

FECHA DE ENTRADA: 04.10.10

Nº R.E.: 1295583 | FMAOT-25312



MUNICIPIO DE PUNTAGORDA  
ISLA DE LA PALMA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

OCT 2010

DIRECTOR EQUIPO REDACTOR  
FELIX RODRIGUEZ DE LA CRUZ  
arquitecto



Gobierno  
de Canarias

gesplan

**DILIGENCIA.-** Que extiende la **Secretaría General de la Corporación**, para hacer constar que el presente volumen corresponde al documento del **Plan General de Ordenación de Puntagorda**, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de septiembre de 2009, con subsanación de reparos según dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en fecha 24 de septiembre de 2010 y aprobado definitivamente en sesión de la COTMAC de 1 de octubre de 2.010; una vez subsanado un reparo acordado, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento del presente texto de las Normas Urbanísticas, en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 2010, asumiendo su contenido, elevándolo a la COTMAC para ser integrado en los documentos del Plan General de Ordenación de Puntagorda.

Asimismo, se hace constar que el presente volumen anillado se denomina en la portada **TOMO IV ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA – NORMATIVA URBANÍSTICA**, y contiene **209** páginas debidamente foliadas y selladas con el de la Corporación.

Puntagorda, 5 de OCTUBRE de 2010.

LA SECRETARIA

Fdo.- Julia González-Palenzuela Gallego.

1 OCT 2010



Santa Cruz de Tenerife

Belen Diaz Elias

Demanda Gaceta Madrid

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del  
presente expediente en sesión de fecha  
de 24 de Septiembre de 2010.



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**



**PUNTAGORDA**

**OCTUBRE 2010**

**Documento adaptado al Acuerdo de la COTMAC de 1 de octubre de 2.010**

*(Firma)*

**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1	FORMULACIÓN .....	006
Art. 2	OBJETIVOS .....	006
Art. 3	MARCO LEGAL DE REFERENCIA .....	008
Art. 4	VIGENCIA Y REVISIÓN .....	010
Art. 5	OBLIGATORIEDAD Y EJECUCIÓN .....	011
Art. 6	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO POR EL PLANEAMIENTO .....	011
Art. 7	DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION .....	012
Art. 8	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....	012

**TITULO SEGUNDO**

**NORMAS GENERALES**

**Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.**

Art. 9	CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	017
Art. 10	USOS GLOBALES .....	017
Art. 11	USOS PORMENORIZADOS .....	020
Art. 12	USO RESIDENCIAL .....	025
Art. 13	USO TURÍSTICO .....	026
Art. 14	USO INDUSTRIAL .....	028
Art. 15	USO DE ESPACIOS LIBRES Y OTROS DE ESPARCIMIENTO.....	029
Art. 16	USOS DEL SISTEMA DOTACIONAL .....	030
Art. 17	USO COMERCIAL Y DE OFICINA .....	031
Art. 18	USO DEL SISTEMA VIARIO .....	032
Art. 19	USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES .....	033
Art. 20	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO .....	034

**Capítulo Segundo: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

Art. 21	EL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL .....	036
Art. 22	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .....	036
Art. 23	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN .....	039
Art. 24	SISTEMÁTICA APLICADA .....	042
Art. 25	INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO .....	043
Art. 26	EXCEPCIONES A LAS EXIGENCIAS LEGALES .....	044

**Capítulo Tercero: OTROS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**

Art. 27	PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES .....	046
Art. 28	PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ASTRONÓMICA .....	046
Art. 29	PROTECCIÓN DE CAUCES .....	046
Art. 30	PROTECCIÓN DEL LITORAL .....	047

**Capítulo Cuarto: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

Art. 31	EXIGENCIA REGLADA .....	047
Art. 32	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA .....	047
Art. 33	PARCELA EDIFICABLE .....	049
Art. 34	ALTURA DE PLANTAS .....	049
Art. 35	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	049
Art. 36	MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA .....	050
Art. 37	CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA .....	053
Art. 38	EDIFICACIÓN ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS .....	055
Art. 39	ESPACIOS NO EDIFICADOS .....	056
Art. 40	ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES .....	057
Art. 41	PATIOS .....	058
Art. 42	CHAFLÁN .....	059
Art. 43	TRATAMIENTO DE PARAMENTOS .....	059
Art. 44	DISTANCIA ENTRE FACHADAS .....	059
Art. 45	CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AL ENTORNO .....	059



## TÍTULO TERCERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

Art. 46	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO .....	062
Art. 47	CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN .....	064
Art. 48	PARCELACIONES .....	066

#### Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 49	DEFINICIÓN DE SUELO URBANO .....	067
Art. 50	DESARROLLO EN SUELO URBANO .....	068
Art. 51	DESARROLLO DEL SUNCU "LA AVENIDA" .....	069
Art. 52	DETERMINACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....	073
Art. 53	ZONA CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL .....	073
Art. 54	ZONA CON CALIFICACIÓN DE USO TURÍSTICO .....	076
Art. 55	ZONA CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL Y DE USOS TERCIARIOS .....	078
Art. 56	ZONA DE EQUIPO COMUNITARIO .....	079

#### Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 57	CATEGORÍAS Y ACTIVIDADES .....	081
Art. 58	DETERMINACIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL .....	082
Art. 59	NORMAS GENERALES .....	084
Art. 60	ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE USOS Y CONSTRUCCIONES .....	086
Art. 61	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE TURISMO EN SUELO RÚSTICO .....	105
Art. 62	ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL TURISMO EN SUELO RÚSTICO .....	109
Art. 63	MATRIZ DE USOS .....	112
Art. 64	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL .....	130
Art. 65	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA .....	132
Art. 66	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL .....	132
Art. 67	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA .....	133
Art. 68	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA .....	134
Art. 69	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE EQUIPAMIENTOS .....	135
Art. 70	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS .....	137
Art. 71	RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	144

## TÍTULO CUARTO

### SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

Art. 72	LAS INFRAESTRUCTURAS. OBJETIVOS GENERALES .....	145
Art. 73	LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL .....	145
Art. 74	INFRAESTRUCTURA VIARIA .....	146
Art. 75	ALTERNATIVAS PARA LA GENERACIÓN ENERGÉTICA .....	147
Art. 76	SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO .....	148

## TÍTULO QUINTO

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Art. 77	ACTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL .....	151
Art. 78	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	152
Art. 79	UNIDAD DE ACTUACIÓN A1 – LA AVENIDA .....	153
Art. 80	ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	153
Art. 81	SISTEMAS GENERALES .....	154



## **TITULO SEXTO**

### **INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA**

Art. 82	DISCIPLINA URBANÍSTICA. GENERALIDADES .....	156
Art. 83	ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA .....	156
Art. 84	MODIFICACIÓN DE USO .....	156
Art. 85	CONTENIDO DE LAS LICENCIAS .....	157
Art. 86	SOLICITUD DE LICENCIA .....	157
Art. 87	COSTES DE URBANIZACIÓN .....	159
Art. 88	PLAZOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS .....	160
Art. 89	COMIENZO DE LAS OBRAS .....	160

## **TITULO SÉPTIMO**

### **PRESERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**

Art. 90	RECURSOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD .....	160
Art. 91	HÁBITATS NATURALES Y RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000 .....	161

## **ANEXOS A LA NORMATIVA**

ANEXO 1A	.....	167
ANEXO 1B	.....	192
ANEXO 2	ANEXO DE INDICADORES .....	202



## NORMATIVA URBANÍSTICA



## TITULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1 FORMULACIÓN

El presente Plan General de Ordenación (PGO) del municipio de Puntagorda 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 y artículo 33 de ese mismo texto legal.

2. Se adapta al marco legal vigente y está 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.

3. Se ha formulado como **revisión del planeamiento en vigor, Plan General con adaptación básica al TROTEN, instrumento aprobado definitivamente en sesión de la Comisión de Ordenación el Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 17 de diciembre de 2.002.**

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.

4. 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, y Decreto 123/2008, de 27 de mayo.

#### Art. 2 OBJETIVOS

1. Se respetarán cuantas determinaciones tengan relación con el modelo de ocupación y utilización del territorio que el Plan propone, desarrollando los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano, y atendiendo a las previsiones realizadas para el sistema dotacional, el sistema de espacios libres y el sistema viario, y demás infraestructuras previstas.

La ordenación estructural establece un marco básico de regulación de usos del suelo, que deberá respetarse para conseguir que el modelo territorial y de desarrollo propuesto esté en equilibrio con el medio. Se garantizará la protección de los espacios agrarios y ganaderos. También se considera un objetivo básico el cuidado del paisaje, por lo que se velará por cuantas determinaciones tengan incidencia sobre el mismo.

La actividad de ejecución, la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública, legitimadas a través de la ordenación urbanística pormenorizada, constituyen aspectos determinantes para llevar a término los objetivos del Plan.

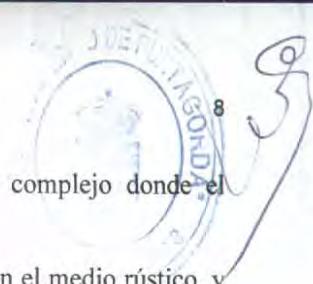
**2.** Para el cumplimiento de la finalidad perseguida en el Plan, se desarrollan los propios objetivos del modelo municipal y otros criterios básicos formulados en el planeamiento territorial. Se fundamenta el modelo territorial, económico y social, en lo siguiente:

**a). Objetivos básicos:**

1. Conseguir un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
2. Cuidar el objetivo fundamental que define el modelo local, que es la coexistencia de los espacios económicos derivados del turismo y de la agricultura.
3. Respetar y mantener las singulares señas de identidad que caracterizan al municipio, con la preservación y rehabilitación de los bienes integrantes del patrimonio histórico municipal.
4. Consolidar un sistema económico, con capacidad de desarrollo endógeno, que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas locales.
5. Desarrollar un urbanismo sostenible, con propuestas innovadoras y con calidad arquitectónica.
6. Observar en todo momento el desarrollo previsto, tal que el análisis tendencial de su evolución mantenga el carácter sistémico del modelo.
7. Asumir el modelo turístico insular, incorporando el suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística, tal que se conforme un sistema municipal propio en equilibrio con el desarrollo agrario y la preservación del medio ambiente.
8. Implementar, a través del modelo local, el desarrollo de infraestructuras que favorezcan la movilidad interterritorial, con el desarrollo de las infraestructuras estructurantes previstas.

**b). Criterios específicos:**

1. Mantener la estructuración y vertebración de la diversidad del territorio municipal, evitando cambios que induzcan al dominio del mismo por las infraestructuras.  
La infraestructura viaria, tanto en la mejora de la red existente, como la solución a determinados aspectos funcionales, es un objetivo del Plan desarrollado en sus determinaciones de ordenación.
2. Cuidar el desarrollo del núcleo urbano y de los asentamientos, como espacios para la residencia. Se impulsarán las medidas necesarias para dotar al núcleo de atractivo espacial y una complejización de usos.
3. Cuidar la integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, con permanente atención a la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.
4. Atender a los bienes de consumo colectivo, tales como la cultura, sanidad, educación, etc., es un criterio que se materializa en la previsión de ciertas dotaciones que son clave para el reequilibrio territorial, potenciando la estructura urbana definida y completando necesidades del sistema rural.
5. Preservar el espacio antrópico destinado en la ordenación a las actividades agrarias y ganaderas, como impulso de esas actividades del sector primario. Asimismo las infraestructuras ligadas al agua, tanto en almacenamiento como en conducción, deberán disponer del máximo apoyo, que impulse constantemente su puesta al día con las mejores técnicas y sistemas.



6. Propiciar la actividad comercial del núcleo urbano, como sistema complejo donde el comercio forme parte de su riqueza funcional.
7. Potenciar el sistema turístico en su dimensión del turismo imbricado en el medio rural, y también el impulso que se le debe dar a los productos urbanos, en particular la necesidad de crear oferta cualificada en el casco.
8. Los equipamientos relevantes, capaces de vertebrar el sistema insular, tienen especial importancia en la estructura municipal, debiendo materializarse el sistema deportivo y de ocio donde se integra un Campo de Golf.
9. Impulsar la actividad industrial, en sus distintas escalas, con específica atención en el desarrollo de las previsiones de ordenación.
10. Potenciar el rol comarcal del municipio, fortaleciendo el comercio y los servicios, ofreciendo posibilidades de residencia.

### Art. 3 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, así como la distinción si la norma es Estatal o de la Comunidad Autónoma:

- |  |               |
|--|---------------|
| • <b>E-Ley 8/2007</b> , de 28 de mayo, de suelo.   | <b>LS/07</b>  |
| • <b>C-Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias</b> , aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.                                | <b>TROTEN</b> |
| • <b>C-Ley 19/2003</b> , 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  | <b>DOG</b>    |
| Directrices de Ordenación del Turismo  | <b>DOT</b>    |
| • <b>E-Ley 42/2007</b> , de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad  | <b>LPNB</b>   |
| • <b>C-Decreto 183/2004</b> : Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.   | <b>RGEP</b>   |
| • <b>C-Decreto 35/1995</b> : Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento. Derogado por la Ley 6/2009   | <b>RCA</b>    |
| • <b>C-Ley 6/2002</b> : sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.   | <b>LEHGP</b>  |
| • <b>C-Decreto 55/2006, de 9 de mayo</b> : Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.   | <b>RPRO</b>   |
| • C-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. |               |
| • <b>C-Ley 7/1995</b> : de Ordenación del Turismo de Canarias.   | <b>LTUC</b>   |
| • <b>C-Decreto 149/1986</b> : De Ordenación de Establecimientos Hoteleros.   | <b>DOHO</b>   |
| • <b>C-Decreto 23/1989</b> : De Ordenación de Apartamentos Turísticos.   | <b>DATU</b>   |
| • <b>C-Decreto 18/1998</b> : de ..... turismo rural.   | <b>DTRU</b>   |
| • <b>C-Decreto 10/2001</b> , de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.  | <b>DRET</b>   |



- C-Decreto 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos. **DSPI**
- C-Decreto 39/1997, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 305/1996. **LPUC**
- C-Ley 14/2003: de Puertos de Canarias. Modificada por Ley 5/2007. **RPUC**
- C-Decreto 52/2005: Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias. **LVC**
- C-Ley 2/2003: de Vivienda de Canarias. **DCH**
- C-Decreto 117/2006: sobre condiciones de habitabilidad. **LAC**
- C-Ley 1/1998: de Régimen jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. **LCC**
- C-Ley 9/1991: de Carreteras de Canarias. **RCC**
- C-Decreto 131/1995: Reglamento de Carreteras de Canarias. **LTC**
- C-Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias. **LCI**
- E-Ley 31/1988: sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. **LPH**
- C-Ley 4/1999: de Patrimonio Histórico de Canarias. **TRLS/76**
- E-Real Decreto 1346/1976: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. **RPU**
- E-Real Decreto 2159/1978: Reglamento de Planeamiento. **TRLS/92**
- Preceptos vigentes después de la STC 61/1997 y de la Ley 8/07
- E-Ley 7/1997: Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales. **LABF**
- C-Ley 8/1995: Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. **RABF**
- C-Decreto 227/1997: Reglamento de la Ley 8/1995. **LCO**
- E-Ley 22/1988, de Costas. **RCO**
- E-Real Decreto 1471/1989, Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas. **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.
- C-Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias. **LOE**
- E-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. **CTE**
- E-Real Decreto 314/2006: Código Técnico de la Edificación. **LRU**
- E-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. **LMON**
- E-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.
- E-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.
- E-Ley 43/2003, de Montes.



- E-Ley 54/1997, del sector eléctrico.
- E-Ley 9/2006: sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. **LEPP**
- E-Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental. **LEIA**
- E-Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. **REIA**
- C-Ley 11/1990, de prevención del Impacto Ecológico. **LPIE**
- C-Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas (Canarias). **LACA**
- C-Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la C.A. de Canarias. **LPCA**
- C-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.
- C-Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. **LMU**
- C-Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial. **LRLC**

La referencia (E) significa norma estatal, la (C) norma autonómica.

#### **Art. 4 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, el presente Plan General de Ordenación tendrá eficacia en su aplicación una vez efectuadas 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 desarrolle en el municipio o en el entorno territorial, y que afecten al modelo de desarrollo con situaciones no previstas.
3. Por factores adversos para la economía agraria, tal que la tendencia regresiva alcance el 3% de participación en el VAB insular.

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, si resultare afectado el presente Plan General de Ordenación.

## **Art. 5 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 los 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, ejercerán 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.

5. El presente plan general de ordenación, con adaptación plena a todo el marco normativo vigente, se constituye en el único instrumento de ordenación aplicable a todo el término municipal, dejando sin efectos al planeamiento anterior y sus modificaciones; sin perjuicio de la ordenación establecida para los espacios naturales protegidos por el planeamiento o normas específicas.

## **Art. 6 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.

2. Este Plan General de Ordenación clasifica la totalidad del territorio municipal utilizando dos clases de suelo de las previstas legalmente, suelo urbano y suelo rústico, 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 esas clases: suelo urbano (artículo 50) y suelo rústico (artículo 54).

La clasificación de suelo urbanizable (artículo 52) podrá llevarse a cabo por Revisión del Plan, con la calificación que proceda. En cualquier caso, se motivará suficientemente respecto de la coherencia con el modelo de desarrollo formulado en el presente documento de Plan General de Ordenación.

3. 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.

Si fuera el caso de utilizar la clase de 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. 7 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. Cualquier interpretación de contenidos no expresos o imprecisos en los documentos del Plan, deberá atender prioritariamente a los fines, objetivos y criterios formulados. A este respecto, se tendrá en cuenta lo especificado en la Memoria de Ordenación (C. Documento de Ordenación).

4. 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, a las mayores dotaciones y espacios públicos, a la protección del medioambiente y a la preservación del paisaje. El Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias legales, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas.

## **Art. 8 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 edificadorio, los siguientes:

1. Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas para el tránsito, todas las vías que circundan la parcela.
2. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, al menos una vía o espacio público al 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.



## 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 pilares.

No se consideran vuelos a los salientes, tipo resalte 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

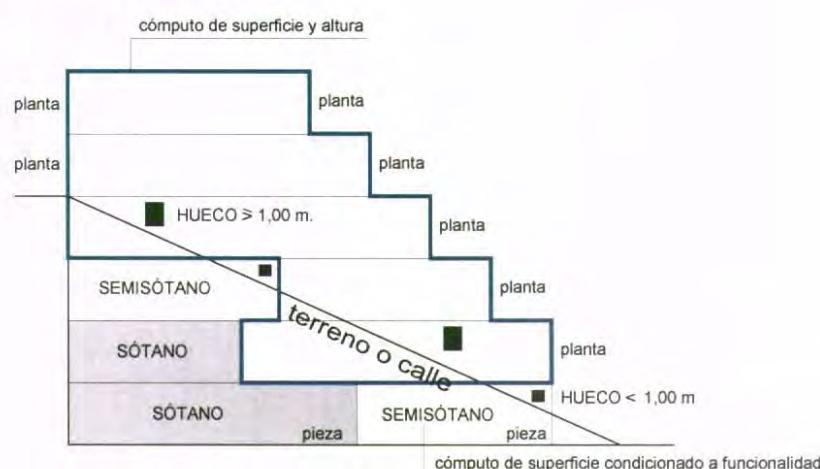
paramentos verticales no sea posible abrir huecos al exterior sin modificar mediante trincheras el terreno colindante.

Si en una dependencia existiese la posibilidad de abrir huecos de altura menor de un metro (**1,00**), se considerará como **semisótano**.

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 instalación o 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). Área de movimiento

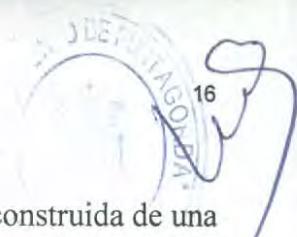
Expresa la porción de solar, o de la UAE, donde puede libremente posicionarse la instalación o edificación.

#### u). 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 36.

#### v). 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.



## Superficies

Superficie construida: A los efectos de estas normas, la superficie construida de una edificación es el resultado de la medición efectuada según las líneas perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso; realizando la sumatoria de la superficie de cada una de las plantas del edificio.

Formarán parte de la superficie construida los vuelos abiertos, computándose el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la envolvente perimetral; 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.

2. Superficie útil: Cuando a la superficie definida en el punto anterior se le excluyan los cerramientos, elementos estructurales, tabiquería y demás elementos constructivos que impidan el uso de los espacios y el tránsito de las personas, queda como resultante la superficie útil.

### x). 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 definida 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 la expresión:

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

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

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

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

Se = superficie edificable  
Sp = superficie de la parcela

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

De igual forma, en algunos casos reflejados en la normativa se ha utilizado la expresión no lineal para hacer referencia a la superficie útil (Su).

Cuando por alguna razón se tenga que obtener la superficie construida a partir de la superficie útil, ésta se incrementará en un 25% para obtener aquella.  $Sc = Su \cdot 1,25$

## 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 de la Isla de La Palma.
PGO	Plan General de Ordenación.
CT	Calificación Territorial.
PATG	Proyecto de Actuación Territorial general. TROTEN
PATE	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.
Sc	Valor de la superficie construida
Su	Valor de la superficie útil
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 <sup>2</sup> (superficie edificable)/m <sup>2</sup> (parcela o UAE)

## TITULO SEGUNDO

### NORMAS GENERALES

#### Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

##### Art. 9 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. 10 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

18

## 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 PQ:** 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.

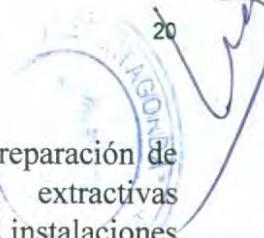
## g) Espaciamiento L:

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).



20



**h) Industrial U:**

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. Asimismo, también comprende los espacios para el vertido de materiales inertes.

**i) Medioambiental M:**

Actividades de preservación y recuperación del medio urbano, rural y natural

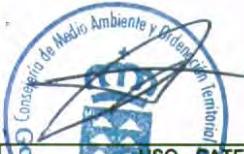
## **Art. 11 USOS PORMENORIZADOS**

### **1. Definición.**

Un conjunto de acciones o actividades configuran un uso pormenorizado, en tanto sea el resultado de la concreción de un uso global. En la siguiente relación se establecen los usos pormenorizados definidos por el Plan, con una clave cuyas siglas lo caracterizan, asimismo, cuando resulte necesario mayor grado de concreción se desglosa en numerales que especifican la concreta actividad, edificación o construcción. La columna de ESPACIOS-CONCEPTOS-EDIFICACIONES, contiene las definiciones conceptuales y espaciales que específicamente serán objeto de regulación urbanística.

### **2. Clasificación de los usos.**

La clasificación sistemática de usos establecida por el Plan, tanto para el suelo urbano como para el suelo rústico, es la siguiente:



21

USO - CATEGORÍA		clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES
GLOBAL	PORMENORIZADO		
AGRICOLA	A DIVERSO	DA	Finca o unidad orgánica de explotación agraria en secano y regadio, con más del 75% en cultivo efectivo.
	REGADIO	RA	Finca o unidad orgánica de explotación agraria en regadio con más del 75% en cultivo efectivo.
	HERBÁCEOS	1	Espacios para cultivos hortícolas, ornamentales, aromáticos, cereales, papas, maíz, tomates y otros cultivos herbáceos extensivos.
	AGRÍCOLA INTENSIVO	2	Espacio agrario intensivo dedicado a platanera, aguacates u otros frutales.
	SECANO	SA	Finca o unidad orgánica de explotación agraria en secano con más del 75% en cultivo efectivo.
	FRUTALES	1	Espacio agrario dominado por viñedos o almendros.
	ERIALES	2	Espacio dominado por pastizales, matorrales, tuneras y otros.
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.
		1	Protección de cultivos con lámina o malla plástica y estructura ligera.
		2	Invernaderos con estructuras industriales, de acero y vidrio.
		3	Cuartos de aperos para almacenaje de utilaje agrario, abonos, etc.
		4	Construcciones para almacenaje de productos agrarios sin elaborar: almacenes, silos, cobertizos, etc
		5.1	Abancalamientos: creación de nuevos espacios agrarios.
		5.2	Roturaciones: labrar, remover, preparar los terrenos existentes
		5.3	Roturaciones específicas para el cultivo de la viña al modo tradicional
		6	Muros cortavientos con paredes de bloques (celosías de hormigón).
		7	Muros de piedra en: bancales, bordes de caminos, bordes de parcela y linderos.
		8	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con malla metálica.
		9	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con elementos de hormigón o cerámicos.
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	EA	Elementos de almacenamiento y distribución de agua.
		1	Grandes sistemas de almacenamiento de agua: presas y embalses.
		2.1	Estanques y depósitos hasta 2500 m³
		2.2	Pequeños estanques o depósitos hasta 200 m³ para huerto familiar.
		3	Canales y conducciones. Otras obras auxiliares.
	FORESTAL	FA	Actividad de naturaleza económica que comprende la selvicultura y explotación forestal. Instalaciones para el desarrollo de la actividad.
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	Pequeñas construcciones: carga ganadera menor de 1,5 UGM y un máximo de 30 uds de aves y/o conejos.
	EXPLORACIÓN GANADERA	EG	Unidad técnico-económica para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado
		1	Construcciones para explotaciones bovinas, caprinas, ovinas y porcinas.
		2	Construcciones para explotaciones cunicolas o avícolas.
		3	Construcciones para otras especies productivas
		4	Núcleos zoológicos, centros para animales de compañía.
	PASTOREO	PG	Pastoreo controlado.
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	EP	Instalaciones en el litoral relacionadas con la actividad pesquera, tales como embarcaderos, varaderos, tiendas u otras.
		IP	Acuicultura
		1	Instalaciones en el mar de jaulas criaderos.
		2	Cualquier forma de acuicultura con instalaciones en tierra
		3	Instalaciones o construcciones en tierra de apoyo a la acuicultura, almacenes o similares.
RESIDENCIAL	R VIVIENDA: libre o protegida	VR	Construcciones dedicadas al uso de vivienda, con carácter permanente o vacacional.
	NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1	Tipologías varias en suelo urbano: vivienda unifamiliar y vivienda colectiva
		1.2	Vivienda rural: características propias del medio rural
	REHABILITACIÓN	2	Construcción con tipología de vivienda, de interés etnográfico o arquitectónico: reconstrucción, rehabilitación y ampliación (66.8 TROTEN)
	OTROS	3	Construcción tipo pajero o bodega, de valor etnográfico o arquitectónico. Rehabilitación para vivienda
	RESIDENCIA COMUNITARIA	CR	Edificaciones para residencia permanente: colegio mayor, conventos, residencias y otros análogos.
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Actividades turísticas alojativas desarrolladas según las modalidades y tipologías del PTET. En SUELO RÚSTICO.
	hasta 40 plazas	1.1	Turismo Rural: CASA RURAL I - HOTEL RURAL I
	≤ 40 plazas	1.2	Identificado con Rural: CASA RURAL II y III - HOTEL RURAL II y III
	≤ 40 plazas	2.1	Hotelero: modalidades según PTET, LEY 6/2002 art.7.2.a)3) y DECRETO 149/1986. HOTEL genérico o con especialidad
	≤ 40 plazas	2.2	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
	≤ 40 plazas	2.3	HOTEL FAMILIAR
	≤ 40 plazas	2.4	HOTEL CON ESPECIALIDAD DE NATURALEZA
	entre 40 y 200 plazas	2.5	HOTEL genérico o con especialidad
	40 < P ≤ 200	2.6	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
	40 < P ≤ 80	2.7	HOTEL FAMILIAR
	40 < P ≤ 80	2.8	HOTEL CON ESPECIALIDAD DE NATURALEZA
	más de 200 plazas	2.9	TROTEN art 67.4 HOTEL genérico o con especialidad
	> 200 plazas	2.10	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
	hasta 40 plazas	3.1	Extrahotelero: modalidades según PTET y DECRETO 23/1989: APARTAMENTOS
	≤ 40 plazas	3.2	BUNGALOWS
	≤ 40 plazas	3.3	VILLAS
	≤ 40 plazas	3.4	Con especialidad de NATURALEZA
	≤ 40 plazas	4.1	Campamentos de turismo tipo I. Caravanas.
	≤ 40 plazas	4.2	Campamentos de turismo tipo II. Tiendas de campaña.
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	Actividades directamente relacionadas con el turismo, sin carga alojativa.
		1	Instalaciones temáticas relevantes en el medio rural o natural.
		2	Construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas.
		3	Centros de formación: idiomas, hostelería, restauración, guías.
		4	Otras oficinas de información o gestión. Alquiler de vehículos.
		5	Tiendas de artesanía y productos diversos.



