

5.6.- LA CLASIFICACION DEL SUELO OBJETO DE LA MODIFICACION

5.6.1.- Suelo Urbano

5.6.1.1.- Ambito.- El ámbito se circunscribe al suelo que reúne todas las condiciones para que por imperativo legal tenga que ser clasificado como suelo urbano de acuerdo con el art. 8 de la Ley 6/98, de 13 de Abril. Queda fuera del ámbito de clasificación de suelo urbano, la zona situada al Suroeste de la Urbanización, que no disponiendo de los servicios y encontrándose incluida totalmente en la zona A.I.P. por imperativo del PIOT, queda reclasificada de suelo rústico de protección. Su superficie es de 733.250 m² con un Sistema General de Parque Litoral adscrito en un 70% al mismo de 279.617 m² y un Sistema General de Equipamientos Públicos de 28.464 m².

5.6.1.2.- Ordenación.- Se mantiene la estructura de la ordenación existente, habida cuenta que el suelo se encuentra totalmente parcelado y la titularidad de las parcelas es muy variada, existiendo múltiples propietarios.

En esta situación podemos destacar tres tipos de parcelas, que son:

5.6.1.2.1.- Parcelas construidas

PARCELA	SUPERFICIE	DENSIDAD
33	18.520	507
43	16.960	600
53	6.830	300
30.01 a 30.03	8.976	282
31.01 a 31.02	8.080	184
TOTAL	59.366	1.873

5.6.1.2.2.- Parcelas con licencia

PARCELA	SUPERFICIE	DENSIDAD
35	6.840	160
32	19.440	532
30.06	2.992	94

30.07	2.992	94
30.08	2.992	94
30.10	4.446	97
31.05	4.040	90
31.06	3.145	75
TOTAL	46.887	1.236

5.6.1.2.3.- Parcelas sin licencia

PARCELA	SUPERFICIE	DENSIDAD
30.04	2.992	60
30.05	2.992	60
30.09	3.429	68
31.03	4.040	81
31.04	4.040	81
38.02	3.130	62
38.03	3.310	66
38.04	10.000	200
39.03	3.550	71
42.01	9.000	180
42.02	9.000	180
42.03	9.000	180
TOTAL	64.483	1.289

En estas parcelas la densidad se ha calculado con la densidad que dispone la Ley de Turismo, de 50 m²/cama.

En el resto de parcelas existentes, en las cuales la propiedad está mas concentrada, se ha procedido a una necesaria reordenación, tendente a lograr los siguientes objetivos:

- a) Incrementar el uso hotelero y adaptación a los nuevos estándares del PIOT

Para tal fin las parcelas 39-04 a 39-11 y las parcelas 38-05 a 38-07 y 52 (con una superficie global de 52.650 m²) con uso de

apartamentos y deportivo privado (52) pasan a ser hoteleras (H1 y H2, con una superficie de 42.755 m2).

Se desclasifican las antiguas parcelas 38-01, 39-01 y 39-02 que pasan a ser zona verde.

Como resumen de lo anterior tenemos:

PARCELAS ANTERIORES			PARCELAS NUEVAS		
Parcela	Superficie	Camas	Parcela	Superficie	Camas
39-04/39-11	31.720	634	H1	22.843	456
38-05/38-07	13.250	290	H2	19.912	398
39-01/39-02	6.530	131	H3	13.079	262
38-01	3.120	62	H4	6.500	130
51	25.120	413	H5	36.547	731
34	14.600		H6	24.450	489
Tiritaña		2.038	H7	26.138	522
TOTAL	94.340	3.568		149.469	2.988

Se adjuntan los planos del nuevo parcelario así como del primitivo.

b) Ubicación de equipamientos.-

Se localizan determinados equipamientos en el sector a fin de recualificar la oferta turística de la urbanización. En concreto los equipamientos públicos se localizan en el Sistema General de Equipamientos (EP) y en la parcela E-1 de 28.464 y 1.582 m2 respectivamente de equipamientos recreativo, deportivo, social y cultural en la zona este del Plan, al final del barranco de Tauritos y junto al actual enlace con la C-812.

Asimismo, se localizan las parcelas de equipamientos privados E-2 de 43.428 m2 (que sustituye a las antiguas parcelas 37, 47 y 49) y Comerciales C1 y C2 de 16.094 y 9.414 m2 respectivamente en el fondo del barranco.

La localización se realiza en consonancia con los criterios y directrices del estudio medioambiental contenido en el presente documento, ubicándolos en el fondo del barranco.

c) Ordenación y reclasificación de Espacios Libres

Se pretende liberar de edificación en el ámbito costero las áreas de mayor valor natural integrando el sistema de espacios libres para preservar el principal rasgo de identidad paisajística de la costa, marcada por la desembocadura del Barranco de Taurito. Por ello, se protegen ambos morros en concordancia con los estudios medioambientales contenidos en el documento. De igual manera se contempla una franja de zona verde pública en los lomos costeros a todo lo largo del barranco, con un ancho mínimo de 30 metros que unido a la inedificabilidad exterior al ámbito nos hace contar con un mínimo de 230 metros hasta la divisoria, consiguiendo así establecer una medida correctora del impacto paisajístico que evita concentraciones relativas de aprovechamiento edificatorio respecto al relieve y paisaje natural del Barranco.

La reubicación y diseño de las zonas verdes del suelo urbano no varían sustancialmente aumentando su superficie por haberse eliminado parcelas edificables en la zona cercana al sector de la ladera del poniente.

Dentro de esta modificación de las Normas Subsidiarias se les otorga la clasificación de zonas verdes públicas, por lo que se varía la titularidad privada que les otorgaba la declaración de centros de interés turístico y que el planeamiento general (Normas Subsidiarias) había respetado.

Zonas Verdes Plan de Ordenación		Zonas Verdes Modificación NNS	
Zona Oeste Plan	43.100	ZV-1	67.982
Sector 37	35.200	ZV-2	3.923
Sector 38.14	41.480	ZV-3	2.342
		ZV-4	981
		ZV-5	21.488
		ZV-6	156.122
TOTAL	119.780	TOTAL	252.838

La zona costera del barranco de Tiritaña se libera de toda edificación residencial y pasa a definirse como un Sistema General de Espacio Libre con destino de parque litoral de carácter público, adscrito en un 70% al suelo urbano y un 30% al suelo urbanizable y que deberá desarrollarse mediante un planeamiento especial que contemple los equipamientos adecuados al servicio del litoral y sus accesibilidad desde la red de comunicaciones y el resto de los ámbitos en los que se desarrollarán las instalaciones turísticas. Los aprovechamientos de este suelo quedan englobados dentro del ámbito del suelo urbano.

d) Mejora de las Infraestructuras.

Se traslada la Estación Depuradora actual en el interior del valle de Tauritos, donde se ubica la parcela H3, a la parcela de servicios de 2.000 m² ubicada dentro del Sistema General de Equipamientos Públicos en el límite del Plan en su zona este, por encima del enlace de la Autopista, donde no provoque los típicos problemas de malos olores que en ciertos momentos se plantean actualmente.

En consonancia con las actuales infraestructuras, que se describen gráficamente en el apartado 5.5. de esta Memoria, se terminará de ejecutar la vía al poniente del suelo urbano, así como la red viaria de conexión con la futura carretera de acceso desde la actual C-812 hacia la Autopista.

5.6.1.3.- La Gestión.- Tal como se ha expuesto, se mantiene la parcelación existente salvo los suelos que quedan fuera del sector por no reunir los requisitos establecidos por la Ley para su clasificación. Las agrupaciones de parcelas y cambios de uso se realizan contando con el consentimiento de los propietarios de tal suerte que no exista afección a los derechos patrimonializados por aquellos.

Siendo así, que no es necesaria ningún proceso reparcelatorio nuevo, y en cuanto a las unidades de obra que restan por ejecutar, así como las cesiones a efectuar a favor de la administración municipal, se encuentran reguladas a través del convenio urbanístico, suscrito a tal fin entre el Ayuntamiento y la empresa constructora responsable de la urbanización y que se incorpora como ~~se~~ determinación de esta Modificación de las Normas Subsidiarias.

5.6.1.4.- Parque Litoral de Tirtaña .- Hemos de reflejar en este apartado, que según se aprecia en el apartado 5.5 del presente documento, en esta zona habían anteriormente 2.028 camas. Por otro lado, el suelo del Bco. de Taurito pasa de 5.969 camas anteriormente a 7.386 que les otorga este instrumento de planeamiento, si bien es cierto que incrementando notablemente el suelo del ámbito. Por todo ello, el incremento de 1.417 nuevas camas supone el 69,53 % de camas existentes en Tirtaña.

