:

- Cada Sector de suelo no ordenado estará sujeto al desarrollo mediante un único Plan Parcial, delimitándose las Unidades de Actuación necesarias para la viabilidad de la ejecución, teniendo en cuenta las delimitaciones que en su caso haya propuesto el Plan.
- No se podrá efectuar parcelación urbanística en suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente.
- En ninguno de los sectores de suelo urbanizable previstos, se admitirán obras provisionales, según definición del artículo 61 del TROTEN, salvo cuando existan razones de interés general.
- Se tendrá que resolver de forma satisfactoria la articulación del sector con la estructura urbana lindante, en cuanto al sistema viario y al conjunto de redes de infraestructura.
- En los sectores de suelo urbanizable residencial, se hará una previsión para vivienda protegida, en el porcentaje y superficie edificable mínima que se expresa en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE REFERENCIA denominación	SUPERFICIE EDIFICABLE		
		GLOBAL	VIVIENDA PROTEGIDA	
suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO	SECTORES G1-S1 - TRIANA G1-S2 - TRIANA G1-S3 - TENISCA G1-S4 - CRUZ DE LA PALOMA	141.722,67	45.351,26	32,00%
		228.589,12	73.148,52	32,00%
		49.040,90	14.712,27	30,00%
		42.916,82	8.583,36	20,00%
suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO	SECTORES G2-S1 - CENTRO G2-S2 - NORTE	18.068,12	5.420,44	30,00%
		8.453,68	2.113,42	25,00%
suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R	SECTORES G3-S1 - PUERTO DE NAOS	31.708,81	1.653,45	5,21%

f). El sector industrial I.2 Los Campitos, en ejecución, continuará su ejecución en los mismos términos que lo previsto en el plan parcial.

Art. E19 DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO

Los suelos clasificados como urbanizable no sectorizado turístico, de conformidad con el artículo 53.3.a) del TROTEN, tendrán el régimen jurídico expresado en el artículo 69.1, clasificación-categorización que no habilita por sí sola para la transformación del suelo, resultando que el ejercicio del derecho se realiza mediante el sistema legal que operaría sobre esta prefiguración que ya ha definido el uso principal turístico.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 35 del TROTEN, el desarrollo de las determinaciones establecidas en el planeamiento general, se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que definirán la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

Art. E20 RÉGIMEN DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO

1. Proceso de transformación.

a). El promotor de una iniciativa de sectorización solicitará informe al Cabildo para la previa comprobación de la adecuación del desarrollo previsto a los intereses de carácter supramunicipal afectados, definidos en el modelo insular turístico, en particular los límites y ritmos del crecimiento. Una vez emitido el informe, que tendrá carácter vinculante, podrá iniciarse el procedimiento de sectorización, con el inicio del trámite de la preceptiva modificación de planeamiento.

La ejecución de la urbanización requiere además de los siguientes trámites o actos:

a). Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan su incorporación coherente en el planeamiento.

Para la acción de sectorizar y demás determinaciones de ordenación estructural se requiere modificación del planeamiento general, donde se concreten las condiciones de sectorización y demás parámetros urbanísticos.

b). Desarrollo de la ordenación pormenorizada, delimitación de unidades de actuación y establecimiento del sistema de ejecución.

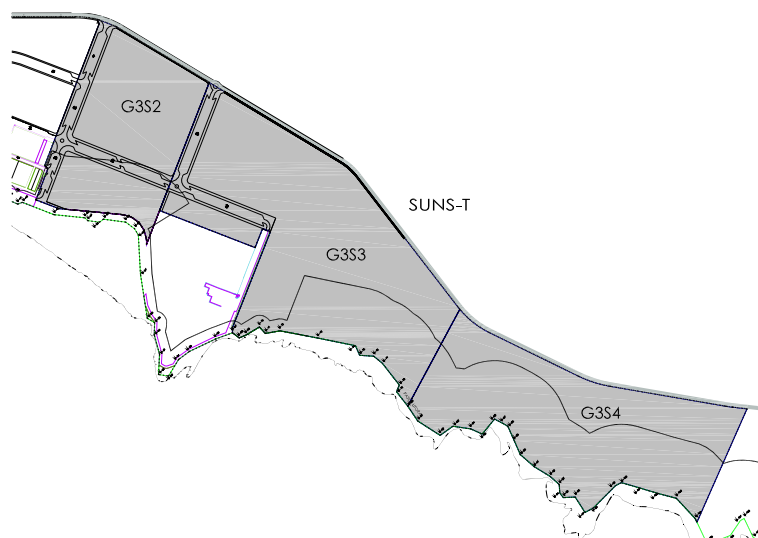
c). La ordenación pormenorizada podrá realizarse directamente a través de la modificación de planeamiento que sectorice, o mediante Plan Parcial. Con la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, se pasaría a integrar de forma sustantiva la categoría de suelo urbanizable ordenado.

2. Condiciones para la sectorización

a). En todo este proceso de transformación territorial, que va a operar en el espacio turístico de litoral, se ha de poner la máxima atención en el resultado, en la imagen final.

Uno de los aspectos de la ordenación incidentes en el resultado es el tratamiento territorial en cuanto tamaño y demás condiciones de los sectores en que se dividirá el espacio.

1. Se propone que para el espacio clasificado como suelo urbanizable no sectorizado turístico en el litoral, con una extensión de 28,22 Has., se configure la sectorización total en TRES sectores, con la siguiente configuración física y estado superficial:



G3S2	...	6,27 Has.
G3S3	...	12,62 Has.
G3S4	...	9,33 Has.

2. Se admite una variación de hasta un cinco (5) por ciento respecto de la superficie según la delimitación propuesta, en todo caso el objetivo perseguido es conseguir lotes sectorizados con superficies mayores de seis (6) hectáreas.

3. El objetivo final en cuanto a la formalización de las instalaciones turísticas, en relación con su entidad funcional y económica, se consigue con una sectorización para actuaciones de tamaño adecuado para no establecer continuidad en el paisaje urbano, sin perjuicio de una adecuada respuesta arquitectónica exigible con el máximo rigor a los proyectos de edificación.

b). Los sectores se configurarán con adecuada inserción en la estructura del conjunto. Tendrán garantizada la conexión con el sistema general de comunicaciones y de infraestructuras, en particular con la red viaria y de transportes, definida por la carretera LP-213.

c). Podrá producirse de forma global la sectorización a través de una única modificación de planeamiento, pudiendo ordenar directamente la totalidad de la superficie, o remitiendo la ordenación pormenorizada a plan parcial. En cualquier caso, no se podrá sectorizar solamente el sector más al sur del área, el propuesto G3S4, al menos se realizará conjuntamente con el sector propuesto G3S4. Se podrán sectorizar y comenzar indistintamente el desarrollo, cualquiera de los dos sectores G3S2 y G3S3.