SISTEMAS GENERALES	G	EDUCATIVO - CULTURAL	<b>EQ</b>	Centros docentes y en general cualquier espacio relacionado con la enseñanza, bibliotecas, museos y análogos.
		DEPORTIVO	<b>PQ</b>	Recintos cubiertos o descubiertos, instalaciones y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
		RECREATIVO	<b>RQ</b>	Recintos o locales para ocio y recreo, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, cines, auditorios, salas de fiesta.
DOTACIONES	D	CIRCULATORIO	<b>CG</b>	Sistema viario: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor. 1 Vial de primer nivel: vial estructurante general, principales ejes de conectividad territorial. 2 Vial de segundo nivel: vial estructurante zonal y principales ejes de conectividad comarcal. 3 Vial de tercer nivel: principales ejes de conectividad local, vial capilar secundario. 4 Vial de cuarto nivel: pequeño vial capilar de funciones limitadas. 5 Elementos tradicionales: caminos, senderos y serventías.
EQUIPAMIENTOS	Q	COMERCIAL	<b>CQ</b>	Edificaciones o locales para exposición y venta de mercancías y servicios. 1 Venta de vehículos a motor y ciclomotores. 2 Venta de complementos, repuestos y otros suministros para vehículos. 3 Comercio al por mayor e intermediarios del comercio. 4 Productos alimentarios, congelados, carnicería, bollería, panadería, confitería, bebidas y tabaco. 5 Productos del hogar, droguería, perfumería, tejidos, calzados y complementos. 6 Muebles y bricolaje. 7 Flores y plantas. 8 Materiales para la construcción y ferretería general. Material eléctrico. Maquinaria diversa. 9 Materiales y productos específicos para la agricultura. Maquinaria, herramientas, productos químicos. 10 Venta de animales vivos. 11 Óptica, joyería, papelería, librería. 12 Electrodomésticos. Imagen y sonido. 13 Restaurantes, bares, cafés, merenderos y similares. 14 Instalaciones, locales o espacios, destinados a la conservación o almacenamiento de cualquier producto.
		VEHÍCULOS	<b>DQ</b>	Actividades administrativas, financieras y profesionales de carácter privado. 1 Financieros, seguros, inmobiliarios, de transporte, actividades informáticas, investigación y desarrollo. 2 Despachos, oficinas y estudios técnicos. Otros servicios profesionales. 3 Servicios de temporada en el litoral. 4 Publicidad sobre cualquier soporte, percibida desde espacios públicos. 5 Servicios municipales: almacenes, talleres y otros.
		COMERCIO MAYOR	<b>SQ</b>	
		COMERCIO MENOR		1 Hospitales, ambulatorios, clínicas, locales consulta médica y similares. 2 Guarderías, centros tercera edad, centros de acogida, centros para reinserción social, instituciones benéficas, y similares. 3 Iglesias, centros parroquiales y demás locales destinados al culto. 4 Centros sociales, edificios o locales de reunión. 5 Salas o edificios para congresos, exposiciones y conferencias.
		RESTAURACIÓN	<b>AD</b>	Sedes institucionales, dependencias administrativas y judiciales.
		ALMACENAJE	<b>IQ</b>	Conjunto diverso de dotaciones y equipamientos. 1 Edificaciones o instalaciones para protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente. 2 Parques y otros locales para servicios contra incendios. 3 Instalaciones para recogida o tratamiento de residuos: planta de transferencia, punto limpio, centros de desguace, planta de compostaje. 4 Plantas para el tratamiento de inertes. Procesado de subproductos de reciclado. 5 Estaciones de depuración de aguas residuales EDAR (no comprende las unidades que cubren una necesidad puntual). 6 Alcantarillas y redes de saneamiento con canalización enterrada. Emisarios. 7 Cementerios, instalaciones para incineración. 8 Mercados y similares. 9 Estaciones de guaguas, instalaciones de mantenimiento y cocheras. 10 Recintos cubiertos o descubiertos para guardado de vehículos, instalaciones de mantenimiento. 11 Construcciones o locales de garaje. 12 Estaciones de servicio: suministro de combustible, asistencia a vehículos, bazar, bar y otros servicios complementarios. 13 Redes aéreas de electricidad y telefonía. 14 Centros de transformación y distribución (excluye transformador que cubre la necesidad de la instalación). 15 Alumbrado público con canalización enterrada 16 Energía eólica: instalaciones de aerogeneradores. 17 Energía fotovoltaica: instalaciones de paneles fotovoltaicos. 18 Instalación industrial de biogás, con biomasa de diversa procedencia. 19 Compostaje microbiológico controlado. 20 Plantas desaladoras. Plantas de potabilización. 21 Abastecimiento: depósitos y conducciones para suministro a la población. 22 Centros de telecomunicación. Estaciones de recepción y emisión. Antenas: telefonía móvil, radio y televisión. 23 Instalación de funicular o telesférico. 24 Estaciones meteorológicas. Estaciones sísmicas. Centros experimentales
		SERVICIOS DIVERSOS		
		SOCIAL		
		SANITARIO		
		ASISTENCIAL		
		RELIGIOSO		
		ASOCIATIVO		
		CONGRESUAL		
		ADMINISTRATIVO		
		OTROS SISTEMAS		
		PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD		
		FUNERARIOS		
		ABASTOS		
		TRANSPORTE		
		ENERGIA		
		AGUA		
		TELECOMUNICACIONES		
		OTROS		



23

ESPARCIMIENTO	L	ESPACIOS LIBRES		
			AREAS DE JUEGO	AL Parques infantiles y otras zonas de juego.
			JARDINES Y PLAZAS	JL Plazas, espacios ajardinados de relevancia y otros lugares públicos de estancia y esparcimiento.
			PARQUES	QL Lugares relevantes del sistema de espacios libres, con tratamiento vegetal mayoritario.
			N OTRAS ÁREAS:	
			RESIDUALES	RN Otros espacios libres o zonas verdes, no computables. Obras de creación o acondicionamiento.
			NATURALEZA	NN Espacios de disfrute de la naturaleza: áreas recreativas, itinerarios escénicos, miradores y senderos. Obra nueva o acondicionamiento
			LITORAL	NL Espacios aptos para el disfrute de la costa: playas, callados, charcos, miradores. Obra nueva o acondicionamiento.
			O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO
				1 Parque Marítimo: atraques para embarcaciones deportivas, piscinas, playas, zonas de baño y demás servicios (restaurantes, etc).
				2 Conjuntos temáticos relacionados con la cultura del mar.
				3.1 Acondicionamiento ligero de borde litoral: charcos, protecciones, etc.
				3.2 Otras infraestructuras litorales: diques de protección, playas artificiales, piscinas de ribera, instalaciones deportivas ligeras.
				4 Parques temáticos sobre arqueología, etnografía y cultura.
				5 Centros temáticos de investigación e información sobre el medio natural. Centros de visitantes. Aulas de la naturaleza.
				6 Complejo cultural: auditorio, museos, exposiciones, conferencias y convenciones.
				7 Equipo concentrado recreativo-deportivo: parques acuáticos, canchas deportivas, centros de atracciones, motorismo, "karts" y otros.
				8 Instalaciones de balnearios.
				9.1 Campos de golf reglamentarios: tamaño mínimo de la actuación 60 Has, 18 hoyos, par 72.
				9.2 Otros campos de golf: campos de 9 hoyos, campos para prácticas.
				10 Instalaciones hipicas: espacios para la práctica ecuestre, cuadras, abrevaderos, etc.
				11 Sistemas, dotaciones y equipamientos expresamente definidos en el PTET.
INDUSTRIAL	U	EXTRACTIVO	EU	Todo tipo de actividades extractiva.
				1 Extracción de material compacto, piedras o rocas, maquinaria e instalaciones necesarias.
				2 Extracción de áridos rodados, gravas y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.
				3 Extracción de material volcánico, picón y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.
				4 Extracción de tierra, maquinaria e instalaciones necesarias.
				5 Extracción de sal marina, maquinaria e instalaciones necesarias.
				6 Extracción de agua mediante pozos o galerías. Maquinaria e instalaciones necesarias.
			AU	Elaboración o transformación de productos alimenticios.
				1 Elaboración de productos lácteos.
				2 Mataderos para sacrificio de ganado bovino, ovino, porcino y caprino. Refrigeración, congelación, despacho.
INDUSTRIAL	U	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN y TABACO		3 Mataderos para sacrificio de aves o conejos. Refrigeración, congelación, despacho.
				4 Conservación de pescado y otros productos marinos.
				5 Preparación y conservas vegetales.
				6 Industrias lácteas. Procesos industriales para la elaboración o envasado de quesos, leche, yogurt, mantequillas, etc.
				7 Pequeñas instalaciones para elaboración artesanal de queso caprino, menor de 50 m <sup>2</sup> útiles.
				8 Fabricación de productos para alimentación animal. Piensos compuestos.
				9 Fabricación de harinas y gofio.
				10 Elaboración y embotellado de agua mineral y bebidas refrescantes.
				11 Bodegas vinícolas. Elaboración y embotellado de vinos.
				12 Pequeña bodega de explotación familiar, menor de 50 m <sup>2</sup> útiles.
INDUSTRIAL	U	MANUFACTURAS VARIAS		13 Otras instalaciones para la manipulación de productos agropecuarios.
				14 Destilerías de bebidas alcohólicas. Aguardientes naturales. Elaboración de licores. Fabricación de cerveza.
				15 Fabricación de tabacos y cigarrillos.
				16 Instalaciones temáticas vinculadas a la producción agropecuaria de la finca. Construcciones necesarias.
			VU	
				1 Industria textil, de la confección, cuero y calzado.
				2 Carpinterías, fábricas de muebles, envases y artículos de papel.
				3 Instalaciones para el aserrado de la madera.
				4 Edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados.
				5 Productos químicos básicos, fertilizantes, agroquímicos, farmacia, pinturas, materiales plásticos, perfumes y fibras sintéticas.
INDUSTRIAL	U	EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS QUÍMICA Y PLÁSTICOS		6 Productos explosivos y pirotécnicos.
				7 Elaboración de productos metálicos diversos. Fundiciones.
				8 Cerrajerías. Carpinterías metálicas. Elaboración de estructuras metálicas, depósitos, contenedores, etc.
				9 Talleres de forja, estampación, galvanización, etc.
				10 Fabricación de máquinas y equipos mecánicos.
				11 Fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico.
				12 Fabricación de vehículos de motor, remolques, carrocerías, otro material y equipos de transporte.
				13 Construcción y reparación naval. Instalaciones necesarias.
				14 Talleres de reparación de maquinaria en general y de vehículos (mecánica, electricidad, chapa y pintura).
				15 Joyería, orfebrería, platería y bisutería.
INDUSTRIAL	U	METALURGIA Y TALLERES MAQUINARIA Y EQUIPOS		16 Instalaciones para la producción de artesanía: cerámica, cestería, bordados, seda, telar, latonería, cuero, etc. Nuevas artesanías.
				17 Instalaciones para la producción gastronómica tradicional: repostería, licores, frutas en conserva, mermeladas.
			TRANSPORTE	
				CONSTRUCCIÓN
				CU Industrias al servicio de la construcción.
				1 Instalaciones para almacenaje de cemento. Silos.
				2 Instalaciones para la elaboración de elementos de hormigón: bloques, vigas, etc.
				3 Instalaciones para la elaboración de hormigón preparado.
				4 Instalaciones para el trabajo de productos pétreos: piedra, mármoles y granito.
				5 Instalaciones para la obtención de áridos por machaqueo.
INDUSTRIAL	U	ARTESANÍA Y OTRAS CONSTRUCCIÓN		6 Carpintería general: madera, aluminio, pvc. - Vidriería.
				TU Vertidos de materiales inertes en general:
				1 Espacios para el vertido y acumulación de materiales pétreos procedentes de derribos.
				2 Espacios para el vertido y acumulación de materiales metálicos y chatarras.
				3 Espacios para el vertido y acumulación de piedras y tierras procedentes de excavaciones y desmontes.
				PM Actividades para la conservación del medio urbano, rural y natural.
				1 Conservación del medio inerte y medio biótico en función de su valor intrínseco y fragilidad. Mantenimiento de hábitats y paisajes.
				2 Regeneración de paisajes y ecosistemas naturales.
				3 Intervención cualificada en un medio sensible: construcciones o usos con especial tratamiento y condiciones de integración.
				4 Conservación y rehabilitación de elementos singulares o representativos del medio rural o urbano: construcciones, espacios, vías.
MEDIOAMBIENTAL	M	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN		



3.

### Caracterización de los usos pormenorizados.

24

- a). Se considera **uso principal** el que configura especialmente cada recinto urbanístico o unidad territorial, su carácter predominante vendrá dado por la extensión o intensidad asignada. Será **exclusivo** cuando es el único uso posible en el recinto de referencia.
- b). Se considera **uso compatible** el que pueda coexistir con otros usos pormenorizados en el mismo recinto o unidad territorial, con las limitaciones y condicionantes que, en su caso, establezca el planeamiento, que, en todo caso, deberá tener en cuenta la compatibilidad de los distintos usos y salvaguardar el equilibrio de los mismos y sus intensidades con los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos previstos. Será compatible con el uso principal, o podrá sustituirlo, en este caso no tendrá mayor aprovechamiento ni otras condiciones urbanísticas distintas a las del uso principal. La compatibilidad entre distintos usos que son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, vendrá determinada por estas normas urbanísticas, con las limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación sobre Actividades Clasificadas, Código Técnico de la Edificación, o cualquier otra norma sectorial que sea de aplicación.
- c). Se entiende por **uso alternativo** el que, siendo admisible, excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto, salvo particularidades que en algún caso se establezcan.
- d). **Uso prohibido** es el que impide la consecución de los objetivos perseguidos por la ordenación urbanística, estando recogidos en la normativa del Plan. Se consideran prohibidos los usos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de la legislación sectorial vigente.
- e). Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.

### 4. Tipificación de actividades por su naturaleza.

Las distintas actividades por su naturaleza se considerarán:

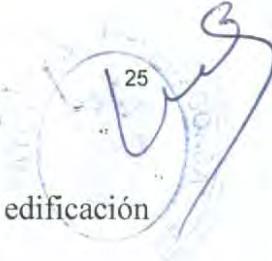
- a) Actividades inocuas, no reguladas por la vigente legislación sobre actividades clasificadas, por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para personas.

Las que se exceptúen de calificación, en virtud de lo previsto en el artículo 38 de la LAC.

También las que en el ámbito de la LAC, sean calificadas como "molestas", y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación.

- b) Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no pueden reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior, son en general las calificadas como "insalubres, nocivas y peligrosas".

En estos casos la compatibilidad vendrá dada por la aplicación de medidas correctoras hasta conseguir esa situación, y sólo para servicios de protección y salubridad, estaciones de servicio y estaciones transformadoras eléctricas.



## Tipificación según la ubicación.

En relación a la ubicación de un uso o actividad respecto de otras y según la edificación donde se aloje, se contemplan las situaciones siguientes:

Situación 1<sup>a</sup>, en el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso de edificio de vivienda plurifamiliar.

Situación 2<sup>a</sup>, en planta baja y semisótano de edificio de vivienda plurifamiliar.

Situación 3<sup>a</sup>, en edificios calificados como industriales o comerciales, compatibles con otras actividades.

Situación 4<sup>a</sup>, en edificios exclusivos para la actividad.

6. En cualquier caso, los lugares de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la normativa sobre Seguridad y Salud. A estos efectos se cumplirá con las exigencias del Decreto 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o norma que lo sustituya.

## Art. 12 USO RESIDENCIAL

Corresponde al uso global residencial (R) y a los usos pormenorizados de Vivienda (VR), libre o protegida, y de Residencia Comunitaria (CR).

### 1. Definición de Vivienda (VR):

A los efectos de este Plan, se considera vivienda al conjunto de piezas de una edificación tal que sus aspectos funcionales o formales en que va a ser —o fue— construida, reconstruida, transformada o adaptada, esté —o haya estado— concebida para morada o habitación de personas.

### 2. Condiciones de habitabilidad:

Se considera que una vivienda reúne condiciones para ser habitada cuando, la edificación destinada a este uso, disponga de los requisitos espaciales y constructivos mínimos establecidos en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

A este respecto, se podrá intervenir en cualquier construcción, que haya tenido o tenga uso residencial, a los efectos de su adecuación funcional a condiciones de habitabilidad, con la ejecución de las obras estrictamente precisas para este fin.

### 3. Aspectos funcionales:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto higiénico compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista solo un local de aseo, no se accederá directamente desde dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables, de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda. Todo dormitorio doble tendrá una superficie útil mínima de diez (10) metros cuadrados.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá



tener conexión directa al exterior a través de una fachada; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de quince (15) metros.

En todas las dependencias de la vivienda, la altura libre entre piso y techo acabado será como mínimo de 2,50 mts., excepto en cuartos higiénicos, piezas de servicio y pasillos, que podrá ser de 2,30 mts.

El uso residencial podrá estar admitido bajo rasante de vía cuando esa situación no constituya sótano o semisótano.

#### 4. Admisibilidad del uso:

a). Será prioritaria la vigilancia de los procesos de ocupación residencial VR del territorio, manteniéndose por debajo de los límites consignados, y fomentando la consolidación del núcleo urbano. Los espacios, urbano y rurales, previstos para albergar el uso residencial deberán gestionarse adecuadamente para soportar el progresivo incremento poblacional, sin que se deba incorporar más suelo para este fin

b). Se admite la introducción del uso residencial (VR-CR), en edificación de nueva planta o rehabilitación, en el suelo urbano, en las zonas calificadas con uso global residencial, así como en todas las áreas de suelo rústico categorizadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola, de acuerdo a las determinaciones establecidas en este Plan.

Excepcionalmente podrá ser admitido en otras situaciones legalmente previstas.

#### 5. Utilización de la edificación:

La aptitud funcional de una vivienda para ser habitada viene dada por la cédula de habitabilidad, cuyo procedimiento de obtención se regula en el Decreto 117/2006, sin perjuicio que el efectivo uso de la edificación esté sujeto a licencia urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del TROTEN y artículo 216 del RGEPE.

#### 6. Residencia Comunitaria (CR):

A los efectos de este Plan, se considera Residencia Comunitaria a las formas de hábitat en colectividad y con el carácter de residencia permanente, tales como Conventos, Residencias de Estudiantes y otras análogas. La compatibilidad territorial queda establecida conforme expresa el anterior punto 4, sin perjuicio de que en suelo rústico además podrán desarrollarse como dotaciones o equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, de conformidad con el artículo 67.3.a) del TROTEN.

### Art. 13 USO TURÍSTICO

Comprende el uso global (T) y los usos pormenorizados de Alojamiento temporal (TT) y Servicios al turismo (ST), de conformidad con los artículos 10 y 11 de estas normas, y según lo establecido en el PTET.

#### 1. Definición de conceptos:

a). **Turismo:** Comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año. Con fines de ocio, por negocios y otros.

b). **Turista:** Es el viajero que pernocta al menos una noche haciendo actividades de turismo.

c). **Uso turístico o uso de turismo:** Es el conjunto de las actividades destinadas a dar servicio al turista. Cuando la actividad turística se refiera a la acción de alojarse y pernoctar, se denomina uso turístico alojativo.



d). **Establecimiento alojativo:** Es el conjunto de espacios, construcciones e instalaciones, puestos al servicio del usuario turístico. Comprendiendo zonas de uso común interiores y exteriores, y de uso privado destinadas a la pernoctación. Asimismo las dependencias e instalaciones de uso restringido al personal de servicio.

e). **Unidad alojativa:** Es el espacio de uso privado para el turista. Comprende las dependencias que permiten pernoctar al usuario turístico, en condiciones de seguridad, tranquilidad e intimidad personal.

1. Constituye la unidad habitacional formada por dormitorio y baño, en su caso, otros dormitorios, salón-comedor, cocina y otros espacios de uso privado del turista.
2. Cuando la construcción tenga tipología abierta, en que las unidades habitacionales puedan estar aisladas o adosadas, la unidad alojativa se identifica con esas unidades constructivas, de diversa composición funcional.

f). **Plaza alojativa:** Es la unidad conceptual asociada al espacio habitacional correspondiente a una sola persona o usuario turístico.

Se utiliza como unidad de referencia en el sistema turístico.

La expresión “cama turística” no dispone de aplicación técnica, no obstante si tuviera que ser utilizada se ha de interpretar identificando: Una cama = Una plaza alojativa.

g). **Autorización turística:** Como concepto amplio, comprende las autorizaciones pertinentes de los órganos competentes en materia de turismo, que habilitan para el ejercicio de la actividad turística alojativa.

El concepto de *autorización previa* se refiere al acto administrativo que autoriza un concreto proyecto de establecimiento alojativo, con definición de condiciones técnicas, modalidad alojativa, categoría y capacidad del establecimiento.

La *autorización previa* para un establecimiento alojativo lleva consigo el cumplimiento de todos los requisitos previstos en este Plan, en el planeamiento territorial y en la normativa específica en materia de turismo.

h). **Capacidad alojativa:** Concepto general que hace referencia a la cabida de plazas alojativas en un espacio dado. Equivale a la expresión *capacidad de carga alojativa o carga alojativa*. Cuando se haga necesario expresar la condición de valor límite, la capacidad o carga alojativa se expresa con el adjetivo de máxima o mínima.

A los efectos de cómputo del número de plazas en un determinado establecimiento, se contará como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada unidad alojativa. Además contarán todas las camas supletorias dispuestas en la unidad alojativa en forma de camas convertibles o sofás-camas.

2. El cese temporal de una actividad turística alojativa no supone desvincularse de los compromisos adquiridos de conservación del medio urbano, rural o natural, tampoco posibilita ejercer otro uso en la instalación turística.

Para el cese definitivo de una actividad turística se requiere el cambio de uso autorizado, o bien la eliminación de la construcción y la consecuente restauración del medio.

Para la solicitud de baja en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, se acompañará la licencia del cambio de uso o la certificación municipal acreditativa de la eliminación de la construcción.

Ejercer sin la preceptiva licencia, un uso distinto al turístico autorizado, se considera infracción, de conformidad con la legislación urbanística y turística, siendo de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 202 y 214 del TROTEN y en el Título VI de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.



### Compatibilidad del uso residencial y turístico:

Se estará a lo determinado en el PTET y según el desarrollo establecido por el presente Plan:

a). Para el núcleo que el PTET denomina Z551002, el Plan ha clasificado y categorizado el suelo de tal modo que la superposición de Zona (PTET) y Clase (PGO) determina el área común de compatibilidad, en este caso para el único núcleo mixto del municipio, núcleo urbano de Puntagorda.

Podrá desarrollarse en cualquier recinto del suelo urbano que en el Plan se recoja con uso global residencial (R).

b). En el espacio rústico se procurará un encaje de la actuación prevista con el entorno de actividades existentes. El Plan determina las condiciones de implantación del uso turístico en el suelo rústico, admitiéndose en la totalidad de asentamientos previstos. Asimismo, para otras categorías de suelo se estará a la compatibilidad establecida en el Plan mediante la matriz de usos (artículo 63 de estas normas). Se exigirá la recuperación y mantenimiento del medio natural, paisajístico o agrario, con especial cuidado en el tratamiento de las construcciones.

c). No existen en el municipio de Puntagorda *núcleos convencionales turísticos*, según definición establecida por el PTET.

4. Las instalaciones alojativas turísticas con autorización de apertura anterior al 11 de mayo de 2007, podrán continuar el ejercicio pleno de la actividad, sin que se entiendan fuera de ordenación en el caso de que existiera inadecuación a las previsiones del PTET.

### Art. 14 USO INDUSTRIAL

Comprende el uso industrial (U) definido en el artículo 10.2 h), abarca los usos pormenorizados definidos como: extractivos (EU), manufacturas alimentación (AU), manufacturas varias (VU) y construcción (CU).

1. Se clasifican en las siguientes categorías:

a). Categoría primera, comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

b). Categoría segunda, comprende las actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.

c). Categoría tercera, relativa a aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas, debiendo ubicarse en zonas específicas.

d). Categoría cuarta, correspondiente a actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otras actividades.

e). Categoría quinta, comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deberán ubicarse de forma aislada respecto de otras actividades.

2. Condiciones específicas:

a). Las actividades comprendidas en las categorías primera y segunda tienen compatibilidad con el uso residencial y el turístico, y podrán situarse en edificios destinados a esos usos siempre que se ubiquen en planta baja, sótanos o semisótanos, o anexos a los mismos. Cuando se trate de suelo rústico podrán coexistir estos usos de forma aislada en la parcela, sin perjuicio de las vinculaciones tipológicas legalmente requeridas.



b). Las actividades comprendidas en la categoría tercera, pueden ser compatibles con el uso residencial, aunque su ubicación no podrá ser en edificio de vivienda, en general se situarán en zonas específicas para este fin.

c). Las actividades comprendidas en las categorías cuarta y quinta, no son compatibles con el uso de vivienda, se ubicarán en suelo específicamente calificado para uso industrial y terciario, o en suelo rústico cuando resulten admisibles.

3. El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados reglamentariamente o en la normativa sectorial correspondiente, en cualquier caso en las ordenanzas municipales, debiendo cumplirse las medidas correctoras que se indiquen en la clasificación de la actividad y en la preceptiva licencia.

## Art. 15 USO DE ESPACIOS LIBRES Y OTROS DE ESPARCIMIENTO

1. El uso global de esparcimiento (L), desarrollado en el artículo 11.2, comprende los *espacios libres y otras áreas*, con el siguiente estado detallado:

ESPARCIMIENTO	L	ESPACIOS LIBRES:		
		AREAS DE JUEGO	AL Parques infantiles y otras zonas de juego.	
		JARDINES Y PLAZAS	JL Plazas, espacios ajardinados de relevancia y otros lugares públicos de estancia y esparcimiento.	
		PARQUES	QL Lugares relevantes del sistema de espacios libres, con tratamiento vegetal mayoritario.	
N	OTRAS ÁREAS:			
		RESIDUALES	RN Otros espacios libres o zonas verdes, no computables. Obras de creación o acondicionamiento.	
		NATURALEZA	NN Espacios de disfrute de la naturaleza: áreas recreativas, itinerarios escénicos, miradores y senderos. Obra nueva o acondicionamiento.	
		LITORAL	NL Espacios aptos para el disfrute de la costa: playas, callados, charcos, miradores. Obra nueva o acondicionamiento.	

Son lugares propios para el ocio y recreo, no comprendiendo las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.

Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecuen al desarrollo de las actividades previstas. Serán espacios cuyo suelo y vuelo tendrá por lo general el carácter de dominio y uso público.

No forma parte del uso libre público, el uso pormenorizado de infraestructuras (IO), aunque en ellas se desarrolle actividades de ocio y recreo.

2. En el suelo-vuelo de estos espacios se admitirán:

a). Las instalaciones temporales para usos culturales, deportivos, recreativos o de ocio.

b). Los usos y construcciones del sistema dotacional expresamente previstos en el planeamiento.

c). El uso comercial mediante kioscos con superficie construida inferior a quince (15) metros cuadrados.

d). Las construcciones destinadas a las labores propias del espacio libre, para almacenaje, instalaciones y servicios higiénicos.

3. Cumpliendo con la función propia de esparcimiento, ocio y recreo, el subsuelo de estos espacios se regulará como sigue:

a). En el subsuelo de los espacios libres de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá realizar las construcciones precisas para ubicar usos de aparcamientos o del sistema dotacional.



b). Podrán existir espacios libres con dominio y uso público del suelo y del vuelo, y con dominio y uso privado del subsuelo, en este caso a los solos efectos de aprovechamiento para aparcamientos.

c). A los efectos de lo previsto anteriormente, se podrán realizar las operaciones jurídicas precisas para segregar el suelo y subsuelo, como bien demanial y patrimonial, y en su caso enajenar éste. De cualquier modo, se preservará el interés general y el fin último para el que se ha destinado el suelo, sin que el Ayuntamiento deba soportar más cargas que las asumibles en situación de estricto uso del suelo para espacios libres.

4. Los distintos espacios calificados como uso libre público se ordenarán según lo especificado en este artículo y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana, en todo caso, no se podrá desvirtuar su naturaleza de espacios públicos para el esparcimiento.

5. También dentro del uso global de Esparcimiento (L) están las infraestructuras culturales y de ocio (clave IO), que comprende un grupo diverso de instalaciones y construcciones, y que como usos o categorías pormenorizadas se distinguen trece tipos de usos, instalaciones o construcciones.

## Art. 16 USOS DEL SISTEMA DOTACIONAL

1. En el presente Plan, el sistema dotacional es comprensivo, tal como recoge el artículo 32 del TROTEN, *de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales*, completado por las previsiones de la ordenación pormenorizada, *de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación*.

2. El sistema dotacional lo conforman los equipamientos y dotaciones comprensivos de los usos de índole colectiva o general, y los servicios públicos, categorizados conforme el anexo de conceptos del TROTEN, como sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

La ordenación establece los usos globales y pormenorizados que se materializan en un conjunto de sistemas estructurantes (plano P-5) y en la ordenación detallada que se recoge en el plano de ordenación O-3 "SISTEMA DOTACIONAL DETALLADO". Para el suelo urbano se recogen en los planos de ordenación O-6 "SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS".

3. En los planos de ordenación se especifica el concreto uso dotacional, en cualquier caso el Ayuntamiento podrá justificadamente, en función de las necesidades públicas, modificar el uso inicialmente atribuido, sin que ello conlleve realizar trámite de modificación de planeamiento. En ningún caso supondrá menoscabo de estándares legalmente establecidos.

Estos usos, con sus instalaciones o edificaciones, cumplirán la normativa específica que les sean de aplicación.

4. Determinados usos del sistema dotacional, están compatibilizados para ubicarse en el suelo o subsuelo del sistema de espacios libres, tal como se recoge en el anterior artículo 15.

Cualquier uso, instalación o construcción del sistema dotacional, cuya ubicación en los planos de ordenación esté señalada sobre un espacio libre, se entiende compatible y por tanto autorizable.

El parque cultural *Pino de la Virgen* (SQ4.2) se desarrollará en el subsuelo del espacio libre denominado *Plaza Pino de La Virgen* (QL2), como diseño conjunto, sin que existan limitaciones volumétricas en superficie. El proyecto concretará los usos de los distintos



espacios en el suelo y subsuelo de la plaza, dentro del uso dotacional cultural y el de aparcamiento.

5. El sistema general de equipamientos previstos en el Plan, relacionados de conformidad con el artículo 32 del TROTEN, se concretan en el artículo 81 de estas normas y en el plano P6 de la ordenación estructural.

6. Se ha de cumplir con las condiciones de implantación que derivan de la aplicación del PTET, tal que cuando se admitan en recintos o parte de los mismos, fuera de UTH-3.4, UTH-4 y UTH-5.1, se tendrá que justificar la ubicación como única alternativa, en cualquier caso con las medidas ambientales precisas que evite afección a los valores en presencia.

La introducción de estos usos estará prohibida en recintos o parte de los mismos, que recaigan en Z0, UTH-1.1, UTH-1.2, UTH-1.3, UTH-1.4 y UTH-9.

El presente epígrafe se aplicará sin perjuicio de lo establecido en el artículo 60.8 de estas normas.

## **Art. 17 USO COMERCIAL Y DE OFICINA**

1. Comprende el uso de equipo (Q) definido en el artículo 10.2 f), abarca los usos pormenorizados definidos como: comercial (CQ), servicios diversos (DQ) y administrativo (AD).

Las actividades agrupadas en el artículo 11.4.a) podrán disponerse en situación 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Las actividades agrupadas en el artículo 11.4.b) se dispondrán en situación 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

### **2. Condiciones generales:**

a). Todo local comercial y de oficinas deberá disponer de un cuarto donde se ubique al menos un inodoro y un lavabo, con dimensión en planta no menor a 0,80 mts., y ventilación natural o forzada. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad establezca la normativa sectorial correspondiente.

b). En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al cincuenta (50) por ciento de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m. Estos espacios serán exclusivamente para uso de almacenaje y de servicios higiénicos.

c). Se tendrá en cuenta la exigencia sobre dotación de aparcamientos según se recoge en el artículo 19.

### **3. Condiciones para locales independientes**

Los locales comerciales independientes, de forma aislada o agrupados en galerías comerciales, integrados en edificios con uso principal residencial, cumplirán lo siguiente:

a). Todo local comercial ha de tener acceso directo desde un espacio público, se cumplirá lo previsto en la LBF y en el RABF como itinerario practicable.

b). Los locales comerciales que se establezcan en situación de sótano o semisótano tendrán vinculación con la planta que está a rasante del espacio público, estando unida a ésta por amplias escaleras o aberturas que tengan como mínimo el quince (15) por ciento de la superficie de contacto.



El uso comercial (CQ) en planta primera no podrá ser independiente de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho mínimo de **1,50** mts.

En todos estos casos, la altura libre será superior a tres (3) metros.

d). Los usos establecidos en el apartado 1, no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comercios de carácter familiar.

e). Para toda edificación en la que se prevea uso comercial, se hará previsión de conductos de ventilación desde el local hasta la cubierta, en función del uso específico. En cualquier caso se dejará un tubo de doscientos (200) milímetros de diámetro. Esta previsión es independiente de la ventilación de aseos.

#### 4. Condiciones para establecimientos comerciales específicos

a). Los establecimientos comerciales que no estén sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 12/2009, reguladora de la Licencia Comercial, podrán ubicarse en cualquier zona del suelo urbano, y en su caso en asentamiento rural, en *situación 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> o 4<sup>a</sup>*, según prevé el apartado 5 del artículo 11 de estas normas.

b). Los establecimientos que estén sometidos a “**licencia comercial**”, en consideración a la superficie útil de exposición y venta, según especifica la LRLC, los Grandes Establecimientos Comerciales, y los Centros Comerciales que lo requieran, no se podrán ubicar en el municipio.

c). Esta regulación se establece sin perjuicio de lo que prevea el oportuno Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales, en relación con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la LRLC. Asimismo de conformidad con la DOG-136 y según lo que disponga el Plan Insular de Ordenación.

### Art. 18 USO DEL SISTEMA VIARIO

1. Se seguirá el criterio de mejora de la red viaria existente. Se evitará que se vea disminuida la funcionalidad de la carretera LP-1 como consecuencia de las actividades que se puedan desarrollar en su entorno, debiendo en todo caso mejorar los actuales enlaces.

En general no se permitirá la transformación de senderos o caminos en vías rodadas, si constituyen todavía antiguas trazas en su estado originario, potenciando la articulación de caminos en un sistema estructurado.

2. El sistema viario comprende los usos definidos en el artículo 10.2.f), como uso circulatorio (CG), y en él se incluye:

a). El sistema general de comunicaciones se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias; así como las disposiciones específicas para los Caminos Vecinales dictadas por el Cabildo Insular y las determinaciones de ordenación establecidas en el Plan.

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por estas Normas, en virtud de lo especificado en el art. 8 de la LCC.



b). El sistema local, comprende el resto de las vías definidas por este Plan General, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo del planeamiento.

3. Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en la presente normativa y en los correspondientes planos de ordenación, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales, y otros datos relevantes.

4. Las vías establecidas en la ordenación del Plan, con categoría de Sistema General, disponen de ordenación detallada, cuya ejecución podrá llevarse cabo mediante Proyecto de Sistema General.

5. Las paradas para los vehículos de transporte público de viajeros, con los elementos propios, como marquesinas u otros, se podrán ubicar junto al viario, tanto del suelo urbano como rústico, siempre que no perturbe el desarrollo normal del tráfico rodado.

#### Art. 19 USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

1. Toda edificación con uso residencial en la que se prevean más de **cuatro** viviendas, dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, independiente de su superficie.

El destino prioritario de las plazas mínimas requeridas será para las necesidades que provengan de las viviendas, sin que en ningún caso se puedan destinar a cubrir necesidades generadas por otros usos.

2. Para los usos previstos en el artículo 17, en situación principal, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (**100**) metros cuadrados de superficie útil del uso correspondiente, en todo caso, de la suma de los usos previstos.

3. En cualquier situación se aplicarán las condiciones exigidas para el uso de vivienda en el DCH o norma que lo sustituya.

4. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases, cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.

En cualquier caso, las condiciones de los materiales y de las instalaciones, con específico atendimiento a la salubridad, evacuación y señalización, se ajustarán a lo especificado en el CTE y demás normativa de aplicación.

5. Deberá existir conexión entre el garaje y los usos que lo demanden, en el interior del propio edificio, o en situación mancomunada con otro colindante, tal que no se tenga que utilizar a estos efectos los espacios públicos. Las viviendas tendrán conexión con el garaje de forma totalmente independiente al resto de los usos. Los modos de conexión podrán ser a través de escalera o ascensor, en todo caso cuando se instale ascensor, éste llegará hasta la planta de garaje más profunda.

6. Cuando resulte técnicamente inviable la previsión de garaje en el propio edificio, con justificación suficientemente a juicio del Ayuntamiento, el mismo estándar de plazas se tendrá que hacer efectivo en lugar a menos de doscientos (**200**) metros de recorrido desde el edificio. En último caso, el promotor también podrá cumplir la exigencia de aparcamientos con el abono en metálico, al Ayuntamiento, del importe que resulte al valorar las plazas a precios de mercado.



Por razones de protección del patrimonio histórico, se mantendrá la exigencia de plazas, aunque el Ayuntamiento valorará la posibilidad de implantación en cada caso, en función de las concretas condiciones del emplazamiento.

En otro caso se procederá a la ubicación cercana o abono en metálico, conforme se ha expuesto en el apartado anterior.

8. Las claves IQ10 e IQ11, previstas en el sistema de usos que recoge el artículo 11.2, se refieren a instalaciones o edificaciones exclusivas para ese fin, no a los garajes vinculados al uso principal de una edificación.