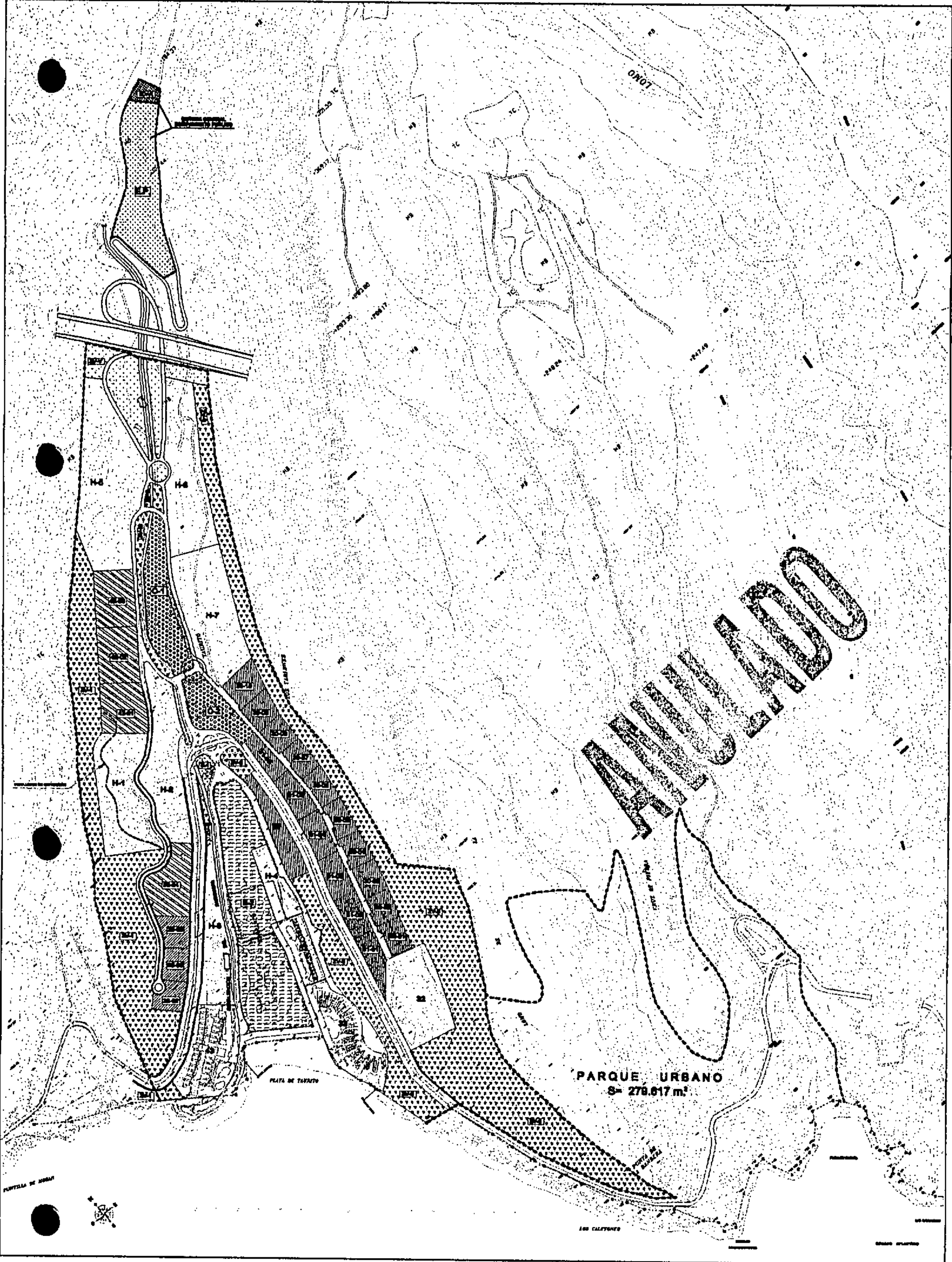
Por todo lo anterior, este Sistema General se adscribe en un 70% al suelo urbano del Barranco de Taurito y en un 30% al Suelo Apto para Urbanizar.

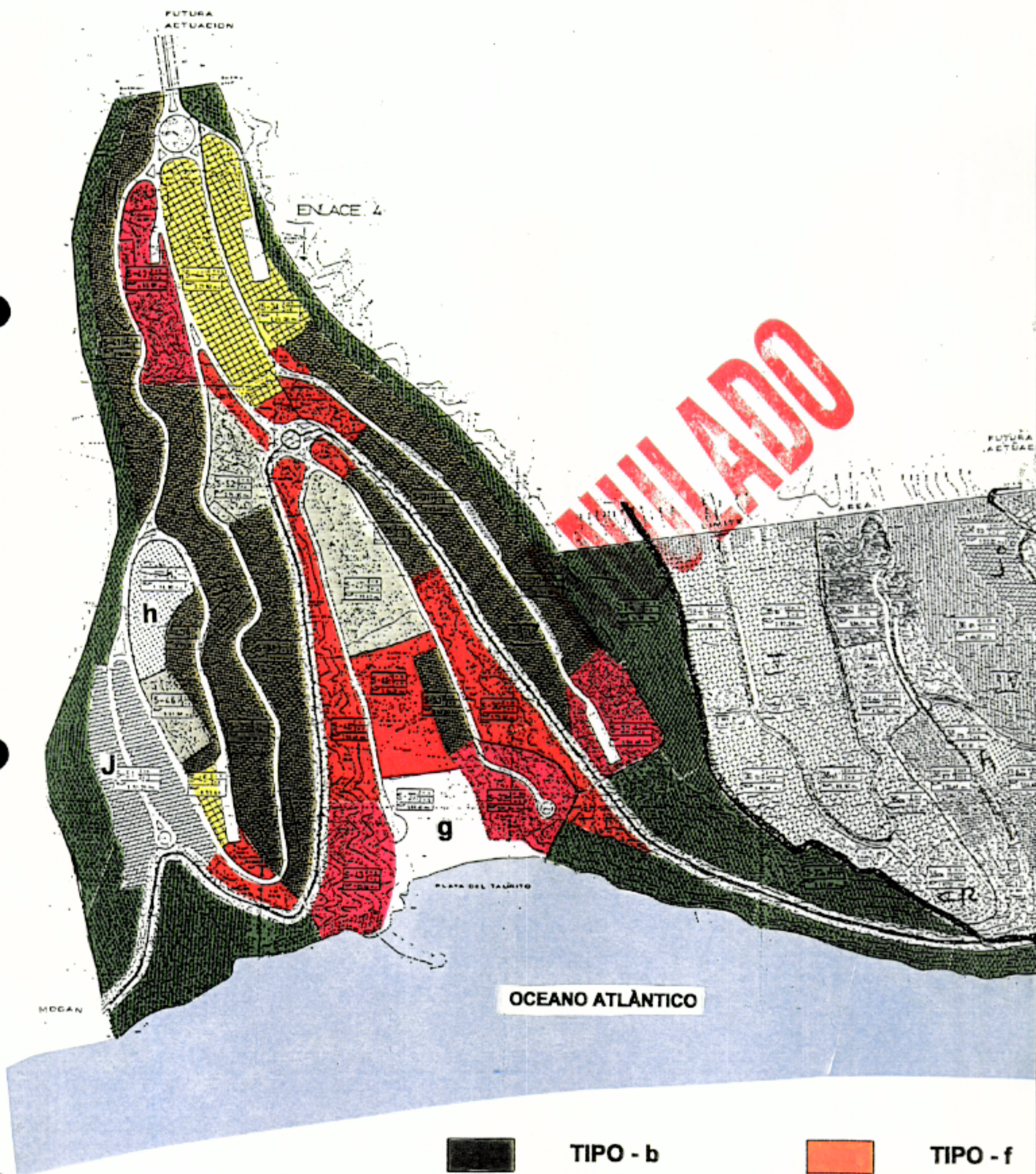
5.6.1.5.- Cuadro de características

Se adjunta en la siguiente página el cuadro de características del suelo Urbano del Bco. de Taurito, donde se puede apreciar que en relación a las exigencias de la nueva Ley de Ordenación del Territorio de Canarias 9/99, tenemos en este suelo 103 m2 de espacios libres de uso público y 19,22 m2 de equipamiento por cada 100 m2 de edificación, mucho mayores que las exigidas.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANO DE TAURITO

PARCELA	Superficie	Edificabilidad	Sup. Edificable	Densidad
30.01	2.992	0,50	1.496	94
30.02	2.992	0,50	1.496	94
30.03	2.992	0,50	1.496	94
30.04	2.992	0,50	1.496	60
30.05	2.992	0,50	1.496	60
30.06	2.992	0,50	1.496	94
30.07	2.992	0,50	1.496	94
30.08	2.992	0,50	1.496	94
30.09	3.429	0,50	1.715	68
30.10	4.446	0,50	2.223	97
31.01	4.040	0,50	2.020	92
31.02	4.040	0,50	2.020	92
31.03	4.040	0,50	2.020	81
31.04	4.040	0,50	2.020	81
31.05	4.040	0,50	2.020	90
31.06	3.145	0,50	1.573	75
32	19.440	0,84	16.330	532
33	18.520	0,84	15.557	507
35	6.840	0,50	3.420	160
38.02	3.130	0,50	1.565	62
38.03	3.310	0,50	1.655	66
38.04	10.000	0,84	8.400	200
39.03	3.550	0,50	1.775	71
42.01	9.000	0,84	7.560	180
42.02	9.000	0,84	7.560	180
42.03	9.000	0,84	7.560	180
43	16.960	0,84	14.246	600
53	6.830	0,84	5.737	300
H1	22.843	0,84	19.188	456
H2	19.912	0,84	16.726	398
H3	13.079	0,84	10.986	262
H4	6.500	0,84	5.460	130
H5	36.547	0,84	30.699	731
H6	24.450	0,84	20.538	489
H7	26.138	0,84	21.956	522
Total	320.205		244.497	7.386
LEY 9/99 DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANARIAS				
			Ley 9/99	Mod. NNSS
Espacios Libres de Uso Público			> 73.350	252.838
Equipamientos y Dotaciones			< 17.115	45.010
Total			>122.250	297.848





TIPO - b



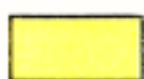
TIPO - f



TIPO - c



TIPO - e



TIPO - d (comercial)

5.6.2.- Suelo urbanizable turístico en ejecución

5.6.2.1.- Ambito.- Se procede a la redelimitación del sector de Suelo Urbanizable en ejecución, con el criterio global de ajustarse la nueva delimitación al estudio pormenorizado del medio físico contenido en el presente documento, abandonando la anterior delimitación artificial y rectilínea que no obedecía a criterio territorial alguno. En tal sentido, se califica como Sistema General de Parque Litoral la zona comprendida entre el Barranco de Tiritaña y el Lomo de la Bandera, con una superficie de 279.617 m², desgajándose del ámbito del sector. Siendo su actual delimitación el espacio comprendido entre el Barranco de Tiritaña a través de una línea ondulada entre las cotas 125-150, englobando los barrancos de Medio Amud y Los Frailes, hasta llegar al Lomo de Los Frailes; incorporándose al sector la plataforma denominada "Mesa del Centro". El sector así delimitado cuenta con una superficie de 908.529 m².