Art. E21 DETERMINACIONES BÁSICAS DEL SISTEMA TURÍSTICO

El modelo estructural planteado atiende a la valoración de una nueva imagen del espacio litoral entre Charco Verde y Puerto de Naos. Los elementos preexistentes, infraestructura viaria (carretera LP-213) y el litoral, son circunstancias físicas que ponen límites a las actuaciones en cuanto aspectos morfológicos y de ubicación; son condicionantes iniciales a la acción proyectual; son comunes al espacio litoral, por tanto consustanciales al modelo. Para el cumplimiento de esos fines, el desarrollo deberá seguir los siguientes criterios de actuación:

1. Los planes parciales y las soluciones arquitectónicas concretas, deberán articular un engarce adecuado con esos condicionantes. Los elementos constitutivos de las actuaciones deberán atender a un criterio general de integración, con el respeto posible a los elementos culturales existentes, como el sistema de bancales característico del más genuino exponente de la creación del terrazgo agrario, por otra parte elementos constructivos como paredes o muros se deberán realizar en piedra.
2. Resulta básico la forma de implantación de las edificaciones a efectos de conseguir estos deseados niveles de cualificación, por lo que el nivel de las determinaciones de los planes parciales debe llegar a la mayor pormenorización posible en el diseño ambiental.
3. La definición de la malla viaria responderá a criterios de máxima valoración ambiental y cualificación del espacio, por lo que atendiendo a estas cuestiones funcionales y morfológicas, se planteará el mejor engarce con la estructura general existente y con mínima acción urbanizadora, resolviendo adecuadamente los aspectos funcionales de accesibilidad, definiendo un espacio no solo funcional, sino además de importantes valores ambientales.
4. El tratamiento de los bordes de los planes, de los espacios limítrofes con su entorno territorial, tendrá en cuenta las estructuras existentes, apoyándose en caminos de acceso a fincas.
5. Se utilizarán diseños que permitan trazas peatonales de concepción orgánica sobre el borde costero, potenciando las visuales del litoral, en particular la vía peatonal prevista que discurre por la cornisa rocosa que cae sobre el mar.
6. Las respuestas morfológicas producirán conjuntos edificados, implantados según estos condicionantes medioambientales, con tipología y condiciones de diseño adecuadas a esta lectura que se pretende tener de este medio, evitando barreras edificadas formando apantallamientos, con especial cuidado en la percepción desde la vía de acceso LP-213, dando además respuesta a la previsión del artículo 30 de la LCO y artículo 58 del RCO.

Art. E22 CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN LITORAL

1. Aspectos estructurales de la ordenación.

Atendiendo a los condicionantes territoriales en que se enmarcan las actuaciones, las soluciones responderán a estas singularidades de entorno, siendo consecuentes con los criterios que se entienden básicos para la ordenación del área. La sectorización que se establezca para el suelo no sectorizado turístico se basa en la consecución de unidades funcionales articuladas con los elementos de su entorno territorial.

El desarrollo pormenorizado dará una respuesta válida a estos condicionantes topológicos y normativos, con un resultado morfológico que se entienda como alternativa de mejor cualificación espacial.

a) Estructura urbana:

La organización estructural de la ordenación de esta zona litoral se apoya en el eje definido por la carretera LP-213, conectando con este sistema general se diseñarán los viarios que articulen todo el sistema.

El espacio turístico quedaría estructurado en parcelas con diversas circunstancias urbanísticas y aprovechamiento edificatorio. Se estudiarán propuestas parcelarias en razón

de la tipología y aprovechamiento previsto, con carácter finalista, tal que permita solamente cierta flexibilidad en la concreta ubicación de las edificaciones.

Se diseñarán parcelas destinadas a materializar el aprovechamiento edificatorio para el uso hotelero o de apartamentos, pudiendo establecerse espacios libres y equipamiento de ocio en la zona de servidumbre de protección de costas.

Los planes parciales estudiarán la conveniencia de respetar las construcciones y usos turísticos de las unidades existentes, con el tratamiento jurídico previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas.

b) Las zonas verdes:

El sistema de áreas libres de dominio y uso público se resolverá con zonas de parque urbano, con definición urbanística de Jardines y Áreas peatonales.

Se estudiará la articulación con el sistema viario principal y equipamiento, creando entornos de la máxima cualificación espacial.

El borde costero tendrá una función clara de paseo peatonal, como itinerario escénico, con jardinería y espacios de mirador sobre el cantil costero, que deberán ser planteados a nivel de proyecto de urbanización, con restauración de ese borde aunque se interne en el dominio público marítimo terrestre.

c) El equipo comunitario:

Para la ordenación pormenorizada de los sectores se ha de estar a las previsiones que a este respecto dispone el artículo 36 del TROTEN, asimismo teniendo en cuenta lo dispuesto de forma complementaria en el Anexo al RPU.

En suelos para uso de turismo se estará a lo dispuesto en la reglamentación específica. Los usos concretos de los equipamientos (servicios de interés público y social), serán definidos por los planes parciales, insertados en el lugar más adecuado de la estructura del conjunto, serán de dominio privado y uso público, asimismo estarán en correspondencia con las necesidades municipales.

d). Red viaria y aparcamientos:

Estas estructuras urbanas que cuelgan del sistema general LP-213, no podrán mermar las condiciones funcionales del viario, para lo cual se plantearán los menores enganches posibles a dicha vía.

Se definirá una malla viaria de acuerdo a su función en la estructura urbana; los distintos tipos de vías resolverán los aspectos de accesibilidad y articulación con el sistema general.

Para las distintas zonas servidas por este viario y sus actividades potenciales, quedará garantizada su permanente fluidez y accesibilidad.

La malla de cada urbanización quedará perfectamente articulada con el sistema peatonal del borde litoral, que dispone de 6 mts. de ancho, y que discurrirá de forma continua entre La Bombilla y Charco Verde, apoyándose en la línea de deslinde marítimo terrestre, con un tratamiento dentro de esta franja definido por espacios de jardín y zona pavimentada mayor de 3 mts.

El espacio constitutivo de los elementos viarios se conformará por las zonas para el tráfico rodado y peatonal (calzadas, aparcamientos, aceras o peatonales), y por los espacios ajardinados anejos a la red. El paisaje urbano se deberá caracterizar por un espacio funcional de notables cualidades ambientales.

Las vías estarán estructuradas por calzadas de dimensiones adecuadas a su función y zona peatonal de acera y aparcamientos.

La jardinería contribuirá a definir un espacio de percepción orgánica en el peatonal del borde costero; en los viarios rodados se establecerán ritmos marcados por los elementos vegetales, colocados en alcorques en las aceras.

f) Redes de servicios:

En cada uno de los planes estarán planteadas para su total e inmediata ejecución, de tal modo que se pueda permitir, en su caso, una ejecución continuada entre la urbanización y la total edificación del conjunto.

1. Red de saneamiento y depuración.- A través del sistema viario se trazarán las redes de alcantarillado, planteadas como sistema separativo, con diversos puntos de recogida pluvial y desagües de las distintas parcelas.

La red general de alcantarillado se planteará discurriendo por la carretera hasta la estación general de impulsión y depuradora existente en el núcleo de Puerto de Naos o hacia la EDAR prevista en la zona de El Remo.

La recogida de aguas pluviales se realizará fundamentalmente de las vías rodadas, hasta puntos de recogida para ser impulsada a la red general descrita. El peatonal de borde no necesita de red específica pluvial porque se elimina por filtración en el propio lugar.

2. Red de agua.- El abastecimiento se planteará como sistema ramificado que parte desde la red general que discurre por la carretera. Las actuaciones resolverán la canalización general desde la red municipal que llega hasta Puerto de Naos, si no estuviera resuelta por actuación pública.

3. Red eléctrica y alumbrado público.- La acometida y distribución de la red se establecerá de acuerdo a las directrices de la compañía suministradora, ejecutándose enterrada, realizada desde la línea de alta tensión existente al naciente del área.

4. Red de telecomunicaciones.- De conformidad con las exigencias actuales en materia de telecomunicaciones, se ha de prever la infraestructura necesaria para posibilitar que las edificaciones tengan acceso a los distintos servicios.

2. Medidas ambientales.

El planeamiento de desarrollo contendrá las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, en tanto planeamiento que diseñará el espacio territorial para el modelo turístico que se pretende. Las determinaciones generales que deberá contener el planeamiento de desarrollo, serán como mínimo las siguientes:

a). Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y en particular, las siguientes:

1. Adaptación de la red de comunicaciones propias de los sectores y de sus enlaces con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

2. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado.

3. Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con específica atención a la relación con la vía LP-213.

4. Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato y tratamiento de borde con el suelo rústico.
5. Determinación de las características básicas de las infraestructuras previstas.
6. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales.