Cuando se trate de suelo rústico, en cualquier categoría, se podrá realizar una construcción para garaje siempre que sea complementario a otro uso que se autorice en una parcela, y que por su naturaleza lo requiera.

## **Art. 20 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO**

### **1. Coexistencia entre usos**

La regulación zonal de los usos está recogida en la ordenación del Plan, carácter territorial que configura un ámbito espacial y define el modelo de utilización del territorio.

La adecuación de un uso al lugar en que se pretenda introducir, será consecuencia de esa expresa zonificación del Plan, o de la concreta caracterización del uso a introducir, para poder apreciar la posible compatibilidad.

a). El carácter reglado de la valoración sobre la coexistencia entre usos tiene el límite objetivo señalado en el Plan y en la normativa específica de aplicación. Más allá de estos límites el Ayuntamiento deberá analizar de forma razonada la adecuación de un uso al lugar de ubicación.

b). En cualquier caso, el uso a introducir en un espacio determinado ha de tener plena adecuación respecto a los de su entorno. No se podrá alterar el estado de coexistencia entre usos o actividades implantadas, con la introducción de uno nuevo que produzca molestias o perturbe ese equilibrio inicial.

c). A través de las correspondientes ordenanzas, el Ayuntamiento podrá desarrollar la regulación de usos contenida en el presente Plan, estableciendo los umbrales de los factores perturbadores. Se atenderá especialmente a la incidencia en el medio urbano para mantener un equilibrio sin menoscabo de la cohesión social, potenciando la coexistencia con el tejido comercial. Se extenderán las limitaciones de uso en espacios sensibles donde el factor patrimonial sea relevante.

### **2. Especificidades sobre la adecuación**

a). En el núcleo urbano domina el uso residencial (R), como uso global que especializa a cada uno de los recintos, tal que la compatibilidad con otros usos se deberá resolver de modo que no se perturbe el normal desarrollo de la residencia, o en su caso del turismo.

b). En particular, la compatibilidad de los usos recreativos (RQ), comerciales (CQ) e industriales (EU), con el uso principal residencial, será admisible en función de la actividad concreta y de su situación, tal como se recoge en el apartado 1 anterior.

En cualquier caso, el Ayuntamiento solamente permitirá las actividades de talleres para la reparación de automóviles, carpinterías, cerrajerías, y de manufacturas varias, a las áreas con adecuada accesibilidad, en ningún caso podrán resultar afectados los elementos ambientales o históricos, en particular los señalados en la ordenación como elementos en protección.



## Particularidades

### Instalaciones fotovoltaicas:

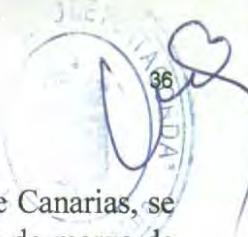
1. La instalación de paneles para la obtención de energía fotovoltaica, clave IQ17, se refiere a instalaciones que rebasen el nivel de consumo de la propia edificación, o la producción industrial sin consumo propio. La compatibilidad territorial en suelo rústico se atenderá a lo previsto en la matriz de usos de estas normas (artículo 63). Existe compatibilidad para cualquier clase y categoría de suelo cuando se trate de pequeñas instalaciones para el autoabastecimiento energético, siempre que el saldo producción/consumo no sobrepase el diez por ciento (10%) de la producción o incorporación a red. Otras condiciones específicas se regulan en el artículo 75 de estas normas.
2. En cualquier clase y categoría de suelo se podrá instalar paneles en la cubierta de las edificaciones, por lo general se admitirán sobre cubiertas inclinadas siempre que formen parte constitutiva de los faldones, sin que en ningún caso se coloquen de manera sobrepuerta con distinta pendiente y orientación. En otro caso se admitirán cuando la respuesta tipológica dada en el proyecto incorpore estos elementos como parte integrante de la edificación. No se admitirán cuando los valores patrimoniales o ambientales resulten perturbados, limitación que se extiende cuando se aprecie pérdida de calidad visual del entorno donde se pretenda emplazar la instalación.

### b). Instalaciones de telecomunicaciones:

1. Respecto de las telecomunicaciones, la regulación prevista en el presente Plan se formula en base a lo establecido en la legislación sectorial, estatal y autonómica, en particular la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias. Se atiende a la finalidad de garantizar la cobertura de los servicios de telecomunicaciones, teniendo en cuenta las exigencias legales respecto de la salud, de integración ambiental y de preservación del patrimonio.
2. Las instalaciones de estaciones base y antenas para las telecomunicaciones, comprendidas en la clave IQ22, se sujetarán a la compatibilidad expresada en la matriz de usos y en los planos de ordenación, con dos enclaves preferentes: Montaña de don Pancho y Montaña de Garome. Otras unidades territoriales en las que se establece compatibilidad, constituyen situaciones alternativas o de complementariedad para mejorar el conjunto del sistema. En todo caso, en cualquier emplazamiento las instalaciones se plantearán compartidas para los distintos operadores, atendiendo a los principios de protección de la salud ambiental y paisajística.
3. En otros casos, cuando se trate de antenas para radio, incluso radio-aficionados, y para televisión, de tipo doméstico o comercial, podrán ubicarse en suelo rústico no protegido por sus valores ambientales, o en suelo urbano, salvo las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio.
4. En ningún caso, en el suelo urbano de Puntagorda, se admitirá la instalación de estaciones bases de macrocélulas para telefonía móvil.

### c). Planta para hormigones y prefabricados, clave CU2:

La planta existente en el área de Fagundo (RPA-4.20), quedará en situación de inadecuación urbanística, pudiendo en cualquier caso realizarse las obras o instalaciones pertinentes para la reducción de los efectos sobre el medio ambiente, mitigando los impactos negativos propios de la actividad, como ruidos o polvo, implantando técnicas industrialmente avanzadas, tal que las instalaciones queden convenientemente dispuestas en espacio cerrado.



#### 4. Actividades artesanas

- a). Las actividades artesanas, definidas en la Ley 3/2001, de Artesanía de Canarias, se enumeran en el Repertorio de Oficios Artesanos, revisado según Orden de 5 de marzo de 2007, de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías, en todo caso siempre se estaría a la última revisión vigente.
- b). Tendrán amplia compatibilidad para su ejercicio en el territorio, en suelo urbano o suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en estas normas y las derivadas de su naturaleza cuando puedan considerarse "actividades clasificadas". Para el suelo rústico se regulan fundamentalmente a través de las claves VU16 y VU17 de la matriz de usos de estas normas (artículo 63).

#### 5. Actividades de servicios

Se definen en estas normas, a los efectos de las referencias legales de utilización del concepto "servicios", como aquellas actividades que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios para satisfacer las necesidades de la población.

Componen un conjunto de áreas de la economía que conforman el denominado Sector Servicios, abarcando a los efectos expuestos: Seguros, Financieras, Educación, Restauración (restaurantes, bares, etc.), Franquicias, Industria de Ocio, Informática y tecnología, Transporte, Cuidados personales y de salud, y Servicios a empresas (consultoría, inversión y asesoramiento). No se incluyen otros como Turismo y Comercio por disponer en estas normas de regulación específica.

### **Capítulo Segundo: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

#### **Art. 21 EL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL**

1. Definición y ámbito: La finalidad de respeto y conservación sobre los bienes materiales que componen el patrimonio histórico municipal, en relación con lo previsto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se desarrolla en este Plan a través de un sistema integrado de determinaciones que forman parte de la ordenación prevista.

2. Las determinaciones establecidas sobre el patrimonio histórico del municipio tienen por finalidad su protección, conservación, restauración, acrecentamiento, investigación, difusión, fomento y transmisión en las mejores condiciones posibles a las generaciones futuras, así como su disfrute por los ciudadanos como objeto cultural y educativo y de su aprovechamiento como recurso económico, en tanto tales usos armonicen con la referida finalidad.

3. El patrimonio histórico municipal de carácter material está constituido por los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico; de acuerdo a la propia valoración establecida en el Plan.

#### **Art. 22 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

##### **1. Instrumentación general:**

Los bienes integrantes del patrimonio histórico municipal se incluirán en alguno de los instrumentos recogidos en el artículo 15 de la Ley 4/1999:

- a). Registro de Bienes de Interés Cultural.
- b). Inventario de Bienes Muebles.



87

- c). Catálogos arquitectónicos municipales.
- d). Cartas arqueológicas municipales.
- e). Cartas etnográficas municipales.
- f). Cartas paleontológicas municipales.

## 2. Conservación de bienes inmuebles y espacios de interés. Régimen general de protección:

Los **bienes de interés cultural**, a que hace referencia el Capítulo I de la Ley 4/1999, declarados o que en el futuro obtengan declaración como tales, por ostentar notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura local, se regirán por el régimen singular de protección y tutela establecido en la declaración.

Los restantes bienes integrantes del patrimonio histórico se protegerán a través de su inclusión en el catálogo arquitectónico municipal, en el Inventario Regional de Bienes Muebles, o en la carta arqueológica o etnográfica, según corresponda.

Las determinaciones básicas de protección del patrimonio histórico, establecidas en el presente Plan, constituye el soporte normativo de instrumentos específicos de protección que puedan formularse, como los Catálogos y los Planes Especiales de Ordenación.

## 3. Grados de protección:

- a). Sobre los bienes inmuebles y espacios de interés se instrumenta de forma general las determinaciones de ordenación según los siguientes grados de protección: Protección cultural, Protección singular y Protección ambiental.

Esta categorización es comprensiva de los conceptos de protección Integral, Ambiental o Parcial, a que hace referencia el artículo 45 de la Ley 4/1999.

A cada grado de protección se le aplica el nivel de intervención más adecuada, según tipos de actuación o unidades de obra admisibles.

### b). Definiciones:

#### 1. Grado de protección cultural.

Se aplica a las edificaciones, y en su caso los espacios, que representan hitos relevantes en la historia del municipio, monumentos y espacios singulares que han sido referentes para la sociedad local. Constituyen el patrimonio histórico formalmente declarado como Bien de Interés Cultural, o susceptible de adquirir tal declaración, en virtud de la legislación específica sobre el patrimonio.

#### 2. Grado de protección singular.

Se aplica a las edificaciones y elementos que sobresalen por sus valores arquitectónicos, morfológicos o históricos. Disponen de una componente artística destacable, superando la pura necesidad y recurriendo al lenguaje formal para expresar el estatus.

Pervivencias de gran interés por ser representativos de la sociedad tradicional del lugar. Inmuebles o conjuntos que mantienen con bastante integridad los aspectos formales y funcionales originales, para los cuales se requiere especial protección de sus características, o en todo caso las acciones pertinentes para su recuperación.

#### 3. Grado de protección ambiental.

Se aplica a las edificaciones o espacios cuyo valor principal está en su relación con la estructura urbana, contribuyendo al mantenimiento del conjunto en cuanto que



constituyen pervivencias o rasgos que le dotan de singularidad.

Referido a los elementos con gran valor de imagen y visualización de un proceso histórico de organización social, su lectura da entendimiento a una trayectoria y evolución de la sociedad. Este valor ambiental o de conjunto abarca también espacios y elementos del ámbito rural, representativos de ese medio y su paisaje tradicional.

#### **4. Conceptos y medidas para la intervención:**

##### **a). Obras de rehabilitación:**

A los efectos de la presente normativa, se entenderá por rehabilitación la realización de cualquier clase de obras que tengan por objeto la restitución o reposición del bien patrimonial a su estado originario, o en todo caso a condiciones de salubridad y ornato, que permitan su adecuada utilización, evitando así su eliminación o sustitución.

**b).** Las obras admisibles en cada unidad patrimonial serán las necesarias para dejar el bien en condiciones estéticas y funcionales, cumpliendo así la finalidad de protección perseguida.

La justificación de una rehabilitación deberá sustentarse en una necesidad funcional o formal, que puede nacer desde el interés particular o como acción impositiva de la administración en la exigencia del deber legal de conservación. No se admitirán las obras derivadas del mero capricho de modificación y no de la necesidad de adecuación.

Como principio general, en toda edificación de valor patrimonial recogida en el Plan, prevalecerá siempre el objetivo de conservación, con mantenimiento de fachadas y alturas de cornisa, adecuación al entorno y el cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles. Los materiales tradicionales serán condición básica en las rehabilitaciones, reconstrucciones o sustituciones constructivas, así como en obras complementarias.

##### **c). Medidas de intervención:**

Para llevar a cabo la acción rehabilitadora o, en su caso, la nueva construcción, se actuará conforme a las siguientes medidas o formas de intervención:

###### **1. Conservación.**

Las medidas de conservación tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

###### **2. Restauración.**

Las medidas de restauración son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales tanto en sus aspectos formales como de organización espacial, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

Las obras a realizar consistirán en la recuperación del bien a su estado originario, con eliminación de añadidos que perturban la lectura como secuencia temporal.

###### **3. Consolidación.**

Las medidas de consolidación tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. La intervención no supondrá un cambio en el sistema estructural, sino la



WP  
89

reposición puntual o parcial que permita mantener íntegra la tipología y condiciones básicas de uso.

#### 4. Acondicionamiento.

Las medidas de acondicionamiento se refieren a las obras de rehabilitación necesarias para la adecuación de la edificación a los usos previstos, comprendiendo la adecuación a condiciones de habitabilidad, en su caso, con redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio, no admitiéndose las modificaciones de las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada.

#### 5. Remodelación.

Las medidas de remodelación tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Se trata de la reproducción de las características generales ambientales o tipológicas de los elementos arquitectónicos relevantes, para mantener los caracteres ambientales del edificio o del espacio urbano.

Cuando la remodelación afecta a parte de la estructura resistente, pudiendo alcanzar el vaciado interior con mantenimiento de la fachada, la acción se denomina *reestructuración*.

Cuando se elimina la totalidad del sistema estructural, por derribo de todos los elementos constructivos y estructurales, no existe rehabilitación y la acción se denomina *reconstrucción*.

#### d). Obras de nueva edificación.

A los efectos de la presente normativa, se entenderá por nueva edificación la realización de las obras cuyo resultado es una construcción totalmente nueva, realizada sobre solar existente o como producto de la acción edificatoria sobre solar obtenido por derribo de construcción. En cualquier caso las obras serán de ampliación del volumen existente, de reposición de una construcción demolida, o de nueva planta sobre solar existente.

### Art. 23 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN

1. Las condiciones de actuación sobre los inmuebles y espacios son las derivadas del grado de protección aplicado a la edificación a rehabilitar, al espacio a proteger o, en su caso, a la obra nueva.

Las determinaciones generales prevalecerán siempre sobre las específicas.

Se actuará siempre con el sentido de la preservación, del mantenimiento de fachadas, alturas de cornisa y en general el cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles.

#### 2. Acciones de obligado cumplimiento:

Con independencia del grado de protección y forma de intervención, se considera como deber urbanístico, por tanto de obligado cumplimiento por los particulares y la administración, las siguientes acciones sobre los elementos que forman parte del patrimonio histórico que el Plan recoge:

a). En general, el mantenimiento y conservación del patrimonio en cuanto al aspecto estructural y funcional, según el grado de protección establecido.



b). Conservar, y en su caso restaurar, cualquier carpintería de puertas o ventanas identificada como originaria, reconocida como histórica o tradicional, o cualquier otra de merecido reconocimiento a su expresión formal.

- c). Los volúmenes de nueva construcción se resolverán siempre con la tipología de cubierta más adecuada a la mejor solución de integración con los edificios colindantes, según las preexistencias y la ordenación para ellos prevista.
- d). La conservación estricta de cualquier elemento de madera de teja y otras maderas nobles u originarias, y de los elementos constructivos que lo sustentan.
- e). La conservación, preservando su alteración, de los elementos originarios que por sí mismo tienen valor histórico, artístico o etnográfico, como las destiladeras, chimeneas, bancos, aljibes, etc., en general cualquier elemento singular que perviva con independencia del estado del conjunto.
- f). Las fachadas deberán ser planas en su totalidad, no pudiendo los forjados sobresalir del plano de fachada. La formación de aleros y los elementos estructurales de los vuelos, tendrán un espesor no mayor de 15 cm. El tratamiento de los vuelos será siempre con elementos de carpintería.

### 3. Acciones permitidas con carácter general:

- a). Eliminación de elementos esporádicos o cuerpos añadidos no reconocibles como parte esencial del tipo edificatorio.
- b). Reparar elementos estructurales existentes de madera y muros de mampostería.
- c). Sustituir elemento estructural irrecuperable (pilastras, vigas o piezas de la cubierta) de madera, por otro de las mismas dimensiones y características.
- d). Consolidar cimentación existente.
- e). Cambio de uso sin intervención en la redistribución de espacios.
- f). Tratamiento de restauración de paramentos exteriores con morteros y revocos tradicionales a la cal.
- g). La ejecución de nuevos tejados o sustitución de los existentes, siempre que se realicen con tejas de tipo tradicional, es decir, curva cerámica de color marrón oscuro o plana tipo *francesa* color ocre.
- h). Intervención para la recuperación de elementos o texturas originales: esgrafiados, molduras, cornisas, zócalos, aleros, etc.
- i). Pinturas en exterior o interior tipo acrílica o plástica, mate y textura lisa, colores de integración con el entorno. Preferiblemente colores pastel, tonos suaves. Se recomiendan las tradicionales combinaciones con carpintería de madera pintada en color verde o marrón.
- j). Sustitución y reparación de suelos tradicionales de piedra, madera o mosaico hidráulico, deteriorado o inadecuado, por pavimentos con idéntica tipología y material.
- k). Renovación de pavimentos o alicatados en dependencias de baño o cocina por cualquier material al uso en el mercado.
- l). Reparación de carpinterías en fachadas que conserven los rasgos originarios, siempre que no suponga alteración de proporciones en los huecos o cambio de la tipología de la carpintería.
- m). La carpintería en módulos de nueva construcción, cuando se realice con la tipología tradicional del entorno, en madera, manteniendo proporciones y tratamiento ciego-acristalado según los distintos modelos de referencia.



n). En interior, tanto en rehabilitación como en obra nueva, elementos (puertas o mamparas) de vidrio templado.

o). Elementos de las instalaciones como arquetas, registros o armarios, cuando se realicen de forma oculta e imperceptible, en todo caso mimetizados con el paramento.

p). Intervenciones para la eliminación de instalaciones aéreas o sobrepuertas en los paramentos.

q). Colocación solamente en fachadas traseras, de elementos en cobre para la evacuación de pluviales.

r). Reparación o nueva realización de instalaciones en general: saneamiento, fontanería, electricidad y telefonía.

s). La ubicación de elementos relativos a las instalaciones: depósitos de agua, antenas de telecomunicaciones, aparatos y paneles de producción de agua caliente o energía solar, u otros, cuando queden ocultos desde las visuales del entorno inmediato sin especiales obras o sistemas de ocultamiento.

t). Utilización de técnicas o elementos para mejorar el aislamiento acústico o térmico de la edificación, siempre que no comprometan los objetivos de rehabilitación para el nivel correspondiente.

#### **4. Acciones prohibidas con carácter general:**

Todas las que resulten contrarias a las expresamente permitidas, o de obligado cumplimiento, y en particular las siguientes:

a). Introducir o modificar el uso, en cualquier nivel de intervención, con menoscabo de los valores a proteger.

b). Eliminar elementos estructurales o constructivos de madera de teca: vigas y tablazón de pisos, vigas y entramado de techos, pilastres de porches o galerías y cualquier otro elemento constituido por ese material.

c). Los tejados renovados o nuevos cuyos ángulos entre planos de faldones y la horizontal no estén en el intervalo entre 28º y 32º, para teja cerámica curva, o más de 40º para teja cerámica plana.

d). Colocación de tejas de colores vivos o de materiales no cerámicos, o esmaltadas.

e). La realización de espacios abuhardillados.

f). Los nuevos módulos que pudieran permitirse, cuando no dispongan de propia estructura y se realicen con independencia de la construcción antigua.

g). Revestimiento o tratamiento de paramentos exteriores imitando mampuestos, con acabados vítreos, de piedra en lajas, con paneles metálicos, también cuando se oculte la cantería vista original.

h). Resaltar la cantería oculta, salvo que se justifique suficientemente su preexistencia a cara vista. También, ocultar la cantería que permanece vista en su estado originario.

i). Pinturas de textura rugosa o brillante.

j). Pinturas que resalten las juntas de cumbre y limas.

k). Modificación del sistema de evacuación de pluviales en fachadas, alterando gárgolas o canalones.

l). Colocación de instalaciones de forma vista sobrepuertas en los paramentos de las fachadas.

m). La ubicación de elementos relativos a las instalaciones: depósitos de agua, antenas



de telecomunicaciones, aparatos y paneles de producción de agua caliente o energía solar, u otros, cuando no puedan ser ocultados desde las visuales del entorno inmediato, o que a su vez se perciba el propio sistema de ocultamiento. La prohibición se entiende siempre que exista otra alternativa.

##### 5. Otras condiciones de intervención:

- a). Toda actuación de obra nueva en una parcela o UAE que disponga de construcciones o elementos con valor patrimonial, conlleva necesariamente su recuperación y puesta en valor.

De forma general, las actuaciones de obra nueva estarán sometidas a condiciones de integración en el entorno donde se ubiquen. En cualquier caso, se cuidará la armonización de las nuevas construcciones que por estar anexas o en proximidad a otras existentes recogidas con valor patrimonial en el Plan, deban resolver sus volúmenes, cubriciones, acabados, carpinterías, etc., con entendimiento formal respecto de lo existente, con preferencia se utilizarán los recursos estéticos y las exigencias aplicables al propio elemento protegido.

- b). En todo caso y de forma general, para los elementos o espacios con valor histórico, arquitectónico o ambiental, aunque no estén específicamente recogidos en el Plan, se actuará conforme a lo siguiente:

1. Las intervenciones de rehabilitación se realizarán con el máximo respeto a los valores de cada caso concreto.
2. Cuando se trate de edificaciones en cualquier categoría de suelo rústico, de conformidad con el artículo 66.8.a) del TROTEN, se podrán rehabilitar aunque su situación sea la de *fuerza de ordenación*. Solamente cuando se trate de edificaciones con **rasgos inequívocos** de haber constituido habitáculo para morada de personas, se podrán rehabilitar para el uso de vivienda, con la restauración y ampliación necesaria para conseguir el nivel mínimo de condiciones de habitabilidad.
- c). Las construcciones auxiliares sin uso de vivienda o turismo, que dispongan de valor patrimonial reconocido en el Plan, tipo pajeros, bodegas u otras dependencias, no computan a los efectos de la edificabilidad asignada a la parcela, que deberán ser en cualquier caso rehabilitadas.

#### Art. 24 SISTEMÁTICA APLICADA

1. Se aplicarán las exigencias de intervención derivadas del **grado de protección ambiental**, a todas las construcciones o espacios recogidos en el Plan, señalados en los planos de ordenación O-5, O-6, O-8 y O-9 como elementos con valor patrimonial o elementos protegidos.

Asimismo, se aplicarán de forma íntegra todas las medidas específicas de intervención previstas en el artículo anterior.

Se aplicarán las exigencias de intervención derivadas del **grado de protección cultural**, al conjunto de San Amaro y su entorno rural, sujeto a la formulación de un plan especial de ordenación y protección.

Las exigencias de intervención derivadas del **grado de protección singular**, podrán ser aplicadas por el Ayuntamiento con justificación razonada.

##### 2. Nivel de intervención:

Se refiere a las condiciones de realización de una actuación rehabilitadora, pudiendo ser admisible o no admisible, en su caso, de obligado cumplimiento.



Se establece de forma general el **nivel de intervención R2** para todas las actuaciones que, conforme al apartado anterior, dispongan de grado de protección ambiental.

El **nivel de intervención R1** se establece para todas las actuaciones que, conforme al apartado anterior, dispongan de grado de protección cultural o singular.

Con justificación razonada, el Ayuntamiento podrá admitir algún tipo de actuación rehabilitadora que no fuera admisible de forma general.

La tipología de una actuación rehabilitadora y la condición de admisibilidad se establece en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA DE LA ACTUACIÓN REHABILITADORA	R1	R2
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA :</b>		
<b>Demolición total para nueva edificación</b>		
<b>Vaciado total del edificio manteniendo al menos los muros y huecos de fachada.</b>		
<b>Introducir nuevos elementos estructurales:</b>	de características distintas a las tradicionales existentes	SI
	introducción de volúmenes edificatorios en situación de sótano	SI
<b>Introducir nuevos elementos de cimentación.</b>		SI
<b>Sustituir elemento estructural por otro de diferentes dimensiones y características.</b>		
<b>Realzar muros en dimensión necesaria para ejecutar zuncho de amarre.</b>		SI
<b>Modificación de la solución estructural de la cubierta inclinada, guardando el aspecto formal.</b>		
<b>Cambiar tipología de la cubierta en cuanto inclinación.</b>		
<b>Abrir nuevos huecos o cerrar huecos existentes:</b>	en fachada principal	
	en fachadas traseras o secundarias	SI
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA :</b>		
<b>Realzar muros y elevar cubierta por razones funcionales, hasta 2,50 mts entre piso terminado y durmiente</b>		
<b>Modificar, añadir o eliminar elementos de tabiquería.</b>	SI	SI
<b>Puntual modificación de la tabiquería para la realización de nuevo baño o cocina.</b>	SI	SI
<b>Cubiertas:</b>	recuperación de tejados originales en primera crujía	OC OC
	cambio de cubierta de teja cerámica plana por teja curva, o viceversa, con similar tipología, material y color	SI
<b>Tratamiento de suelos:</b>	sustitución de pavimento de piedra, madera o mosaico hidráulico, por otro al uso en el mercado	
<b>Reparación de carpintería en fachada:</b>	arreglo de elementos sin cambio tipológico o dimensiones de las piezas	OC SI
<b>Sustitución de carpintería en fachada:</b>	por otra de madera con tipología reconocida como tradicional	SI
	por otra de similar tipología, aunque el material no sea la madera	
<b>Introducir nuevos elementos en cubierta: chimeneas, tragaluces, soporte de antenas, etc.</b>	SI	SI

OC	Obligado cumplimiento
SI	Se admite la actuación
	No se admite la actuación

## Art. 25 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO

1. El preceptivo informe municipal se establecerá siempre sobre la base de contrastar la propuesta de intervención con la realidad existente, deducida de visita al lugar de emplazamiento.

El proyecto o documentación técnica que corresponda para la petición de licencia urbanística, deberá contener un exhaustivo análisis del elemento patrimonial que permita su total comprensión desde el punto de vista histórico y artístico. Se justificará suficientemente la propuesta de intervención planteada, en función de los valores a proteger.

2. Las edificaciones sujetas a algún grado de protección o nivel de intervención, recogidas en el Plan, se encuentran a todos los efectos en situación de compatibilidad con la ordenación, sin que la posible inadecuación a las condiciones generales de la ordenación conlleve la aplicación del régimen legal de *fuerza de ordenación*.



Las edificaciones con algún grado de protección, recogidas en la ordenación del Plan, mantendrán como uso propio el que se viniera ejerciendo, en todo caso, se les atribuirá el uso más adecuado a sus características funcionales y constructivas.

3. La declaración de ruina sobre edificaciones sujetas a algún grado de protección o nivel de intervención, no obliga a su demolición, actuándose conforme dispone el artículo 155 del TROTEN. El propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva, pudiendo ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada.

4. Se formulará un **Catálogo** de inmuebles o espacios de interés, según lo previsto en el artículo 39 del TROTEN, para el cual, las determinaciones del presente Plan sobre los elementos edificatorios y espacios, tendrá el carácter de precatálogo, pudiendo apreciar circunstancias específicas no recogidas en el Plan, sin que se puedan modificar las condiciones de ordenación para establecer menores exigencias de conservación.

5. Los propietarios de las edificaciones que el Plan incluya en algún grado de protección, deberán realizar inspección dirigida a determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas, de conformidad con el artículo 154 del TROTEN.

6. Se ha delimitado un área sujeta a un específico tratamiento de protección patrimonial y de ordenación de nuevos usos y construcciones, a través de la formulación de un plan especial. Comprende la histórica iglesia de San Amaro y su entorno, debiéndose realizar una acción de recuperación y puesta en valor de todo el espacio y construcciones. Se denomina Plan Especial de Ordenación de San Amaro y su entorno rural, el cual deberá estar aprobado para que surta eficacia la autorización de usos y construcciones, admisibles según la matriz de usos para las distintas categorías de suelo comprendidas en el ámbito.

## Art. 26 EXCEPCIONES A LAS EXIGENCIAS LEGALES

### 1. Exigencias del Código Técnico de la Edificación.

a). Las exigencias básicas de calidad en la edificación, previstas en el CTE, se aplicarán también a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, siempre que sean compatibles con el grado de protección, de acuerdo a los niveles de intervención indicados. No obstante, de conformidad con el artículo 2.3 del CTE, si las determinaciones de protección no resultaran compatibles con dichas exigencias básicas, deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

También con carácter general, aunque una edificación no se encuentre sujeta a protección patrimonial, pero las obras sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva, como mejoras funcionales de dependencias o de condiciones de habitabilidad, se podrá considerar incompatible la intervención con la aplicación del CTE.

b). De conformidad con el Documento Básico HE Ahorro de Energía del CTE, quedan excluidos de su campo de aplicación los “*edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto*”, en este sentido se han de considerar exceptuadas las edificaciones sujetas a algún grado de protección o nivel de intervención.



En estos casos, tampoco será de aplicación la preinstalación de energía solar térmica, de conformidad con el artículo 2.4 de la Ley territorial 1/2001 (de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar), por la que se prevé dicha preinstalación.

45

Asimismo, toda edificación de nueva construcción podrá disminuir la contribución solar térmica, o incluso quedar exenta de ese cumplimiento, si no se encontrare adecuado encaje que evite alteración de valores patrimoniales del entorno, que en cualquier caso supondrá la percepción de la instalación desde el espacio público inmediato.

c). Las excepciones previstas no se podrán aplicar siempre que exista posibilidad técnica y funcional de ubicación evitando la alteración de los valores mencionados, a estos efectos hay que tener en cuenta que los espacios ocupados en la cubierta por piezas que pudieran tener otro emplazamiento (tales como trasteros o piezas de servicio) no tendrán prioridad sobre el espacio necesario para la instalación solar térmica.

## 2. Exigencias de accesibilidad.

### a). A la urbanización:

Se deberá armonizar las exigencias sobre accesibilidad en el medio urbano con los valores históricos a preservar, tal como previene el artículo 15 y la norma U.1.7 del RABF. En este sentido el Plan se considera estudio bastante para actuar conforme a sus previsiones, de otro modo se efectuarán los estudios precisos para lograr la máxima accesibilidad con el mantenimiento de las peculiaridades urbanas, en su caso, justificando las limitaciones para actuar en la mejora de la accesibilidad.

### b). A la edificación:

La construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de edificios de titularidad pública o privada, total o parcial, cuyo uso implique en todo o en parte concurrencia de público, se realizarán de forma que resulten adaptados, no obstante, de conformidad con el artículo 7 de la LABF y el artículo 16 del RABF, “*En los casos de ampliación, rehabilitación y reformas en que tal adaptación suponga una inversión económica con un costo adicional superior al 20% del presupuesto total de la obra ordinaria, o que, por razones técnicas, se demuestre fehacientemente su no adaptabilidad, se admitirá el nivel practicable.*”.

A este respecto, en el artículo 4 de la LABF se califican los espacios, instalaciones, edificaciones o servicios, según el nivel de accesibilidad:

“*Practicable. Un espacio, instalación o servicio se considera practicable cuando, sin ajustarse a todos los requerimientos que lo califiquen como adaptado, no impide su utilización de forma autónoma a las personas con limitación o movilidad o comunicación reducida.*”

La aplicabilidad de la excepción conlleva adecuada justificación en el proyecto de ejecución.



## Capítulo Tercero: OTROS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

### Art. 27 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.

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

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 quedaran sin uso por alteraciones en su trazado, se recuperarán dichos espacios a los efectos de su adecuado ajardinamiento o reposición a su estado natural.

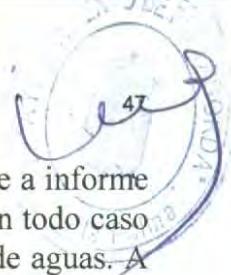
d). En todo caso se estará a lo dispuesto en el correspondiente estudio de impacto ambiental, según lo dispuesto en estas Normas y en la LPIE.

### Art. 28 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 LCI.

### Art. 29 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, en todo caso se actuará conforme a lo previsto a este respecto en la legislación en materia de aguas. A estos efectos, existen cuatro sistemas hidráulicos en el municipio, siendo de mayor a menor entidad por razones de escorrentía, los siguientes: Barranco de Izcagua, Barranco de Garome, Barranco del Roque y Barranco de Las Áimas. Se deberá actuar conforme se expone en la Memoria de Ordenación, capítulo C1.6 “PLANIFICACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIEGOS”.

### **Art. 30 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 67 de esta normativa se expresan las determinaciones sobre la franja litoral, clasificada en este plan como **suelo rústico de protección costera**, compatible con otras categorías.