5.6.2.2.- Criterios de ordenación del sector.- Conforme al estudio de contenido ambiental las zonas más frágiles desde el punto de vista paisajístico se preservan de la edificación. Un primer ámbito, el correspondiente al barranco de Tiritaña, se excluye del sector conformando, como se ha dicho antes, un Sistema General de Parque Litoral adscrito en un 70% al suelo urbano y en un 30% al suelo urbanizable. Dentro del sector, se localiza un ámbito que se desarrolla en los laterales del Barranco de Ramoncitas, respecto del cual se establecen determinaciones vinculantes desde las presentes Normas Subsidiarias, calificándolo como zona verde a rehabilitar libre de cualquier tipo de edificación dentro del Plan Parcial, con el fin de lograr una correcta integración del sector en el territorio, y la cual se describe en el punto 5.6.2.4.

Existe un segundo ámbito, encuadrado en las zonas de escaso valor medioambiental según se desprende del estudio de contenido ambiental del presente documento, que abarcan los barrancos de Medio Amud y Los Frailes, cuyo destino es residencial turístico. Las determinaciones de las presentes Normas al Plan Parcial, inciden en aspectos tipológicos de las edificaciones y su implantación en el sector, aspectos de la infraestructura, uso hotelero y estándares turísticos.

Por último, se localiza un tercer ámbito en las Mesas del Centro, que de acuerdo con los escasos valores detectados en el estudio ambiental, completa el sector con uso destinado a viviendas unifamiliares en villas y que sirve al mismo para poder compensar los aprovechamientos perdidos en los ámbitos anteriores, facilitando la gestión y equidistribución del sector.

5.6.2.3.- Tipologías edificatorias.- Las edificaciones que se proyecten en este sector, se adaptarán en sus volúmenes y tipologías al entorno donde se desarrollen. Para ello, se redactará dentro del marco del Plan Parcial del suelo urbanizable unas infografías que definan suficientemente el tipo de edificio a implantar en esta zona.

5.6.2.4.- Zona verde a rehabilitar.- Se ha elegido esta amplia franja como zona verde al tratarse de unos barrancos e interfluvios con cierta fragilidad paisajística, y aunque desde el punto de vista de sus comunidades naturales el sector no posee valor destacable, desde el punto de vista paisajístico juega un papel importante al dar carácter a este litoral. El sector básicamente es la continuación del ámbito superior que quedará protegido, con características similares, aunque con una representación mucho más pobre de poblamiento vegetal, no obstante al quedar situado marginalmente al sector inferior del Sistema General de Parque Litoral, proporcionará una mayor naturalidad al mismo y revalorizará el nuevo sector urbanizable de Medio Amud y Los Frailes, el cual se encajará en una zona donde se respeta un sector con todas sus características naturales.

Dicho suelo quedaría sin intervención alguna, ya que la filosofía es que se mantenga tal y como está, procediéndose únicamente a su limpieza y revegetación en cauces o laderas, produciéndose además una minimización del posible impacto que generará al sector urbano.



ETAPA I Y II

ETAPA III Y IV

ENLACE 2

ENLACE 4

ENLACE 3

ENLACE 1

- PARQUES PUBLICOS, ATRACCIONES E INSTALACIONES DE PLAYAS (P/D)
- USO CULTURAL (R)
- POBLADO DE SERVICIO (S)
- ZONA VERDE DE PROTECCION Y TERRENO NATURAL (V/E)
- CENTRO RESIDENCIAL RECREATIVO (OR)

- EDIFICACION BAJA AISLADA (a)
- EDIFICACION ABIERTA MEDIA (b)
- EDIFICACION ABIERTA MEDIA (DISPOSICION ESCALONADA) (DE)
- EDIFICACION ABIERTA ALTA (c)
- COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS (d)

OCEANO ATLANTICO

FUTURA ACTUACION

FUTURA ACTUACION

FUTURA ACTUACION

5.6.3.- Sistemas Generales de Equipamientos Públicos y Parque Litoral

5.6.3.1.- Sistema General de Equipamientos Públicos

Cuenta con una superficie de 28.464 m², de los cuales 26.464 estarán destinados a usos culturales, administrativos, asistenciales, deportivos y recreativos y 2.000 m² se destinarán para la ubicación de la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales, siendo estos terrenos de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor.

La ubicación de estos equipamientos, por encima de la Autopista GC-1 se considera idónea por ser este enlace el único existente en el tramo del Barranco del Lechugal hasta la Carretera de Playa de Mogán a Mogán casco y tener por tanto una buena accesibilidad.

5.6.3.2.- Sistema General de Parque Litoral

La presente actuación se plantea como un área de servicio de la urbanización de Taurito, enfocada a ofrecer una zona de ocio y disfrute de alta calidad ambiental, configurándose un parque urbano de características muy peculiares, ya que su aprovechamiento estará basado en los propios recursos naturales y paisajísticos que el sector nos ofrece.

Consecuentemente dicho parque básicamente estará configurado por la propia vegetación y elementos geológicos (pétreos) que nos ofrece el ámbito de su delimitación, limitándose el acondicionamiento previsto a unas actuaciones puntuales y muy concretas enfocadas a dotar de la infraestructura imprescindible este amplio parque con un marcado carácter de enclave natural y revalorizar sus características al poder ser ofrecido como una zona de ocio y disfrute que mantiene sus peculiaridades.

Dado que la filosofía de este parque es la de ofrecer y potenciar los valores naturales de este territorio se procederá a una campaña de limpieza de escombros en todo su ámbito, preferentemente en los sectores litorales y sectores de cauces de barrancos próximos a la carretera al ser las zonas

donde pueden observarse algunos vertidos de escombros o residuos, ya que el resto del ámbito se encuentra bastante intacto.

También se contemplan posibles acciones de revegetación en base a la flora del lugar, aunque puntualmente dado que también en este sentido la zona posee amplios espacios en los que no hace falta intervenir, las revegetaciones se limitarán a los sectores más degradados que suelen disponerse próximos a la carretera. Dicha revegetación se realizará según el poblamiento existente, de esta manera los interfluvios del sector costero, donde los suelos escasamente permiten la colonización vegetal, se mantendrán como tales para que el parque se adecue al paisaje existente en el sector.

Como equipamiento del parque se realizarán una serie de senderos peatonales tallados en la roca o simplemente adecuando zonas con lajas del lugar, pequeños muretes en los lugares más problemáticos, disponiéndose a lo largo del mismo puntos de descanso y de observación de panorámicas. El sendero de acceso partiendo desde el borde oriental de la urbanización de taurito (ladera del Lomo de las Cruces) irá ascendiendo por la ladera buscando la pendiente más suave hasta alcanzar la coronación del borde de los escarpes en el ángulo noroccidental del parque, el cual proseguirá por el borde del lomo hasta un mirador dispuesto a la altura de los Calentones. Dicho mirador se realizará con materiales o imitación de materiales del lugar, diseñándose de tal manera que quede totalmente mimetizado con el entorno. El sendero proseguirá por el borde de los escarpes hasta la punta del lomo (Punta de la Bandera) creándose un punto de observación panorámica, retomando seguidamente por el borde oriental del lomo hasta alcanzar el pequeño barranco que lo surca, descendiendo por el mismo hasta la carretera. En la lomada se practicarán otros senderos intermedios a este con zonas de descanso, configurando todos ellos la red peatonal superior que recorrerá el parque.

A la altura de la carretera el sendero irá bordeando la carretera en su borde sur hasta alcanzar el cauce del barranco de Tiritaña, descendiendo por él hasta la playa. También conectará con el que se practique en el cauce para alcanzar las zonas altas de las lomas de Tauro. En el interfluvio occidental del barranco de Tiritaña, a su vez se prolongará hasta el borde litoral en la punta

del mismo, configurándose en dicho enclave un punto de descanso y observación panorámica. El sendero que baje por el cauce del barranco de Tiritaña finalizará en una zona de equipamiento o servicios para la playa (unos 300 m²), configurada por una chamizo o cabaña de madera donde se puedan ofrecer unos servicios mínimos de comidas y aseos.

Por último como infraestructura del parque sólo cabría considerar la creación de sector de aparcamiento en la zona de Tiritaña, asociado a la carretera general en el seno sur de la curva que se forma en su interior. De dicho aparcamiento partirán los distintos senderos que llegan a dicho punto, (sendero superior que viene desde el cauce alto del barranco, sendero que parte hasta la playa y sendero que bordea la carretera para ascender posteriormente a la Punta de la Bandera.

Impactos esperados por el parque litoral

Dadas las características del parque los impactos esperados serán mínimos y de escasa magnitud, ya desde el punto de vista morfológico a zona apenas será modificada. Los senderos adaptados y tallados en el terreno no afectarán en este sentido, ya que serán parte integrante de la morfología, no siendo necesario grandes transformaciones para su ejecución. Por otro lado a la vegetación igualmente se afectará mínimamente al disponerse dichos paseos sobre senderos ya trazados por el tránsito humano o bien en sectores de rocallas con escasa vegetación, debiendo además considerarse que se plantea una revegetación de forma estricta en base a especies del lugar, factor que aumentará la calidad natural del mismo.

La fauna tampoco se verá afectada, ya que aparte de ser más bien escasa, no se efectuarán obras de gran envergadura que las espante de forma permanente, siendo la acción más agresiva la construcción de la zona de aparcamiento, no obstante al disponerse junto a la actual carretera el impacto no variará mucho con el del momento actual, al menos en su fase operativa, ya que en la fase ejecutiva podrían generarse algún impacto significativo por la producción de ruidos, aunque dicho impacto resultará temporal y totalmente recuperable. El enclave donde se situará el aparcamiento se trata de los más degradados del ámbito del futuro parque urbano, afectando a comunidades

vegetales de escasa importancia (las de interés se disponen en zonas más interiores poco accesibles) y casi imperceptible para la fauna al ser prácticamente inexistente en dicho lugar.