- b). Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.
- c). Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación.
- d). Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio físico y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable.
- e). Condiciones ambientales que ha de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos urbanísticos.
- f). Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.

3. La actuación turística y el medio ambiente.

Las exigencias contenidas en el artículo 26 de la LTUC, en cuanto a la previsión genérica de adecuación de los proyectos a la normativa de medio ambiente y de conservación de la naturaleza, además de que los planes de desarrollo observarán las determinaciones previstas en el RCA, es por lo que se realizará un diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado, estableciendo los objetivos ambientales y criterios generales en orden a la mejor integración de las actuaciones en el entorno agrario y natural, en particular las siguientes:

- a). Previsiones sobre residuos sólidos.
- b). Previsiones sobre sanidad y salubridad del agua.
- c). Previsiones sobre la pureza del aire y del suelo.
- d). Previsiones sobre la defensa de la flora y la fauna.
- e). Previsiones sobre contaminaciones físicas, químicas, geológicas y acústicas.

Art. E23 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES

1. Las condiciones a las que se adecuarán las unidades de alojamiento, serán como mínimo las determinadas en la vigente legislación: Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias; Decreto 23/1989, sobre ordenación de apartamentos turísticos; Decreto 149/86, sobre ordenación de establecimientos hoteleros; asimismo se cumplirá con las especificaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET).

2. Las determinaciones urbanísticas a las que se deberán adecuar los planes parciales y demás proyectos técnicos a desarrollar por el adjudicatario de la ejecución, serán:

a) **Ámbito de aplicación**

Comprende la tipología de edificación desarrollada exclusivamente en las manzanas o zonas definidas en los planos de ordenación para el uso turístico.

Comprende los núcleos convencionales definidos en el PTET: NTE-1, Puerto de Naos y NTE-2, Charco Verde. Constituye el uso principal de esos núcleos convencionales, constituido por las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano de Puerto de Naos.
- Suelo urbanizable residencial-turístico, sectorizado ordenado (G3S1).
- Suelo urbanizable no sectorizado turístico (G3S2-G3S3-G3S4).
- Suelo urbano turístico de Charco Verde.
- Suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico de Charco Verde (G3S5).

b) **Condiciones de uso**

Para el suelo urbanizable no sectorizado turístico, el uso principal es el de alojamiento turístico en modalidad Hotelera, con categoría mínima de **cuatro estrellas**. Se admite como uso compatible el extrahotelero con categoría mínima de **cuatro llaves**.

Para el suelo (urbano y urbanizable) correspondiente al NTE-2 de Charco Verde, el uso principal es el Hotelero con categoría mínima de **cinco estrellas**.

En estos ámbitos o sectores se admiten usos complementarios: deportivo, ocio, comercial, restauración, garaje y almacenaje; en general todas las actividades y usos vinculados al principal de alojamiento.

c) **Condiciones urbanísticas**

1. **Parámetros urbanísticos:**

Según las fichas correspondientes dispuestas como anexo a esta Normativa.

2. **Ocupación máxima.**

Se definirán áreas de movimiento donde se desarrollará la edificación en libre disposición. La ocupación será consecuencia de la superficie edificable y del diseño, sin que resulte un parámetro que necesite explícita regulación.

La proyección sobre el plano horizontal de la parcela de todos los elementos o cuerpos más sobresalientes de la edificación, determinará la ocupación, que tendrán que estar dentro del porcentaje permitido o del área de movimiento especificada.

3. **Parcela mínima.**

Será definida por cada plan parcial.

4. **Retranqueos.**

Estarán determinados por las áreas de movimiento especificadas, en cualquier caso, los retranqueos a vía o linderos serán como mínimo de 3,00 mts. Se podrá ocupar con sótanos los espacios libres de las parcelas, no así los espacios fuera de las áreas de movimiento.

5. **Tipología edificatoria.**

Con carácter general, todas las edificaciones a desarrollar en este suelo urbanizable, responderán a la tipología de edificación abierta.

6. Altura de la edificación:

Para las parcelas edificables de uso turístico en categoría de hotel: 5 plantas.

Para las parcelas edificables en categoría de apartamentos turísticos: 4 plantas.

Para las parcelas edificables con calificación de equipamiento: 2 plantas.

La altura se medirá en cada fachada respecto del terreno exterior urbanizado, hasta la cara superior del forjado techo o línea de arranque de faldones inclinados.

6. Retranqueos.

En todos los casos, los retranqueos a vía o linderos serán como mínimo de 3,00 mts.

7. Cerramientos.

Los elementos de cerramiento realizados en la alineación de vía tendrán como máximo 2,00 mts de altura sobre la rasante de la vía, realizándose de forma transparente, con elementos metálicos o cerrajería, dentro de esa altura se podrá realizar un murete de 0,50 mts como soporte del vallado, en mampostería a cara vista.

Las paredes constitutivas de los banales o aterrazamientos no se incluyen en las alturas descritas.

d) Deberes urbanísticos:

1. En el suelo urbanizable litoral entre Charco Verde y Puerto de Naos, en relación con lo previsto en el art. 66 y 63.3 del RPU, los promotores afrontarán la ejecución de las siguientes obras de la infraestructura general que son de interés para la zona, en general los servicios o infraestructuras que, en su caso, no puedan ser suministradas o atendidas por el Ayuntamiento, como suministro de agua potable y tratamiento y depuración de aguas residuales.

2. Resolverán la totalidad de las obras de urbanización correspondiente a cada Sector y su conexión con el sistema viario existente (carretera LP-213).

3. Asumirán la realización de un peatonal en la totalidad del borde litoral, con ancho mínimo de 6 mts, entre zona de paso y jardines; para la conectividad de todas las actuaciones que vayan a realizarse en esta plataforma litoral.

4. En general será de cargo del promotor todos los sistemas locales, también los sistemas generales existentes en el ámbito de los sectores, que serán considerados **elementos de urbanización**.

5. Los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable no sectorizado turístico litoral SUNS-T, estarán sujetos al deber de realizar o mejorar los sistemas generales del entorno de Puerto de Naos, afrontarán una carga económica que no será inferior a **55 €** por metro cuadrado edificable, destinada a esa finalidad.

e). Equipamientos mínimos para las parcelas de uso turístico:

1. Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres plazas alojativas.

2. Una o más piscinas cuyas condiciones mínimas totales deberán ser de un metro cuadrado de lámina de agua por plaza alojativa.

3. Zona de terrazas destinadas a solarío, en una proporción de tres metros cuadrados por plaza alojativa.
 4. La parte del solar no ocupada por la edificación, aparcamiento, accesos y demás equipamientos deberá destinarse a zona verde ajardinada y a instalaciones deportivas o recreativas de uso común de los clientes, cumpliendo como mínimo los parámetros siguientes: Siete metros cuadrados por plaza alojativa con destino a jardines. Dos metros cuadrados por plaza alojativa para zonas deportivas.
 5. Para cada establecimiento se dispondrá de depósito de acumulación para agua potable de 300 litros por plaza alojativa.
- 3.** En el núcleo NTE-1 Puerto de Naos, se podrá desarrollar el uso residencial con la tipología edificatoria prevista según la zona de la estructura urbana, debiendo tener en cualquier caso cada unidad de vivienda un mínimo de noventa (**90**) metros cuadrados útiles.

El núcleo podrá alcanzar una capacidad residencial que será como máximo el treinta (30) por ciento de la carga alojativa asignada, lo cual da inicialmente el límite de **1164** habitantes.

Capítulo Cuarto: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. E24 GENERALIDADES

Esta clase de suelo queda definida en los documentos de ordenación del Plan, comprendiendo los terrenos con valor agrícola, forestal o ecológico y aquellos que no son necesarios para el proceso urbanizador, categorizados de conformidad con las especificaciones recogidas en el artículo 55 del TROTEN y en las DOG.