3. 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.

Las actuaciones en esa zona se realizarán conforme a estas Normas, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de protección expresados en dicho artículo y concordantes. Se hará previsión de aparcamientos en cuantía suficiente, fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

4. Las líneas de deslinde y servidumbres, esto es, LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, LÍNEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T., y LÍNEA INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR, vigentes en el litoral del municipio, se señalan de forma gráfica en los siguientes planos:

- PLANOS DE INFORMACIÓN: D-2
- PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: P-3
- PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: O-1 y O-2.

### **Capítulo Cuarto: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

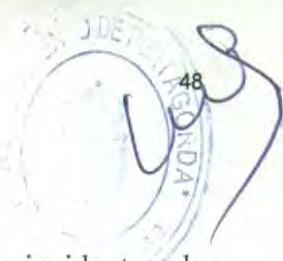
#### **Art. 31 EXIGENCIA REGLADA**

Toda edificación o instalación deberá cumplir con las especificaciones técnicas, de habitabilidad y de accesibilidad exigidas en el CTE, en el DCH, en la LABF y en el RABF; sin perjuicio de cuantas normas sectoriales resulten de aplicación en función de la actividad concreta. La aplicación de dicha normativa cederá ante mayores exigencias que pudieran contener las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Art. 32 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA**

1. Las tipologías edificadorias se definen a continuación, según la clase de suelo y con independencia del uso. Para los suelos urbanos y urbanizables se establece la expresión gráfica correspondiente a cada tipología, expresando en los planos de ordenación, las alineaciones, alturas y otros parámetros urbanísticos.

Se concretan en las tipologías generales siguientes: tipología urbana y tipología rural.



### **Tipología urbana:**

#### **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.

Esta tipología se especifica en los planos de ordenación por la expresión gráfica que la identifica, quedando definida por las alineaciones y por las alturas establecidas. De estos parámetros resulta, como consecuencia, la superficie edificable.

#### **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.

Esta tipología se especifica en los planos de ordenación por la expresión gráfica que la identifica, quedando definida por las alineaciones y por las alturas establecidas. De estos parámetros resulta, como consecuencia, la superficie edificable, una vez deducidos los espacios de retranqueo.

#### **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.

En los planos de ordenación se consignan, por manzana, los valores de altura, tipología, edificabilidad y ocupación.

### **3. Tipología rural:**

Las construcciones en general, con independencia del uso, tendrán vinculación al medio rural, con morfología integrada, ocupando parcialmente la parcela con retranqueo a los linderos y al viario. Se dispondrá un entorno de espacios exteriores de terrazas, patios, jardines y huertas; y una altura que puede alcanzar como máximo las dos plantas.

La tipología de vivienda se regula con la clave **VR1.2**, admitiéndose dos plantas en asentamiento rural. En esta categoría, una unidad constructiva aislada puede contener dos viviendas, en situación pareada.

En asentamiento agrícola se admite de forma excepcional dos alturas en algunas fachadas cuando las pendientes del terreno ofrezcan la posibilidad de realizar un garaje, lonja o almacén.

La tipología de instalación alojativa turística dispone de regulación específica, debiendo exigirse condiciones severas de adecuación al medio. Es tipología aislada que puede alcanzar de forma excepcional dos plantas.

En estas normas se establece para los distintos usos las condiciones urbanísticas y sus necesidades volumétricas.



Art. 33

### PARCELA EDIFICABLE

Una parcela en Suelo Urbano tendrá la consideración de solar, y por tanto podrá ser edificada, cuando reúna las condiciones definidas en el artículo 8.1.f). La parcela cumplirá además con las condiciones particulares requeridas para los distintos usos y tipologías.

2. Cualquier solar, en situación de edificación cerrada o semicerrada, sin perjuicio de lo especificado en el artículo 52.3, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mayor ó igual a..... 100 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito mayor ó igual a ..... 6 metros de diámetro.
- Frente edificado mayor ó igual a ..... 6 metros

3. Los terrenos en los que se necesiten realizar obras para adquirir la condición de **solar**, podrán ser edificados si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización o infraestructura necesaria, mediante las garantías que la administración municipal considere oportunas.

En todo caso la parcela dará frente a vía rodada o peatonal, o a espacio libre público, previsto en la ordenación pormenorizada establecida por el Plan.

4. La configuración de una parcela como solar constituye la referencia para verificar el cumplimiento del **deber de urbanizar** y para determinar el nacimiento del **derecho a edificar**.

5. Todo terreno en suelo urbano podrá ser objeto de parcelación urbanística cuando tanto la finca matriz como la que se segregá cumplan con las condiciones de solar que le sean de aplicación.

6. En Suelo Rústico, una finca será edificable para un determinado uso, cuando reúna las condiciones urbanísticas previstas en el Plan, adquiriendo así la condición de Unidad Apta para la Edificación, de conformidad con el Anexo de conceptos del TROTEN.

7. Toda parcela, en cualquier clase de suelo, podrá disponer del derecho a edificar, si cumple las previsiones urbanísticas del presente Plan y las determinaciones de la normativa que le sea de aplicación, en relación con los usos a desarrollar.

Las especificaciones del presente Plan referidas a núcleos o suelos urbanos, se han de entender, salvo consideración contraria, aplicables a las parcelas clasificadas como suelo urbano y, en su caso, a las parcelas procedentes de la ejecución de suelos urbanizables.

### Art. 34 ALTURA DE PLANTAS

Las alturas libres, entre piso y techo acabados, cumplirán con los siguientes mínimos:

- |   |                  |
|---|------------------|
| Para uso de vivienda:.....  | <b>2,50</b> mts. |
| Para uso de oficina, administrativo y despachos profesionales en plantas piso:..... | <b>2,50</b> mts. |
| En garajes:.....  | <b>2,20</b> mts. |
| Para otros usos en cualquier planta:.....   | <b>3,00</b> mts. |

### Art. 35 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo o envolvente que puede alcanzar la edificación.



2. En edificación cerrada o semicerrada, el punto de medición de la altura reguladora estará en la rasante de la vía sobre la acera u otros espacios públicos. Cuando se trate de edificación abierta, en los espacios privados junto al plano de las fachadas.

Se medirá entre el punto así establecido y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y la del último elemento estructural horizontal o la estructura de cubierta inclinada.

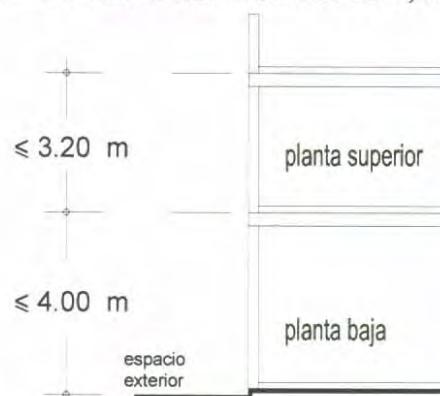
3. En los planos de ordenación, para el suelo urbano, se establece la altura de la edificación, y la alineación de vía en la que se mide o el punto exacto de medición.

4. La equivalencia en metros, sin perjuicio de las especificaciones particulares expresadas en esta normativa, es la siguiente:

a). De forma general, la planta baja o planta única tendrá una altura máxima de **4,00** metros, tomada entre el punto de medición del suelo exterior y el plano definido por la cara superior del elemento estructural de separación entre pisos.

b). La planta superior tendrá una altura máxima de **3,20** metros, medida entre los planos definidos por las caras superiores del elemento estructural de separación entre pisos.

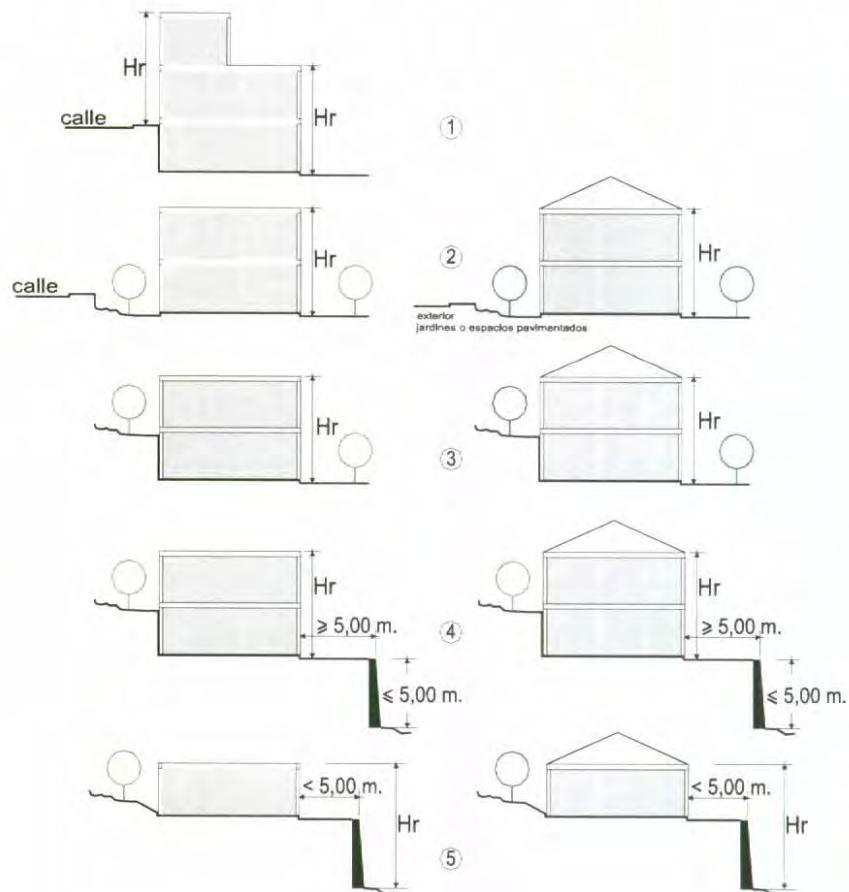
c). Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.



## Art. 36 MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA

### 1. Condiciones generales de medición

Sin perjuicio de lo expresado en el punto siguiente, para cualquier clase de suelo y tipología edificatoria, se cumplirá con la altura máxima permitida medida en cada una de las fachadas, actuando conforme a los siguientes esquemas explicativos:





a). En tipología de edificación cerrada o semicerrada (esquema 1), las alineaciones de vía a las que de frente la parcela constituirán la referencia de medición de la altura reguladora, en su caso, realizando los escalonamientos que se precisen. Se atenderá a lo indicado en los planos de ordenación, conforme a lo siguiente:

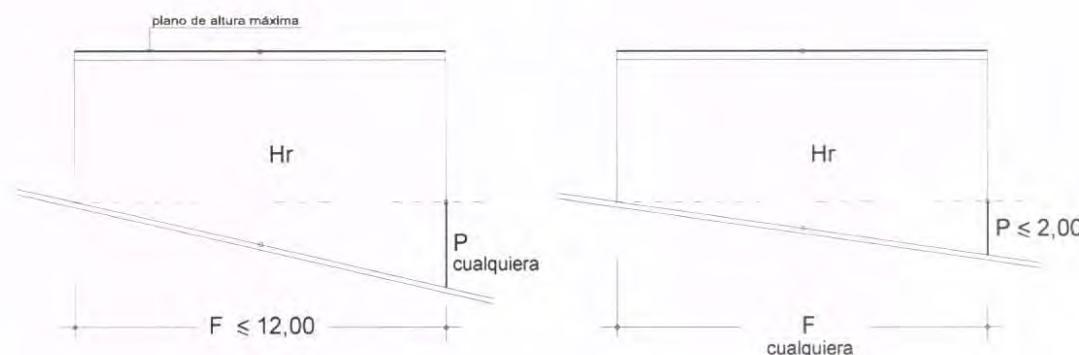
1. Cuando en los planos de ordenación se consigne la altura reguladora (I - II) sin indicación gráfica de ningún punto de medición en toda la manzana, se medirá en la alineación de vía correspondiente a cada solar.
2. Cuando en los planos de ordenación se consigne la altura reguladora (I - II) asociada a la indicación gráfica del punto de medición, en alguna alineación de vía, se actuará conforme a lo siguiente:
  - 1º La altura reguladora se medirá para cada solar desde las alineaciones de vía que recoja el correspondiente plano de ordenación, solamente donde se consigne la alineación de vía de referencia y la altura asociada, expresada con la siguiente simbología:
    - ▷ II Altura de la edificación general en manzana y alineación de vía en la que se mide
    - 2º La altura reguladora se medirá desde las alineaciones de vía que recoja el correspondiente plano de ordenación, solamente donde se consigne el punto concreto de la alineación de vía de referencia y la altura asociada, expresada con la siguiente simbología:
      - II Altura de la edificación (nº de plantas) y punto de medición
    - 3º Podrán existir combinaciones de las dos situaciones anteriores, cuando en la alineación de vía existan diferentes alturas, separadas gráficamente por línea que expresa el cambio de altura.
3. En los planos de ordenación, la alineación de vía que no sirva de referencia para la medición de la altura reguladora, no dispone de ningún signo gráfico ni valor asociado. En este caso, la altura reguladora de esa alineación de vía vendrá determinada por las condiciones de las otras vías que definen el plano máximo de los volúmenes edificables.

b). En tipología de edificación abierta y tipología rural (esquemas 2 a 4), la medición de la altura reguladora se realizará junto al plano de cada una de las fachadas.

Cuando exista muro de contención a menos de cinco metros de la edificación (esquema 5), la altura del muro cuenta para la medición de la altura reguladora.

2. Cuando deba tomarse como referencia para la medición de la altura reguladora algún punto del espacio público, se actuará conforme a lo siguiente:

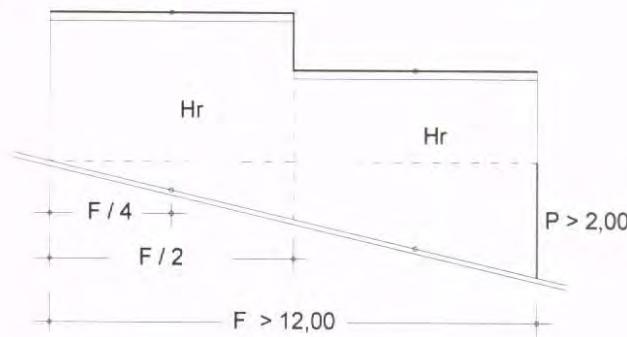
a). Para cualquier ancho de fachada (F) en que el desnivel (P) sea menor de dos metros (**2,00**), la medición de la altura reguladora se realizará en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad, para cualquier desnivel (P) siempre que el ancho de la fachada sea menor de doce metros (**12,00**).





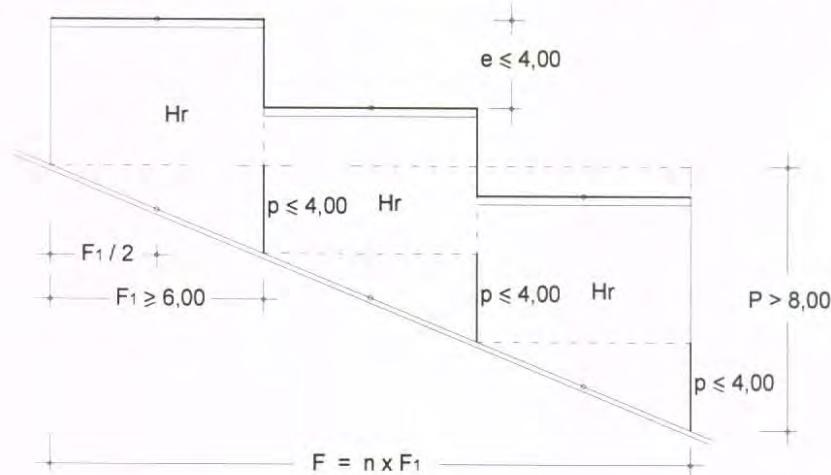
JUE  
52

b) En los casos en que **P** sea mayor de dos metros (**2,00**) y longitudes de fachadas (**F**) mayores de doce (**12,00**), se dividirá la longitud **F** en dos partes y la altura reguladora se medirá en la mitad de cada parte.



c). En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas **P** mayores de ocho metros (**8,00**), para estos supuestos, siempre que **F** no sea menor de doce (**12,00**), la fachada se dividirá en partes (**F<sub>1</sub>**) tales que el desnivel en cada una (**p**) no sea mayor de cuatro metros (**4,00**). Cada parte tendrá dimensión no menor de seis metros (**6,00**), si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.

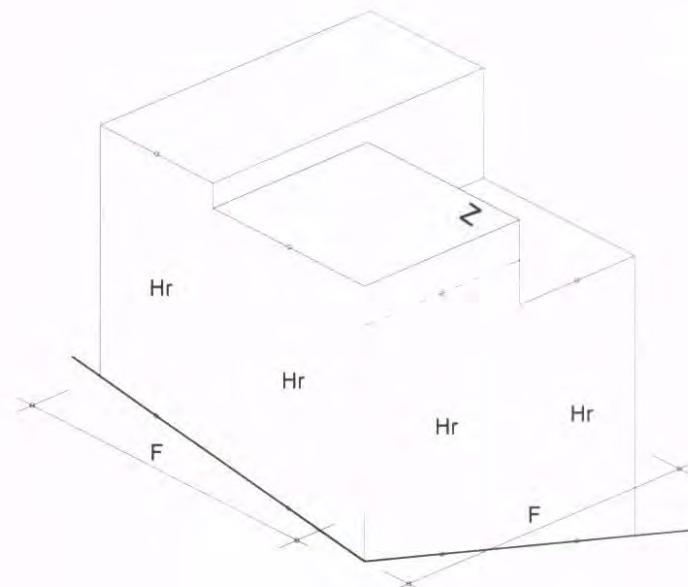
La medición de la altura reguladora se realizará en la mitad de cada una de estas partes.



### 3. Edificación en esquina

En la definición de la altura de una edificación en esquina, el plano (**Z**) definido por la cota más alta de las alturas **Hr** más próximas a la esquina correspondiente a cada fachada, prevalecerá en todo el solar o hasta el primer escalonamiento, en función de las longitudes (**F**) de las fachadas.

Se estará a la misma regla cuando el número de plantas establecido sea diferente para cada calle.



**4.** En cualquier caso, no se producirán escalonamientos superiores a cuatro metros (**4,00**) entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto de los colindantes, en este caso se considerarán edificados con la altura reguladora.

## **Art. 37 CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA**

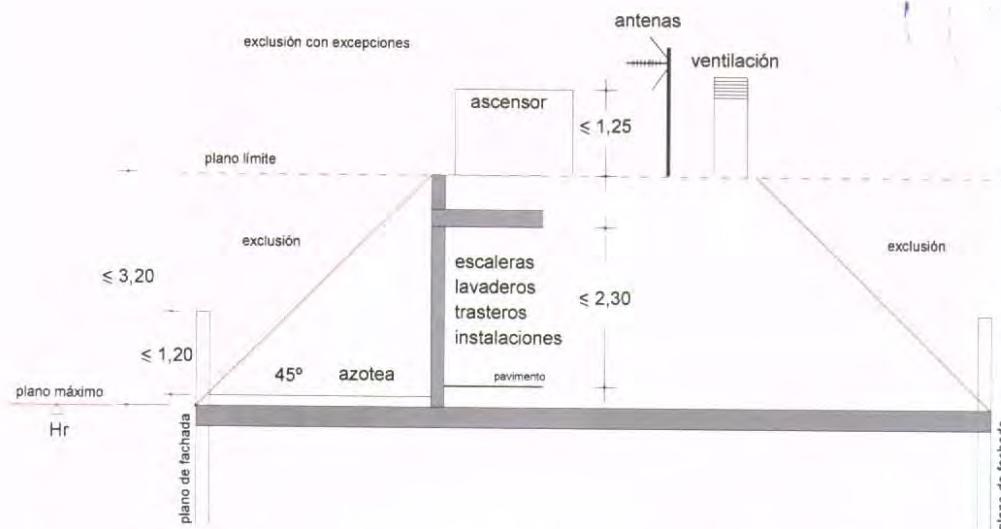
### **1. Construcciones por encima de la altura reguladora**

**a).** En cualquier tipología edificatoria, por encima del plano máximo definido por la altura reguladora sólo se permitirá de forma general, sin perjuicio de las limitaciones específicas del Plan, las siguientes construcciones o instalaciones:

1. Los cuartos o dependencias destinados a albergar las siguientes instalaciones del edificio: maquinaria de ascensor, instalación de telecomunicaciones y energía solar térmica. Tendrán las dimensiones mínimas requeridas por la normativa técnica específica.
2. Los volúmenes resultantes de los remates de las escaleras que accedan hasta la cubierta.
3. Cuando se trate de viviendas, las piezas de servicio o trasteros, exigidos en la normativa sobre condiciones de habitabilidad, las cuales se ejecutarán como habitáculos individuales, como máximo uno (1) por vivienda, con una superficie máxima de dos con veinticinco (2,25) metros cuadrados útiles cada uno.
4. Cuarto comunitario con equipo higiénico básico, cuando sea exigible por la normativa sobre condiciones de habitabilidad, con una superficie máxima de dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados útiles.
5. Elementos de las instalaciones del edificio, de necesaria colocación en la cubierta, tales como: captadores solares, antenas, chimeneas u otros relativos a la salubridad.

**b).** Toda construcción en la cubierta, o elementos de instalaciones, deberá estar dentro del volumen definido por un plano a  $45^\circ$  de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas principales o secundarias, y por el plano horizontal (plano límite) definido a tres con veinte metros (**3,20**) por encima del plano que establece la altura reguladora.

Con expresa justificación, cuando las mayores alturas de coronación no afecten a perspectivas urbanas, el Ayuntamiento podrá permitir la ocupación sobre el plano a  $45^\circ$ , solamente si se trata de fachadas interiores.



- c). En cualquier tipología edificatoria, solamente podrán sobresalir por encima del plano límite, los siguientes elementos de las instalaciones: la caja de ascensor, hasta 1,25 metros; la antena de telecomunicaciones; y las chimeneas destinadas a ventilación.
- d). La superficie útil máxima ( $m^2$ ) en situación de sobre altura, será el resultado de multiplicar el valor tres (3) por el número de viviendas. Entran en este cómputo los elementos enunciados en el anterior punto a), a excepción de los elementos comunes de comunicación (escalera y ascensor).
- e). Los captadores destinados a la energía solar térmica, tendrán prioridad para su ubicación en la cubierta, frente a los usos y construcciones que puedan disponerse en otra ubicación.
- f). Solamente se admitirán en situación de sobre altura, las construcciones o instalaciones que estén directamente requeridas por el uso del edificio.

## 2. Otras condiciones constructivas

- a). Los parapetos de la cubierta tendrán antepechos como máximo a 1,20 mts sobre la azotea transitable. Estos elementos de seguridad podrán disponerse por encima del plano a 45° definido anteriormente.
- b). No se admitirá ningún tipo de elemento destinado a dotar de sombra (tipo pérgolas o similares) a zonas de la cubierta principal o de los espacios de retranqueo en las situaciones de cambios de altura. Solamente será admisible la incorporación de toldos a base de textiles.
- c). En edificaciones con más de una (1) vivienda, salvo en las tipologías de viviendas unifamiliares (AS y AG), se prohíbe la comunicación que permita el acceso entre las dependencias que se dispongan por encima de la altura reguladora, conforme al apartado 1 anterior, y la planta inmediatamente inferior, salvo la establecida mediante los elementos comunes de escalera y ascensor.
- d). Cualquier instalación permitida en la cubierta, deberá quedar oculta desde las visuales del entorno público inmediato sin especiales obras o sistemas de ocultamiento.
- e). Las dependencias que se realicen en la cubierta, de conformidad con los apartados anteriores, computarán a todos los efectos como superficie edificable. Quedarán exceptuados los espacios abuhardillados u otros, que dispongan una altura libre menor de uno con cincuenta (1,50) metros, que no formarán parte de las superficies útil y construida de la edificación.

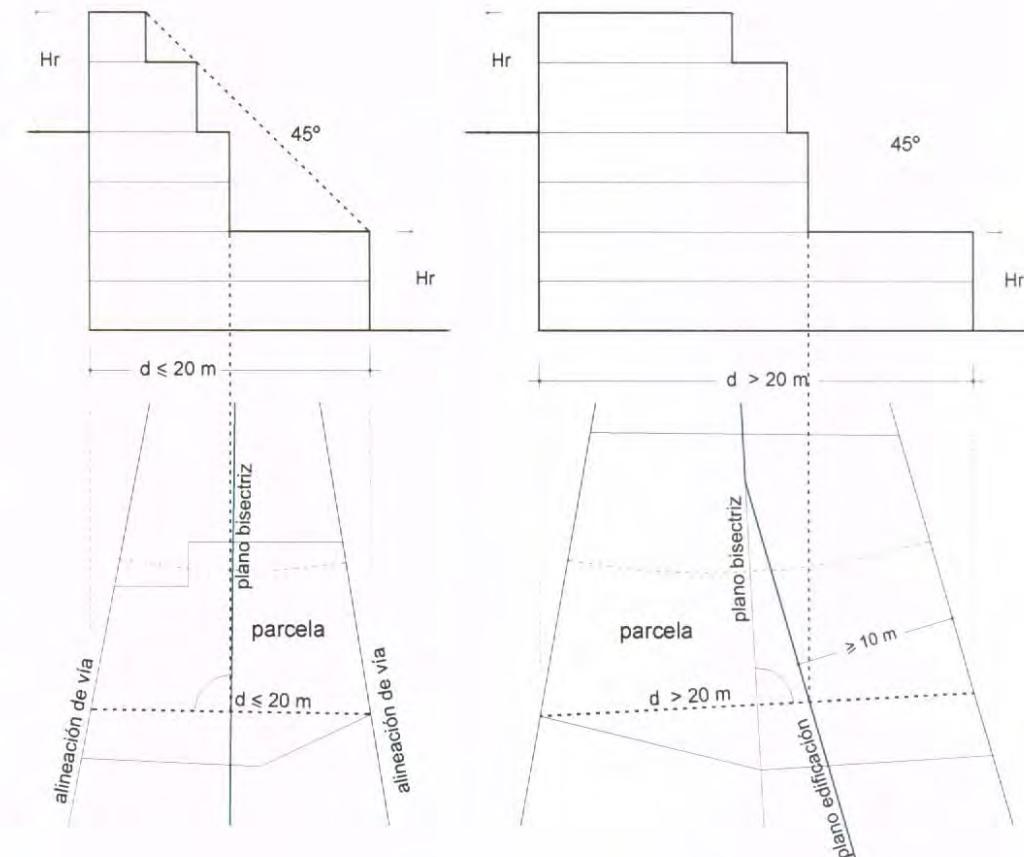
Si una edificación agota el número de plantas permitidas pero no alcanza la altura del plano máximo dado por la altura reguladora, la referencia para el trazado del plano límite y del plano a  $45^\circ$ , será la realidad física proyectada.

### Art. 38 EDIFICACIÓN ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS

1. Cuando se trate de una parcela que alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

Si las dos alineaciones de vía están a diferente cota (o existen diferentes alturas  $H_r$  para cada vía), el escalonamiento que debe producirse se efectuará:

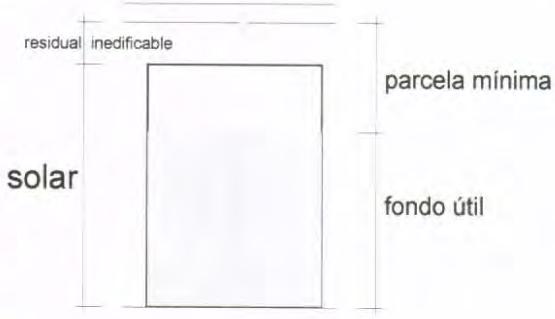
- a). En el plano bisectriz de ambas alineaciones, siempre que dicho plano se mantenga a una distancia menor de diez (**10,00**) metros de la alineación de vía, medida en sentido normal a esta.
- b). Para mayor distancia, el plano donde se produce el escalonamiento distará no menos de diez (**10,00**) metros del plano definido por la alineación de vía de la rasante inferior. En cualquier caso, también se estará al límite que derive de la aplicación del fondo edificable de veinte (**20,00**) metros.
- c). En ambos casos, descritos en los apartados anteriores, la edificación se mantendrá por debajo del plano a  $45^\circ$  trazado por la altura máxima de la rasante inferior.
- d). Se resolverá conforme a los siguientes esquemas explicativos:





2. Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

- a). No podrá dejarse en la alineación opuesta un solar residual que no cumpla con las condiciones de parcela edificable, por tanto el fondo se verá reducido hasta cumplir esta condición.
- b). Se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45º de la altura máxima de la rasante inferior.
- c). Se evitará cualquier situación de paramentos ciegos no susceptibles de adecuado tratamiento urbano.



### Art. 39 ESPACIOS NO EDIFICADOS

1. En suelo urbano, o en su caso, los de desarrollo de suelo urbanizable, las distintas tipologías edificadorias, así como otras situaciones sobre protección del patrimonio, generan espacios libres de dominio privado, para los cuales se regula la utilización del subsuelo y del suelo.

Estos espacios libres tienen la siguiente naturaleza:

- a). En edificación cerrada o semicerrada, la parte de parcela que rebase el fondo edificable, o la línea límite de edificación expresada en los planos de ordenación.
- b). Los espacios resultantes de los retranqueos laterales, en la edificación semicerrada.
- c). En edificación abierta, la parte de parcela no ocupada por la edificación.
- d). En los planos de ordenación del "Sistema Planificado - Usos y Tipologías", los espacios consignados en la leyenda como "Zona no edificable (N)", que no estén comprendidos en los anteriores.

2. Según la tipología edificatoria, se tiene:

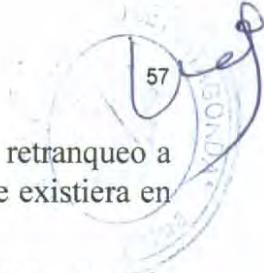
- a). Los espacios previstos en el punto 1.a) y 1.b), podrán tener aprovechamiento edificatorio solamente en el subsuelo, en situación de sótano o semisótano.

En ningún caso el espacio interior no edificable entre dos alineaciones opuestas, que nace como consecuencia de lo expresado en el punto 1.a), deberá elevarse del plano piso de la planta baja de la edificación con rasante más elevada.

- b). En edificación abierta, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos, pero podrá tener aprovechamiento edificatorio todo el subsuelo correspondiente a la superficie de ocupación permitida.

3. Cuando exista aprovechamiento del subsuelo, los usos admisibles serán los de aparcamientos, almacenaje y otros expresamente permitidos por el Plan.

En la cubierta de esos espacios se podrá hacer uso del suelo para colocar elementos de ventilación, así como mobiliario e instalaciones propias para el esparcimiento o juegos.



4. El uso del suelo en los espacios resultantes de retranqueo lateral o de retranqueo a vía, en cualquier tipología, podrá estar vinculado a la actividad comercial que existiera en la planta baja de la edificación.

5. En cualquiera de los casos, los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de vía y la alineación de la edificación deberán destinarse a zona ajardinada al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie, el resto podrá disponerse para terrazas o aceras.

6. Los muros para el vallado o deslinde del espacio público, no superarán la línea definida a una altura de un metro veinte (**1,20** mts) en obra de fábrica, medida de forma paralela a la rasante de vía.

7. Para los usos del suelo no inicialmente previstos, que se pretendan introducir en estos espacios de dominio privado, sin perjuicio de su admisibilidad por las normas urbanísticas u ordenanzas municipales, no se otorgará licencia si estuvieran prohibidos por los estatutos de la comunidad de vecinos, en todo caso serán objeto de acuerdo por parte de ésta para su autorización. Como consecuencia, para la solicitud de licencia se aportará certificación del acuerdo de la Comunidad autorizando la actividad.

## Art. 40 ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

### 1. Cuerpos o elementos volados.

Los cuerpos salientes se denominan **cerrados** cuando tienen, en dos o más lados, cerramientos fijos o móviles, en otros casos se denominan **abiertos**.

### 2. Vuelos o entrantes en edificación cerrada o semicerrada.

Se sujetarán a las condiciones siguientes:

a). Se admitirán vuelos siempre que la distancia entre los planos de fachada sea como mínimo de diez (**10,00**) metros.

b). Ningún vuelo superará el siete por ciento (7%) de la distancia entre dos planos de fachadas enfrentadas. En cualquier caso, el vuelo máximo será de un metro (**1,00 m**).

c). Todo vuelo o entrante se separará de la línea de contigüidad con el solar o edificio colindante, como mínimo la distancia de un metro (**1,00 m**).

d). Los pequeños entrantes, que no tengan la consideración de patio abierto, se podrán disponer en fachada hasta una profundidad de cincuenta centímetros (**0,50 mts.**) sin expresa justificación.

e). Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja, tendrán como saliente máximo diez centímetros (**10 cm.**).

Las impostas y cornisas en plantas altas, tendrán como máximo veinte centímetros (**20 cm.**) de saliente.