Con respecto a la zona de servicios en la playa de Tiritaña, poco puede hablarse de impactos, ya que la intervención será muy reducida y se tratará de unas instalaciones desmontables, dispuestas en un enclave donde las comunidades vegetales o animales son de escasísima importancia. El uso de la zona tampoco creemos que afecte más que en estos momentos, tanto en la zona litoral, ya bastante usada como en las zonas altas del parque, la cual sin ser tan visitada como ésta si soporta un cierto uso por caminantes y cazadores.

En líneas generales puede decirse que esta actuación con ciertas intervenciones puntuales no posee capacidad de transformar o afectar de forma significativa al entorno natural, ya aspectos como los climáticos, edáficos o hidrológicos no se verán afectados y con respecto a las comunidades naturales tampoco se generarán impactos de importancia, pudiendo incluso considerarse impactos positivos si se revegeta la zona en base a elementos autóctonos de ese piso de vegetación, pudiendo definirse un impacto general para el parque de poco significativo, aunque permanente por el uso y la presencia de algún elemento de infraestructura, pero recuperable en muchos aspectos por el tratamiento que se estima realizar.

5.6.4.- Suelo rústico de protección

Se ha realizado un estudio pormenorizado de los diferentes habitats y de la realidad geomorfológica de la totalidad del suelo rústico, estableciéndose la calificación de Protección Paisajística.

**DOCUMENTOS QUE PASAN A FORMAR PARTE DE LA
MEMORIA DE LAS ACTUALES NORMAS SUBSIDIARIAS**

CAPITULO VII .- SUELO APTO PARA URBANIZAR

ANULADO

POLIGONO 32 .- COSTA DE TAURITO (Fig. 7.22) (Sustituye al anterior sector de Tauritos II)

El sector de suelo apto para urbanizar, con Plan Parcial aprobado, deberá adaptar sus determinaciones al nuevo ámbito, condiciones y características del sector, que tendrá una superficie de 908.529 m².

1.- GENERALES

- a) Contenido.- Además del contenido establecido en el artículo 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, deberá tener el contenido ambiental establecido en el Decreto 35/1995 de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.
- b) Densidad.- 50 camas/ Hectárea
- c) Densidad neta de parcelas: 50 m² de suelo por cama.
- d) Edificabilidad.- 0,25 m²/m².
- e) Altura.- Siete plantas en la zona litoral y dos plantas en la zona de villas en el Lomo de las Mesas.
- f) Uso Global.- Uso turístico en hoteles y villas.
- g) El resto de las determinaciones serán las generales de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- ESPECIFICAS

- a) Zona verde a rehabilitar.- De acuerdo con el estudio del contenido ambiental, se establece como obligatorio desde las presentes Normas mantener en el sector como espacio libre las áreas grafiadas en el plano de zonas verdes a rehabilitar y libre de toda edificación del sector, a fin de garantizar la correcta ocupación del

aprovechamiento en el mismo. Esta zona tiene una extensión de 286.714 m² y abarca el barranco e interfluvios que configuran el conjunto de Tiritaña Chica y aledaños de Medio Amud.

El tratamiento de dicha zona verde estará basado simplemente en el mantenimiento de sus características actuales, procediendo únicamente a su limpieza y revegetación en base a elementos autóctonos propios de la zona.

Se prohíbe en esta zona cualquier tipo de vertidos, así como la extracción de áridos o elementos pétreos.

Se tolera el uso como zona recreativa o de ocio, aunque con el condicionante de que cualquier intervención que se realice deberá integrarse en el paisaje y respetar el carácter general del lugar.

Se aconseja como elementos vegetales para la revegetación los siguientes:

<i>Argyranthemum frutescens</i>	Magarza de costa
<i>Astydamia latifolia</i>	Lechuga de mar
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce
<i>Limonium pectinatum</i>	Siempre viva de costa
<i>Nauplius sericeus</i>	Botonera
<i>Schyzogyne glaberrima</i>	Salado

- b) Normas tipológicas.- Las edificaciones que se proyecten en este sector, deberán adaptarse en sus volúmenes y tipología al entorno donde se desarrollen, de esta manera, nunca deberán rebasar las cotas de coronación de las laderas de los barrancos, especialmente en los sectores de Medio Almud y Los Frailes, debiéndose además disponer lo más ocultas posibles para que su impacto paisajístico sea el mínimo. También se recomienda el uso de materiales o texturas exteriores que imiten al entorno natural, a base de piedra del lugar, pudiendo de esta manera minimizarse aun más el impacto

paisajístico. Se deben adaptar a las definidas en el anexo de edificaciones en esta zona que forma parte del presente expediente.

c) Normas para la infraestructura.-

La reducción de la red viaria será superior al 70% en relación a la existente en el Plan vigente.

Durante las fases de desmontes y rellenos del terreno se procederá al riego sistemático de las superficies con camiones cuba, con la finalidad de evitar emisiones de polvo que moleste a vecinos, cultivos o elementos naturales de los alrededores. Por otro lado, los muros de contención necesarios para la ejecución de la red viaria tendrán que ir obligatoriamente terminados con piedra del lugar.

Solamente se permitirá introducir en el Plan Parcial, el viario contemplado por las Normas, salvo pequeños viarios en fondo de saco que pudieran ser necesarios en un estudio pormenorizado. En relación a las actuales intersecciones, se deberán presentar Proyectos de Remodelación conjuntamente con el de Urbanización.

El Plan Parcial deberá contemplar asimismo, los equipamientos requeridos en los artículos 33, 36.5 y 47.2 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias sobre calidad de vida.

d) Normas de jardinería.-

En cuanto al ajardinamiento en los espacios libres se aconseja en líneas generales la conveniencia que se realice con base a especies autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la zona de estudio. Para alcanzar tal fin se recomienda la utilización de un porcentaje no inferior al 60% de taxones con las características indicadas más arriba para los espacios libres y sectores ajardinados.

Los elementos vegetales autóctonos y/o endémicos que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, pudiendo emplearse los taxones que a continuación se incluyen. Este listado es meramente orientativo y podrá ser modificado en base a la disponibilidad de plantas en los mercados insulares, aunque siempre cumpliéndose lo indicado al principio del párrafo anterior.

Especies de porte arbóreo o arbustivo a emplear solo en las zonas de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Dracaena draco	Drago
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Olea europaea ssp. cerasiformis	Acebuché
Juniperus phoenicea	Sabina
Convolvulus floridus	Guaidil

Especies de porte arbustivo a emplear tanto en las zonas de costa como en las de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Kleinia nerifolia	Verode
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Limonium spp.	Siemprevivas
Nauplius sericeus	Botonera
Parolinia ornata	Dama
Neochamaelea pulverulenta	Leña buena
Asparagus plocamoides	Esparraguera

Para elementos no endémicos ni autóctonos se recomienda una utilización en el ajardinamiento del 40% como máximo de las superficies de los espacios libres y zonas ajardinadas. Con respecto a las plantas a utilizar en las zonas en cuestión, éstas podrán ser elementos exóticos de ornato siempre y cuando sean especies ya empleadas tradicionalmente en la jardinería canaria de las que se ha comprobado que no tienen capacidad para competir con las especies canarias, y que ya se cultivan en nuestros invernaderos contando, en consecuencia, con las correspondientes garantías fitosanitarias. A título orientativo, se propone el conjunto de taxones que figuran a continuación, para el cual rige todo lo dicho con anterioridad para el listado de plantas autóctonas y/o endémicas.

Especies de porte arbóreo:

Nombre científico	Nombre vulgar
Cassia spectabilis	Acacia
Delonix regia	Flamboyant
Ficus benjamina	Ficus
Ficus microcarpa	Ficus de hoja pequeña
Jacaranda mimosifolia	Jacaranda
Parkinsonia aculeata	Espina de Jerusalén
Spathodea campanulata	Tulípero del Gabón
Washingtonia filifera	Palmera de abanico

Especies de porte arbustivo o subarbustivo:

Nombre científico	Nombre vulgar
Abutilon striatum	Abutilo
Acacia cyanophylla	Mimosa
Acacia farnesiana	Aromero
Asclepias curassavica	Bandera española
Bauhinia variegata	Árbol de las orquídeas

Cassia didymobotrya	Flor de gofio
Chamaerops humilis	Palmito
Cycas revoluta	Palma del Sago
Poinsettia pulcherrima	Flor de Pascua
Lantana camara.	Lantana
Hibiscus rosa-sinensis	Rosa de China, Hibisco
Strelitzia reginae	Ave del Paraiso
Yucca aloifolia	Yuca