Art. E25 USOS CARACTERÍSTICOS

La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, constituyen usos característicos de este suelo. Estarán sujetos a las limitaciones establecidas por la legislación civil o administrativa especial que sea de aplicación.

Constituyen usos característicos:

- 1.- Explotaciones agropecuarias y forestales.
- 2.- Intervenciones para la defensa y conservación del medio natural.

Art. E26 USOS GENERALES

1. De forma general, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. También podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.
2. Los usos y edificaciones legitimados por este Plan General para su emplazamiento en el suelo clasificado como Rústico, son los siguientes:

- a). Explotaciones agropecuarias y forestales que impliquen transformaciones del suelo y aprovechamientos edificatorios.
- b). Construcciones e instalaciones necesarias para la implantación y desarrollo de las infraestructuras.
- c). Las construcciones e instalaciones declaradas de interés general.
- d). Las construcciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.
- e). El uso de turismo en las modalidades previstas en la ley 6/2002 y según el planeamiento territorial.
- f). Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- g). Los establecimientos comerciales y de servicios, como equipamientos del medio rural
- h). Los sistemas generales, dotaciones y equipamientos de necesaria implantación.

Art. E27 NORMAS GENERALES

1. Se mantendrá la actual red de caminos y pistas como sistema viario del medio rural; se podrá mejorar su firme y rectificar sus alineaciones. Sólo se admitirá la apertura de nuevas pistas de acceso a los predios rústicos cuando se trate de fines agrícolas.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, en particular se respetará el régimen de unidades mínimas de cultivo; siendo preceptivo el informe favorable del órgano competente en materia de agricultura.

Se permitirán parcelaciones urbanísticas en la categoría de asentamiento rural, en todo caso tanto la finca matriz como la segregada cumplirán las condiciones mínimas exigidas para edificar.

3. Cualquier actuación que se autorice en Suelo Rústico garantizará la conservación de los elementos naturales, la flora, la fauna y el paisaje.

4. Se prohíbe toda instalación publicitaria, tanto en carteles como marcados sobre el terreno, sin perjuicio de lo expresamente regulado en estas normas

5. Los residuos y escombros producto de obras deberán ser retirados y trasladados por el promotor o el constructor a los vertederos debidamente autorizados.

6. Las construcciones en suelo rústico responderán a su carácter de aisladas y cumplirán las condiciones de estética e higiénicas definidas en los capítulos anteriores.

7. Con carácter general a efectos edificatorios, sin perjuicio de lo expresamente regulado en estas normas, se cumplirá con las siguientes determinaciones:

a). Parcela:

-- La Unidad Apta para la Edificación dará a viario estructurante.

-- Frente mínimo al viario estructurante **15,00** mts.

a). Edificación:

Retranqueo a linderos	5,00 m. mínimo
Retranqueo a ejes de camino (viario estructurante).....	12,00 m. máximo

Excepto por razones justificadas de idoneidad de cultivos o impacto.

8. En general, además de las limitaciones específicas que se establecen en estas normas urbanísticas, será de aplicación lo establecido en el artículo 65 del TROTEN, en cuanto a determinaciones de directa aplicación.

9. La **zona de influencia** a que hace referencia el artículo 30 de la Ley de Costas, queda definida en una franja de **500 mts** a partir del límite interior de la ribera del mar, actuándose en estas Normas con los criterios de protección expresados en dicho artículo y concordantes.

TÍTULO CUARTO

SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

Art. E28 LAS INFRAESTRUCTURAS. OBJETIVOS GENERALES

1. Los objetivos generales en que deberá basarse la política municipal en materia de infraestructuras asegurarán la sostenibilidad del desarrollo y la cohesión social.
2. Los principios y objetivos respecto de las actuaciones en materia de infraestructuras, atenderán a la necesidad de:
 - a). Eficiencia en las infraestructuras existentes, con preferencia a la nueva implantación.
 - b). Actuar con el objetivo básico de contribuir a la sostenibilidad del desarrollo del municipio y de la isla.
 - c). Las infraestructuras deben plantearse y diseñarse de modo que respeten al máximo los valores económicos y culturales que encierra el territorio, los paisajes, el medio cultural y el medio biótico.

Art. E29 LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL

1. Si perjuicio de las determinaciones específicas que en esta materia establece el planeamiento territorial, se deberá atender los objetivos de las Directrices que determinan la necesidad de la satisfacción de la oferta y la demanda turísticas, y en particular, desde el respeto al medio ambiente se ha de impulsar la actividad turística y deportiva.
2. Para cualquier actuación en el litoral, en tanto que recurso natural de extraordinario valor y fragilidad, se atenderá a los principios básicos siguientes:
 - a). Mantener el equilibrio entre las demandas sobre el espacio litoral, y la preservación de los valores inherentes a la costa inalterada, tanto en sus aspectos paisajísticos como culturales.

b). La consideración de los valores cualitativos en las realizaciones que se programan, aplicando formas de hacer que lleven a propuestas tipológicas que enriquezcan al conjunto de las infraestructuras costeras.

c). El principio de integridad deberá ser la base para una coordinación intersectorial suficiente, tal que las administraciones intervinientes, en lo territorial y económico, velarán para que las actuaciones en materia de infraestructura costera dispongan de pautas de intervención no transformadoras del medio.

3. Las distintas actuaciones relacionadas con el borde litoral se tipificarán en:

a). Actuaciones con relevancia territorial:

La implantación de actuaciones con relevancia territorial se realizará con técnicas y formas constructivas que minimicen la afección a los fondos por vertidos, los diques tendrán una tipología y construcción que obedecerá a criterios exigentes de respeto ambiental, favoreciendo el tipo rígido sin base granular.

b). Actuaciones en relación con preexistencias:

Se trata de la recuperación o tratamiento de enclaves con significación histórica, embarcaderos o lugares de acceso al litoral. Sobre estos puntos se deberá realizar una intervención mínima de recuperación de valores patrimoniales y puesta a disposición como lugar de interés histórico, etnográfico, o en su caso como infraestructura de ocio.

c). Otras actuaciones de litoral:

Se estimula un tipo de actuación bajo el principio de convergencia de la funcionalidad recreativa y la ecológica, a lo largo del litoral municipal.

Desde esta perspectiva se proponen los siguientes tipos de actuaciones:

-- Acondicionamiento ligero de bordes rocosos. Se estimulará este tipo de acondicionamiento ligero, con niveles reducidos de intervención en la ribera natural.

-- Protección de zonas de baño con diques de baja cota. Planteados para abrigo del oleaje reinante. En ningún caso cerrarán un espacio acuático al libre flujo de la marea impidiendo el tránsito de fauna marina entre los espacios protegidos y el mar libre. Su tipología y su construcción obedecerán a criterios exigentes de respeto ambiental, con elementos rígidos sin base granular. Los métodos constructivos deberán evitar un deterioro físico de la ribera.

-- Ampliación o creación de charcones intermareales. La ampliación o creación de charcones no se realizará en ningún caso construyendo muros perimetrales, por encima del nivel medio del mar, en torno al charcón original. Preferentemente se realizarán por excavación de la superficie rocosa intermareal, sin perjuicio de las protecciones del oleaje mediante un muro o dique frontal. El fondo de los charcones será dotado de una superficie anfractuosa que favorezca la vida marina.

4. Se materializan las actuaciones previstas en el Plan, en las siguientes intervenciones:

a). Como infraestructuras portuarias al servicio del turismo, se prevé la realización de un Puerto Deportivo en el entorno de Puerto de Naos.

b). Se realizará una actuación de protección de la playa de Puerto de Naos con escollera sumergida.

c). Siguiendo el objetivo de recuperación de enclaves costeros, se actuará en la ensenada de El Remo para disponer lugar de atraque para pequeñas embarcaciones de pesca y recreo, asimismo para dar seguridad al espacio de baño.