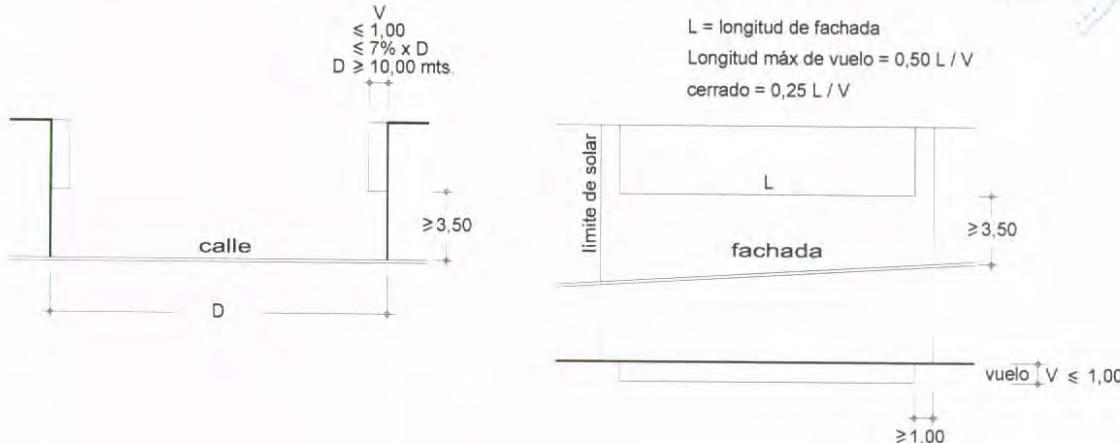
f). Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de **3,50 mts.** de altura libre medida en el punto más desfavorable.

g). A nivel de planta baja se evitará producir espacios residuales, salvo justificación funcional, en particular no se admitirán entrantes en el acceso a garajes tal que se perciba la rampa de acceso desde el exterior, en este sentido, la puerta de garaje no estará desplazada de la alineación de vía más de cincuenta centímetros (**0,50 mts.**).

h). La longitud total de fachada volada (metros) no será mayor del cincuenta (**50**) por ciento de la longitud de fachada (**L**) restando la separación a linderos, dividida por el vuelo



efectivo ( $V$ ), de este cómputo ( $0,5 L/V$ ) podrá ser volado cerrado la mitad ( $0,25 L/V$ ). El total de longitud susceptible de volar podrá ser distribuida en la longitud de fachada.



i). Con las condiciones anteriores, en edificación semicerrada, se podrá volar sobre los espacios resultantes de los retranqueos, siempre que no se abran huecos con vistas rectas sobre la finca vecina a una distancia menor de dos (**2,00**) metros.

j). Sobre un chaflán sólo se admitirán **vuelos abiertos**, con las condiciones anteriores, siendo la distancia mínima del vuelo a las aristas que lo definen de **0,50 mts**. El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.

A su vez, desde la arista vertical intersección del plano de fachada y del chaflán, habrá una distancia mínima de **0,50 mts** a los vuelos que estén en cada plano de fachada.

### 3. Vuelos o entrantes en edificación abierta.

Los vuelos en edificación abierta estarán sujetos al porcentaje de ocupación de suelo permitido, midiéndose los retranqueos desde el límite del vuelo.

## Art. 41 PATIOS

Los patios se clasifican en:

1. Patios interiores, de conformidad con la definición dada en el artículo 8.1.r):
  - La superficie mínima será de **nueve** metros cuadrados, tal que se pueda inscribir un cuadrado de **3 mts.** de lado sobre un plano horizontal y a cualquier altura.
  - Se cumplirán las exigencias de la legislación reguladora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y del CTE.

### 2. Patios abiertos

- a). Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público, formando parte de la edificación los otros tres lados.
- b). En tipologías en que la alineación de vía coincide con la alineación de la edificación, solamente se permitirán cuando el frente abierto sea menor de cinco (**5,00**) metros y la profundidad menor de uno con cinco (**1,50**) metros.
- c). Se podrán realizar los patios abiertos, sin ninguna limitación, cuando la alineación de vía no coincide con la alineación de la edificación. En estos casos, a efectos del cómputo de la ocupación, el patio abierto se considerará espacio exterior, siempre que se mantenga como tal en toda la altura sobre el suelo.



59

3.

**Patios mancomunados** son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser interiores o abiertos.

- a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.
- b). Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este derecho real para conservar sus dimensiones mínimas.

#### **Art. 42 CHAFLÁN**

La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes, siempre con longitud mínima de tres (3,00) metros, pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias preexistentes en el entorno de ubicación.

En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la cerca o vallado de parcela.

#### **Art. 43 TRATAMIENTO DE PARAMENTOS**

1. En ningún caso se podrá dejar paramentos ciegos en más de una planta de altura respecto de la edificación colindante prevista en la ordenación.
2. Con independencia de la tipología, en ningún caso se podrá edificar dejando pared ciega sobre la edificación o espacio colindante, cuando estos estén sometidos a algún régimen de protección patrimonial.
3. Cuando, en la propia edificación, aparezcan muros al descubierto como consecuencia de diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos, tendrán tratamiento de fachada.
4. No se producirá adosamiento en la línea que define un cambio de tipología, por lo que cualquier edificación se retirará de esa línea una distancia de dos (2,00) o tres (3,00) metros, según se trate de edificación cerrada/semitcerrada o abierta, respectivamente.
5. No se podrán abrir huecos en un muro de contigüidad, salvo que el paramento se retire dos (2,00) metros del eje de medianería, o que se constituya servidumbre de luces y vistas.
6. En edificaciones existentes se permitirá siempre el tratamiento de fachada de una pared ciega, con independencia de la situación jurídica respecto de la ordenación.

#### **Art. 44 DISTANCIA ENTRE FACHADAS**

La distancia entre dos fachadas laterales de edificaciones diferentes no será menor de **4 mts.** en edificación CERRADA-SEMICERRADA, y de **6 mts.** en edificación ABIERTA salvo que sean patios interiores, en cuyo caso se estará a lo especificado para estos. Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

Las fachadas principales estarán supeditadas a las condiciones establecidas para el viario o espacio libre en el lugar de ubicación, según las alineaciones de la edificación.

#### **Art. 45 CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AL ENTORNO**

1. Las previsiones morfológicas y estéticas establecidas en estas normas, constituyen determinaciones vinculantes para la ejecución del planeamiento, en todo caso sobre las



ordenanzas municipales que se formulen, toda vez que constituyen exigencias básicas de orden ambiental.

60

El Ayuntamiento formulará ordenanzas por las que se concrete y regule los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y edificaciones, con la finalidad de la preservación, protección y puesta en valor de los espacios urbanos y de enclaves de interés en el ámbito rural. Asimismo, fomentando la realización de arquitectura contemporánea de calidad.

**2.** Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo del modelo previsto se someterán a la normativa sobre edificabilidad, estética, o cualquier otro requerimiento del ayuntamiento para mejorar la integración en el medio urbano o rural. La admisión de un determinado uso o actividad, y sus correspondientes edificaciones, no solo requiere resultar autorizable en el Plan, además se deberá cumplir con cuantas medidas correctoras se consideren pertinentes para la integración del proyecto en el medio ambiente.

**3.** Entre otros, las ordenanzas que se formulen desarrollarán los siguientes aspectos funcionales y estéticos, sin perjuicio de su carácter de directa aplicación:

**a).** Sobre la urbanización del espacio público:

1. Se fomentará el enterramiento de las redes de servicios, conforme se produzca la renovación y reurbanización del espacio público.
2. No se podrá realizar nuevas extensiones del cableado aéreo existente. En el suelo rústico se podrán realizar extensiones de las redes aéreas de distribución existentes, salvo lo previsto para el uso turístico, en todo caso, se enterrarán en el interior de la UAE.
3. Queda prohibida la colocación en cualquier punto de las fachadas, con percepción desde el espacio público: antenas de cualquier clase, unidades de climatización, así como la utilización de terrazas o balcones con elementos propios de trasteros o piezas de servicio.
4. Para la ejecución de las aceras se utilizarán las baldosas y bordillos que el Ayuntamiento determine, según los modelos que en cada caso se aprueben. Cuando excepcionalmente se admita un tratamiento singular, se preverá un depósito de un 25% de piezas del pavimento especial utilizado.

**b).** Sobre los elementos vegetales:

1. Cualquier elemento vegetal de porte arbóreo deberá ser conservado y protegido de las acciones que pudieran acarrear su desaparición. La pérdida por causa de fuerza mayor, conlleva la reposición de forma inmediata.
2. Los espacios libre existentes, jardines o huertos, públicos o privados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.
3. En las plantaciones de jardines particulares, el Ayuntamiento podrá determinar las especies a incorporar.
4. Cuando una obra pueda afectar a especies arbóreas, se garantizará un adecuado recubrimiento rígido y las medidas técnicas necesarias para la protección de las raíces.

**c).** Sobre las limitaciones a la publicidad exterior:

1. La publicidad exterior mediante carteles, rótulos, anuncios o vallas, queda limitada a los que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas, asociaciones o colectivos, el ejercicio de actividades comerciales, mercantiles o profesionales, los carteles de obra; y los de información general previstos por la administración pública.



61  
JUE  
PUNTAGORDA

2. Los elementos de información que no estén en el ámbito de las necesidades de la administración pública, se fijarán exclusivamente en las edificaciones o instalaciones que son sede o domicilio de la actividad que se publicite.
3. En otros puntos exteriores se admitirán, con carácter provisional, sobre vallas o paramentos que el Ayuntamiento autorice.
4. Solamente se podrá instalar vallas publicitarias permanentes, en instalaciones deportivas descubiertas. Con carácter provisional, el Ayuntamiento podrá autorizar la publicidad sobre muros o vallas, en parcelas de núcleo urbano, siempre que considere que no perturba el paisaje urbano.
5. La publicidad privada no se admitirá sobre elementos exentos del espacio público, tales como postes, bastidores, soportes, columnas u otros.
6. En el suelo urbano no se admitirán los anuncios perpendiculares a las fachadas, cuando invadan el espacio público.
7. En ningún caso se colocarán anuncios por encima del plano que define la altura máxima de la edificación.
8. No se permitirá la colocación de anuncios cuyo soporte oculte los elementos arquitectónicos o decorativos, tales como cornisas, molduras, jambas u otros elementos significativos. En las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta la ubicación de anuncios en la fachada, debiendo recogerse en el proyecto los espacios susceptibles de utilización.
9. Los anuncios luminosos tendrán tramitación de actividad clasificada, tal que en ningún caso podrán perjudicar a las viviendas próximas.

**d). Sobre otras actuaciones:**

1. Los toldos que invadan el espacio público, solamente se admitirán los de tipo retráctil o enrollables, colocados sobre la proyección de los huecos. En ningún caso se admitirán ocupando toda la longitud de fachada. El vuelo no rebasará nunca el ancho de la acera. Se aplicará a los toldos las previsiones establecidas en el anterior punto c).8.
2. Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías sobre el espacio público, ni la colocación de vitrinas u otros elementos colgados en la fachada.
3. Las parcelas no edificadas, situadas en suelo urbano, se mantendrán limpias, en su caso, ajardinadas o plantadas. El Ayuntamiento valorará la posibilidad de admitir o imponer el cierre del perímetro de contacto con los espacios públicos, con la alineación que determine. La altura no será superior a dos (2,50) metros, empleándose materiales y soluciones constructivas que garanticen su seguridad y estabilidad. Se dispondrá de hueco de paso que permita el acceso para el mantenimiento de la parcela en condiciones de salubridad.

**3. Condiciones generales de estética:**

- a).** Los edificios de nueva construcción, o las modificaciones de fachada en edificación existente, así como las obras que completen o decoren las plantas bajas de los edificios, tendrán en cuenta los efectos sobre el entorno, debiendo armonizar con éste, tal que los aspectos formales no tendrán una composición en contraste, poniendo especial cuidado en los elementos, ritmos, dimensiones y demás detalles. Se hará propuesta razonada, justificando la adecuación a las circunstancias del entorno de ubicación.

El Ayuntamiento podrá denegar una licencia cuando entienda, mediante informe técnico razonado, que lo pretendido no dispone de condiciones de adecuación al entorno.

- b).** Todas las fachadas tendrán un tratamiento en cuanto a sus materiales, texturas, elementos decorativos, composición arquitectónica y técnicas constructivas, que valore



ambientalmente la edificación y el entorno de ubicación. El tratamiento ha de ser integral para todas las fachadas de la edificación, tal que la percepción indique noción de homogeneidad y unidad.

c). Los cerramientos de terrazas o balcones, cuando resulten autorizables, se presentarán como diseño unitario de todo el edificio, por el conjunto de propietarios o por la comunidad legalmente constituida. Autorizado el diseño común, la ejecución podrá realizarse por fases.

En ningún caso se podrán ejecutar obras que vulneren las condiciones urbanísticas aplicables de edificabilidad, longitud del vuelo, o proporción global entre vuelo cerrado y abierto.

d). Para la edificación común, básicamente residencial, se utilizará preferentemente la composición de huecos con dominio de la vertical, en cuanto a tipología y alineación, siguiendo en cualquier caso la lógica compositiva de la arquitectura tradicional de la zona. Se procurará mantener el plano general de fachada en toda la altura del edificio.

e). Toda fachada se mantendrá exenta de elementos o instalaciones que no se hayan incorporado en el proyecto arquitectónico. Se hará la debida previsión en la fábrica de los conductos que han de alojar las redes de servicios, tanto en remodelación como en obra nueva.

No se admite ningún tipo de canalización de forma sobrepuesta al paramento de ninguna de las fachadas.

Se hará adecuada previsión de encaje de los elementos que conforman las aberturas de ventilación necesarias por exigencias de salubridad. Preferentemente se integrarán en las carpinterías.

f). Preferentemente se utilizará carpintería de madera, admitiéndose el PVC y el aluminio (excepto anodizado en su color).

No se admiten los falsos despiecees en la vidriería de huecos.

En el proyecto, se hará previsión de los elementos necesarios para el control de luz, tipo persianas. En ningún caso se colocarán cajas de alojamiento de persianas sobrepuertas al plano de fachada.

Se prohíbe la incorporación de rejas exteriores de seguridad en cualquier planta de la edificación.

4. Estas condiciones generales de adecuación se aplicarán sin perjuicio de especificaciones particulares sobre intervención en el patrimonio, o de exigencias específicas para las construcciones en el medio rural.

## TITULO TERCERO

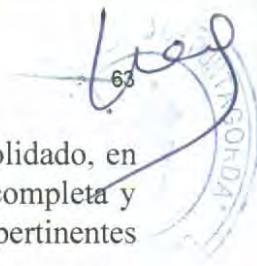
### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

#### Art. 46 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, en su caso, 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 del planeamiento en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, de conformidad con el artículo 35 del TROTEN. El Plan General no precisa de este instrumento de ordenación urbanística, toda vez que ordena de forma pormenorizada el suelo urbano, careciendo de suelo urbanizable.

b). Se podrán realizar Planes Especiales redactados con las finalidades establecidas en el artículo 37 del TROTEN. Específicamente el Plan General plantea la formulación de un Plan Especial para la protección del patrimonio histórico: *Plan Especial de Ordenación de San Amaro y su entorno rural*.

c). Se podrán realizar Estudios de Detalle redactados con las finalidades establecidas en el artículo 38 del TROTEN, no obstante el Plan General no establece ninguna obligación urbanística para la aplicación de dicho instrumento al núcleo urbano del municipio.

d). Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se redactarán de conformidad con lo previsto en el artículo 40 del TROTEN, desarrollando los aspectos generales de orden morfológico y estético previstos en el Plan General, en cualquier caso sin regular aspectos definitorios de la edificabilidad y destino del suelo.

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 General.

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 General.

g). Los Proyectos de Ejecución de Sistemas Generales (PESG) 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 PESG.

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.

3. Los Proyectos de Urbanización, de Obra Pública Ordinaria, o de Ejecución de Sistemas Generales, de las nuevas vías contempladas en el PGO, o mejoras de las existentes, deberán prever las canalizaciones enterradas para la red de distribución de energía eléctrica, así como los centros de transformación, y las demás condiciones técnicas que permitan el suministro a los futuros usuarios.



Sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el PGO respecto de las redes aéreas, se intentará conseguir el objetivo ambiental de canalizar de forma enterrada la red de distribución existente, así como las nuevas extensiones.

Las acometidas eléctricas y demás actuaciones necesarias para atender el suministro se regirán por lo previsto en el RD 1955/00, o norma sustitutoria. Asimismo, los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas se ajustarán a la normativa técnica vigente y las normas particulares.

## Art. 47 CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN

### 1. Situación previa:

Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, en cualquier clase de suelo, que reúnan los requisitos legales exigidos en el momento de su construcción; así como aquellas para las que hayan prescrito las acciones administrativas para la protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, debe considerarse incorporado el aprovechamiento urbanístico al patrimonio de su titular, con adquisición plena del *derecho a la edificación*.

### 2. Disconformidad general con la ordenación:

a) La disconformidad con la ordenación establecida por el Plan y demás normativa de aplicación, se origina cuando el uso, construcción o instalación se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

1. Esté expresamente prohibido por el Plan o norma sectorial, sin que quepa excepción alguna.
2. 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.
3. Se desarrollen en dominio público, o en las zonas de protección o servidumbre del mismo, sin estar legitimado por licencia urbanística.
4. Resulten afectados por viales, dotaciones, espacios libres o zonas verdes públicas, previstos en la ordenación.
5. Que resulte incompatible con los valores a preservar de un bien sujeto a protección patrimonial.
6. Cuando de la normativa y planos del Plan se deduzca disconformidad por exceder los parámetros máximos definitorios de la edificabilidad, esto es, volumen y altura de la edificación.

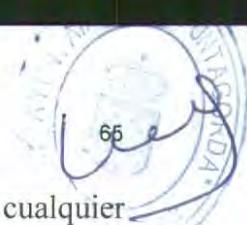
b). Cuando el uso, construcción o instalación se encuentre comprendido en las situaciones de disconformidad previstas en el anterior apartado a), estará en la situación legal de **fuerza de ordenación**, prevista en el artículo 44.4 del TROTEN.

También dispondrán de esta condición los que de forma expresa se recojan en el Plan.

c). Asimismo, estarán en situación de fuerza de ordenación las construcciones catalogadas en virtud de la Disposición Adicional primera del TROTEN, edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 y las provenientes del proceso de regularización previsto en la Disposición Transitoria 11<sup>a</sup> del TROTEN introducida por la Ley 4/2006.

### 3. Inadecuación urbanística:

a). También se estará en la situación legal de fuerza de ordenación cuando exista inadecuación urbanística con la ordenación, y el uso, construcción o instalación no se



encuentre comprendido en las situaciones previstas en el anterior apartado 2, en cualquier caso cuando disponga de alguna de las siguientes circunstancias de disconformidad:

1. Incumplimiento de parámetros de posición en la parcela (retranqueos, alineaciones, fondo máximo edificable, separación entre edificaciones).
  2. Incumplimiento urbanístico relativo a la parcela mínima.
  3. Incumplir parámetros relativos a las condiciones de habitabilidad de edificios o viviendas, exigidas por la normativa vigente.
  4. Incumplir parámetros relativos a las condiciones de estética.
  5. Las que el Plan recoja de forma expresa en los planos de ordenación con esta consideración de *inadecuación urbanística*.
- b). Con la demolición de las edificaciones o instalaciones, o el cese en el uso, desaparece el estatuto particular que ha permitido mantener dichas construcciones y usos en un estado transitorio de compatibilidad, por lo que si se pretende realizar nuevas actividades o construcciones han de someterse a la normativa urbanística que el Plan determine para ese emplazamiento.

#### 4. Efectos de la disconformidad con la ordenación:

a). Para las situaciones previstas en el anterior apartado 2, se tendrá los siguientes efectos con carácter general:

1. Sólo podrá realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de las condiciones de habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme al punto siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
2. Excepcionalmente podrá 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.
3. 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.

b). En las construcciones o instalaciones en situación de inadecuación urbanística, previstas en el anterior apartado 3, se podrán realizar obras de mejora, reforma y ampliación, y en general las de adecuación a los usos que en las mismas puedan admitirse; ajustándose dichas obras a las condiciones de la ordenación urbanística prevista en el Plan.

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, cuando se trate de vivienda se podrá



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 las que se declaren como bienes de interés cultural.

## Art. 48 PARCELACIONES

### 1. Definición.

Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales o agrícolas, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informe favorable de la Administración agraria competente, salvo que todas las fincas resultantes de la segregación fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

### 2. Parcelación urbanística.

Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

### 3. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.

a). Las superficies mínimas a efectos de segregación, en relación con lo previsto en el artículo 82 del TROTEN, serán las siguientes:

1. En suelo urbano y urbanizable: La superficie de parcela establecida como mínima para edificar en cada caso, según las condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
2. En suelo rústico de asentamiento rural y agrícola: La superficie de parcela establecida como mínima a efectos de edificar en el concreto emplazamiento, en todo caso, según se establece en el régimen específico del suelo rústico de esta normativa. No se permite la segregación múltiple y simultánea de una finca en varias unidades parcelarias, para lo cual a partir de la fecha de una primera segregación de la finca matriz, solamente se podrán realizar segregaciones con intervalos de un tiempo mínimo de DOS años. A estos efectos, la finca matriz será la unidad de parcela tal como se encuentre conformada a la entrada en vigor del presente plan general.



b).

Serán indivisibles los terrenos siguientes:

1. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes a los efectos de formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca.

c). Los terrenos quedarán vinculados, en la forma prevista legalmente, a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Cuando el vínculo se haya formalizado como asiento registral, se podrá desvincular de la edificación la parte de suelo no afectada por razones de edificabilidad, cumpliendo en todo caso las condiciones generales especificadas para segregar.

d). Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesidad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

e). No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, a estos efectos:

1. En suelos en que no resulte necesaria la tramitación de instrumento de equidistribución, se podrán realizar a partir de que la parcela tenga condición de solar, circunstancia que será certificada por el Ayuntamiento.

2. En suelos en que resulte necesaria la tramitación de instrumento de equidistribución, se podrán realizar a partir de la aprobación e inscripción registral de dicho instrumento.

## Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### Art. 49 DEFINICIÓN DE SUELO URBANO

La clasificación como suelo urbano realizada por el Plan, 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:

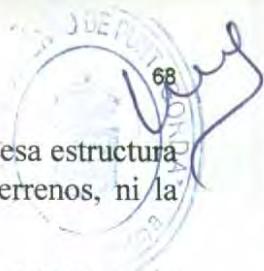
a). Estar los terrenos **transformados por la urbanización** por contar con **acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica**, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

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. En esta situación está el único ámbito establecido, designado como A1 "La Avenida".

## **Art. 50 DESARROLLO EN SUELO URBANO**

**1.** El desarrollo de este Plan General en Suelo Urbano se realizará de conformidad con la categoría que ostente, según queda recogido en los planos de ordenación. En cualquier caso, de conformidad con el artículo 206 del RGEP, la ejecución de la edificación en el suelo urbano se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La totalidad del suelo urbano establecido en el Plan se han categorizado como:

**a).** Suelo urbano consolidado por la urbanización, cumpliendo o no con las condiciones de solar. Se desarrollarán las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos y para la ejecución de los sistemas generales y locales previstos.

**b).** Suelos urbano no consolidado por la urbanización, ámbito A1 (La Avenida), para el que se detalla su ordenación pormenorizada.

En ambos casos se podrán formular los oportunos Proyectos de Urbanización, de Obra Pública Ordinaria y de ejecución de Sistemas Generales, para llevar a cabo las determinaciones de la ordenación; así como Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.

**2.** En suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente. Se estará de acuerdo a lo siguiente:

**a).** Cuando la parcela disponga de la condición de solar, se tiene el derecho al aprovechamiento urbanístico y se materializa de forma inmediata con la expedición de licencia urbanística.

**b).** Cuando la parcela no disponga de la condición de solar, el derecho al aprovechamiento urbanístico queda condicionado a que, previa o simultáneamente, se ejecuten las obras precisas para adquirir tal condición, de conformidad con lo siguiente:

**1.** Para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela de acuerdo con el Plan, será preciso, en todo caso, la previa ejecución de las obras de urbanización o, simultáneamente, con las de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207 del RGEP.

Las obras podrán ser ejecutadas por la administración bajo criterio y programación general de la ejecución del Plan. Si el particular interesado pretendiera edificar y materializar el aprovechamiento al que en principio tiene derecho, tendrá el deber de ceder los suelos previstos como públicos y realizar las obras e instalaciones necesarias para que su parcela adquiera la condición de solar.



2.

La exigencia de realización de urbanización y servicios mínimos se refiere a los estrictamente necesarios a la parcela, sin que deban ser exigidos otros que no resulten imprescindibles para la misma. En todo caso se estará a lo previsto en el artículo 87 de estas normas.

3. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en el suelo urbano consolidado previsto en el Plan, con total ordenación pormenorizada, se podrá llevar a cabo mediante las operaciones urbanísticas de normalización de fincas, a través de proyecto de parcelación o segregación, o mediante reparcelación económica, conforme dispone el artículo 188 del RGEP.
4. En esta situación, el Plan no ha delimitado en principio ningún área (ASUC) en el suelo urbano consolidado. Se podrá, en cualquier momento, delimitar áreas con el objeto de llevar a cabo su gestión y ejecución como actuaciones aisladas.

#### **Art. 51 DESARROLLO DEL SUNCU “LA AVENIDA”.**

1. El Plan ha delimitado un ámbito de suelo urbano no consolidado, denominado A1-La Avenida, con ordenación detallada, que se recoge en el plano de ordenación pormenorizada O-6.2, denominado SISTEMA PLANIFICADO – USOS Y TIPOLOGÍAS.

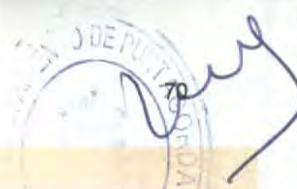
El ámbito delimitado está sujeto a una sola unidad de actuación, conforme a lo siguiente:

- a). Parámetros urbanísticos:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO RESIDENCIAL	SUPERFICIES	INTENSIDADES M <sup>2</sup> edif/M <sup>2</sup> suelo	M <sup>2</sup> edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
				uso	sector	K <sub>H</sub>	
Ámbito: A1 - LA AVENIDA	19.875,530	0,42163233	8.380,166				11.592,936
superficie lucrativa	17.411,210	< 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		K <sub>u</sub>	K <sub>s</sub>	K <sub>H</sub>	unidades de aprovechamiento
ÁREAS DIFERENCIADAS zonas							
AS05 residencial unifamiliar aislada	8.198,590	0,400	3.279,436	1,425		1,425	4.673,196
AS06 residencial unifamiliar aislada	3.014,520	0,400	1.205,808	1,425		1,425	1.718,276
AG10 residencial unifamiliar agrupada	4.437,480	0,600	2.662,488	1,375		1,375	3.660,921
CB01-CB02 Equipamiento comercial ➔	1.760,620	0,700	1.232,434	1,250		1,250	1.540,543
Espacios libres ➔	1.709,290						
Vial local	755,030						
				EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> edif/m <sup>2</sup> suelo	0,4216		
				EDIFICABILIDAD NETA M <sup>2</sup> edif/m <sup>2</sup> suelo	0,4813		
➔ reserva dotacional 0,4 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> edif	0,414						
espacios libres 0,2 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> edif	0,204			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/m <sup>2</sup>	0,5833		

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 11.592,94 uda	aprovechamiento de la administración aprovechamiento de los particulares	10% 1.159,29 uda 90% 10.433,64 uda
--	---	---------------------------------------

- b). El desarrollo del SUNCU cumplirá con lo establecido en la siguiente ficha:

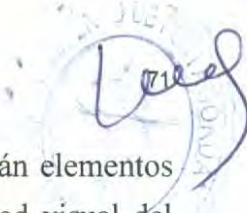


## SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO

## A1 - "LA AVENIDA"

DENOMINACIÓN	SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU A1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	19.875,53 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
Se trata de un terreno interior al casco urbano, localizado en la parte central oeste de La Avenida, estando garantizada la accesibilidad por la trama que rodea el ámbito.		
ESTADO ACTUAL		
En la actualidad existen algunas viviendas aisladas, ubicadas en las fincas agrarias que hasta el presente ha sido la actividad de ese ámbito. Todavía hay pervivencia de algunos cultivos y otras partes se encuentran en abandono, con pastizales, almendreros y otros frutales.		
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada 19.875,53 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 0 m <sup>2</sup>		
ÁMBITO DEL SUNCU		plano de ordenación pormenorizada O-6.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se ha designado un ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, cumpliendo lo previsto en el artículo 51 del TROTEN, tratándose de desarrollar la gestión y ejecución necesarias para ser edificado como suelo residencial.		
JUSTIFICACIÓN	Es un objetivo completar la estructura urbana del núcleo de Puntagorda, articulando las piezas de suelo que aún quedan por desarrollar. Consiguiendo así la compacidad necesaria para articular debidamente la vida urbana.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
	geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
	clima e hidrología Exposición total, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
	suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
	flora y vegetación Alto grado de antropización histórica. Aprovechamiento agrario. Pastizales y almendros.	
	fauna Común. No se ha encontrado en la zona ningún endemismo local.	
	paisaje Calidad visual BAJA. Se puede mejorar con el proyecto.	
	patrimonio Ciertos valores patrimoniales en el entorno y rasgos de antropización característica.	
	usos actuales El ámbito del SUNCU es un terreno agrario con bastante abandono. También uso de vivienda.	
	espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
FACTORES AFECTADOS (neg)	ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
	Capacidad agraria.	
	IMPACTO POSITIVO MODERADO: estructura urbana, calidad de vida.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	R
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA LIBRE O PROTEGIDA	VR
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente actividades artesanales.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	aislada AS-agrupada AG	EDIFICABILIDAD plano O-6.2 ALTURA dos plantas
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA VIVIENDA	
El sistema dotacional previsto en el artículo 36 del TROTEN se compone de 1709,5 m <sup>2</sup> de suelo para Espacios Libres y 1760,62 m <sup>2</sup> destinados a Equipo Comercial. Este USO TERCARIO COMERCIAL se desarrollará en tipología ABIERTA EN BLOQUE, con edificabilidad de 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Se integrará con la zona verde prevista conformando un espacio con atractivo urbano. El uso comercial se concreta en las claves CQ, DQ y ST (comercial, servicios diversos y servicios al turismo). Desde la acera oeste de La Avenida deberá percibirse un conjunto edificado donde los espacios libres tengan importante presencia, diseñando la Zona Verde como elemento que estructura el conjunto y lo articula con La Avenida. El tratamiento de las cubiertas será preferentemente con teja cerámica (curva o plana) y se evitarán elementos volumétricos o de instalaciones que no contribuyan a la mejora de la calidad visual del paisaje. Pavimentos a definir en el proyecto de urbanización. Iluminación optimizada para una iluminancia media de 7 lux. Itinerarios adaptados según normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Ejecución sistemática. Unidad de Actuación. (art 4.1.A.a. RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	No se necesita SUELO ORDENADO.	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-15-52-53-54-55-56-102-103-106-107-112 a 120-208-233 del RGEP	

Además, desde la acera oeste de La Avenida deberá percibirse un conjunto edificado donde los espacios libres tengan importante presencia, diseñando la zona verde prevista como elemento que estructura el conjunto y lo articula con La Avenida. El tratamiento de las



cubiertas será preferentemente con teja cerámica (curva o plana) y se evitarán elementos volumétricos o de instalaciones que no contribuyan a la mejora de la calidad visual del paisaje. En cualquier caso, se admitirá la percepción de instalaciones de energía solar térmica.

2. El desarrollo de este ámbito requiere un adecuado resultado morfológico para la consecución de una buena cualificación espacial.

**a). Las zonas verdes:**

El sistema de áreas libres de dominio y uso público se resolverá con la definición urbanística de Jardines y Áreas peatonales (JL7). Se estudiará la articulación con el sistema viario de La Avenida y con la vía interior de nueva ejecución, creando un entorno de la máxima cualificación espacial.

**b). El equipo comunitario:**

La ordenación pormenorizada del ámbito del SUNCU establece que las previsiones que a este respecto dispone el artículo 36 del TROTEN, se concretan en una zona verde (JL7) y en sendas áreas con destino comercial, recintos CB01 y CB02.

**c). Red viaria y aparcamientos:**

Se ha definido un sistema viario que completa la funcionalidad dada por La Avenida, una vía de mínima capacidad pero capaz de resolver los aspectos de accesibilidad y articulación con el sistema general. Viario que deberá ser de tráfico restringido para garantizar su capacidad de servicio, cumpliendo con la función específica de accesibilidad. Tendrá la geometría señalada en el plano de ordenación O-7.2.

**d). Redes de servicios:**

El proyecto de urbanización recogerá el trazado de redes para su 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 recogida de aguas pluviales se realizará fundamentalmente de las vías rodadas, hasta puntos de recogida para ser conducida a la red general descrita.
2. Red de agua.- El abastecimiento se planteará como sistema ramificado que parte desde la red general. Las actuaciones resolverán la canalización general desde la red municipal existente.
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 media tensión más próxima.
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.

3. Se cumplirá con cuantas medidas hayan sido previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje.

Asimismo, se vigilarán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación.



La ordenación pormenorizada de este ámbito de suelo urbano no consolidado, requiere relacionar los propietarios y parcelas afectadas, tal como a continuación se expresa.