Por último sólo nos queda recomendar que en los jardines privados se utilicen preferentemente las especies indicadas para las zonas ajardinadas de los espacios libres (autóctonas u ornamentales)

e) Normativa de Costas

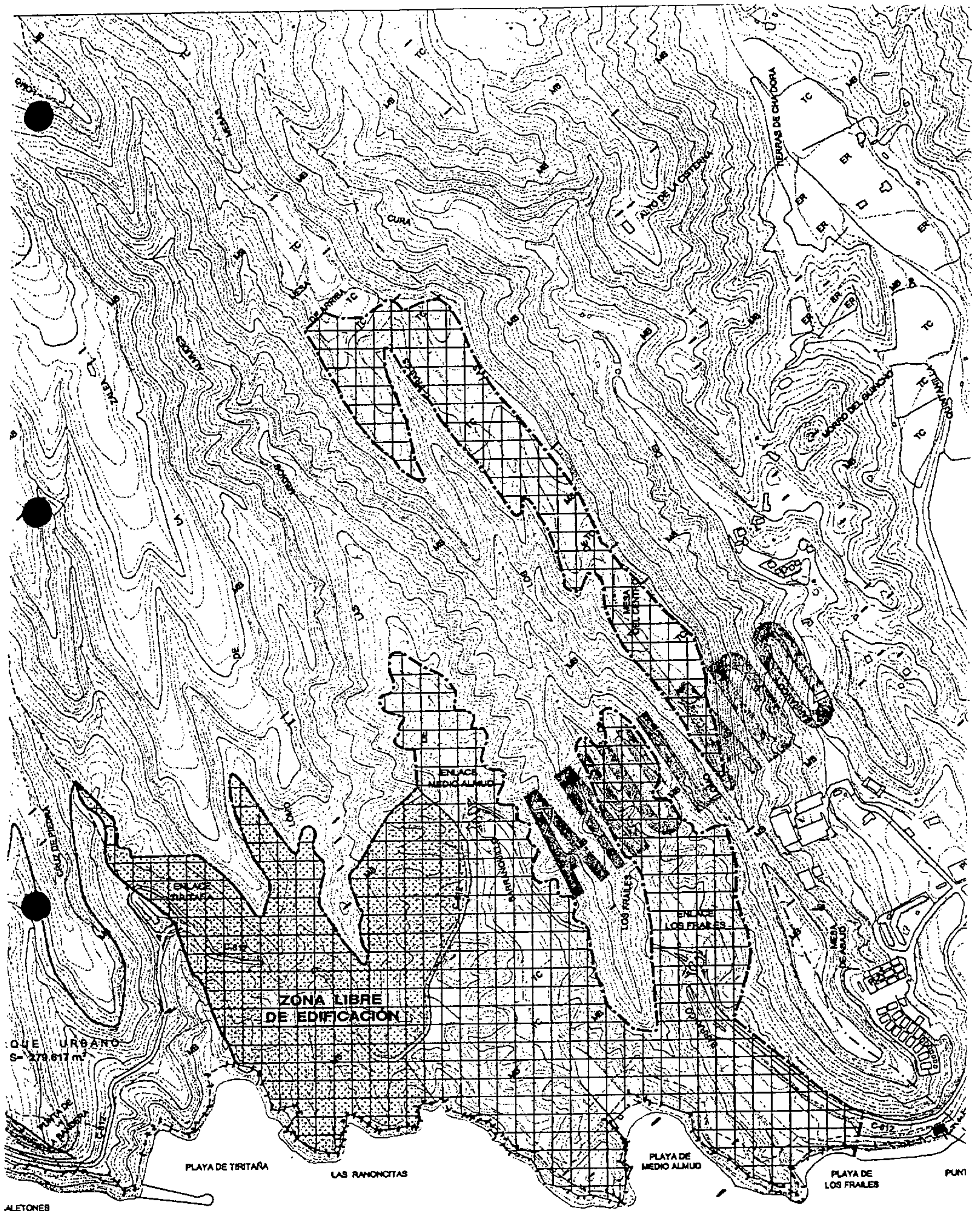
Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Señalar lo dispuesto en los artículos 27,28, 44.5 y 44.6 en relación con la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos fuera de la ribera del mar y su carácter preferentemente peatonal, y la instalación de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa que se ubicarán fuera de los 20 mts de servidumbre de protección.

3.- GESTION

El sistema de actuación del presente sector será el de Compensación.



OCEANO ATLANTICO

FIG 7.22

**CAPITULO IX .- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTOS**

IX.- 2 .- RED VIARIA .- Se amplia el actual texto de las Normas Subsidiarias con el siguiente Sistema General

2.2.- SISTEMA GENERAL DE LA FUTURA AUTOPISTA A MOGAN.-

Cuenta con una superficie de 120.000 m² y su delimitación se grafía en los planos n^os 4 y 5 de las Normas Subsidiarias.

Transcurre subterránea (1.910 mts) en todo el tramo del ámbito de la actuación, excepto en el nudo del barranco de Taurito. Se deberá ceder gratuitamente el subsuelo donde se ubica la citada carretera y su ampliación, así como los suelos correspondientes al nudo de enlace del Barranco de Tauritos.

IX.- 9 .- EQUIPAMIENTOS A NIVEL MUNICIPAL .- Se amplían con los siguientes Sistemas Generales

9.5.- SISTEMA GENERAL DE ESTACION DEPURADORA .-

9.5.1.- CARACTERISTICAS.-

a) La EDAR ubicada en la actualidad en el barranco de Tauritos, en el tramo de la C-812 hacia el mar, deberá ser trasladada a una parcela de servicios que se reseña a título orientativo, en las presentes Normas en el plano n^o 34 y que se deberá de definir su ubicación en el Proyecto específico para la misma, pero en cualquier caso por encima de la Autopista, corriendo el costo de su traslado a cargo del promotor. La misma deberá tener una capacidad para 7.500 habitantes equivalentes.

b) La EDAR existente entre las Playas del Cura y Los Frailes, que se delimita en el plano n^o 11, deberá ser revisada y adaptada para poder recoger las aguas negras de los 4.540 habitantes que existirán en el Suelo Apto para Urbanizar de las presentes Normas. La misma tendrá capacidad para el suelo urbano de Playa del Cura y los futuros suelos aptos para urbanizar previstos en el barranco del Cura y en las presentes Normas.

9.5.2.- GESTION.- La ubicada en el Barranco de Tauritos se ejecutará y mantendrá con cargo a la entidad concesionaria de los servicios de abastecimiento y depuración.

En relación a la EDAR del Barranco de Los Frailes, su renovación y ornato se hará por Contribuciones Especiales de los dos sectores afectados (Playa del Cura y Tauritos), y su mantenimiento se realizará por tasas según su utilización.

9.6.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Esta ubicado entre el enlace de la Autopista GC-1 en el barranco de Tauritos y la parcela de la nueva EDAR, por lo cual tendrá una gran accesibilidad viaria, contando además con que este será el único enlace existente entre el Barranco del Lechugal y el Barranco de Mogán.

Cuenta con una superficie de 26.464 m² y estará destinado a usos culturales, administrativos, asistenciales, deportivos y recreativos. Su ordenanza será:

- Edificabilidad 0,25 m²/m²
- Altura de la edificación 2 plantas
- Retranqueo a linderos 5 metros
- Ocupación de suelo 25% de la parcela como máximo

9.7.- SISTEMA GENERAL DEL CAMPO DE GOLF.-

Se delimita de acuerdo con los planos de clasificación (n^{os} 4 y 5) un Sistema General de uso deportivo con destino a Campo de Golf en suelo rústico residual, con una superficie de 818.061 metros cuadrados y que se define gráficamente con detalle en el plano n^o 35 de la presente Modificación de Normas Subsidiarias.

Su desarrollo será a través de un Proyecto de Actuación Territorial y posteriormente el Proyecto de Ejecución con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho proyecto contemplará, además del Campo de Golf, la ejecución de las instalaciones y edificaciones anejas con arreglo a las siguientes determinaciones:

Parcela deportiva

Uso Campo de Golf
Uso permitido Casa Club, Almacén para maquinaria y vivero
Edificabilidad 1.000 m²e para Casa Club y 300 m²e para
almacén
Altura 1 planta

Su normativa deberá adaptarse a las siguientes determinaciones:

- Se aprovechará la tierra vegetal de los antiguos campos de cultivos ya que la misma posee aun un cierto valor para utilizarla en ajardinamiento.
- El control de plagas para el césped deberá realizarse siempre con productos lo más inocuos y selectivos posibles, empleándose hormonas inhibidoras de crecimiento para las malas hierbas, productos de categoría tóxica A tipo Iprodiona, Fosetil-A, Metil-tiofanato, etc. para los tratamientos fitosanitarios y fertilizantes de liberación lenta o biológicos para el abonado.
- Las gramíneas que se utilicen para los distintos sectores del campo de golf, deberán ser especies ya utilizadas en canarias y que tengan garantía de no expandirse de forma incontrolada por espacios exteriores al campo y no tengan capacidad de competir con especies autóctonas.
- En el caso de utilizarse en el riego aguas depuradas, éstas deberán ajustarse a la normativa recomendada por la OMS para aguas de riego en zonas públicas y campos de golf.

- El ajardinamiento del campo se realizará preferentemente con elementos arbóreos, arbustivos o herbáceos autóctonos, aunque podrán emplearse otros exóticos, siempre que provengan de invernaderos locales y se tenga la certeza de que son incapaces de competir con la flora autóctona.

- Taxones vegetales endémicos y/o autóctonos cuyo empleo se recomienda en el ajardinamiento del Campo de Golf:

- Especies de porte arbóreo o arbustivo:

- | | |
|--|-----------------|
| • <i>Convolvulus floridus</i> | Guaidil |
| • <i>Dracaena draco</i> | Drago |
| • <i>Juniperus phoenicea</i> | Sabina |
| • <i>Olea europaea ssp. Cerasiformis</i> | Acebuche |
| • <i>Phoenix canariensis</i> | Palmera canaria |

- Especies de porte subarbustivo o herbáceo:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| • <i>Aeonium percarneum</i> | Bejeque |
| • <i>Asparagus plocamoides</i> | Esparraguera |
| • <i>Ceballosia fruticosa</i> | Duraznillo |
| • <i>Ceropegia fusca</i> | Cardoncillo |
| • <i>Echium decaisnei decaisnei</i> | Tajinaste blanco |
| • <i>Euphorbia canariensis</i> | Cardón |
| • <i>Euphorbia balsamifera</i> | Tabaiba dulce |
| • <i>Kleinia nerifolia</i> | Verode |
| • <i>Neochamaelea pulverulenta</i> | Leña buena |
| • <i>Parolinia omata</i> | Dama |

9.8.- SISTEMA GENERAL DE PARQUE LITORAL DE TIRITAÑA.-

Tiene una superficie de 279.617 metros cuadrados y su uso será el de Parque del Litoral con un aprovechamiento en la zona litoral del barranco de Tiritaña de 600 m²e para instalaciones de ocio, recreativas y al servicio del usuario de la playa.