Art. E30 INFRAESTRUCTURA VIARIA

1. Su definición y sus condiciones de implantación tratarán de conseguir los mayores efectos difusores de la accesibilidad sobre el territorio, desde los principios de la sostenibilidad.

El modelo que el planeamiento territorial establezca deberá tener especial cuidado para no alterar las previsiones contenidas en este plan general, evitando la ruptura del modelo municipal planteado.

2. En particular, las actuaciones tendrán en cuenta lo siguiente:

a). La mejora de las plataformas existentes tendrá carácter prioritario sobre las intervenciones territoriales con nuevos trazados.

b). Deberá atenderse a la integración ambiental bajo el concepto tipológico de carreteras-paisaje, identificándose con las trazas tradicionales de la carretera general, donde la potencia escenográfica del territorio no está contaminada por los usos de sus márgenes, en las que prima el concepto de accesibilidad frente al de velocidad, siendo prioritaria la minimización de la afección medioambiental y la integración paisajística de las obras.

c). El otro concepto tipológico en cuanto al trazado se relaciona con las carreteras generales que se han transformado con los años en ejes de urbanización, con una utilización urbana prácticamente continua.

La consideración de la carretera en cuanto a su funcionalidad y diseño, deberá tratar de enhebrar el sistema viario de las dos bandas en las que su estructura lineal divide el territorio. Lo que se pretende es integrar la plataforma en una concepción unitaria del espacio urbano, en el que las relaciones transversales y las características de continuidad espacial de las actividades son especialmente intensas.

3. El Plan establece una categorización del sistema viario, conforme se describe en la Memoria de Ordenación, dependiendo de su función dentro de la organización territorial:

- a). Primer nivel.
- b). Segundo nivel.
- c). Tercer nivel.
- d). Cuarto nivel.
- e). Trazas antiguas.
- f). Serventías.

Art. E31 ALTERNATIVAS PARA LA GENERACIÓN ENERGÉTICA.

1. Es criterio general de planificación, potenciar el ahorro energético y el uso eficiente de la energía. Se deberá aumentar la participación de las energías renovables valoradas desde la potencialidad endógena municipal. Específicamente se atenderá la producción de

energía eléctrica a través de centrales minihidráulicas y la generación a través de paneles fotovoltaicos, o modelos combinados.

Los proyectos para uso residencial, turístico o de equipamiento, deberán cumplir objetivos de eficiencia energética, teniendo en cuenta que en la introducción de nuevas energías primará la adecuación al medio y el respeto al paisaje.

2. En particular el Plan hace las siguientes previsiones:

a). Se potenciará la producción de energía eléctrica mediante generación mini hidráulica, admitiéndose las instalaciones necesarias en cualquier categoría de suelo rústico donde se disponga de redes de agua aprovechables para esta finalidad.

b). No se permitirá la producción de energía a través de instalaciones eólicas.

c). Las instalaciones para la producción de biogás y su utilización en la generación de energía eléctrica estarán admitidas en todas las unidades territoriales de suelo rústico de protección agraria.

d). La producción de energía eléctrica mediante instalación compuesta por un conjunto de unidades de paneles fotovoltaicos, podrá ser admitida en suelo rústico en las unidades territoriales especificadas en el Plan. Para poder ser autorizadas cumplirán con lo siguiente:

1. La línea de conexión con la red general de transporte o distribución, se realizará con canalización subterránea en todo su recorrido.

2. De realizarse vallado, tanto en borde de parcela como en el entorno de la instalación, se ejecutará exclusivamente con malla de acero galvanizado o plastificada en verde, en toda la altura, que será como máximo de 1,50 mts.

3. No se permitirá la apertura de nuevas pistas para dar acceso rodado a la instalación, debiendo servirse del sistema viario existente.

4. Los cuartos o casetas necesarios para la instalación se diseñarán con el mínimo volumen necesario, y con las formas y materiales que permitan conseguir una adecuada integración en el medio en que se implanten, preferiblemente enterrados.

Art. E32 SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO

1. Definición. Se trata del espacio territorial que ha de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamientos turísticos vinculados, definidos conforme establece el PTET^{LPA}.

El sistema está vinculado a la ejecución de un Campo de Golf y establecimiento alojativo como equipamiento estructurante. Se podrá también realizar otras actuaciones deportivas o de ocio en relación con las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para el sistema.

2. Condiciones de implantación y desarrollo del sistema.

El sistema deportivo y de ocio, denominado SDO-1, estará conformado por una o varias UAET, tal que su delimitación ocupará en todo o en parte el espacio definido en el plan como sistema deportivo y de ocio. Se ubicará en suelo rústico, en el emplazamiento definido en los planos de ordenación.

Cada UAET podrá contener diferentes categorías de suelo rústico, conforme establezca el planeamiento correspondiente.

Se sujetará a las siguientes condiciones:

- a). No podrá iniciarse el trámite de cualquier otra actuación hasta que no se disponga de licencia urbanística para el desarrollo de la UAET correspondiente al campo de golf.
- b). A través de los instrumentos de ordenación que legitimen las actuaciones, se podrá establecer condiciones o asumir compromisos que se consideren necesarios para el desarrollo del sistema.
- c). Se suscribirá Convenio Urbanístico de Gestión entre la administración, promotores y propietarios de los terrenos, que podrá ser el mismo Convenio que se realice para la afección de terrenos, si fuera el caso.

Se sustanciarán los compromisos sobre la intervención territorial, con las medidas de integración ambiental y la articulación con los sistemas generales e infraestructuras.

Los promotores de otras actuaciones se tendrán necesariamente que adherir a este Convenio, asumiendo sus contenidos o, en su caso, con las modificaciones que se acuerden entre partes.

- d). Cada actuación que se plantee en desarrollo del SDO, se realizará en UAET que se configure contigua a la del campo de golf.
- e). Los establecimientos alojativos se realizarán exclusivamente en modalidad Hotelera, con una categoría mínima de cuatro estrellas. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la complementariedad residencial en el SDO.
- f). La distancia entre los distintos establecimientos alojativos será como mínimo de 500 mts.
- g). Capacidad de carga:

La capacidad alojativa límite, el número máximo de establecimientos alojativos y las plazas apropiables, se ajustarán a lo expresado en el siguiente cuadro:

ESPECIFICACIONES SOBRE EL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO				
SUPERFICIE TOTAL DEL SISTEMA	CAPACIDAD DE CARGA			
	LÍMITE GLOBAL plazas alojativas	capacidad alojativa máxima		
Has.		1ª ACTUACIÓN CAMPO DE GOLF HOTEL	2ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL	3ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL
SDO-1 LOS LLANOS DE ARIDANE	150,749	576	200	376

3. Otras condiciones específicas.

El Campo de Golf vinculado al SDO-1 tendrá las siguientes condiciones para su desarrollo:

- a). La UAET donde se desarrollará el campo de golf se podrá delimitar libremente dentro del espacio definido para el SDO. Tendrá una superficie mínima de 60 hectáreas.
- b). La tipología de campo de golf a desarrollar estará condicionada a los siguientes parámetros y condiciones básicas de diseño:

Campo reglamentario de 18 hoyos.

Par del campo: 72 golpes.

Combinación básica de hoyos:

Máximo...6 hoyos par 3

Mínimo... 6 hoyos par 4

Máximo...6 hoyos par 5

c). Otras condiciones de diseño:

Se adaptará a la topografía con mínimo movimiento del terreno. Máxima integración ambiental con absoluto respeto a la geomorfología de lavas inalteradas.

El diseño atenderá a un equilibrio entre interés y dificultad, con una longitud mínima de recorrido de 6000 metros. Se planteará la mínima superficie de césped que la funcionalidad permita, tratándose como Campos tipo Links.

Minimización del consumo de agua, utilizando sistemas de nuevas tecnologías para el ahorro y utilización de especies vegetales según el medio. Las aguas depuradas se utilizarán para el riego.