72

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### A1 - "LA AVENIDA"

DENOMINACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU A1
RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS AFECTADAS	artículo 142 del RGEP	
CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO: 13 PARCELAS: 86, 92, 160, 161, 162, 163, 375, 376, 377, 381, 382, 383, 384, 385, 387, 388, 417	Fredesvinda Sánchez Pérez Loreto García Rodríguez Donato Manuel García Cáceres José Méndez Sosa Manuel Méndez Sosa Teodoro Machín García Fortunato Rodríguez Rodríguez Herederos de Zoilo Rodríguez Rodríguez Julia Esther García Sosa Herederos de Eulalia Sosa Lorenzo Fortunato Rodríguez Rodríguez Gerardo Rodríguez Pérez Juana Díaz Pérez Alejandro Sánchez Machín Argensola Luis Díaz María Pérez de Lorenzo Raimundo Pérez Pérez
CATASTRO DE URBANA	POLÍGONO: 91619 PARCELAS: 04, 06, 11, 12	Benito Rodríguez Pérez Investigación Ramón Pérez Sánchez Teófilo Castro Concepción



73

Art.

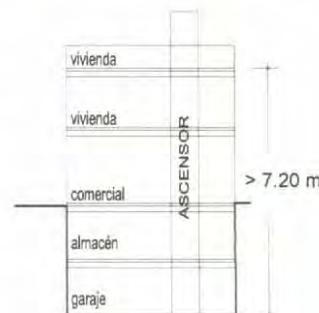
## 52 DETERMINACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Se permitirán parcelaciones urbanísticas en todo el suelo urbano delimitado, de conformidad con lo expresado en el capítulo V del TROTEN, en cualquier caso, tanto la finca matriz como la segregada serán de igual o mayor dimensión que la exigida para edificar.

2. Para los distintos usos, la tipología edificatoria se establece gráficamente en los planos de ordenación.

3. En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir las condiciones urbanísticas generales por el grado de consolidación de la edificación, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas o de habitabilidad definidas por estas Normas o por la normativa sectorial de aplicación para el uso pretendido. En caso de ser necesario se reconfigurará la estructura parcelaria para poder cumplir con estas condiciones, a través del instrumento reparcelatorio o de normalización de fincas que resulte más adecuado.

4. Se requiere la colocación de ascensor en edificio en el que se desarrollen los usos de vivienda, turismo, comercial o de oficina, cuando haya que salvar una altura superior a DOS plantas o **7,20** metros. Esta altura se medirá sobre la rasante de la calle o terreno exterior urbanizado, medida en el eje del portal, también se tomará como referencia el nivel más bajo de garaje. En cualquier caso será de aplicación lo previsto en la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas.



5. Si una vez establecida la altura reguladora y definidos los planos de altura máxima, se obtiene espacio, por la pendiente de la calle, para acceder a través de puerta a una planta en parte bajo rasante, esta también se considerará semisótano, y no se contará como una planta más de la edificación, siempre que se destine exclusivamente a garajes, instalaciones comunes del edificio y trasteros vinculados a viviendas.

6. Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite del Suelo Urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). Se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectiva desde los espacios públicos urbanos y desde el suelo rústico.

También tendrá tratamiento de fachada los paramentos que pretendan edificarse en el límite entre la tipología de edificación cerrada-semicerrada y la tipología de edificación abierta, resolviéndose en todo caso con el retranqueo necesario.

Cuando exista retranqueo a lindero será obligatorio el tratamiento como fachada, con similar tratamiento estético que la fachada principal.

## Art. 53 ZONA CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. Corresponde a los recintos cuyo uso principal es el residencial, en edificación unifamiliar o colectiva, con los usos compatibles según lo establecido en estas Normas.

Según sea el tipo de edificación, se establece la siguiente denominación en los planos de ordenación:

- a). Residencial en Tipología Cerrada (CE).
- b). Residencial en Tipología Semicerrada (SE).
- c). Residencial en Tipología Abierta en Bloque (AB)



- d). Residencial en Tipología Unifamiliar Adosada (AG)  
e). Residencial en Tipología Unifamiliar Aislada (AS)



2. La edificación residencial cerrada o semicerrada cumplirá con lo siguiente:

a). Parámetros de parcela:

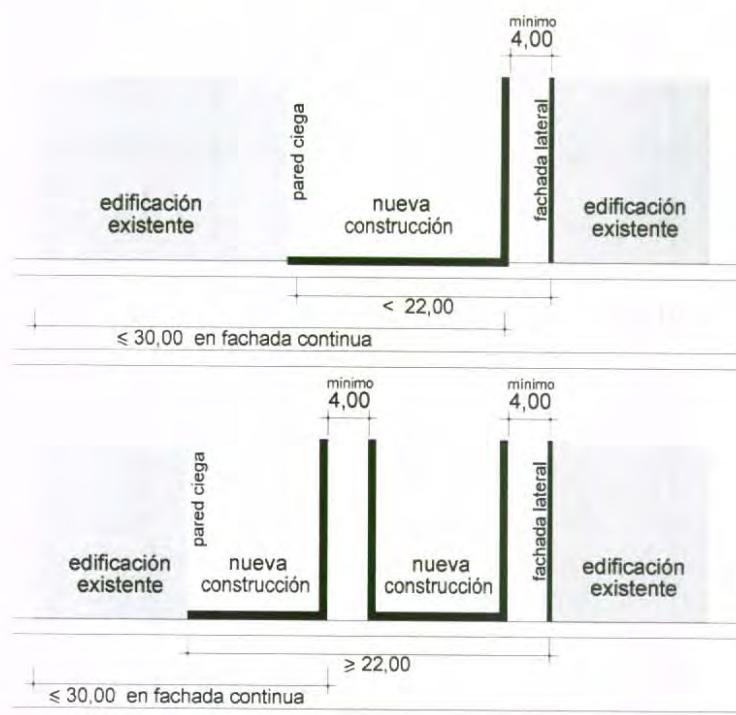
- Superficie..... mayor ó igual a ..... 100 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito..... mayor ó igual a ..... 6 m. diámetro
- Frente de parcela..... mayor ó igual a ..... 6 m.  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- Fondo edificable según planos, o si no estuviera consignado será menor ó igual a ..... 20 m.

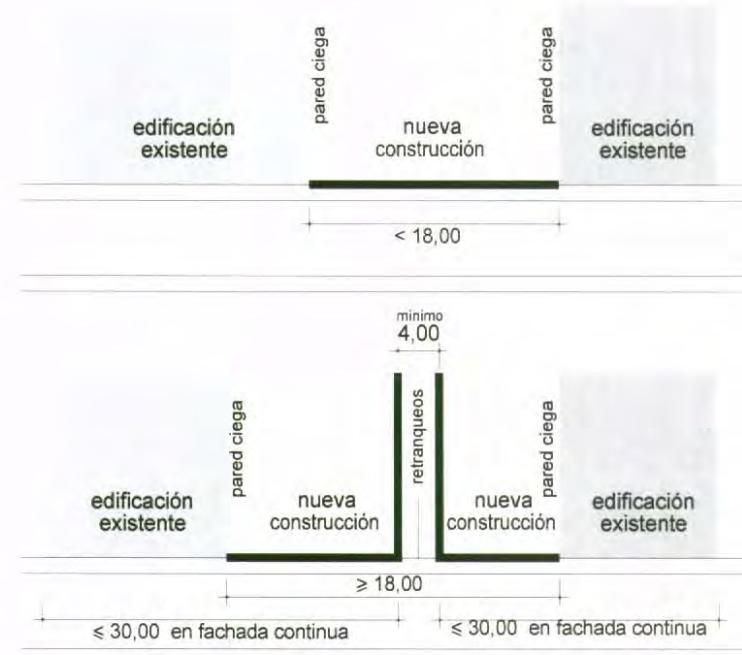
b). La alineación de la edificación está expresada en los correspondientes planos de ordenación, en todo caso será materialmente señalada por el Ayuntamiento sobre el terreno.

c). En edificación semicerrada, la longitud de fachada continua no será mayor de treinta (**30,00**) metros, excepto por razones de situaciones preexistentes.

En cualquier caso se ha de estar a la regla de evitar producir situaciones singulares o de excepción, lo que deberá ser analizado en cada momento por el Ayuntamiento.

d). Las distintas situaciones urbanas se resolverán de acuerdo a las edificaciones existentes, conforme a los siguientes esquemas explicativos.





### 3. La edificación residencial abierta cumplirá con lo siguiente:

- Los parámetros de edificabilidad se expresan en los planos de ordenación, concretándose para cada recinto: la ocupación, edificabilidad, número de plantas y la tipología edificatoria.
- La superficie no ocupada por la edificación se destinará, al menos en un treinta por ciento (30%), a espacios ajardinados de forma efectiva, con plantación de arbolado; el resto de superficie podrá destinarse a terrazas, accesos, aparcamientos, etc.
- Manteniendo el porcentaje mínimo ajardinado, se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes u otros elementos de amueblamiento, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de los habitantes de la parcela.
- Se permite edificar en situación de sótano, siempre que se mantenga el porcentaje mínimo ajardinado y sin afectar a los espacios de retranqueo mínimo.
- En los planos de ordenación se especifican los valores para cada recinto relativos a: Tipología, Número de Plantas, Edificabilidad y Ocupación.
- En los subtipos de **Vivienda Unifamiliar Aislada (AS)** y **Adosada (AG)**, se tiene:
  - Uso principal: Residencial en tipología de vivienda unifamiliar.
  - Solamente se admiten usos compatibles de: pequeños talleres artesanales y oficina en situación primera, en general el uso comercial de escasa entidad y el industrial en categoría primera, con superficies hasta 100 metros cuadrados útiles.  
Se admite como uso alternativo el de turismo.
  - En la tipología de vivienda unifamiliar aislada (AS), las unidades de vivienda podrán desarrollarse de forma aislada o en situación de adosamiento con un máximo de DOS viviendas pareadas, en este caso se resolverá mediante proyecto único, teniendo la parcela una superficie mayor de **400 M<sup>2</sup>**.
  - En la tipología de vivienda unifamiliar adosada (AG), la longitud del conjunto edificado en situación de adosamiento no será mayor de cuarenta (**40**) metros.



Parámetros urbanísticos:

- |    |                              |                          |
|----|------------------------------|--------------------------|
| -- | Parcela mínima .....         | <b>200 m<sup>2</sup></b> |
| -- | Retranqueos .....            | <b>3 mts.</b> (mínimo)   |
| -- | Frente mínimo de solar ..... | <b>12 mts.</b>           |
- (frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

g). En el subtipo **Abierta en Bloque (AB)**, se tiene:

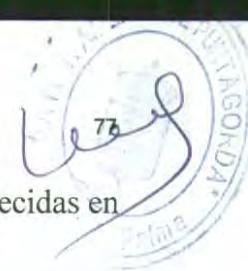
1. Uso principal: residencial en tipología de vivienda colectiva.
2. En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso de vivienda: comercial, almacenaje, oficina y el industrial en categoría primera y segunda.
3. Parámetros urbanísticos:

- |    |                              |                          |
|----|------------------------------|--------------------------|
| -- | Parcela mínima .....         | <b>300 m<sup>2</sup></b> |
| -- | Retranqueos .....            | <b>3 mts.</b> (mínimo)   |
| -- | Frente mínimo de solar ..... | <b>12 mts.</b>           |
- (frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

5. Podrán existir varios edificios dentro de una misma parcela respetando el porcentaje de ocupación y tal que la distancia mínima entre los puntos más próximos de paramentos de fachada sea de **6 mts.**
6. El tratamiento de la parcela resolverá adecuadamente el encuentro con el espacio público al que da frente.
7. Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permite adosar dos o más edificaciones, tal que el volumen presente unidad proyectual y constructiva. En todo caso, siempre se respetarán los retranqueos a vía.
8. Para la manzana designada como **AB03**, entre la calle de nueva apertura y La Avenida, las edificaciones se plantearán de forma que den frente a esas dos vías, a través de proyecto único que trate de forma integral la adaptación morfológica entre las dos rasantes de dichas vías con disposición de alineaciones opuestas. Se escalonará la edificación entre las dos rasantes, conforme a las determinaciones de estas normas urbanísticas. Los retranqueos de las edificaciones se mantendrán libres, debidamente ajardinados, y en continuidad visual entre ambas calles.

#### **Art. 54 ZONA CON CALIFICACIÓN DE USO TURÍSTICO**

1. Corresponde a los recintos cuyo uso principal es el turístico, conforme se recoge en los artículos 10 y 11 de estas normas. El Plan no recoge expresamente ningún recinto de suelo urbano con uso turístico.
2. El uso residencial en situación de principal, puede ser desplazado por el uso turístico, en situación de uso alternativo, que excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto, salvo el uso comercial integrado en la instalación alojativa.



3. El uso turístico en el núcleo urbano, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Plan, ha de cumplir con la regulación prevista en el PTET.

En el núcleo urbano de Puntagorda, con uso global residencial, el PTET otorga compatibilidad con el uso turístico alojativo en un área determinada, con previsión de dos áreas en las que es posible otorgar excepción al estándar de densidad, parámetro que de forma general se establece en 60 metros cuadrados de suelo (parcela neta edificable) por cada plaza alojativa.

También, en correspondencia con lo previsto en el PTET, este Plan establece que el núcleo urbano es área con posibilidad de uso turístico en la modalidad de turismo rural.

4. Las modalidades turísticas admisibles en el suelo urbano son las previstas para este núcleo Z551002, denominado en el PTET “núcleo con ruralidad” (B), recogidas en el cuadro de implantación alojativa de la Norma 10.2 del PTET y que se expone a continuación:

GRUPO posibilidades	MODALIDAD GENÉRICA admisibles	MODALIDAD ESPECÍFICA	CATEGORÍA TURÍSTICA	observaciones condiciones	núcleo con ruralidad B valores patrimoniales o ambientales
TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL	CR	excepcional en núcleos definidos	C CR
		HOTEL RURAL	1-2 palmeras		C 1-2 P
HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	3-4-5 estrellas	con las especificaciones del Plan	C 3-4-5 *
			3-4-5 estrellas		C 3-4-5 *
		HOTEL DE CIUDAD	3-4-5 estrellas		C 3-4-5 *
		HOTEL FAMILIAR	2-3-4-5 estrellas	máx. 80 plazas - gestión familiar	C 2-3-4-5 *
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	2-3-4-5 llaves		N
		BUNGALOWS	3-4-5 llaves		C 4-5 LL
		VILLAS	4-5 llaves		C 4-5 LL
			▼	excepción estandar de densidad en área delimitada	
			C 3-4-5 *	aptitud del suelo para la tipología determinada	
			C	con condiciones en determinadas UTE	
			N	prohibición del tipo de actuación en ese suelo	
				* (estrellas)      LL (llaves) CR (casa rural)      P (palmeras)	

No se admitirá la modalidad de hotel familiar en categoría de dos estrellas fuera del espacio delimitado para excepción del estándar de densidad.

5. Se consideran admisibles en el suelo urbano del núcleo de Puntagorda, los usos o instalaciones al servicio del turismo, previstos en la regulación general de usos establecida en la Norma 14 del PTET.

6. El espacio territorial admisible para uso turístico alojativo en el suelo urbano del núcleo de Puntagorda, como suelo mixto previsto en el PTET, según la UTE Z551002, queda determinado en los términos gráficos expresados en el plano de ordenación O-11 (SISTEMA TERRITORIAL-ESPACIO TURÍSTICO-NÚCLEO DE PUNTAGORDA).



## Art. 55 ZONA CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL Y DE USOS TERCARIOS

78

1. Los usos terciarios comprenden la actividad comercial, de servicios, administrativo y de oficina, que se desarrollarán en recintos que el Plan califique con uso principal industrial o el uso global terciario, sin perjuicio de las situaciones de compatibilidad.

No existe compatibilidad para los recintos con esta calificación y el uso turístico.

Según sea el tipo de edificación, se establecería la siguiente denominación:

- a). Terciario Comercial en Tipología Cerrada (CC).
- b). Terciario Comercial en Tipología Semicerrada (CS).
- c). Terciario Comercial en Tipología Abierta en Bloque (CB).
- d). Terciario Industrial en Tipología Abierta Adosada (IA).
- e). Terciario Industrial en Tipología Abierta Aislada en naves (IS).

2. La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan podrá prever expresamente estos usos y tipologías, en cualquier caso se podrán desarrollar en términos de compatibilidad con los recintos que disponen como uso principal el residencial, turístico o de equipo. Se actuará conforme a lo especificado en los siguientes apartados.

3. Sin necesidad de modificación de planeamiento, se podrá sustituir el uso global residencial, previsto en los recintos-manzanas que se recogen en el plano P5 de la ordenación estructural, por el uso Terciario Comercial o Terciario Industrial, configurándose como uso principal a nivel de parcela. En todo caso cabría la admisión de estos usos siempre que por su naturaleza, o implementando medidas correctoras, pueda existir plena compatibilidad con el uso residencial del propio recinto o del entorno.

Las parcelas en las que se introduzcan los usos industriales o comerciales, cumplirán las especificaciones urbanísticas sobre tipología edificatoria, edificabilidad, altura y ocupación, dadas en la ordenación pormenorizada para el uso principal residencial en ese recinto.

4. El uso terciario comercial en tipología cerrada (CC) o semicerrada (CS) tiene compatibilidad en parcela con el uso residencial, al cual puede sustituir cuando éste sea el principal de un recinto. Podrá ubicarse en situación 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso de vivienda: comercial, almacenaje, oficina y el industrial en categoría primera, segunda y tercera.

5. El uso terciario comercial en tipología abierta en bloque (CB) no tiene compatibilidad en parcela con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

El uso principal es el comercial, admitiéndose el de almacenaje, oficina y el industrial en categoría tercera y cuarta.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

--	Parcela mínima .....	<b>400 m<sup>2</sup></b>
--	Retranqueos a vía.....	<b>5 mts. (mínimo)</b>
--	Retranqueos a linderos.....	<b>3 mts. (mínimo)</b>
--	Frente mínimo de solar .....	<b>12 mts.</b>



(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)

- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

**6.** El uso industrial en tipología abierta adosada (IA) no tiene compatibilidad en parcela con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

El uso principal es el industrial en categoría tercera y cuarta, admitiéndose el comercial, el de almacenaje y oficina.

La edificabilidad permitida en parcela podrá disponerse en unidades de volúmenes adosados.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... **500 m<sup>2</sup>**
  - Retranqueos a vía..... **5 mts.** (mínimo)
  - Retranqueos a linderos..... **3 mts.** (mínimo)
  - Frente mínimo de solar ..... **14 mts.**
- (frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **14 mts.** de diámetro.

**7.** El uso industrial en tipología abierta aislada en naves (IS) no tiene compatibilidad en parcela con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

El uso principal es el industrial en categoría tercera y cuarta, admitiéndose el comercial, el de almacenaje y oficina.

La edificabilidad permitida en parcela se dispondrá como volumen aislado tipo nave industrial.

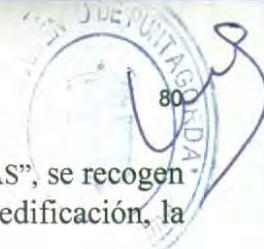
Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... **600 m<sup>2</sup>**
  - Retranqueos a vía..... **5 mts.** (mínimo)
  - Retranqueos a linderos..... **3 mts.** (mínimo)
  - Frente mínimo de solar ..... **16 mts.**
- (frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **16 mts.** de diámetro.

**8.** La superficie libre se podrá dedicar a patios de maniobras, almacenaje al aire libre, aparcamientos, etc. En cualquier caso la zona libre lindante con el espacio público deberá disponer de ajardinamiento y plantación de arbolado en la máxima longitud de contacto posible.

## **Art. 56 ZONA DE EQUIPO COMUNITARIO**

**1.** Corresponde a los espacios, edificaciones o instalaciones, cuyos usos corresponden al sistema dotacional, tal como se expresa en el artículo 15, desarrollado en las categorías de sistemas generales, dotaciones y equipamientos.



En los planos de ordenación O-6 “SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS”, se recogen para el suelo urbano, los distintos usos, estableciendo, según sea el tipo de edificación, la siguiente denominación:

- a). Usos del Sistema Dotacional en tipología cerrada o semicerrada (DC).
- b). Usos del Sistema Dotacional en tipología abierta aislada (DA).
- c). Usos del Sistema Dotacional sin edificabilidad (DS).

2. El sistema dotacional tiene compatibilidad con el uso residencial, al cual puede sustituir cuando éste sea el principal de un recinto.

En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso dotacional: residencial, turístico, comercial, almacenaje, oficina, y el industrial en categoría cuarta.

3. Se cumplirá con las siguientes condiciones urbanísticas:

a). El equipo correspondiente a edificación cerrada o semicerrada cumplirá con el volumen y alineación del recinto o manzana donde se ubique.

b). El equipo correspondiente a edificación abierta, salvo que se encuentre en el Plan con regulación específica, cumplirá con lo siguiente:

- Ocupación máxima ..... **50 %**
- Retranqueos ..... **3 mts.**
- Altura máxima ..... **DOS plantas**

c). Cuando se trate de instalaciones sin edificabilidad (DS), deportivos u otros, se tratarán con las condiciones que el uso concreto requiera, pudiendo realizarse cuartos, casetas y aseos, según necesidades de las instalaciones.

4. Cuando se trate de equipamiento comercial, con dominio privado, las condiciones urbanísticas serán las previstas en el anterior artículo 55, según la concreta tipología en que se desarrolle el uso terciario-comercial.

En estas circunstancias está el uso Terciario Comercial en Tipología Abierta en Bloque (CB), correspondiente al equipamiento del SUNCU-A1 “La Avenida”, conformado en dos recintos denominados CB-01 y CB-02.



## Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

### Art. 57 CATEGORÍAS Y ACTIVIDADES

#### 1. Generalidades:

La clase de suelo rústico 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.

Así se configura el sistema rural, tal que las distintas categorías son consecuencia de los valores presentes o potenciales, a su vez se establecen subcategorías para mejor precisión en la valoración del territorio, lo cual es soporte de distintas unidades territoriales que tienen como raíz la misma subcategoría.

No se ha delimitado ninguna unidad como suelo rústico de protección territorial, al considerar salvaguardado el modelo local con otras categorías y limitaciones de uso; por otra parte, el suelo rústico ha desvelado valores en todos sus ámbitos que imponen la categoría más adecuada entre las definidas en el artículo 55, apartados desde a) hasta c).

#### SISTEMA RURAL

##### PROTECCIÓN AMBIENTAL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

- RPN-0** ENP P-8 LA COSTA DE HISCAGUÁN: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-1** ACANTILADOS COSTEROS: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-2** ACANTILADOS Y BARRANCOS: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-3** TERRITORIO DE CUMBRE: espacio del pinar y cedesar.

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

- RPP-1** PINAR DENSO EN COTAS MEDIAS: Espacio forestal 700-1100 mts.
- RPP-2** ESPACIO CON VALOR AMBIENTAL: Acantilados, barrancos, ...
- RPP-3** PINAR Y AGRICULTURA: pinar ralo, pastizal y almendros.

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

- RPC-1** INTERÉS ARQUEOLÓGICO: valores presentes o potenciales.
- RPC-2** CONJUNTO HISTÓRICO O ETNOGRÁFICO

##### PROTECCIÓN ECONÓMICA SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

- RPA-1** ESPACIO AGRARIO INTENSIVO: viñedos en cotas altas
- RPA-2** ESPACIO AGRARIO INTENSIVO: plataneras y horticultura cotas bajas
- RPA-3** ESPACIO IMBRICADO: almendros-viñedos-pastos, cotas medias altas.
- RPA-4** ESPACIO IMBRICADO: horticultura-frutales-viñedos en medianías.
- RPA-5** ERIALES Y OTROS: escaso valor agronómico. Antropización y abandono.

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

- RPI-1** SISTEMA VIARIO: Avenida El Pinar
- RPI-2** SISTEMA HIDRÁULICO: balsas
- RPI-5** OTRAS INFRAESTRUCTURAS

##### ASENTAMIENTOS

##### SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

- RAR** TERRITORIO DIFUSO INTENSIVO: dominio de vivienda dispersa

##### SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

- RAA** TERRITORIO DIFUSO EXTENSIVO: agricultura con vivienda dispersa

#### 2. 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:

- Explotaciones agropecuarias y forestales.
- Intervenciones para la defensa y conservación del medio natural.
- Tareas de limpieza de los terrenos e instalaciones, y de mantenimiento y reparación.

### 3. Usos generales:

a). De forma general, los usos, actividades y construcciones admisibles 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. Asimismo, los usos de turismo alojativo conforme se disponen en la Ley 6/2002 y en el PTET, o en su caso en el Plan Insular de Ordenación.

b). Los usos y edificaciones previstos en este Plan General para su emplazamiento en el suelo clasificado como Rústico, son los siguientes:

1. Explotaciones agropecuarias y forestales que impliquen transformaciones del suelo y aprovechamientos edificatorios, con las instalaciones y construcciones necesarias.
2. Construcciones e instalaciones necesarias para la implantación y desarrollo de las infraestructuras.
3. Las construcciones e instalaciones declaradas de interés general.
4. Las construcciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.
5. El uso de turismo según modalidades y régimen previsto en la Ley 6/2002, desarrollado por el planeamiento territorial.
6. 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.
7. Los establecimientos comerciales y de servicios, como equipamientos del medio rural.
8. Los sistemas generales, dotaciones y equipamientos de necesaria implantación.
9. Plantas para la generación de energía procedente de fuentes endógenas renovables, en particular la fotovoltaica, hidráulica y biogás.

## Art. 58 DETERMINACIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

1. Las edificaciones deberán estar de acuerdo con las condiciones del entorno de ubicación. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse las construcciones. Para reducir los impactos sobre el medio físico se dará cumplimiento estricto a las exigencias de adecuación e integración.

2. En las categorías de protección ambiental, no se admitirán las implantaciones que puedan producir impactos severos en el medio, sin que se tomen medidas concretas de mitigación de los efectos negativos. Las formas, texturas y colores de construcciones admisibles deberán tender a una integración de camuflaje, donde la recuperación de espacios con arbolado deberá estar siempre presente.

3. Se cuidará la reducción de los impactos sobre el medio físico, con el cumplimiento estricto de las exigencias de adecuación e integración. En las implantaciones de uso



turístico se exigirá la recuperación y mantenimiento del medio natural, paisajístico o agrario, con especial cuidado en el tratamiento de las construcciones. Para el uso de industria o comercio, cuando se requiera realizar construcciones, se exigirá que tengan adecuada escala al lugar donde se implanten, cuidando los aspectos volumétricos y estéticos.

4. En cuanto a los posibles impactos de las infraestructuras y construcciones en el medio rural, se tendrá especial seguimiento en el proyecto y en la ejecución para evitar o mitigar efectos negativos. Se evitará el impacto de tuberías (enterrándolas o en todo caso pintándolas), al menos en los suelos de protección ambiental; se restringirá el uso de techados plásticos, relegándose a las zonas con más aptitud agraria; se evitarán cuartos de aperos o similares en zonas no agrarias, en todo caso limitados a las necesidades reales de la explotaciones agrarias.

5. El territorio se vertebrará con las dotaciones, sistemas e infraestructuras necesarias. Para cada actuación se extremarán las exigencias de minimización de impactos sobre los ecosistemas, el paisaje, el patrimonio o el sistema turístico. Se desarrollarán conforme a las previsiones establecidas, con las modificaciones o ajustes que estrictamente resulten más adecuados según las necesidades del desarrollo.

6. Se procurará conseguir el objetivo de reducción de la utilización de fertilizantes y fitosanitarios, incrementando su eficiencia.

Se implementarán medidas de promoción de la producción integrada que utilicen al máximo los recursos y los mecanismos de producción naturales.

La producción agraria se deberá potenciar bajo los principios de la agroecología. Salvo por razones ambientales de consideración, no habrá restricción a la ocupación territorial para espacios destinados a la agricultura ecológica, siempre que no precise de instalaciones o construcciones de consideración.

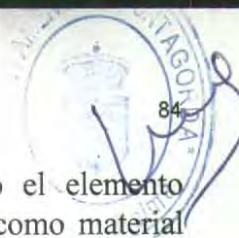
7. Las tipologías edificatorias atenderán a los rasgos presentes en el entorno, como tipos básicos en los que deberá basarse la acción proyectual. Se cumplirá con las siguientes exigencias:

a). Cuando la entidad o características del proyecto lo requiera, se utilizarán otras referencias distintas al entorno inmediato, pero identificables y reconocibles como tipos empleados en el medio insular. A estos efectos sirven de ejemplo: la arquitectura del indiano, neocanaria, historicista, racionalista u otras.

b). El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado; se utilizarán tonos claros, preferiblemente se empleará la gama de ocres, admitiéndose el color blanco. Se podrá emplear otros recursos estéticos en cuanto a color y textura, en elementos o zonas singulares de las fachadas, tales como zócalos, molduras, cornisas, etc. Podrá emplearse como material de fachada la cantería natural, no admitiéndose los aplacados pétreos irregulares, ni los materiales cerámicos, los mármoles o granitos. Podrá admitirse el hormigón visto, o texturas similares, en edificios singulares.

c). La cubrición del edificio se podrá realizar excepcionalmente mediante cubierta plana, si la tipología arquitectónica lo requiere, debidamente justificado. En general se emplearán cubiertas inclinadas, con módulos preferentemente a cuatro aguas acabados con teja cerámica curva color oscuro, pudiendo combinarse en una máximo del 25% de la ocupación, con cubiertas planas. No se admiten los aleros de teja como remate del edificio.

d). La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada. Si no se estimase inadecuada al entorno, se podrá admitir la carpintería metálica pintada o lacada, el aluminio anodizado o lacado, y el PVC.



No se admitirá la tipología de *casa de madera*, definida como el elemento arquitectónico en que sus paramentos exteriores, o parte de ellos, tienen como material constitutivo o de revestimiento, la madera, con independencia de su acabado.

## Art. 59 NORMAS GENERALES

1. Cualquier actuación que se autorice en Suelo Rústico garantizará la conservación de los elementos naturales, la flora, la fauna y el paisaje.
2. Respecto del viario rural, se cumplirá con las siguientes especificaciones:
  - a). Con carácter general, se mantendrá la actual red de caminos y pistas como sistema viario del medio rural, pudiendo mejorar su firme y rectificar sus alineaciones.
  - b). Sólo se admitirá la apertura de nuevas pistas de acceso a los predios rústicos cuando se trate de estricta necesidad derivada de una actividad agropecuaria permitida, y en la categoría de protección agraria. En otras categorías, y para los mismos fines, se podrá configurar nuevas pistas siempre que se realicen a través de la mejora de pasos o serventías existentes.
  - c). No se podrá transformar los caminos peatonales originarios, señalados en la ordenación como *trazas antiguas*, en pistas rodadas pavimentadas. No obstante el Ayuntamiento valorará la posibilidad de acceso rodado cuando se trate de acceder a vivienda existente.
3. Se prohíbe toda instalación publicitaria, tanto en carteles como marcados sobre el terreno, sin perjuicio de lo expresamente regulado en estas normas.
4. Las redes de infraestructura se podrán autorizar en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se realicen con canalización enterrada a través del sistema viario existente, en dominio público o en servidumbre, sin perjuicio de lo que disponga el organismo responsable de la vía.

Las infraestructuras para la extinción de incendios en el medio rural: depósitos, redes y vías de acceso, requieren de la máxima adecuación ambiental. Sobre la infraestructura existente se requieren acciones para mejorar su nivel de integración en el medio.

5. Sin perjuicio de aspectos limitativos de orden ambiental, se deberá posibilitar cuantas obras sean necesarias para mejorar o implantar cualquier tipo de infraestructura hidráulica destinada a suministro o riegos, en particular los elementos de almacenaje y conducción: canalizaciones, balsas, estanques, depósitos, arquetas, pesadoras y otros que las nuevas técnicas requieran.
6. El Ayuntamiento valorará en cada caso la posibilidad de autorizar o limitar la circulación de vehículos a motor por cualquiera de las pistas y caminos que conforman la red viaria municipal, teniendo en cuenta la afección ambiental que pudiera ocasionarse. En cualquier caso no se admitirá la circulación ordinaria de vehículos tipo moto (motos, quads, bugys, etc) por la red de caminos y senderos peatonales del municipio (vías CG5). Podrá autorizarse actividades deportivas en las que intervengan vehículos a motor, cuando sean competiciones organizadas, siempre con la salvaguarda de que la afección a determinados aspectos ambientales resulte reversible.
7. En cualquier circunstancia, los residuos y escombros producto de obras deberán ser retirados y trasladados por el promotor o el constructor a los vertederos debidamente autorizados.



85



8. Las construcciones en suelo rústico responderán a su carácter de aisladas y cumplirán las condiciones de estética e higiénicas definidas en estas normas urbanísticas y en las sectoriales que sean de aplicación.