Este parque litoral, como ya se indicaba en el apartado 5.6.1.4 del presente documento (pg. 114) esta adscrito en un 70% al suelo urbano y en un 30% al suelo apto para urbanizar, formando parte de dichos suelos según se refleja en el plano nº 5-12 y siendo dichos terrenos de cesión.

Se desarrollará su ordenación, gestión y ejecución a través del correspondiente Plan Especial y posteriormente con un Proyecto de Acondicionamiento del Parque Litoral. Su normativa deberá adaptarse a las siguientes determinaciones:

- Se procederá a la limpieza de todos aquellos sectores del parque hoy afectados por vertidos, así como su adecuación en base de un máximo respeto al entorno natural.
- Los senderos, puntos de observación y mirador tendrán que ser realizados con materiales propios de la zona o que los imiten, debiendo mimetizarse cualquier actuación que se realice en el interior del parque.
- La revegetación que se efectúe deberá realizarse en base a especies autóctonas y especialmente empleando los elementos recomendados con anterioridad.
- La zona de servicios de la playa de Tiritaña deberá ejecutarse de tal forma que sea desmontable, pudiendo asemejarse a un chiringuito o cabaña de madera.
- Se prohíbe el uso de carteles o publicidad de cualquier tipo, debiéndose emplear si se requiere, una señalética adecuada e integrada con el paisaje del lugar.
- Sólo podrá ser iluminado si se desea los sectores de equipamiento, tal como aparcamientos y servicios de la playa, o a lo sumo utilizarse en algunos senderos (mirador o bajada a la playa) pequeñas luminarias de luz indirecta y a ras del suelo.

- En el ámbito del parque urbano se prohibirá la caza, pastoreo o cualquier tipo de aprovechamiento de sus recursos naturales, quedando su uso limitado al ocio y senderismo.

- Taxones vegetales endémicos y/o autóctonos cuyo empleo se recomienda en el ajardinamiento del Parque Urbano:

- Franja inmediata a la línea de costa:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • <i>Argyranthemum frutescens</i> | Magarza de costa |
| • <i>Astydamia latifolia</i> | Lechuga de mar |
| • <i>Euphorbia balsamifera</i> | Tabaiba dulce |
| • <i>Limonium pectinatum</i> | Siempreviva de costa |
| • <i>Nauplius sericeus</i> | Botonera |
| • <i>Schyzogyne glaberrima</i> | Salado |

- Laderas e interfluvio de la Lomada de las Cruces:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| • <i>Aeonium percarneum</i> | Bejeque |
| • <i>Allogopappus viscosissimus</i> | Pegajosa |
| • <i>Argyranthemum filifolium</i> | Magarza angosta |
| • <i>Asparagus plocamoides</i> | Esparraguera |
| • <i>Ceballosia fruticosa</i> | Duraznillo |
| • <i>Ceropegia fusca</i> | Cardoncillo |
| • <i>Echium decaisnei decaisnei</i> | Tajinaste blanco |
| • <i>Euphorbia canariensis</i> | Cardón |
| • <i>Euphorbia balsamifera</i> | Tabaiba dulce |
| • <i>Kleinia nerifolia</i> | Verode |
| • <i>Neochamaelea pulverulenta</i> | Leña buena |
| • <i>Parolinia ornata</i> | Dama |
| • <i>Periploca laevigata</i> | Comical |
| • <i>Plocama pendula</i> | Balo |

ANULADO

**DOCUMENTOS QUE PASAN A FORMAR PARTE DE LAS
NORMAS DE LAS ACTUALES NORMAS SUBSIDIARIAS**

CAPITULO 3.- NORMAS EN SUELO RUSTICO,

ANULADO

3.- NORMAS EN SUELO RUSTICO

3.4.- REGIMEN GENERAL DE USOS

Los terrenos clasificados como suelo rústico (no urbanizable) no podrán ser destinados a usos que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que las Normas Subsidiarias determine protegibles.

Se declara la permisividad genérica de todas las actividades tradicionales que vienen desarrollándose en estos terrenos, salvo que especialmente sean declarados fuera de ordenación, o carezcan de los permisos, licencias y autorización que sean exigibles, según la legislación específica que resulte de aplicación.

El suelo rústico de protección paisajística tendrá el siguiente régimen de usos:

Usos y actividades permitidas y compatibles:

- Las actividades recreativas relacionadas con el ocio y disfrute de la naturaleza
- La repoblación con especies autóctonas propias de ese piso de vegetación o cualquier otra acción que mejore los valores naturales y paisajísticos del entorno.
- Reacondicionamiento de senderos o creación de otros nuevos para posibilitar el senderismo u otras infraestructuras relacionados con prácticas de deportes relacionados con la naturaleza en la zona, siempre que se minimice su impacto en el entorno.
- Adecuación de infraestructuras existentes o creación de otras nuevas siempre que estén relacionadas con un aprovechamiento didáctico, científico, de ocio o deportivo dentro de las limitaciones que se exponen en el apartado de limitaciones o usos incompatibles.
- Creación de una señalética integrada y relacionada con las actividades permitidas

- Las actividades de mantenimiento y conservación de las infraestructuras permitidas
- El acondicionamiento de la pista del Lomo de las Mesas como vial asfaltado para permitir la conexión de la zona costera con las llanadas superiores (Catanga y Las Pareditas).
- El tendido de nuevas redes de telecomunicaciones y transporte de energía si se ajustan a criterios de minimización de impactos ecológicos o paisajísticos.

Usos y actividades incompatibles o no permitidas

- La implantación de zonas urbanas
- La ejecución de edificaciones aisladas que no estén relacionadas con los usos o actividades permitidas.
- La instalación de industrias de cualquier tipo
- La instalación de carteles o elementos publicitarios
- Las actividades extractivas, talas, pastoreo, aprovechamientos de recursos hídricos, cinegéticos o cualquier otra relacionada con la explotación de los recursos naturales de la zona.
- El tendido de nuevas redes de telecomunicaciones y transporte de energía si no se ajustan a criterios de minimización de impactos ecológicos o paisajísticos.
- El vertido de escombros o residuos.
- La roturación de nuevos terrenos o realización de desmontes.
- La apertura de nuevas pistas o carreteras asfaltadas (excluyendo la existente de la Loma de las Mesas)

- El tránsito de vehículos a motor fuera del vial existente.
- Cualquier actividad en general que suponga la destrucción de las comunidades naturales vegetales o animales, alteren los hábitats o produzcan procesos de erosión en el ámbito del Plan.

ANULADO

CAPITULO 5.- NORMAS EN SUELO URBANO

ANEXO

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN .-

5.10.- DEFINICIONES Y NORMAS

b) **Superficie construida** : Suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas, incluyendo altillos, entreplantas, etc.

A efectos de edificabilidad, se tendrá en cuenta que será preciso contabilizar toda la superficie construida dentro de la parcela, a excepción de los sótanos, terrazas, pasillos abiertos y los voladizos sin cerramientos. A tal fin, se suprime el término sobre rasante natural del terreno, a que se alude en las ordenanzas de volumen de cada zona.

En las parcelas hoteleras, se permitirá un aumento del 20% de su edificabilidad, siempre y cuando no se supere la edificabilidad de 1 m²/m², con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

**CAPITULO 6 .- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN
SUELO URBANO**

ANULADO

11.- BARRANCO DE TAURITO

CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1 .- Las presentes ordenanzas regulan las condiciones urbanísticas del suelo urbano del Barranco de Taurito, que serán complementarias a las determinaciones que figuran en las Normas Subsidiarias aprobadas el 17 de Noviembre de 1987.

Artículo 2 .- En el plano parcelario quedan definidas las parcelas. En el plano de zonificación se establecen los usos de acuerdo con las normas establecidas en este documento y según las distintas categorías previstas.

CAPITULO II .- ZONIFICACION

Artículo 3 .- Se distinguen las siguientes zonas, diferenciadas según su uso:

- Espacios Libres
- Zona de Equipamientos
- Zona alojativa

Artículo 4.- Espacios Libres

4.1.- Espacios Libres Públicos.- Las zonas verdes de dominio y uso públicos serán destinadas a jardines, esparcimientos, etc., permitiéndose la instalación de mobiliario urbano, pérgolas, marquesinas, etc, como elementos decorativos y de protección. La zona verde de protección será arbolada principalmente con las especies siguientes:

Especies de porte arbóreo o arbustivo a emplear solo en las zonas de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Dracaena draco	Drago
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Olea europaea ssp. cerasiformis	Acebuche
Juniperus phoenicea	Sabina
Convolvulus floridus	Guaidil

Especies de porte arbustivo a emplear tanto en las zonas de costa como en las de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Kleinia nerifolia	Verode
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Limonium spp.	Siemprevivas
Nauplius sericeus	Botonera
Parolinia ornata	Dama
Neochamaelea pulverulenta	Leña buena
Asparagus plocamoides	Esparraguera

4.2.- Espacios Libres Privados.- Son las zonas libres de edificación de las parcelas privadas. En ellas se permitirán los siguientes usos:

- Deportivos y piscinas
- Kioskos de bebidas
- Terrazas cubiertas hasta un máximo del 10% de la superficie libre, sin cerramiento en todo su perímetro.
- Solarium
- Pérgolas
- Parques infantiles

En estas zonas será obligatorio reservar un mínimo del 25% como superficie ajardinada libre de pavimentación, así como la plantación de arboles de gran porte en una proporción de uno cada 70 m2.

Artículo 5 .- Zona de Equipamientos

Es la zona destinada a dotaciones de carácter local, tanto públicas como privados.

Los equipamientos públicos se localizan en la parcela E-1 que se destinará a usos administrativos y asistenciales.