3. El campo de golf podrá disponer de un establecimiento alojativo turístico en modalidad hotelera, con una capacidad alojativa máxima de 200 plazas y una categoría mínima de cuatro estrellas. Se cumplirá con lo siguiente:

a). El establecimiento alojativo, las construcciones anexas (Casa Club, casetas, etc.), otras construcciones para uso complementario, campo de prácticas y propiamente el Campo de juego, constituirán una UAET, debiendo garantizarse registralmente la vinculación del conjunto.

b). La edificabilidad máxima para todo el conjunto será de 50 metros cuadrados de superficie edificable por cada plaza alojativa.

4. El equipamiento complementario para todo el sistema deberá constituir una oferta básica suficiente, equilibrada en el conjunto de las actuaciones, en cualquier caso con las limitaciones que el espacio sensible en el que se inserta requiera. Con estas condiciones, se cumplirán los estándares mínimos a establecer en cada actuación, y en su caso, otras ofertas de tipo deportivo que se pondrán a disposición como productos del sistema.

Art. E33 EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS. PUERTO DEPORTIVO

1. Generalidades

El emplazamiento de las instalaciones previstas en la ordenación del Plan, tiene carácter preciso, sin que se admita otra alternativa en el litoral. Se podrá plantear un proyecto con más o menos intervención marina o terrestre.

La intervención se podrá desarrollar en el área prevista en la ordenación de este Plan a los efectos de la delimitación de la zona de servicio.

Las especificaciones que a continuación se detallan tendrán carácter sustantivo en el preceptivo informe que el ayuntamiento deba emitir en el trámite para la delimitación o ampliación de la Zona de Servicio del Puerto propuesto.

Se actuará de conformidad con la Ley 14/2003, de Puertos de Canarias y el Decreto 52/2005, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

En el emplazamiento señalado en el litoral, se atiende la recomendación de ubicación establecida en el PTET^{LPA} para una instalación portuaria náutico-recreativa.

La potestad de este Plan para emplazar tales instalaciones, reside en los artículos 14 y 16 de la LPC, sin perjuicio de lo que determine el Plan de Puertos e instalaciones portuarias.

De conformidad con el artículo 3.5 de la LPC, este equipamiento se define como Puerto Deportivo, es decir, “recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.”

2. La **zona de servicio** que se delimite a los efectos del ejercicio de la actividad portuaria, de conformidad con los artículos 14 y 38 de la LPC, incluirá al menos los siguientes servicios portuarios:

a). Servicios generales:

- Entrada y estancia de barcos en el puerto.
- Utilización de atraques.
- Servicios a la pesca marítima.
- Servicios a las embarcaciones deportivas y de recreo.
- Servicios de seguridad y calidad ambiental.

b). Servicios específicos:

- Los prestados con los elementos y maquinarias que constituyen el equipo mecánico de manipulación y transporte.
- Los que exigen la utilización de la superficie del dominio público, edificios y locales de cualquier clase.
- Los suministros de productos y energía.

- Los de practica y asesoramiento para la realización de las maniobras necesarias para la entrada, el anclaje, los movimientos interiores o la salida del puerto.
 - Los de utilización de remolcadores y embarcaciones auxiliares.
 - Otros servicios no enumerados anteriormente, siempre que estén especificados en las tarifas del puerto o se presten previa aceptación del presupuesto por los peticionarios.
- c). Para garantizar el servicio a los usuarios y embarcaciones deportivas, así como para facilitar la navegación y las escalas en el puerto deportivo, deberá incluir y, en su caso, prestar los siguientes servicios:
- Balizamiento.
 - Suministro de agua en los amarres.
 - Suministro de electricidad en los amarres.
 - Medios de izada de las embarcaciones y de reparación, con la potencia y niveles técnicos adecuados.
 - Reparaciones.
 - Suministro de carburantes.
 - Servicio de radio-comunicación.
 - Alumbrado en el recinto portuario.
 - Servicios comerciales directamente vinculados a la funcionalidad de la instalación:
 - Clasificación y recogida de basuras.
 - Depuración de aguas residuales con separación de hidrocarburos y bombeo al emisario de Puertos de Naos.
 - Punto de recogida de aguas residuales de barcos según convenio Marpoll.
 - Sistema de almacenamiento cubierto.
 - Muelle de espera.
 - Superficies para aparcamiento de vehículos y remolques, con un número mínimo de una plaza por cada tres amarres.
 - Edificio social.
 - Bar restaurante.
 - Sistema higiénico sanitario.
 - Servicio de suministro de hielo.
 - Servicio telefónico.
 - Información meteorológica.
 - Instalaciones destinadas a la enseñanza náutica y realización de prácticas deportivas vinculadas a los puertos.

- Apoyo a salvamento marítimo.
 - Reserva de un porcentaje de la superficie total de los lugares de amarre y anclaje de las plazas de estancia en tierra, para el uso público de las embarcaciones transeúntes, que no podrá ser inferior al quince por ciento del total de amarres.
3. Los equipamientos complementarios, no definidos estrictamente como servicios portuarios, de naturaleza comercial, industrial o de ocio, se desarrollarán a través de un Plan Especial de Ordenación.

Se dimensionarán para atender las necesidades portuarias, sin que puedan perturbar la funcionalidad de las instalaciones.

No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la previsión de instalaciones turísticas alojativas en la Zona de Servicio.

TITULO QUINTO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Art. E34 ACTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

1. El cumplimiento de los deberes urbanísticos determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas; debiéndose garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Los propietarios tienen el derecho de promover la transformación de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado o suelo urbanizable, en parcelas aptas para ser edificadas, con las operaciones de gestión y de urbanización establecidas en la legislación.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio.

3. El proceso urbanizador genera los deberes legales de:

- a) Ceder los terrenos destinados a viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo públicas, dotaciones y sistemas generales.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento de la Administración actuante, correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Edificar, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

4. El cumplimiento de estos deberes determina la adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan, mediante los siguientes derechos:

A URBANIZAR, facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar. La adquisición podrá requerir la aprobación de planeamiento de desarrollo.

AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, atribución efectiva de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. Se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

A EDIFICAR, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

A LA EDIFICACIÓN, facultad de incorporar al patrimonio de su titular, la edificación ejecutada conforme a licencia, no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Art. E35 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos, será el 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector o del ámbito, de conformidad con los artículos 71 y 72 del TROTEN, según se trate de suelo urbanizable ordenado o de suelo urbano no consolidado.

2. Sistemática de cálculo:

De conformidad con el artículo 60 del TROTEN, se establecen para los sectores de suelo urbanizable y para los ámbitos de suelo urbano no consolidado, los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Coeficiente de homogeneización: expresa la ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos.

Coeficiente de situación: expresa la ponderación relativa de cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Coeficiente de área: el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se ha determinado por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

El Plan distingue TRES áreas geográficas:

G1.- Los Llanos: comprende el núcleo urbano de Los Llanos de Aridane y su entorno.

G2.- Sur: comprende el núcleo urbano de La Laguna y su entorno.

G3.- Litoral: comprende el conjunto de actuaciones urbanas y urbanizables de la plataforma litoral.

El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación en que se divida un sector o ámbito, se calculará dividiendo la sumatoria de aprovechamientos lucrativos de sus áreas diferenciadas, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total del sector o ámbito.