9. Condiciones urbanísticas generales:

- a). En defecto de expresa regulación en estas normas para un uso, instalación o construcción que se pretenda introducir, se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Parcela:

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

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

2. Edificación:

-- Retranqueo a linderos ..... 5,00 m. mínimo

-- Retranqueo a ejes de camino (viario estructurante):.... 12,00 m. máximo  
..... 7,00 m. mínimo

Excepto por razones justificadas de idoneidad de cultivos o impacto.

- La superficie edificable máxima estará en relación a la superficie de la parcela (UAE):

	CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO			
	RAR	RAA	ECONÓMICA	AMBIENTAL
Se =	0,10 • Sp	0,05 • Sp	0,05 • Sp	0,05 • Sp

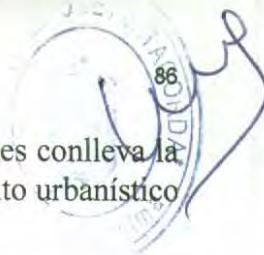
- b). Sin excepción alguna, en parcelas menores de **500** m<sup>2</sup> no se podrá realizar ninguna construcción.

- c). De forma general en categorías que no sean asentamientos, para el conjunto de las instalaciones y construcciones de los diversos usos admitidos en una parcela, se dispondrá de un límite de ocupación que será del **40%** en protección económica y del **25%** en protección ambiental, salvo lo dispuesto por expresa regulación establecida en estas normas.

- d). En cualquier categoría, la coexistencia entre usos (no alojativos ni de vivienda) atenderá a la edificabilidad máxima calculada por el que esté en situación de principal (mayor superficie edificable), de modo que la superficie edificable no agotada por éste puede ser absorbida por otros usos permitidos.

10. La superficie de parcela que se encuentre ocupada con instalaciones de techo plástico para protección de cultivos (clave PA1), con invernaderos (clave PA2) o con instalaciones fotovoltaicas (clave IQ17), constituye superficie de la UAE que computa para conformar la mínima exigida, pero se detraerá del total de la parcela a los efectos de cálculo de la superficie edificable para otros usos. Como consecuencia, la introducción de estas instalaciones estará sujeta a la utilización del resto de parcela no agotada por los usos existentes.

11. El valor del espacio EA en una parcela es un límite que deberá respetar el conjunto de los usos, para cuyo cumplimiento quedan condicionadas las edificabilidades y tipologías. Superar los límites de los espacios EL y EE, y por tanto no alcanzar el límite mínimo del espacio EA, deberá ser resuelto mediante PAT.



**12.** La autorización de introducción de usos, instalaciones o construcciones conlleva la verificación del estado preexistente en la UAE, para garantizar el cumplimiento urbanístico del conjunto conforme a las determinaciones de estas normas.

**13.** 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.

**14.** Para las categorías de suelo rústico de *protección ambiental*, los usos, actividades, construcciones e instalaciones no prohibidos por el Plan, resultan compatibles con el régimen de protección al que cada unidad territorial está sometida.

**15.** En toda parcela situada en suelo rústico se podrá implantar los usos, construcciones e instalaciones admitidas en la ordenación territorial y urbanística, siempre que reúna las condiciones mínimas para que pueda ser considerada Unidad Apta para la Edificación (UAE). Los servicios mínimos deberán ser los precisos para las necesidades de la concreta actividad y que, en defecto de regulación expresa en estas normas, han de ser al menos el viario de acceso rodado y, en su caso, las redes de electricidad y agua (riego o consumo) preferiblemente dispuestas enterradas.

**16.** En el interior de la Zona Cero (Z0), reflejada en los planos de ordenación P4 y O2, y sin perjuicio de lo especificado en el artículo 61.4.e), no se admitirá ningún tipo de construcción, salvo las infraestructuras culturales y de ocio previstas en el Plan.

**17.** En relación con la autorización de los usos, instalaciones o construcciones previstos en suelo rústico, se estará, en su caso, a la legitimación mediante el acto administrativo o el instrumento que legalmente proceda, calificación territorial (CT) o proyecto de actuación territorial (PAT).

**18.** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 61.4.g) de estas normas, los usos, instalaciones o construcciones de posible implantación en las áreas con exigencia de especial protección de sus valores paisajísticos, según dispone la Norma 12.3 del PTET, y que se recogen en el plano O-10 (SISTEMA TERRITORIAL-ORDENACIÓN DE USOS-NORMA 12.3 PTET) de la ordenación pormenorizada, tendrán las limitaciones previstas en dicha norma y que literalmente se transcribe:

1. La introducción de otros usos distintos a los existentes o admitidos por los instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, o de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.
2. Edificaciones o construcciones, sea cual fuere su naturaleza; infraestructuras y redes de servicios, o apertura de nuevos viarios; y ningún elemento dispuesto como señalética privada, tales como anuncios, carteles u otros. En estos casos cabrían excepciones justificadas por interés general.

## **Art. 60 ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE USOS Y CONSTRUCCIONES**

A los efectos de instrumentar la ordenación territorial y urbanística en el Suelo Rústico de la forma más amplia y pormenorizada posible, de acuerdo con la realidad física del territorio, se regula de forma detallada las siguientes construcciones y usos:

### **1. Edificaciones e instalaciones de interés general.**

**a).** Excepcionalmente podrán permitirse los usos y construcciones de tipo industrial, residencial, turístico y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general, conforme dispone el artículo 66 del TROTEN; se admitirán las construcciones necesarias de carácter accesorio o complementario exigidas por normas



sectoriales.

Según establece el artículo 67 del TROTEN y sin perjuicio del desarrollo normativo preciso para la legitimación de las actuaciones, se podrá realizar mediante Proyectos de Actuación Territorial las actuaciones enunciadas en dicho precepto, relativas a:

1. Actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios, comprendiendo:
    - Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
    - Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
    - Las áreas de servicio de carreteras.
  2. Actuaciones de carácter industrial, que entre otras, se podrá realizar:
    - Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
    - Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
    - Actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.
  3. Actuaciones de carácter turístico, que se sujetarán al marco específico de la Ley 6/2002 y del planeamiento que la desarrolle, PTET y PIO; tanto para el instrumento legitimador como para la implantación.
- b). Se ha de atender lo requerido en la DOG-62, que exige que los PATs que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, deban estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.
- c). En las categorías de protección ambiental no estará admitido ningún uso o actividad que se legitime mediante un PAT, salvo lo dispuesto por la regulación específica para el uso turístico.
- d). Conforme a lo previsto en el artículo 67.5 del TROTEN, será objeto de Calificación Territorial:
- 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.
  - Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.
  - Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
  - Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.
  - Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.
  - Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas (turismo rural tipo I del PTET) en cualquier categoría de suelo rústico, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento.
- e). Las construcciones necesarias para los usos que se declaren de interés general cumplirán las condiciones urbanísticas siguientes, en función del tipo de instalación de que se trate, y siempre en defecto de específica regulación en estas normas:
- Parcels mínimas ..... **sin limitación**
  - Altura máxima ..... **UNA planta.**  
Justificadamente por mejor alternativa ambiental, según razones tipológicas y reducción de ocupación, podrán disponerse en DOS plantas.
  - Retranqueos ..... **condiciones generales**
  - Área de movimiento.... **limitada por retranqueos**



Edificabilidad ..... **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**



- D). Los usos, con sus instalaciones o construcciones, que deban resolverse con declaración de interés general, tienen el carácter de uso alternativo, lo que excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto. No obstante dispondrán de compatibilidad aquellas actividades vinculadas y que conforman el programa de necesidades de la actividad principal.

## **2. Actividades y construcciones relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y otras.**

Son las construcciones directamente relacionadas con el uso específico, tipo de cultivo o aprovechamiento ganadero, a que se dedica la finca, así como las ligadas a explotaciones de agua y áridos. Como tales se entienden las siguientes:

### **a). Roturaciones y abancalamientos.**

1. La acción de preparar el terreno para su utilización agraria, realizando terrazas o bancales, como superficies para el cultivo, se denomina abancalamiento (clave PA5.1).

Los bancales se realizarán al modo tradicional, con muros de mampostería en seco, en todo caso con hormigonado interior no visto. Se planteará la solución de ordenación de bancales que resulte más adecuada a la finalidad agraria prevista, supeditada a conseguir la mejor integración ambiental y adaptación topográfica. Se hará expresa justificación de la procedencia de los recursos piedra-tierra empleados. La altura vista de los muros no excederá de cuatro (**4,00**) metros, pudiendo sobrepasar esta altura en tramos que no representen más de un cinco (**5,00**) por ciento de la longitud de los bancales.

- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta actividad de abancalamiento (PA5.1), no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales.

Z511006	Z514001						
Z521020	Z521021	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025	Z521026	Z521027
Z523008	Z523009	Z523010	Z523011	Z523012	Z523013	Z523014	

2. Se denomina roturación (clave PA5.2) cuando se trate de preparación de las tierras para su cultivo, labranza o movimientos del terreno para la mejora de las condiciones agrológicas del suelo, incluso la mejora constructiva de bancales existentes, en su caso, completar el espacio agrario con estructuras nuevas en menos de un cinco (**5,00**) por ciento del total de la finca.

Se podrá recuperar la antigua función agraria de terrenos seminaturalizados con el fin de capturar espacios con capacidad agrológica y mantener su potencialidad, evitando su transformación a espacio naturalizado, siempre que esté admitida la actividad de roturación.

- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta actividad de roturación (PA5.2), se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales pero solamente con la estricta actividad de mejora agrológica de los terrenos y paredes existentes, y siempre que se justifique que no hay un avanzado grado de naturalización cuya destrucción provoque un daño ambiental.



89  
TOMA  
COTMAC

Z511003	Z511004	Z511006	Z511007						
Z513010	Z513011	Z513012							
Z514001									
Z521018	Z521019	Z521020	Z521021	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025	Z521026	Z521027
Z523006	Z523007	Z523008	Z523009	Z523010	Z523011	Z523012	Z523013	Z523014	

3. Los trabajos específicos de preparación de las tierras para el cultivo de la viña en terrenos llanos o en pendiente (clave PA5.3), consisten en la limpieza y preparación de suelos, movimiento de tierras y formación de terrazas sin paredes de contención.
- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente: Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta actividad de cultivo de viña (PA5.3), se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales, pero solamente para la estricta recuperación de cultivares en abandono, sin que en ningún caso se afecten valores ambientales presentes.

Z511003	Z511004	Z511006	Z513001	Z514001					
Z521018	Z521019	Z521020	Z521021	Z521023	Z521025				
Z523006	Z523007	Z523008	Z523009	Z523010	Z523011	Z523012	Z523013	Z523014	

**b). Almacenamiento de agua.**

1. Bajo las claves EA1 y EA2 se recoge en la matriz de usos los distintos sistemas para el almacenamiento de agua, debiendo cumplir las especificaciones siguientes:
- A los grandes sistemas de almacenamiento tipo balsas (EA1), se les exigirán cuantas medidas restauradoras del entorno sean pertinentes.
- En general para todo tipo de estanques (EA2) se les exigirá su ocultamiento de las visuales más importantes del entorno. Se cuidará la estética de estas construcciones, integrándolos adecuadamente en el terreno.
- Los estanques para riego (EA2.1), asociados a fincas agrícolas, se podrán realizar con el sistema tradicional de hormigón armado circulares, o de chapa metálica, en las unidades territoriales especificadas.
- Los estanques o depósitos asociados a las pequeñas explotaciones familiares (EA2.2), menores de doscientos (200) metros cúbicos, serán de mampostería vista cuando sobresalgan del terreno, salvo que sean depósitos con menos de diez (10) metros cúbicos.
- Siempre que se realicen totalmente enterrados y sin percibirse ninguno de sus muros o paredes, podrán realizarse en cualquier unidad territorial del suelo rústico aunque no estén admitidos en la matriz de usos, excepto en laderas con más del 50 por ciento de pendiente. En otro caso se estará a lo dispuesto en la matriz de usos.
- En todos los casos, estarán debidamente protegidos y a una distancia mínima de dos (**2,00**) metros a linderos y siete (**7,00**) metros al eje de caminos. No obstante, si mediara acuerdo con propiedad lindante, podrán adosarse a los linderos de la parcela. El ayuntamiento podrá fijar un retranqueo a la vía distinto al especificado, por razones de interés general en relación con el viario.
- Todo estanque o depósito no cubierto se considera que forma parte del espacio donde se implanta, sin que resulte computable a efectos urbanísticos. En otro caso, cuando disponga de cubrición, si no estuviere totalmente enterrado, se considerará como volumen construido computable a todos los efectos.
- Cuando se deban computar y no sean de interés general, se admitirán en las categorías de asentamientos y protección agraria, además en protección paisajística cuando estén vinculados a otros usos permitidos. Para estos casos la superficie edificable será de **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, salvo en asentamientos que será de **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**



2.

La compatibilidad territorial atenderá a la matriz de usos y, en cualquier caso, a la naturaleza de la instalación como interés general o particular.

Los depósitos para la extinción de incendios en el medio rural, no disponen de limitaciones para su ubicación, requiriendo en cualquier caso de la máxima adecuación ambiental. Sobre la infraestructura existente se actuará para mejorar su nivel de integración en el medio.

3.

Los estanques o balsas existentes, vinculados a la actividad agraria, como construcciones destinadas al almacenaje de agua para el riego, mantendrán dicho destino. No se podrá introducir usos ajenos a esa finalidad, aunque se encuentren en estado de obsolescencia o abandono. No obstante se podrán usar como recintos para específicos usos agrarios, tales como cultivos hidropónicos, en estos casos se admitirán las obras estrictamente precisas para el uso a desarrollar.

**c). Canales y otras conducciones para riego (EA3).**

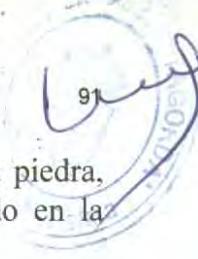
Sin limitaciones generales, salvo las que se deriven de la conservación del medio natural y paisajístico, exigidas como medidas correctoras. Se podrá exigir adecuadas soluciones de ocultamiento, como el pintado o el enterramiento. Se admitirá cualquier material y disposición constructiva, según las técnicas al uso; también se permitirán las obras auxiliares tales como arquetas, pesadoras, etc.

**d). Paredes y vallados de terrenos.**

1. De conformidad con la clasificación sistemática de usos establecida en el artículo 11 de estas normas, se determinan los siguientes conceptos:

ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.
	6	Muros cortavientos con paredes de bloques (celosías de hormigón).
	7	Muros de piedra en: bancales, bordes de caminos, bordes de parcela y linderos.
	8	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con malla metálica.
	9	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con elementos de hormigón o cerámicos.

2. Los muros cortavientos (PA6) de bloques o celosías de hormigón, se apoyarán sobre las paredes de piedra de los bancales, siempre en horizontal, no siendo admisible el apoyo según la orografía del terreno.
3. Las paredes (PA7) correspondientes a la ejecución de bancales de cultivo, se realizarán siempre de mampostería a cara vista; al borde de caminos tanto rodados como peatonales se establecerán alineaciones que permitan obtener, al menos, anchos mínimos de cuatro (**4,00**) metros. El Ayuntamiento establecerá las alineaciones adecuadas para cada autorización en función de las previsiones o criterios que estimase oportuno aplicar en particular a cada vía, en todo caso según las previsiones de la ordenación.
4. La compatibilidad para las distintas unidades está dada en la matriz de usos, para las tipologías indicadas. En general, la implantación de un tipo de vallado pasa por disponer una solución de adecuada integración con la parcela y su entorno.
5. Fuera del núcleo urbano o de los asentamientos rurales, los vallados tipo PA9 quedan fuera de ordenación, no permitiéndose su renovación si existieran.
6. En asentamiento rural se permiten vallados tipo PA9, como protecciones dispuestas hacia la vía pública, o en terrazas del entorno de la edificación, diseñadas conjuntamente con ésta, utilizando materiales y soluciones que armonicen con el conjunto edificado, no sirviendo de vallado total para la parcela o UAE si ésta tiene más de 750 m<sup>2</sup>.



Los materiales preferentes para la formación de estos elementos serán la piedra, madera y acero; en todo caso éstos serán de obligada aplicación cuando en la parcela existan elementos con valor patrimonial, señalados en el Plan.

Cuando se trate de cercas a base de alambre espino y postes de madera, no tendrán ninguna limitación en cualquiera de las categorías de suelo rústico.

8. Otras condiciones territoriales de implantación en relación con las UTH del PTET:

- **PA6:** Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta tipología de muros, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE):

Z521021	Z521022	Z521024	Z523011	Z523013
Z531023	Z531024	Z531025	Z531026	Z531027

- **PA7:** Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta tipología de muros, la admisibilidad en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE) está supeditada a la justificación expresa de la necesidad.

Z521018	Z521019	Z521020	Z521021	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025	Z521026	Z521027
Z523006	Z523007	Z523008	Z523009	Z523010	Z523011	Z523012	Z523013	Z523014	

Cuando se trate de implantar las construcciones en las zonas agrarias que estén en Z0, se estudiarán las soluciones que resulten con mejor adecuación ambiental.

No se admiten en las UTH-1 que se relacionan, salvo la recuperación de estructuras existentes, y cuando sean obras complementarias de otras construcciones o instalaciones autorizadas:

Z511003	Z511004	Z511005	Z513010	Z513011	Z513012	Z514001
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

e). **Protección de cultivos.**

De conformidad con la clasificación sistemática de usos establecida en el artículo 11 de estas normas, se determinan los siguientes conceptos:

1. **PA1. Protección de cultivos con lámina o malla plástica y estructura ligera.**

Constituyen las instalaciones de protección conformadas por estructuras de tubo de acero y alambre sobre las que se sujetan las láminas de material plástico, con permeabilidad o no al paso del aire.

Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para la categoría de protección agraria, unidades RPA-2.2, RPA-2.4, RPA-2.7, RPA-2.9, RPA-5.3, RPA-5.4 y RPA-5.6, en las que se permiten estas instalaciones de protección, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE).

Z521021	Z521022	Z521024	Z521025	Z523013
Z531027	Z0			

2. **PA2. Invernaderos con estructuras industriales de acero y vidrio.**

Son instalaciones de protección de conformación regular, caracterizadas por estar constituidas por elementos industriales de acero y vidrio, o en todo caso similares materiales estructurales y de cubrición.

Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

- Para la categoría de protección agraria y asentamientos, unidades RPA-2.2, RPA-2.4, RPA-3.3, RPA-3.5, RPA-3.6, RPA-3.9, RPA-4.1, RPA-4.15, RPA-4.17, RPA-4.20, RPA-4.23, RPA-5.3, RPA-5.4, RPA-5.6, RAR-FG2, RAR-PN2, RAR-PN3, RAR-PN4, RAA-1, RAA-5, RAA-7, RAA-9, RAA-10, RAA-11, RAA-12 y RAA-13, en las que se permiten estas



instalaciones de protección, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE).

Z511006	Z514001	Z0				
Z521020	Z521021	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025	Z521026
Z523008	Z523010	Z523011	Z523013	Z523014		
Z531023	Z531024	Z531025	Z531026	Z531027	Z531029	

- Se admitirá en la parte de RPP-2.3 que está fuera de Z0.
3. Cumplirán con la compatibilidad territorial establecida en la matriz de usos. Podrán disponer de plena coexistencia en la misma parcela con otros usos, instalaciones o construcciones admisibles, sin perjuicio de las limitaciones específicas anteriormente descritas y las establecidas con los usos de vivienda y turismo.
4. Las instalaciones PA1 podrán ocupar la totalidad de las superficies cultivadas objeto de protección, sin que deba observarse retranqueo alguno.  
Las instalaciones PA2 podrán ocupar la totalidad de las superficies cultivadas objeto de protección, aunque se deberá respetar el régimen general de retranqueos, salvo que medie acuerdo documentado entre partes, y en ese caso se podrá construir hasta el propio linde de la finca. El ayuntamiento determinará la menor alineación que pudiera permitirse hacia la vía pública.

f). **Pequeños almacenes agrícolas o de aperos de labranza (PA3).**

1. Son pequeñas construcciones o cuartos destinados para el almacenaje de utillaje agrario, abonos, etc.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria.
- Altura máxima ..... **2,25** mts. En paramentos verticales interiores.
- Huecos tipo postigo: altura mínima del suelo **1,50** mts, superficie máxima **0,60 m<sup>2</sup>**.
- Retranqueos: según las condiciones generales.
- Es un uso/construcción compatible con el uso de vivienda o de turismo.
- En las distintas categorías, excepto para asentamiento rural, se cumplirá:

Parcela mínima ..... **2.000 m<sup>2</sup>**

Superficie útil máxima..... **Su = 0,15 · √Sp**

Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE

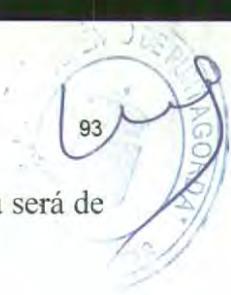
ejemplo

<b>Sp</b>	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
<b>Su</b>	6,71	7,50	8,22	8,87	9,49	10,06	10,61

- Cuando se trate de asentamiento rural, la parcela mínima será la misma exigida para edificar vivienda, y la superficie útil máxima será:

$$\text{Su} = 0,30 \cdot \sqrt{\text{Sp}}$$

2. Cuando este uso se realice en las unidades de suelo rústico de protección agraria RPA-2 (ESPACIO AGRARIO INTENSIVO), la superficie construida será como máximo el 1 % de la superficie de parcela, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>. Cuando proceda incluir instalaciones sanitarias complementarias exigibles por normas sectoriales, se



añadirá un 0,4% más, hasta 10 m<sup>2</sup>. El total máximo de superficie construida será de 35 m<sup>2</sup>.

ejemplo

Sp	500	1000	2000	2500	3000	4000	5000
Sc	5,00	10,00	20,00	25,00	25,00	25,00	25,00
Sm	2,00	4,00	8,00	10,00	10,00	10,00	10,00
St	<b>7,00</b>	<b>14,00</b>	<b>28,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>

Sp = superficie de parcela, Sc = superficie construida, Sm = superficie complementaria, St = superficie construida total.

Nota: apartado redactado conforme a las posibilidades dadas en la Ley 6/2009

3. También se considera bajo este epígrafe a las construcciones tipo cueva, naturales o excavadas, totalmente bajo el perfil del terreno, debiendo disponer solamente de un hueco para puerta, y en su caso, de un hueco para ventilación tipo postigo de 0,60 m<sup>2</sup> de superficie máxima. Con esta tipología no hay limitación de superficie construida, no computando a los efectos de la edificabilidad admitida en la UAE.
4. Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:
  - No se admitirá estas actividades y construcciones (PA3) en las partes de la categoría de protección agraria (RPA) que invadan las siguientes unidades territoriales (UTE), pudiendo realizarse de forma enterrada conforme dispone el anterior epígrafe 3.
  - Si se admitirán en las partes de UTEs afectadas por RAR o RAA (RAR-PN2, RAR-PN4, RAA-1, RAA-5, RAA-9, RAA-10).

#### **g). Industrias y almacenes agropecuarios en general.**

1. Comprende las instalaciones y construcciones para actividades de industria agropecuaria: elaboración y envasado de vinos, almacenaje, empaquetados y mataderos. En este epígrafe se recogen fundamentalmente los usos definidos con las claves:
  - PA4. Construcciones para almacenaje de productos agrarios sin elaborar: almacenes, silos, cobertizos, etc.
  - Grupo de manufacturas designadas bajo la clave AU no reguladas en otros apartados.
  - VU3. Instalaciones destinadas al aserrado de la madera.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima ..... **1.000 m<sup>2</sup>**
  - Ocupación máx..... **25%**
  - Retranqueos: según condiciones generales.
  - Altura máxima ..... **UNA planta.** Equivalente a **5,00** m de piso a forjado techo, o **7,00** m libres en estructura tipo naves.
  - Cuando se trate de almacenes situados en categoría de asentamiento, la ocupación podrá ser del **50 %**.



Con independencia de la categoría de suelo, la introducción o mantenimiento de estos usos y sus correspondientes construcciones deberán cumplir estrictas condiciones de adecuación al medio, conforme se dispone en los artículos 45 y 58 de estas normas, así como las específicas que se exijan según la categoría en la que se implanten.

3. Específicamente los usos y construcciones bajo las claves AU11 y AU13, cumplirán lo siguiente:
  - Son incompatibles con el uso de turismo alojativo en la misma parcela (UAE).
  - Se deberá realizar trámite conjunto en cuanto a la autorización de la actividad y la licencia urbanística.
  - Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:
  - **AU11:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPA-1.1, RPA-1.2, RPA-2.2, RPA-2.4, RPA-3.4, RPA-3.5, RPA-3.6, RPA-3.9, RPA-3.10, RPA-4.10, RPA-4.18, RPA-4.20, RPA-4.23, RPA-5.3, RPA-5.4, RPA-5.6, RAA-5 y RAA-10, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE).

Z511003	Z511004	Z511006	Z513011	Z514001	
Z521018	Z521019	Z521020	Z521022	Z521024	Z521025

- **AU13:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPA-2.2, RPA-2.7, RPA-3.5, RPA-3.9, RPA-4.10, RPA-4.16, RPA-4.18, RPA-4.20, RPA-5.3, RPA-5.4, RAA-5 y RAA-10, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE).

Z511006	Z514001			
Z521020	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025

- Con independencia de la categoría de suelo, no se admite la introducción de estos usos (AU11-AU13) en las unidades UTH-2.3 del PTET que afectan al municipio, tampoco en Z0.

**h). Edificaciones relacionadas con actividades pecuarias.**

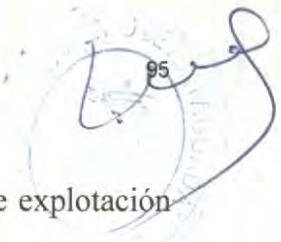
1. **Explotación familiar (FG):** Pequeñas instalaciones con carga ganadera menor de 1,5 UGM.

- Serán explotaciones consideradas de **carácter familiar**, según la normativa sectorial correspondiente.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La finca o parcela (UAE), carga ganadera (UGM) y superficie útil de la instalación, tendrán los siguientes valores límites:

EXPLORACIÓN FAMILIAR FG	PARCELA MÍNIMA UAE m <sup>2</sup>	CARGA GANADERA CG MÁXIMA	SUPERFICIE ÚTIL máxima según UAE
RAR	750	0,5 UGM	
RAA	1.000	1,5 UGM	
otras categorías	2.000	1,5 UGM	$Su = 0,25 \cdot \sqrt{Sp}$



Con independencia de los límites de carga ganadera, esta tipología de explotación tiene el límite de 30 uds de aves y/o conejos.

- También se considera dentro de esta tipología FG de explotación el conjunto de dos équidos adultos, con independencia que la CG pueda ser de 2,0 UGM, aunque se mantendrán los límites de superficie útil.
- Altura máxima de las construcciones .... **2,25** mts. En paramentos verticales interiores.
- En los espacios agrarios en que se admitan, estas pequeñas explotaciones ganaderas estarán vinculadas a una explotación agraria efectiva.
- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para las categorías que se relacionan, unidades RPP-3.8, RPA-3.2, RPA-3.5, RPA-3.6, RPA-3.8, RPA-3.9, RPA-4.1, RPA-4.9, RPA-4.10, RPA-4.11, RPA-4.17, RPA-4.18, RPA-4.20, RPA-5.3 y RPA-5.4, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en Z0, ni en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE).

Z511006	Z514001				
Z521020	Z521022	Z521023	Z521024	Z521025	
Z523008	Z523009	Z523010	Z523011	Z523012	Z523014

2. **Explotación ganadera (EG):** Unidad técnico-económica para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado. Comprende las siguientes tipologías:

**EG1.** Construcciones para explotaciones bovinas, caprinas, ovinas y porcinas.

**EG2.** Construcciones para explotaciones cunícolas o avícolas.

**EG3.** Construcciones para otras especies productivas.

**EG4.** Núcleos zoológicos, centros para animales de compañía.

- Se cumplirá con las siguientes especificaciones:
  - La compatibilidad de uso estará determinada por las características particulares del tipo explotación.
  - Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas, en todo caso se adecuarán a las siguientes determinaciones:
    - Parcela mínima ..... **1.000 m<sup>2</sup>** en asentamiento agrícola.
    - Parcela mínima ..... **2.000 m<sup>2</sup>** para otras categorías en que resulte admitida.
    - La superficie edificable será de **0,50 m<sup>2/m<sup>2</sup></sup>**, salvo en protección ambiental que será de **0,30 m<sup>2/m<sup>2</sup></sup>**
    - Cuando las instalaciones constituyan el uso principal de la parcela, la ocupación total del conjunto de usos que coexistan en la unidad no será mayor del 60%.
    - Altura máxima ..... **UNA planta o 5,00 mts**
  - Podrá ser superada por elementos puntuales o singulares propios de la instalación, tales como silos u otros.
  - Retranqueos: según condiciones generales.



Será preceptivo para la concesión de licencia el informe favorable de la administración competente en materia de agricultura, siendo de aplicación la normativa sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- En general se admitirán las instalaciones y demás construcciones propias de la explotación ganadera de que se trate, como estercolero, servicios higiénicos, almacén, silos, etc. En todas las unidades donde se admita una determinada explotación ganadera, se podrá permitir la incorporación de un biodigestor para la generación de electricidad y biofertilizante, como autoabastecimiento.
- En cualquier circunstancia, en una instalación de granja caprina (uso EG1), donde resulte compatible con la ordenación la introducción o mantenimiento de este uso (C-M), siempre será admisible la incorporación de quesería (clave AU7).
- Con independencia de la categoría de suelo, la introducción o mantenimiento de estos usos y sus correspondientes construcciones deberán cumplir estrictas condiciones de adecuación al medio, conforme se dispone en los artículos 45 y 58 de estas normas, así como las específicas que se exijan según la categoría en la que se implanten.
- Estas explotaciones ganaderas (EG) son incompatibles con el uso de turismo alojativo en la misma parcela (UAE).
- Ninguna explotación se podrá situar a menos de 150 metros de la Iglesia de San Amaro (SQ3.2).
- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

**EG1:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPP-3.1, RPP-3.7, RPP-3.8, RPA-2.4 y RPA-3.10, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en las partes de estas categorías que estén en Z0, tampoco en la parte de RPA-5.4 que está en la unidad territorial (UTE) Z521022.

**EG2:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPP-3.1, RPP-3.7, RPP-3.8, RPA-2.2, RPA-2.3, RPA-2.4, RPA-2.8, RPA-4.23 y RAA-9, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en las partes de estas categorías que estén en Z0, tampoco en la parte de RPA-5.4 que está en la unidad territorial (UTE) Z521022.

**EG3:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPA-2.2, RPA-2.8, RPA-4.23 y RAA-9, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en las partes de estas categorías que estén en Z0, tampoco en las partes de RPP-3.8 y RPA-5.4 que respectivamente están en las unidades territoriales (UTEs) Z521020 y Z521022.

**EG4:** Para las categorías que se relacionan, unidades RPP-2.5, RPP-3.3, RPP-3.7, RPP-3.8, RPP-3.9, RPA-2.4, RPA-2.8, RPA-3.10, RPA-5.6 y RAA-9, en las que se permiten estas actividades y construcciones, no se admitirán en las partes de estas categorías que estén en Z0, tampoco en la parte de RPP-3.8 que está en la unidad territorial (UTE) Z521020.

3. A los efectos de equivalencia entre especies animales, la carga ganadera se tomará con la siguiente relación de Unidades de Ganado Mayor (UGM):



CARGA GANADERA		U.G.M.	nº animales por UGM
BOVINOS carne	> 24 meses	0,850	1,18
BOVINOS	12 a 24 meses	0,700	1,43
BOVINOS	< 12 meses	0,350	2,86
VACAS NODRIZAS Y LECHERAS		1,000	1,00
OVINO	ovejas y carneros	0,150	6,67
	corderos	0,050	20,00
CAPRINO	cabras y machos cabriño	0,150	6,67
	cabritos	0,050	20,00
PORCINO	cerda reproductora y verracos	0,200	5,00
	cerdos hasta 20 kg	0,020	50,00
	cerdos de 20 a 50 kg	0,100	10,00
	cerdos más de 50 kg	0,150	6,67
ÉQUIDO adulto: caballo, asno, mulo		1,000	1,00
ÉQUIDO	< 6 meses	0,200	5,00
PONIS		0,500	2,00
CAMÉLIDOS		1,000	1,00
AVICULTURA	ponedoras	0,010	100,00
	pollos engorde	0,005	200,00
	pavos	0,025	40,00
	otras gallináceas	0,008	125,00
	avestruzes	0,120	8,33
	anátidas: patos, gansos, ocas	0,030	33,33
CUNICULTURA	conejos	0,010	100,00
APICULTURA	ud colmena	0,150	6,67
PELETERÍA: animales de granja para pieles		0,005	200,00

4. La distancia de una explotación ganadera tipo EG1, EG2 o EG3 a los límites de un suelo urbano o de un asentamiento rural estará en función de la carga ganadera (CG) del conjunto de animales que conforman la explotación ganadera. La carga ganadera de cada tipo de animal afectada de un coeficiente de ponderación (k) dará la distancia mínima del centro geométrico de las construcciones al límite de cualquier suelo urbano, siendo del 75% cuando se trate de un asentamiento rural, según la expresión no lineal:

$$d_i = k_i \cdot \sqrt{CG_i}$$

Cuando en la finca existan varias instalaciones para distintos tipos de animales, la distancia final desde el centro geométrico del conjunto será la suma de las distancias parciales.

$$d_f = \sum_i^j k_{ij} \cdot \sqrt{CG_{ij}}$$

Para el suelo urbano, en ninguna situación, la distancia será menor de cien (100) metros.