Los equipamientos privados se localizan en las parcelas E-2, C-1 y C-2, en las que se permiten los siguientes usos:

Parcela E-2 .- Esta parcela estará destinada a parque temático, donde habrán dos zonas diferenciadas relativas a:

a) Parque Natural .- En el mismo tendrán cabida los siguientes usos:

- Locales Comerciales
- Bañeros y baños públicos
- Parque de juegos
- Piscinas de animales marinos
- Parques Acuáticos y Delfinarios
- Acuario
- Sala polivalente de exposición y cine
- Jardines y zona de cultivos experimentales
- Kiosko-Bar
- Restaurante
- Vivienda de guarda
- Viales y Aparcamientos

b) Zona del Lago .-

- Locales Comerciales
- Balnearios y baños públicos
- Cruz Roja y Teléfonos
- Deportivo
- Parque de juegos
- Piscinas
- Kiosko-Bar
- Restaurante
- Sala de Fiestas

Parcela C-1 y C-2

- Comercial
- Administrativo

Artículo 6 .- Zona alojativa

La zona edificable se subdivide, según sus usos en las siguientes:

- Zona I (Antigua zona a) ... Apartamentos
- Zona II (Antigua zona c) ... Hotel y Hotel Apartamento
- Zona III (38-04 y Sector 42, zona c) ... Apartamentos con tolerancia hotelera.

Artículo 7.- Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias que desarrollan la oferta alojativa turística será la siguiente:

7.1. **Hotel**, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas turísticas cuyo recurso básico es la naturaleza, los hoteles han de contribuir a mantener y mejorar los valores naturales de aquella y las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mejor

atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen para amenizar el tiempo libre con actividades interiorizadas y con amplia capacidad de elección.

7.2. **Hoteles especializados.** Son hoteles que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento -y eventualmente con más protagonismo que él- otras facetas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad. Son casos singulares de esta modalidad los hoteles que organizan el alojamiento en apoyo de una actividad que le da razón de ser: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

7.3. **Hotel Apartamento,** formado por unidades de alojamiento provistas de sala de estar y de cocina elemental, de manera que puedan realizar la función de apartamento, potenciando de este modo la independencia y la autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.

7.4. El "apartamento" es la unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de baño, de todas y cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

CAPITULO III .- USOS. DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS

Artículo 8.- ZONA I. EDIFICACION TIPO APARTAMENTOS (Antigua zona b)

8.1. Su uso será de apartamentos

8.2.- Se prohíbe el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones

8.3.- Se permiten instalaciones complementarias a la industria turística, tales como Bar, Restaurante, Cafetería, Discoteca, Peluquería, etc.

8.4.- En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 o más apartamentos, o bien para cualquier tipo de alojamiento hotelero, con servicios comunes, se dotará del nº de plazas necesarias para aparcamiento privado, debidamente localizada, a razón de UNA PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de alojamiento, que no será inferior a las obtenidas en virtud de la aplicación del art. 6.2 del Decreto 165/1989, de 17 de Julio, sobre requisitos mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos de la Consejería de Turismo y Transportes.

Artículo 9.- ZONA II. EDIFICACION TIPO HOTEL O APARHOTEL (Antigua zona c)

9.1. Se prevé en estas zonas la instalación de Industria Hotelera en todas sus categorías.

9.2.- Cualquier tipo de edificación, Hotelera o de Aparthotel, se dotará del nº de plazas necesarias para aparcamiento privado, debidamente localizada, a razón de UNA PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de alojamiento, que no será inferior a las obtenidas en virtud de la aplicación del art. 6.2 del Decreto 165/1989, de 17 de Julio, sobre requisitos mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos de la Consejería de Turismo y Transportes.

Artículo 10.- ZONA III. EDIFICACION TIPO APARTAMENTOS CON TOLERANCIA HOTELERA (38.04 y Sector 42. Antigua zona c)

10.1. Se prevé en estas zonas la instalación de Industria Hotelera en todas sus categorías.

10.2. En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 o más apartamentos, o bien para cualquier tipo de alojamiento hotelero, con servicios comunes, se dotará del nº de plazas necesarias para

aparcamiento privado debidamente localizado, a razón de UNA PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de alojamiento, que no será inferior a las obtenidas en virtud de la aplicación del art. 6.2 del Decreto 165/1989, de 17 de Julio, sobre requisitos mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos de la Consejería de Turismo y Transportes.

Artículo 11.- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICO (Antigua d)

11.1. Estas zonas serán dedicadas al uso comercial en todos los conceptos que indican las Normas Subsidiarias, así como el de uso de servicios públicos, administrativo y social.

11.2. No se permiten edificaciones para viviendas individuales o colectivas, ni para industrias que no sean artesanas o almacenes.

11.3. En el proyecto de ordenación o de edificación del sector de uso comercial se fijarán zonas destinadas a aparcamiento de uso público.

11.4. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 8% de la superficie del sector correspondiente.

ANULADO

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

I.- VOLUMENES Y SUPERFICIES

Artículo 12.- CONSIDERACIONES GENERALES

Serán de aplicación las consideraciones generales de volumen definidas en el artículo 5.10 de la normativa de las vigentes Normas Subsidiarias, excepto en los siguientes apartados que para el ámbito del Barranco de Tauritos devienen de las condiciones particulares del Plan de Ordenación vigente y que se definen en los siguientes artículos.

Artículo 13.- DEFINICION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se considera sótano la edificación que cumple las siguientes condiciones:

- 1ª) Que se sitúe por debajo del forjado del suelo de la planta baja.
- 2ª) Que se destine exclusivamente a ubicar alguna de las instalaciones siguientes:
 - 1.- Grupo electrógeno
 - 2.- Calderas
 - 3.- Depuradoras
 - 4.- Bombas
 - 5.- Cámaras para basuras
 - 6.- Contadores y cuadros
 - 7.- Aljibes
 - 8.- Cocinas, Comedores, Bares y Discotecas
 - 9.- Almacenes
 - 10.- Depósitos o almacenes de combustibles, economatos, lavanderías, vestuarios de personal y usos de servicios claramente asimilables a los detallados.

3ª) La parte inferior del forjado estará levantada como máximo a un metro sobre el terreno circundante, chapándose en piedra del lugar la parte de paramento visto.

4ª) En el caso de semisótanos, los paramentos exteriores serán de piedra del lugar, entendiéndose como tales los que cumplan con lo establecido en el artículo 5.10 de las Normas Subsidiarias del 87.

En todo caso, los sótanos no serán computados en el número de plantas permitidas.

II.- ORDENANZAS GENERALES DE ALTURA

Artículo 14.- DEFINICIONES

14.1. A los efectos de estas Ordenanzas para la medición del número de plantas y altura de la edificación se entenderá por altura legal de un edificio la distancia vertical entre el suelo adyacente, tomando en un nivel medio, y la parte inferior del forjado de la última planta. Sobre la altura legal sólo se podrán construir aquellos elementos susceptibles de ser instalados en la cubierta que no superen los 3,50 mts sobre la citada altura legal.

14.2. La altura legal máxima de un edificio debe ser:

$$h = (3,20 p + 1) \text{ m.}$$

en la que h es la altura legal y p es el número de plantas fijado para cada bloque aún cuando por hacer uso de alturas mínimas, la suma sea inferior a la altura legal fijada.

14.3. En las parcelas que queden por debajo de la rasante de la carretera C-812, la cota de cubierta quedará siempre dos metros por debajo de la rasante de la carretera, medidos a la parte más alta de la edificación (remate de cubierta) incluso parte alta del antepecho en cubierta plana.

Artículo 15.-

El suelo de la planta baja podrá ir en su punto medio a un nivel de 1 metro sobre la rasante.

En caso de no ir forjado, se protegerá la planta baja de las humedades mediante una impermeabilización total.

Artículo 16.-

Se prohíbe los áticos, torreones y en general todas las sobreplantas retranqueadas, estando admitida únicamente por encima de la altura legal fijada la caja de escaleras, ascensores y organización de cubierta que no superen la altura de 3,50 mts sobre ésta.

La maquinaria y algún otro elemento susceptible de ser instalado en la cubierta, deberán quedar dentro del volumen global del edificio y ser tratado con calidad de fachada.

Artículo 17.- Tejados

Se admiten todos los tipos de cubiertas, siendo libre la altura de las pérgolas, siempre que no rebasen los 3 mts de altura y quedando fijada la altura de los antepechos en 1,20 mts. El límite de los 3 mts será también el del punto más alto de una cubierta, cuya organización y pendiente son libres. Dichas alturas se miden a partir de la altura legal de la edificación.

III .- ORDENANZAS DE PROFUNDIDADES DE LA EDIFICACION. VUELOS Y PATIOS.

Artículo 18 .-

Se entiende por profundidad de un edificio la distancia entre la cara exterior de sus fachadas. En caso de ser irregulares las fachadas, la profundidad del

edificio vendrá determinada por la máxima distancia entre dos puntos de fachada opuestas, tomando esta dimensión perpendicular al eje del edificio.

Artículo 19 .- PROFUNDIDAD MAXIMA DE EDIFICACION

19.1. La profundidad máxima de la edificación residencial alta es de 16 m. En esta anchura se incluyen los cuerpos volados con cerramiento fijo.

19.2. La aplicación de esta ordenanza no será rígida, siempre que se demuestre la salubridad de las habitaciones vividera.

Artículo 20.- PATIOS

20.1. No se permitirán patios interiores en bloques de más de tres plantas de altura, excepto los de ventilación a los cuales no puede dar ninguna habitación vividera.

20.2. Los patios interiores en edificios residenciales de tres plantas o menos, se proyectarán de tal forma que la distancia entre la ventana de una habitación vividera y el paramento de fachada con que se enfrenta sea igual a la altura existente entre el dintel de dicha ventana hasta la cara superior del forjado de la última planta que dé al patio.

20.3. En ningún caso la distancia entre dos muros opuestos de un mismo patio, será inferior a 6 metros.

20.4. No se permiten patios abiertos a fachada, aunque sí retranqueos de la línea de fachada siempre que su profundidad sea, como máximo igual a $\frac{1}{4}$ de la embocadura.

Artículo 21 .- PATIOS DE VENTILACION

21.1. Se permiten patios de ventilaciones para servicios con superficie mínima de 20 m² y en el que se pueda inscribir un círculo de tres metros de diámetro.