3. Coeficientes establecidos:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USO Y TIPOLOGIA Ku						Ku
CLASIFICACIÓN DE USOS	TIPOLOGIA EDIFICATORIA					
	OCUPACIÓN INTENSIVA		OCUPACIÓN EXTENSIVA			
	CERRADA	SEMICERRADA	ABIERTA			
			BLOQUE	AGRUPADA	AISLADA	
RESIDENCIAL	0,86	0,89	1,02	1,17	1,43	0,81
PLURIFAMILIAR	0,98	1,00	1,20			
UNIFAMILIAR				1,38	1,43	
VIVIENDA PROTEGIDA (VP)	0,75	0,80	0,88	1,00		
TURÍSTICO	1,06	1,15	1,25	1,38	1,80	1,00
HOTELERO	1,13	1,18			2,00	
APARTAMENTOS	1,00	1,13	1,25	1,38	1,63	
INDUSTRIAL	0,72	0,75		0,74	0,66	0,55
LIGERO	0,75	0,78		0,88	0,75	
PESADO	0,70	0,73		0,63	0,58	
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	0,95	1,01	1,25	1,00	1,29	0,84
COMERCIAL EXPOSICIÓN	1,50	1,50	1,25	1,00	1,13	
COMERCIAL SINGULAR					3,00	
EDUCATIVO CULTURAL	0,88	0,93			1,08	
SOCIAL	0,88	0,93			1,08	
RECREATIVO	0,93	1,00			1,13	
SANITARIO Y ASISTENCIAL	1,00	1,08			1,63	
DEPORTIVO	0,88	0,93			1,08	
SERVICIOS URBANOS	0,75	0,83			1,00	

ÁREAS TERRITORIALES	CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE REFERENCIA denominación	USO GLOBAL	K_G	K_S	COEFICIENTES DE SECTOR O ÁMBITO					
						articulación territorial	centralidad periferia	accesibilidad	visuales		
G1 LOS LLANOS	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado	G1-A1 - LAS ROSAS	INDUSTRIAL	1,007	0,95	1,20	0,90	1,20	0,50		
		G1-A2 - TRIANA	RESIDENCIAL		0,85	1,00	0,80	1,00	0,60		
		G1-A3 - CENTRO	RESIDENCIAL		0,88	1,10	1,20	0,70	0,50		
		G1-A4 - RETAMAR	RESIDENCIAL		1,00	1,20	1,00	1,20	0,60		
		G1-A5 - RETAMAR	RESIDENCIAL		1,00	1,20	1,00	1,20	0,60		
		G1-A6 - EL JABLE	RESIDENCIAL		1,03	1,00	0,90	1,20	1,00		
		G1-A7 - ARGUAL	RESIDENCIAL		1,08	1,10	1,00	1,20	1,00		
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado	G1-S1 - TRIANA	RESIDENCIAL		1,15	1,20	1,20	1,20	1,00		
		G1-S2 - TRIANA	RESIDENCIAL		1,08	1,10	1,20	1,00	1,00		
		G1-S3 - TENISCA	RESIDENCIAL		0,95	1,10	1,00	1,00	0,70		
		G1-S4 - CRUZ DE LA PALOMA	RESIDENCIAL		1,18	1,20	1,30	1,20	1,00		
	G2 SUR	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado SUNCU-O	G2-A1 - CENTRO		RESIDENCIAL	0,968	0,93	1,00	1,00	1,20	0,50
			G2-A2 - CENTRO		RESIDENCIAL		0,88	1,00	0,90	0,90	0,70
			G2-A3 - CARRETERA		RESIDENCIAL		1,00	1,10	1,00	1,20	0,70
G2-A4 - LAS MARTELAS			RESIDENCIAL	1,00	1,10		1,10	1,20	0,60		
SECTORES suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO		G2-S1 - CENTRO	RESIDENCIAL	1,10	1,20		1,20	1,20	0,80		
		G2-S2 - NORTE	RESIDENCIAL	1,05	1,20		1,00	1,20	0,80		
SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-I		G2-S3 - LOS CAMPITOS	INDUSTRIAL	0,85	0,70		0,70	1,00	1,00		
G3 LITORAL	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R	G3-S1 - PUERTO DE NAOS	RESIDENCIAL	0,955	1,03	0,90	1,10	0,90	1,20		
		G3-S2 - PUERTO DE NAOS	TURÍSTICO		1,05	0,80	1,20	1,00	1,20		
	SECTORES suelo urbanizable no sectorizado turístico SUNS-T	G3-S3 - BAYANA	TURÍSTICO		1,01	0,75	1,10	1,00	1,20		
		G3-S4 - LAS MONJAS	TURÍSTICO		0,94	0,70	1,00	0,85	1,20		
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico SUSO-T	G3-S5 - CHARCO VERDE	TURÍSTICO		0,91	0,70	0,95	0,80	1,20		
	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado residencial SUNCU-O	G3A1 - EL REMO	RESIDENCIAL		0,81	0,65	0,80	0,80	1,00		

Art. E36 UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.

- a). Salvo determinación expresa en el Plan, no se podrán modificar las unidades de actuación previstas, tanto en suelo urbano como urbanizable. Se admitirán modificaciones de unidades de actuación a los efectos de excluir terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación.
- b). En ningún caso se podrá modificar la vinculación de los terrenos destinados a sistemas generales que se encuentren incluidos o adscritos a un ámbito, sector o unidad de actuación. En otro caso, el planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.
- c). El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.
- d). El establecimiento del concreto sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación al cumplimiento de las actuaciones inherentes al sistema de que se trate y de los deberes y obligaciones legales derivados del régimen jurídico aplicable, según su clase y categoría y el tipo de sistema que se determine, con inscripción de tal afección en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa vigente.

En el sistema de ejecución pública, el Ayuntamiento deberá ordenar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan, las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida anteriormente.

Se podrá cambiar el sistema de ejecución previsto en el Plan, por uno público o privado, según el caso, de conformidad con el artículo 55 del RGEP.

2. Se establecen las siguientes unidades de actuación pertenecientes a los distintos ámbitos y sectores definidos en el Plan:

ÁREAS TERRITORIALES	CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN		UNIDADES DE REFERENCIA		USO GLOBAL	
			denominación	UNIDAD DE ACTUACIÓN		
G1 LOS LLANOS	suelo urbano no consolidado ordenado SUNCU-O	ÁMBITOS	G1-A1 - LAS ROSAS	G1A1-UA.01	INDUSTRIAL	
			G1-A2 - TRIANA	G1A2-UA.01	RESIDENCIAL	
			G1-A3 - CENTRO	G1A3-UA.01	RESIDENCIAL	
			G1-A4 - RETAMAR	G1A4-UA.01	RESIDENCIAL	
				G1A4-UA.02		
				G1A4-UA.03		
				G1A4-UA.04		
			G1-A5 - RETAMAR	G1A5-UA.01	RESIDENCIAL	
	G1-A6 - EL JABLE	G1A6-UA.00	RESIDENCIAL			
	G1-A7 - ARGUAL	G1A7-UA.01	RESIDENCIAL			
	suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO	SECTORES	G1-S1 - TRIANA	G1S1-UA.01	RESIDENCIAL	
			G1-S2 - TRIANA	G1S2-UA.01	RESIDENCIAL	
				G1S2-UA.02		
				G1S2-UA.03		
G1S2-UA.04						
G1-S3 - TENISCA			G1S3-UA.01	RESIDENCIAL		
G1-S4 - CRUZ DE LA PALOMA	G1S4-UA.01	RESIDENCIAL				
		G1S4-UA.02				
G2 SUR	suelo urbano no consolidado ordenado SUNCU-O	ÁMBITOS	G2-A1 - CENTRO	G2A1-UA.01	RESIDENCIAL	
			G2-A2 - CENTRO	G2A2-UA.01	RESIDENCIAL	
				G2A2-UA.02		
			G2-A3 - CARRETERA	G2A3-UA.01	RESIDENCIAL	
	G2-A4 - LAS MARTELAS	G2A4-UA.01	RESIDENCIAL			
		G2A4-UA.02				
	suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO	SECTORES	G2-S1 - CENTRO	G2S1-UA.01	RESIDENCIAL	
			G2-S2 - NORTE	G2S2-UA.01	RESIDENCIAL	
	suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-I	SECTORES	G2-S3 - LOS CAMPITOS	G2S3-UA.01	INDUSTRIAL	
G3 LITORAL	suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R	SECTORES	G3-S1 - PUERTO DE NAOS	G3S1-UA.01	RESIDENCIAL	
				G3S1-UA.02		
				G3S1-UA.03		
	suelo urbanizable no sectorizado turístico SUNS-T	SECTORES	G3-S2 - PUERTO DE NAOS	G3S2-UA.01	TURÍSTICO	
				G3-S3 - BAYANA	G3S3-UA.01	TURÍSTICO
					G3-S4 - LAS MONJAS	G3S4-UA.01
	suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico SUSO-T	SECTORES	G3-S5 - CHARCO VERDE	G3S5-UA.01	TURÍSTICO	
suelo urbano no consolidado residencial SUNCO-O	ÁMBITOS	G3A1 - EL REMO	G3A1-UA.01	RESIDENCIAL		