21.2. No se permitirá la construcción de vuelos que no dejen altura libre mínima sobre rasante de 2,40 metros.

Artículo 22 .- VUELOS

22.1. Se permiten los vuelos en todas las plantas, incluida la primera

22.2. No se permitirá la construcción de vuelos que no dejen altura libre mínima sobre rasante de 2,40 mts.

22.3. A efectos de alineaciones se considerará la línea exterior de vuelo como línea de fachada, así como para efecto de separación de edificaciones.

IV .- ESCALERAS, MARQUESINAS, CERCAS Y PASOS PUBLICOS.

Artículo 23 .-

23.1. En edificios residenciales las escaleras se dispondrán, a ser posible, en tramos rectos, iluminados y ventilados al exterior.

23.2. En edificaciones hasta tres plantas de altura se admite la iluminación y ventilación cenitales, si el ojo de la escalera tiene un área no inferior a 1 m².

23.3. El ancho libre de la escalera será proporcional al número de viviendas por planta, no siendo nunca inferior a 1 metro, para el servicio de hasta tres viviendas por planta, 1,30 metros hasta cinco viviendas y 1,50 metros a partir de este número.

23.4. En edificaciones hotelera y extrahoteleras el dimensionado vendrá fijado por la normativa vigente.

Artículo 24 .-

Desde el acceso rodado más próximo no habrá una altura a recorrer hasta el alojamiento turístico, superior a tres plantas de altura mínima. En caso contrario se dispondrá algún medio mecánico de transporte vertical.

Artículo 25 .-

25.1. Se permiten las marquesinas voladas para protección de las entradas a los bloques de edificios, siempre que su cielo raso no tenga ningún elemento a menos altura, sobre rasante de 2,25 metros.

25.2. El vuelo máximo será igual al ancho de la acera en ese punto.

Artículo 26 .-

Las sendas, pasos cubiertos y porches serán de los mismos materiales y características en cada uno de los sectores, debiéndose solicitar la oportuna licencia.

Artículo 27 .-

27.1. Cuando se desee diferenciar los límites sobre parcelas se hará siempre mediante setos vegetales y sus alturas no excederá de 1,50 metros.

27.2. Si el seto está por los dos lados podrá establecerse en las separaciones, una tela metálica de menor altura que los setos.

V.- ORDENANZAS ESTETICAS

Artículo 28 .-

La plástica arquitectónica de las edificaciones tendrá como principal objetivo conseguir una gran sencillez de expresión y adaptación al paisaje, procurando que los edificios no rompan con las características del terreno de forma ostensible, buscando el equilibrio antes que el contraste con la naturaleza.

Para ello, se recomienda:

- a. El uso de materiales del lugar, hormigones revestimientos o revocos pétreos entonados al paisaje.

- b. Volúmenes y formas que se adapten en lo posible a la topografía del terreno.
- c. El uso de la vegetación como elemento de composición importante, haciendo constar en los proyectos las especies vegetales consideradas.

Para ello en el documento de proyecto de edificación se adjuntará plano de planta señalando la composición de jardinería, pasos, acceso, instalaciones recreativas tales como piscinas, etc.

Se prohíbe:

- La decoración exterior de los edificios mediante elementos estilísticos, pretéritos o inadecuados.
- Se prohíben los materiales de revestimiento deleznable, así como los colores detonantes.
- Los elementos por encima de la última planta permitidos en esta Ordenanza (caja de escalera, etc.) se harán con los mismo materiales de fachada cuidando de que su composición arquitectónica se incorpore la del resto del edificio.
- Las excavaciones en el terreno no supondrán un volumen en tierras desmontadas superior al 40% del volumen edificado que figure en el Proyecto. No se computarán dentro de la limitación de volumen a excavar, los movimientos de tierra encaminados a adaptar la cimentación y jardinería a la topografía del terreno.

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

Artículo 29.- EDIFICACION EN ZONA I (Antigua zona b)

Serán de aplicación en las parcelas 30-01 a 30-10, 31-01 a 31-06, 38-02, 38-03, 39-03 y S-35.

29.1. El tipo de edificación corresponde a apartamentos, de todos los tipos de superficie y agrupación. En el caso de parcelas con superficies superiores a los 6.000 m², se autorizara el uso hotelero en todos sus tipos.

29.2. La parcela mínima será de 1.000 m², permitiéndose la agrupación de parcelas para desarrollar complejos edificatorios.

29.3. La edificabilidad máxima es de 0,5 m²/m².

29.4. La ocupación máxima del suelo será de 50% del que la edificación principal podrá ocupar un 35% y el 15% restante se reservará para edificación complementaria de una sola planta.

29.5. La altura máxima en edificación será de dos plantas.

29.6. La edificación puede tener una disposición escalonada, en cuyo caso el número máximo de plantas será de tres.

29.7. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos.

Artículo 30.- EDIFICACION EN ZONA II (Antigua c)

Serán de aplicación en las parcelas 32, 33, 43, 53 y H-1 a H-7

30.1. La tipología edificatoria corresponde a la hotelera en todos sus tipos.

30.2. La edificabilidad máxima es de 1,00 m²/m², debiendo tener como mínimo un 20% de la misma de edificación complementaria, según se menciona en el artículo 5.10.b de las Normas Generales que se modifica en este documento.

30.3. La ocupación máxima del suelo será de 50% del que la edificación principal podrá ocupar un 35% y el 15% restante se reservará para edificación complementaria de una sola planta.

30.4. La altura máxima en edificación será de seis plantas.

30.5. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos, estando la línea de edificación en la parcela H6 a 35 mts de la arista exterior de la GC-1.

Artículo 31.- EDIFICACION EN ZONA III (38.04 y antiguo sector 42)

Serán de aplicación en las parcelas 38-04, 42-01, 42-02 y 42-03.

31.1.- El tipo de edificación corresponde a apartamentos, aparthotel, de todos los tipos de superficie y agrupación. Se establece la tolerancia de instalaciones hoteleras en el caso de agrupación de parcelas.

31.2. La parcela mínima corresponde a la superficie que figura en el plano parcelario, admitiéndose la agrupación de parcelas.

31.3. La edificabilidad máxima es de 1,00 m²/m², debiendo tener como mínimo un 20% de la misma de edificación complementaria, según se menciona en el artículo 5.10.b de las Normas Generales que se modifica en este documento.

31.4. La ocupación máxima del suelo será de 50% del que la edificación principal podrá ocupar un 35% y el 15% restante se reservará para edificación complementaria de una sola planta.

31.5. La altura máxima en edificación será de tres plantas para la edificación extrahotelera. Podrá ser de hasta seis plantas en el caso de desarrollar edificios hoteleros.

31.6. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos de parcelas o agrupación de parcelas en su caso.

Artículo 32.- ORDENANZA EN ZONA IV (COMERCIAL, antigua d)

Serán de aplicación en las parcelas C-1 y C-2

32.1. La edificabilidad máxima es de 0,87 m²/m².

32.2. La altura de la edificación será de 3 plantas.

32.3. Se dejará un retranqueo a linderos de 5 metros.

32.4.- La ocupación de suelo no será superior al 50% de la superficie total de la parcela.

Artículo 33.- ORDENANZA EN ZONA V.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Será de aplicación en la parcela E-1

33.1. La edificabilidad máxima es de 0,25 m²/m².

33.2. La altura de la edificación será de 2 plantas.

33.3. Se dejará un retranqueo a linderos de 5 metros.

33.4. La ocupación de suelo no será superior al 25% de la superficie total de la parcela.

Artículo 34.- ORDENANZA EN ZONA VI.- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Serán de aplicación en la parcela E-2

34.1. Las superficies construibles serán:

A) Zona del Lago

- Locales Comerciales 1.520 m²e
- Cruz Roja y Teléfono 60 m²e
- Balneario y Baños Públicos 250 m²e
- Kioskos piscina 100 m²e
- Restaurante y Sala Fiesta 1.100 m²e
- Zonas complementarias 1.500 m²e

B) Zona del Parque Natural

- Tiendas 600 m²e
- Caseta de Juegos 600 m²e
- Sala Polivalente 320 m²e
- Kioskos – Bar 300 m²e

La superficie edificables de las instalaciones del Delfinario, Acuario y otras instalaciones concretas, serán las necesarias para las mismas, a definir en el Proyecto Específico del Parque Natural.

34.2. La altura máxima será de una planta, excepto en el Restaurante y sala de fiesta que será de dos plantas.

Artículo 35.- OBRAS DE URBANIZACION

Como consecuencia de que el sector no tiene concluidas en su totalidad las obras de urbanización, se adaptarán al Proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, estableciéndose como condiciones para su finalización las siguientes:

35.1. Las sendas peatonales tendrán un trazado independiente de la red de circulación rodada. Su ancho mínimo será de tres metros y la zona pavimentada no será inferior a 1,50 metros de anchura.

35.2. El resto de las condiciones para ejecutar las obras de urbanización se ajustará a los especificado para las mismas en el Capítulo 4 de la normativa de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 36.- NORMATIVA DE COSTAS

Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Señalar lo dispuesto en los artículos 27,28, 445 y 446 en relación con la servidumbre de transito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos fuera de la ribera del mar y su carácter preferentemente peatonal, y la instalación de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa que se ubicarán fuera de los 20 mts de servidumbre de protección.

Artículo 37.- GESTION

La gestión se realizará de acuerdo con el Convenio de Gestión que se incorpora como determinación de las Normas Subsidiarias, estando obligado a la creación de una Entidad Colaboradora de Conservación.

Las Palmas de Gran Canaria, a Junio de 1999

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.- Francisco González González-Jaraba

DELIMITACION PROVISIONAL DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO
TERRESTRE Y DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
EN EL EXPEDIENTE DE DESLINDE COMPENDIDO ENTRE PUNTA
MESA DE TAURO Y EL ACANTILADO DE TAURITO