Art. E37 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1. La determinación de plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución se realiza en el Plan en relación las siguientes actuaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 del TROTEN y artículos 15 y 16 del RGEP:

- a). Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada en ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada.
- b). Para presentar a trámite el correspondiente Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores delimitados.
- c). Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y equidistribución
- d). Para la realización material y completa de las obras de urbanización
- e). Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación:

2. De conformidad con el artículo 16.1 del RGEP, resulta pertinente la ampliación de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento, respecto de los mínimos previstos en ese precepto, para armonizar el desarrollo con las previsiones realizadas en el programa de actuación del Plan.

En la actualización cuatrienal del Plan Operativo prevista en el artículo 33.2 del TROTEN, en función del desarrollo previsto y las circunstancias socioeconómicas, se procederá a un reajuste o establecimiento de nuevos plazos.

3. En los siguientes cuadros se establecen los plazos máximos para la ejecución del planeamiento en los ámbitos de suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbanizable.

No se establecen plazos mínimos para el inicio de la actividad de gestión y ejecución de los sectores de suelo urbanizable turístico.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AMBITOS CON USO PRINCIPAL NO TURÍSTICO											
	PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN años											
SISTEMA DE EJECUCIÓN	G1A1	G1A2	G1A3	G1A4	G1A5	G1A6	G1A7	G2A1	G2A2	G2A3	G2A4	G3A1
	PÚBLICA cooperación	PRIVADA	PRIVADA	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PRIVADA	PRIVADA	PÚBLICA cooperación
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO inicio de tramitación	1	4	2	2	4	4	4	2	4	4	2	1
PRESENTAR A TRÁMITE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA												
con ordenación pormenorizada completa		4	2							4	4	
sin ordenación pormenorizada completa												
CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA												
instrumento de gestión urbanística: PROYECTO O CONVENIO	4	6	3	4	8	8	6	4	10	6	6	4
PARA LA REALIZACIÓN MATERIAL Y COMPLETA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE TODO EL SECTOR PROYECTO DE URBANIZACIÓN:												
solicitar aprobación	4	8	3	5	9	12	8	4	10	6	6	4
realizar las obras	6	10	4	7	11	15	9	5	12	8	8	5
PARA SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN	sin plazo	10	8	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	8	8	sin plazo
PARA LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN												
iniciar las obras de edificación	sin plazo	10	5	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	10	10	sin plazo
terminar las obras de edificación	sin plazo	12	7	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	sin plazo	12	12	sin plazo

El plazo máximo de años está referido a partir de la aprobación definitiva del Plan General

SUELO URBANIZABLE	SECTORES CON USO PRINCIPAL RESIDENCIAL						
	PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN años						
	G1S1	G1S2	G1S3	G1S4	G2S1	G2S2	G3S1
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICA cooperación	PÚBLICA cooperación	PRIVADA	PRIVADA	PÚBLICA cooperación	PRIVADA	PÚBLICA cooperación
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO inicio de tramitación	8	12	4	2	4	8	2
PRESENTAR A TRÁMITE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA							
con ordenación pormenorizada completa							
sin ordenación pormenorizada completa			4	2		8	
CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA							
instrumento de gestión urbanística: PROYECTO O CONVENIO	10	14	6	4	6	10	6
PARA LA REALIZACIÓN MATERIAL Y COMPLETA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE TODO EL SECTOR PROYECTO DE URBANIZACIÓN:							
solicitar aprobación	12	16	8	5	8	12	8
realizar las obras	sin plazo	sin plazo	sin plazo	9	11	15	9
PARA SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN			10	8		14	
PARA LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN							
iniciar las obras de edificación	sin plazo	sin plazo	11	9	sin plazo	15	sin plazo
terminar las obras de edificación	sin plazo	sin plazo	13	11	sin plazo	17	sin plazo

El plazo máximo de años está referido a partir de la aprobación definitiva del Plan General

Art. E38 SISTEMAS GENERALES

1. De conformidad con lo expresado en el artículo E9.2.f), el Plan ha establecido los usos y servicios públicos básicos.

El sistema general de equipamientos previstos en el Plan, relacionados de conformidad con el 32 del TROTEN, se concreta en las siguientes actuaciones:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
DOCENTE	E7	COLEGIO ÁREA SUR 18 uds
CULTURAL-RECREATIVO	E10	AUDITORIO INSULAR
	E11	RECINTO FERIAL "EL JABLE"
	E12	CENTRO INTERPRETACIÓN CAVIDADES VOLCÁNICAS
	E13	ACTUACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN EL TUBO VOLCÁNICO T.
	E15	CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL MEDIO NATURAL
	E16	CENTRO RECUPERACIÓN DEL SALTAMONTES-ACROSTIRA
ASISTENCIAL	E17	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES
	E18	CENTRO DE MAYORES
SANITARIO	E20	CENTRO DE ATENCIÓN DE EMERGENCIAS
DEPORTIVO	E23	COMPLEJO ACUÁTICO "EL JABLE"
	E24	COMPLEJO DEPORTIVO PUERTO DE NAOS
	E25	PARQUE MARÍTIMO

DOTACIONES		
DOCENTE	D6	GUARDERÍA MUNICIPAL "EL JABLE"
	D7	NUEVO CENTRO DOCENTE "EL JABLE" 22 uds.
CULTURAL	D14	PARQUE CULTURAL ISLAS CANARIAS
	D19	CENTRO CULTURAL SAN NICOLÁS
	D23	CENTRO CULTURAL E. MEDEROS
	D24	MUSEO DEL AZUCAR
	D25	RECUPERACIÓN PLANTA ENERGÍA HIDROELÉCTRICA
DEPORTIVO	D32	NUEVO DEPORTIVO "EL JABLE"
	D34	DEPORTIVO Y JARDINES CRUZ DE LA MONTAÑA
	D39	DEPORTIVO SAN NICOLÁS
	D40	DEPORTIVO ÁREA SUR

2. El sistema viario estructurante previsto en el Plan, se concreta en las siguientes actuaciones, categorizadas como Sistemas Generales:

SISTEMAS GENERALES PRINCIPALES

SGV - 0	CIRCUNVALACIÓN SUR DE LOS LLANOS
SGV - 1	TÚNEL Y PUENTE SOBRE LAS ANGUSTIAS
SGV - 2	VIARIO AL OESTE DE ARGUAL
SGV - 3	ENLACE CON TAZACORTE Y NORTE
SGV - 4	ENLACE TAJUYA - LAS NORIAS

OTROS SISTEMAS GENERALES

SGV - LL.1	BORDE NORTE DEL CASCO
SGV - LL.2	TÚNEL GAZMIRA Y ENLACES
SGV - LA.1	ENLACE ESTE
SGV - LA.2	VARIANTE DE LP215
SGV - LN.1	ACCESO A PUERTO DEPORTIVO
SGV - LN.2	SISTEMA URBANO