Lo expresado se formula como sigue:



CARGA GANADERA		U.G.M.	nº animales instalación	CARGA GANADERA	k	DISTANCIA metros
BOVINOS carne	> 24 meses	0,850	10	7,00	60	
BOVINOS	12 a 24 meses	0,700		60	159	119 ejemplo
BOVINOS	< 12 meses	0,350		50		
VACAS NODRIZAS Y LECHERAS		1,000		60		
OVINO	ovejas y carneros	0,150		45		
	corderos	0,050		30		
CAPRINO	cabras y machos cabriol	0,150		45		
	cabritos	0,050		30		0,75
PORCINO	cerda reproductora y verracos	0,200		100		
	cerdos hasta 20 kg	0,020		50		
	cerdos de 20 a 50 kg	0,100		80	CG	CG
	cerdos más de 50 kg	0,150		100	CG	CG
ÉQUIDO adulto: caballo, asno, mulo		1,000		50	•	•
ÉQUIDO	< 6 meses	0,200		40	•	•
PONIS		0,500		40	K	K
CAMÉLIDOS		1,000		50	II	II
AVICULTURA	ponedoras	0,010		45	O	O
	pollos engorde	0,005		40		
	pavos	0,025		40		
	otras gallináceas	0,008		40		
	avestruzes	0,120		50		
	anátidas: patos, gansos, ocas	0,030		40		
CUNICULTURA	conejos	0,010	30	0,30	30	16
APICULTURA	ud_colmena	0,150		80		12 ejemplo
PELETERIA: animales de granja para pieles		0,005		45		
		7,30 UGM			175 m	131 m
					SUELLO URBANO ≥ 100	ASENTAMIENTO RURAL

- Las distancias que resulten según lo descrito, serán de aplicación sin perjuicio de las que determinen las normas sectoriales correspondientes.
- En todo caso, será de aplicación lo previsto para el uso turístico en el artículo 61.4.c).

#### i). Instalaciones para la actividad de acuicultura.

Bajo la clave IP (acuicultura) se agrupan las actividades de crianza de recursos hidrobiológicos en ambientes físicos controlados. El Plan no admite el uso en ninguna unidad territorial, ni en el espacio marino al frente del litoral del municipio.

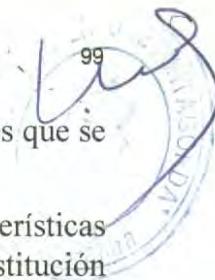
### 3. Explotaciones de canteras, extracción de áridos y pozos o galerías de agua.

- a). Se regulan bajo los siguientes conceptos:

EXTRACTIVO	EU	Todo tipo de actividad extractiva.
	1	Extracción de material compacto, piedras o rocas, maquinaria e instalaciones necesarias.
	2	Extracción de áridos rodados, gravas y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.
	3	Extracción de material volcánico, picón y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.
	4	Extracción de tierras, maquinaria e instalaciones necesarias.
	5	Extracción de sal marina, maquinaria e instalaciones necesarias.
	6	Extracción de agua mediante pozos o galerías. Maquinaria e instalaciones necesarias.

- b). El uso extractivo, de cualquier índole, se sujetará a las normas sectoriales que les sea de aplicación, así como a la compatibilidad territorial establecida en la matriz de usos. Con carácter general se tiene que las actividades extractivas de áridos, tierra, picón y material pétreo, dispondrán de especial cuidado para su autorización, atendiendo a lo siguiente:

- El recurso tierra, se podrá extraer para la formación de espacios agrarios, así como material base para la cerámica artesanal.
- El picón o la piedra, claves EU1 y EU3, se podrá aprovechar de forma colateral a otras actividades admisibles, explanaciones, roturaciones o excavaciones.



En todos los casos se realizará la restauración del espacio en las condiciones que se exija en la autorización.

En el correspondiente proyecto técnico se justificará su finalidad y características de la instalación, provisionales o permanentes; condiciones y plazos de restitución del paisaje a su estado natural. Se autorizarán, en su caso, las construcciones permanentes o de mantenimiento que exija la instalación.

- En ningún caso se afectarán aspectos ambientales que no puedan ser restituídos.
- c). En particular se tiene lo siguiente:
  - La compatibilidad establecida para la extracción de tierras (EU4), no agotará la potencia del estrato, en todo caso se refiere exclusivamente a la posibilidad de intervenir hasta un máximo de 2,00 mts de profundidad, tal que al término de la extracción el espacio agrario se mantendrá con similar percepción.
  - En el barranco de Izcagua (RPN-2.1) podrá existir aprovechamiento de áridos rodados (EU2) en relación con la capacidad de aportes, con instalaciones provisionales de cribado, y sin perjuicio de lo que establezca el Consejo Insular de Aguas.
  - Se reconoce explícitamente la unidad territorial (RPN-2.1/RPI-2.4) donde se ubica el pozo de Izcagua, en perforación, debiéndose actuar con un sentido de máxima adecuación de elementos y construcciones necesarios, al espacio de altos valores naturales y paisajísticos. Similar sensibilidad se ha de tener para otras unidades de barranco y pie de cantil litoral, en que el uso es compatible.
- d). No se considera uso extractivo, cuando se trate del aprovechamiento del producto de excavaciones o desmontes necesarios para el ejercicio de otras actividades o construcciones autorizadas.

#### 4. Otros usos admisibles.

##### a). Estaciones de servicio.

- Actividad de servicios que comprende la venta de carburantes, accesorios y otros productos relacionados con el tráfico automovilístico; instalaciones accesorias de lavado, taller y venta de repuestos; así como los usos complementarios de bar-cafetería y tienda de varios. Obedece a la clave IQ12 y solamente es admisible la instalación existente en la unidad territorial RAR-FG1, la cual podrá adecuarse a las condiciones urbanísticas siguientes:

Parcela mínima .....	<b>sin limitación</b>
Área de movimiento....	<b>limitada por retranqueos</b>
Retranqueos:	según condiciones generales.
Altura máxima .....	<b>UNA planta ó 5,50 m de altura libre interior.</b>
Edificabilidad .....	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> Construcciones sin incluir marquesinas.

- Se cuidará la adecuación ambiental del conjunto, con tratamiento específico respecto de las visuales desde el casco urbano. A estos efectos, se planteará un proyecto comprensivo del adecuado tratamiento de la construcción existente y la integración de las posibles ampliaciones.



b)

### Instalaciones de Bares, Restaurantes o Merenderos.

Actividades de servicios que comprende el uso regulado con la clave CQ13, debiendo justificarse en el correspondiente proyecto su entidad y necesidades volumétricas, en todo caso se cumplirá con lo siguiente:

100

Parcela mínima ..... **1.000 m<sup>2</sup>**

Área de movimiento.... **limitada por retranqueos**

Retranqueos: según condiciones generales.

Altura máxima ..... **UNA planta**

Edificabilidad ..... **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

En Asentamiento Rural será **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie máxima edificable para este uso .... **300 m<sup>2</sup>**

- Se realizará una previsión de aparcamientos de **UNA plaza** por cada **2 personas** de ocupación real.
- La ubicación de ésta actividad, según las unidades territoriales en las que se admita, estará condicionada a parcelas que den al viario público rodado, constituido por las carreteras y caminos que se recogen en el plano de ordenación O-4.
- Son actividades e instalaciones que pueden tener compatibilidad con el uso de vivienda o turismo, en la misma UAE. En ese caso se estará a las previsiones sobre dichos usos.

### c). Talleres al servicio automovilístico.

- Son los de tipo mecánico, chapa y pintura, y electricidad, regulados según la clave VU14.
- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas, en todo caso se cumplirá con lo siguiente:

Parcela mínima ..... **1.000 M<sup>2</sup>**

Área de movimiento.... **limitada por retranqueos**

Retranqueos: según condiciones generales.

Altura máxima ..... **UNA planta ó 5,00 mts**

Edificabilidad ..... **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

- La ubicación estará condicionada a parcelas junto al viario estructurante, con la compatibilidad establecida en la matriz de usos.
- No se permitirá la utilización de zonas de la vía pública como estacionamiento al servicio de la instalación, a estos efectos se hará adecuada previsión de aparcamientos en el espacio libre de parcela, con la debida protección de vistas.
- Son actividades e instalaciones que pueden tener compatibilidad con el uso de vivienda, en la misma UAE. En este caso se estará a las previsiones sobre este uso.

### d). Pequeños talleres y otros.

- Se trata de pequeños talleres: de servicios, artesanales, o industriales de escasa entidad y trascendencia territorial, los de *oficios artesanos* y otros relacionados con la gastronomía tradicional. Comprende fundamentalmente los usos y construcciones que se describen:



101



**AU7.** Pequeñas instalaciones para elaboración artesanal de queso caprino, menor de 50 m<sup>2</sup> útiles, conformadas con los espacios y demás condiciones exigidas por la normativa específica.

**AU12.** Pequeña bodega de explotación familiar, menor de 50 m<sup>2</sup> útiles, conformada con los espacios funcionales y las instalaciones necesarias para la elaboración, almacenaje, y en su caso, envasado de vinos. Se incluye también unidad de servicios higiénicos.

Cuando se requiera que la construcción sea enterrada, las dependencias estarán totalmente realizadas bajo el terreno, dando frente a una sola fachada que se realizará en mampostería vista. Se podrán disponer puertas, y huecos para iluminación y ventilación que serán tipo postigo a más de 1,50 metros del suelo y con 0,60 m<sup>2</sup> de superficie máxima.

**VU16.** Comprende las actividades y espacios necesarios para la producción de artesanía: cerámica, cestería, bordados, seda, telar, latonería, cuero, etc. Otras manualidades y nuevas artesanías. Entre otros, los comprendidos en el Repertorio de Oficios Artesanos de Canarias.

**VU17.** Comprende las actividades y espacios necesarios para la elaboración de productos de la gastronomía tradicional de la isla, al menos los siguientes: repostería, licores, frutas en conserva, mojo y mermeladas.

-- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas; en todo caso y sin perjuicio de otras condiciones, se ajustarán a las siguientes:

Parcela mínima ..... **1.000 m<sup>2</sup>**

Área de movimiento.... **limitada por retranqueos**

Retranqueos: según condiciones generales.

Altura máxima ..... **UNA planta ( 3,50 mts. de piso a techo)**

Edificabilidad ..... **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

En asentamientos..... **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

La parcela mínima será la prevista para vivienda en cada caso, según los planos de la ordenación pormenorizada. Además se cumplirá con otras condiciones específicas de esta categoría.

Superficie máxima edificable para estos usos ... **150 m<sup>2</sup>**

-- Son actividades e instalaciones que pueden tener compatibilidad con el uso de vivienda o turismo, en la misma UAE.

**e). Establecimientos dotacionales y de servicios.**

-- Se trata de un conjunto de diversos usos, instalaciones o construcciones, de naturaleza dotacional, comercial o de servicios, no regulados específicamente en otros apartados. Estarán legitimados mediante calificación territorial, cuando proceda, y dispondrán de la edificabilidad correspondiente a la finalidad concreta, en todo caso se ajustarán a las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcela mínima ..... **1.000 m<sup>2</sup>**



102

Área de movimiento..... **limitada por retranqueos**

Retranqueos: según condiciones generales.

Altura máxima ..... **UNA planta ( 3,50 mts. de piso a techo)**

Edificabilidad ..... **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

En asentamiento rural..... **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

con parcela mínima..... **500 m<sup>2</sup>**

además de otras condiciones específicas de esta categoría.

Superficie máxima edificable para estos usos ... **150 m<sup>2</sup>**

- La compatibilidad territorial vendrá dada por la matriz de usos para la concreta actividad a desarrollar.

## 5. Uso de vivienda en Suelo Rústico

- Sólo se permitirán las edificaciones residenciales cuando el carácter unifamiliar quede garantizado en el diseño del proyecto, debiendo denegar la correspondiente licencia cuando en aquél aparezcan signos claros de que a juicio del Ayuntamiento, la edificación proyectada sea susceptible de destinarse a más de una vivienda independiente, sin perjuicio de la regulación específica de estas normas respecto del adosamiento entre viviendas.
- No se admitirán edificaciones residenciales con tipología de planta sobre pilares, es decir situación de planta baja diáfana, susceptibles de posterior cerramiento; salvo las soluciones tipológicas de porches, corredores, etc, debidamente tratadas en proyecto; en todo caso computarán como superficie edificable.
- La altura máxima será de **DOS plantas**, medida desde la rasante del terreno exterior, terraza, etc., inmediato a la planta baja; a estos efectos computará la altura vista de los muros de contención realizados para el soporte de la edificación y a menos de 5 mts de ésta, conforme se dispone en el artículo 36 de estas normas.
- En la matriz de usos (artículo 63) se establece la compatibilidad territorial para el uso de vivienda en suelo rústico bajo las claves siguientes:

**VR1.2** Se trata de nueva construcción, denominándose Vivienda Rural, que deberá disponer de características propias del medio rural.

**VR2** Se trata de rehabilitación de vivienda unifamiliar o colectiva, de interés etnográfico o arquitectónico: reconstrucción, rehabilitación y ampliación (66.8 del TROTEN).

**VR3** Una construcción tipo pajero o bodega, de valor etnográfico o arquitectónico, podrá ser siempre rehabilitada para los mismos fines, en este caso no cuenta como superficie para la capacidad límite de la UAE. Cuando se trate de rehabilitación para vivienda solamente es admisible en asentamiento rural o agrícola, y en este caso cuenta a todos los efectos, debiendo evitarse la transformación, manteniendo el inmueble con la tipología original, desarrollando las dependencias de vivienda siempre que se conserve el elemento patrimonial.

La rehabilitación de estos bienes es un deber urbanístico, por tanto de obligado cumplimiento en cualquier caso. Además será obligatoria, con carácter previo o



simultáneo, cuando se vaya a introducir otros usos, instalaciones o construcciones en la parcela.

## 6. Actividades turísticas en Suelo Rústico

Comprende el uso global (T) y los usos pormenorizados de Alojamiento temporal (TT) y Servicios al turismo (ST), de conformidad con los artículos 10.1, 10.2.e), 11.2 y 13 de estas normas, y según lo establecido en el PTET.

También forma parte de la regulación turística de estas normas, los usos, actividades o construcciones con incidencia en el desarrollo de la actividad turística englobados en el uso de Esparcimiento, en particular las Infraestructuras culturales y de ocio (IO).

La regulación del uso turístico alojativo en suelo rústico prevista en este Plan responde a las previsiones del PTET, en desarrollo del artículo 7 de la LEHGP, con las modalidades y especificaciones señaladas en esa regulación.

La compatibilidad territorial para las distintas unidades se recoge en la matriz de usos de estas normas (artículo 63).

## 7. Instalaciones deportivas

a). Las instalaciones deportivas admisibles en suelo rústico pertenecen al sistema dotacional (sistemas generales, dotaciones o equipamientos) bajo la clave Deportivo PQ “*Recintos cubiertos o descubiertos, instalaciones y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos*”, así como también ciertas infraestructuras culturales y de ocio enunciadas con la clave IO.

b). En defecto de otra regulación específica contenida en estas normas, se establecen las siguientes condiciones de implantación:

1. En función de la concreta actividad a desarrollar se justificará las necesidades volumétricas y demás características constructivas y formales de la instalación. Se cumplirá con cuantas medidas resulten necesarias para conseguir la mejor adecuación al medio, con el menor coste ambiental posible.
2. Cuando se trate de recintos descubiertos se refiere a “*instalaciones de deporte al aire libre y acampada*” conforme recoge el artículo 67.5.c) del TROTEN, pudiendo realizarse las construcciones de almacenaje y servicio necesarias para la concreta instalación, con una superficie útil máxima de **Su = 0,80 • √ Sp** (valor 0,8 por la raíz de la superficie de la parcela en m<sup>2</sup>).
3. Cuando se trate de recintos cubiertos a modo de pabellones, cerrados o no, la edificabilidad no será mayor de **0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones urbanísticas generales.
4. La compatibilidad territorial para las distintas unidades se recoge en la matriz de usos de estas normas (artículo 63). Cuando la implantación sea en protección ambiental, las instalaciones serán del tipo de recintos descubiertos.
5. Tienen carácter exclusivo, lo que impide la coexistencia con otros usos en la misma parcela.

## 8. Infraestructuras culturales y de ocio

a). Respecto de las infraestructuras culturales y de ocio (clave IO) con posible implantación en suelo rústico, se establecen las siguientes particularidades:

**IO1:** La entidad de Parque Marítimo no tiene implantación territorial en este municipio.

**IO2:** Parques temáticos que no pueden ubicarse en el propio litoral, aunque se establecen espacios con admisibilidad según dispone la matriz de usos.



**IO3.1:** Acondicionamiento de borde litoral que tendrá compatibilidad solamente para los enclaves litorales previstos en el PTET: Puerto de Puntagorda y Barranco de Garome (Tinizara). Podrán recuperarse otros lugares tradicionales de baño o pesca, espacios, caminos, etc, que tengan relación con actividades en la costa.

**IO3.2:** Otras infraestructuras como diques, playas, o instalaciones deportivas ligeras, se podrán realizar solamente como acondicionamiento del Puerto de Puntagorda (RPC-2.2).

**IO4, IO5, IO6:** Instalaciones que deben disponer de la mejor integración ambiental al lugar donde se ubiquen, valorando distintas alternativas. Se admitirán en las categorías previstas en la matriz de usos de estas normas, salvo en las partes afectadas por Z0 y UTH-1.

**IO7:** Este uso de equipo recreativo-deportivo tendrá adecuada integración ambiental, en su caso se arbitrarán la medidas correctoras o de mitigación de efectos necesarias según la naturaleza de la actividad.

Para las categorías que se relacionan se tiene lo siguiente:

Unidad RPP-2.8, no se admitirá el uso en la parte que afecta a la unidad territorial (UTE) Z513010.

Unidad RPA-5.6, no se admitirá el uso en la parte que afecta a zona cero (Z0).

Unidad RPI-5.4, a pesar de estar en Z0, el uso Deportivo preexiste y como sistema general debe ser amparado, con la regulación que esta normas prevén en la correspondiente ficha del anexo 1A.

**IO8:** La instalación de balnearios no tiene cabida en el municipio por la inexistencia del recurso agua termal, condición requerida por la Norma 20 del PTET.

**IO9.1:** Este uso de campo de golf en sustitución del SDO-5, podrá implantarse en el espacio territorial previsto en el PGO, pero sin afectar a Z0. Tendrá los requerimientos específicos de orden ambiental exigidos para la zona, y los que establezca el correspondiente PAT.

**IO9.2:** Este uso de campo de golf de otras características, podrá implantarse en el espacio territorial previsto en el PGO, pero sin afectar a Z0. Estará limitada su implantación a las especificaciones y prioridades establecidas en el PTET. Si coincidiera con el espacio previsto para el SDO-5, habrá que estar a las previsiones de prioridad y exclusividad establecidas en el PTET, o en todo caso modificarlas. Cada actuación tendrá los requerimientos específicos de orden ambiental que mejor integren las instalaciones, según establezca el correspondiente PAT.

**IO10:** Se admitirá en todas las categorías de suelo rústico comprendidas en las UTEs previstas en el PTET. En las categorías que no encuentren correspondencia con el PTET, no se admitirán construcciones o instalaciones de cuadras, o cobertizos, pero sí otras pequeñas instalaciones necesarias en los itinerarios habilitados para la práctica ecuestre. Estas limitaciones se concretan, además de Z0, para las unidades territoriales que se relacionan, afectadas por distintas categorías:

Z511006	Z513010	Z513011	Z513012	Z514001
Z531023	Z531024	Z531025	Z531027	Z531029
Z532018	Z532019	Z532020	Z532021	Z532022

Existe compatibilidad con vivienda o turismo siempre que funcionalmente se disponga y ordene tal integración de actividades.

Se sujetarán al régimen de distancias previsto para explotaciones ganaderas en el artículo 60.2.h) de estas normas.

**IO11:** Corresponde a las instalaciones previstas en el PTET y que se concretan en:

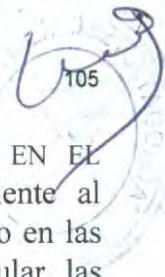
- El sistema SDO-5 (campo de golf). A implantar estrictamente dentro del ámbito previsto en el PTET y recogido en el PGO, con los requerimientos establecidos en la normativa del PGO.
- Enclaves del Puerto de Puntagorda y de Garome. Actuaciones puntuales en el litoral (RPC2.2 y RPC1.5), para la mejora de estos espacios de ocio y recreo, rehabilitando accesos, lugares para el baño, y demás infraestructuras de servicio.

**b).** Condiciones urbanísticas:

1. En cualquier caso, siempre se extremarán las medidas de adecuación al entorno donde se ubiquen. La admisibilidad de un uso, con sus instalaciones y construcciones, en categoría de protección ambiental, estará condicionada a implementar estrictas medidas para lograr una óptima integración con el medio, con el máximo respeto a los valores en presencia.

2. Actuaciones en el litoral:

IO3.1 y IO3.2. Son actuaciones generales de mejoras en el litoral, y particularmente los enclaves del Puerto de Puntagorda y Garome (Tinizara). Están vinculadas al disfrute de la costa y no disponen de edificabilidad. Se cumplirá con las



condiciones establecidas en el artículo 73 (LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL) de estas normas. Las intervenciones en el litoral perteneciente al Monumento Natural de la Costa de Hiscagüán se sujetarán a lo establecido en las Normas de Conservación de ese espacio natural protegido, en particular las actuaciones en el callao de Gutiérrez.

3. En defecto de otra regulación específica contenida en estas normas, se establecen las siguientes condiciones de implantación para las actuaciones IO2 - IO4 - IO5 - IO6. Son actuaciones temáticas que en función de la concreta actividad a desarrollar se justificará las necesidades volumétricas y demás características constructivas y formales. Se cumplirá con cuantas medidas resulten necesarias para conseguir la mejor adecuación al medio. La superficie edificable será como máximo de **Se = 7 • √ Sp** (valor 7 por la raíz cuadrada de la superficie de la parcela en m<sup>2</sup>), con el límite de **500 m<sup>2</sup>**; sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones urbanísticas generales. En asentamiento rural se puede incrementar la superficie edificable así deducida, en un 20%. Tienen carácter *alternativo*, lo que impide la coexistencia con otros usos en la misma parcela.
4. IO7 - IO10. Son instalaciones de naturaleza deportiva que seguirán lo previsto en el anterior apartado 7. No obstante, en las instalaciones hípicas, el conjunto de construcciones y cobertizos podrá alcanzar una ocupación del **10%** de la superficie de la parcela, siendo ésta en cualquier caso mayor de **1000 m<sup>2</sup>**.
5. Regulación específica para distintas tipologías de campos de golf:
  - IO9.1. Campo de golf reglamentario (60 has, 18 hoyos, par 72), sería una instalación sustitutiva del sistema previsto SDO-5, tal como recoge la Norma 20.3.g) del PTET, y cuyas condiciones de implantación se sujetarán a lo previsto para ese sistema en el artículo 76 de estas normas.
  - IO9.2. En las condiciones previstas en el PTET se podrán realizar campos de golf de 9 hoyos, campos para prácticas y en general otros campos de golf de tipología distinta a los campos reglamentarios (18 hoyos y características según PTET), actuaciones que constituyen a todos los efectos instalaciones deportivas.
6. El conjunto de actuaciones **IO** enunciadas, constituyen usos principales que no disponen de compatibilidad a nivel de recinto/parcela con las actividades y construcciones ordinarias del suelo rústico, salvo los servicios que sean requeridos por su propia naturaleza, como los higiénicos, oficinas, y en su caso los de bar/restaurante. Existe compatibilidad para el uso de turismo alojativo solamente con las unidades referidas a campos de golf reglamentarios y a las instalaciones hípicas.

## Art. 61 REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE TURISMO EN SUELO RÚSTICO

1. El turismo imbricado en el medio rústico requiere de la máxima atención en el cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes a las condiciones de implantación, respecto de la recuperación, puesta en explotación, conservación o restauración, de los valores naturales y culturales.



## 2. Condiciones de edificabilidad

- a). La superficie necesaria de una UAE en la que se vaya a introducir el uso turístico alojativo, estará en relación con las plazas alojativas de la actuación a realizar, de conformidad con lo siguiente:

ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	OTRAS CATEGORÍAS
100 m <sup>2</sup> /plaza $Sp = 100 \times P$	180 m <sup>2</sup> /plaza $Sp = 180 \times P$	$Sp = 5 \times P^2$

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (metros cuadrados)

P = número de plazas alojativas a implantar en la UAE

- b). Para toda UAE se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:

Espacio rústico **EA**.- El que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.

Espacio libre **EL**.- Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación.

Espacio edificado **EE**.- El suelo ocupado por la edificación.

1. Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría de suelo rústico de la UAE en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:

asentamiento rural	$EA \geq 0,25 \cdot Sp$
asentamiento agrícola	$EA \geq 0,65 \cdot Sp$
otras categorías	$EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAE)

EA superficie de espacio agrario en la UAE

EL superficie de espacio libre en la UAE

2. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios **EA** y **EL**. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite.

Los espacios agrarios, naturales o paisajísticos, con el mantenimiento o recuperación que resulte necesario, tendrán la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

3. Las zonas ajardinadas de uso común o privativo de las unidades alojativas estarán comprendidas en el espacio **EL**, sin más requerimientos que su adecuado tratamiento funcional y mantenimiento.

- c). La superficie edificable en una UAE, para cualquier categoría de suelo rústico, estará relacionada con la modalidad alojativa y con las plazas, según lo siguiente:

### 1. MODALIDAD HOTELERA.

La superficie edificable será mayor de **35 m<sup>2</sup>** y menor o igual a **50 m<sup>2</sup>** por plaza alojativa.



Se > 35 . P  
Se <= 50 . P

Se superficie edificable total en la UAE en metros cuadrados  
P plazas alojativas a implantar en la UAE

## 2. MODALIDAD NO HOTELERA.

La superficie edificable será igual o mayor de **20 m<sup>2</sup>** y menor o igual a **35 m<sup>2</sup>** por plaza alojativa.

Se > 20 . P  
Se <= 35 . P

Se superficie edificable total en la UAE en metros cuadrados  
P plazas alojativas a implantar en la UAE

## 3. Condiciones urbanísticas

a). La superficie edificable, calculada con los parámetros máximos conforme al apartado anterior, será la máxima que tendría la UAE, tanto para un uso mixto con vivienda o cuando se trate solamente del uso de turismo alojativo.

La coexistencia entre varios usos y el de turismo alojativo se resolverá:

1. La superficie edificable de un posible uso de vivienda, preexistente o nuevo, y de otros usos admisibles, está incluida en el cálculo máximo realizado conforme al apartado 2 anterior.

2. El uso de turismo alojativo siempre tiene que estar en situación de principal frente al resto de usos, debiendo disponer de más superficie edificable que la suma del resto de otros usos que coexistan en la UAE, sin contar el de vivienda si la hubiere.

b). De conformidad con la regulación prevista en la Norma 17.2.b) del PTET, en cualquier categoría de suelo, las construcciones dedicadas específicamente a labores agrarias o ganaderas, compatibles con el uso de turismo, no computarán en la edificabilidad permitida en la UAE conforme a lo anterior. Estos usos excluidos son los designados con las claves PA3-PA4-AU-VU3 y FG, que podrán sumarse a dicha edificabilidad máxima, en todo caso con la aplicación de otras limitaciones previstas.

c). La superficie de la UAE queda establecida en los mínimos siguientes, según las distintas categorías de suelo rústico:

1. Para la categoría de ASENTAMIENTO RURAL.

Superficie mínima de la UAE: **1.000 m<sup>2</sup>**.

2. Para la categoría de ASENTAMIENTO AGRÍCOLA.

Superficie mínima de la UAE: **2.000 m<sup>2</sup>**.

3. Para otras categorías en que se admita el uso.

Superficie mínima de la UAE: **10.000 m<sup>2</sup>**.

Salvo para la excepción contemplada en el artículo 8.4.f).3) de la Ley 6/2002, que será de 5.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Otras determinaciones específicas

a). La actividad de turismo alojativo en cualquier unidad territorial, no es compatible con la existencia de instalaciones de techado plástico (PA1) en la misma UAE.



b). Cuando se trate de una finca con uso agrario intensivo de platanera, el cultivo deberá tener la condición de “*ecológico*”, para poder introducir el uso turístico alojativo en compatibilidad con ese espacio agrario.

c). No se podrá realizar una actuación turística alojativa a una distancia menor de 200 metros de cualquier explotación ganadera existente (EG). Tampoco se podrá realizar una explotación ganadera (EG) a menos de 200 metros de distancia de una instalación alojativa existente. La distancia se medirá desde los puntos más próximos de las edificaciones.

d). Salvo prohibición expresa, en cualquier categoría de suelo rústico, se admite la modalidad de *turismo rural* (TT1.1) definida en el PTET como Turismo Rural I, de conformidad con el artículo 7.2.a.1 de la LEHGP, sin perjuicio de la regulación específica sobre la materia (DTRU). En su caso, con tramitación de Calificación Territorial según dispone el artículo 67.6 del TROTEN.

Específicamente no existirá turismo TT1.1, y tampoco ninguna otra modalidad, en las unidades, o parte, con prohibición de carga por el PTET (cero rojo ó X). Son los siguientes espacios:

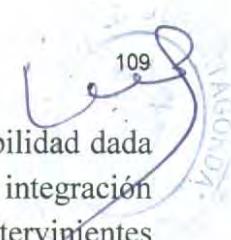
- La parte de las categorías RPN-3, RPP-1.12 y RPA-1.1 afectadas por las UTEs Z511003 y Z511004.
- La UTE Z511005 que está íntegramente en RPN-3.
- La categoría RPN-1.3 en su integridad y la parte de RPP-2.8 afectada por la UTE Z513010.
- La parte de las categorías RPP-3.9 y RPA-3.10 afectadas por la UTE Z513011.
- La parte de las categorías RPC-1.1 y RPP-2.1 afectadas por la UTE Z513012.
- La parte de las categorías RPP-3.3, RPA-4.10, RPA-4.18 y RAA-5, afectadas por la UTE Z514001.

Para las otras modalidades, turismo rural II y III, se estará a lo dispuesto en la Norma 10.2 del PTET sobre implantación alojativa.

e). El límite de la Zona Cero o Zona Exenta, definida en el PTET, se refleja en los planos de ordenación P-4 y O-2. Dentro de esta zona, con independencia de la categoría de suelo, no se admite de forma general el uso turístico alojativo, salvo Turismo Rural I. También se admitirá en Zona Cero la modalidad de *campamento de turismo* definida en el PTET y según lo previsto en el cuadro de implantación alojativa de la Norma 10.2, desarrollado en la matriz de usos de estas normas para las claves TT4.1 y TT4.2.

f). Las distintas limitaciones territoriales a la implantación turística alojativa se concretan gráficamente en el plano O-12 (SISTEMA TERRITORIAL-ESPACIO TURÍSTICO), donde queda expresado el territorio municipal impedido para el uso turístico alojativo.

g). Las áreas con exigencia de especial protección de sus valores paisajísticos, según dispone la Norma 12.3 del PTET, se recogen en el plano O-10 (SISTEMA TERRITORIAL-ORDENACIÓN DE USOS-NORMA 12.3 PTET) de la ordenación pormenorizada. Los usos, instalaciones o construcciones de posible implantación en esas áreas tendrán las limitaciones previstas en dicha norma.



Cuando se trate del uso de turismo alojativo se actuará conforme a la compatibilidad dada en estas normas, específicamente se cumplirá con las máximas exigencias de integración ambiental y con las previsiones que el ayuntamiento y demás organismos intervenientes consideren necesario requerir en función del concreto emplazamiento.

**h).** Las modalidades de Hotel y Hotel-apartamento de más de 200 plazas, claves TT2.9 y TT2.10 del artículo 11.2 de estas normas, no disponen de espacio de admisibilidad en el territorio municipal.

## 5. Servicios al turismo

Los servicios al turismo, clave ST, deberán disponer de la máxima integración ambiental según el concreto emplazamiento, en general cumplirán con cuantos requerimientos sean exigibles para la edificación en suelo rústico. Son usos compatibles a nivel de recinto con el de vivienda o turismo alojativo. Tendrán las siguientes particularidades:

**a).** Cuando se trate de “Instalaciones temáticas sobre el medio rural o natural – ST1” y “Construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas – ST2”, no estarán admitidos en los recintos o parte de los mismos que recaigan en Z0.

El proyecto justificará adecuadamente las necesidades volumétricas y demás aspectos incidentes en la integración ambiental, pudiendo alcanzar una ocupación del 50% de la parcela donde se sitúen, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>; debiéndose acondicionar adecuadamente el resto de la parcela, evitando vallados u otros elementos que afecten a la calidad visual del paisaje.

**b).** Los “Centros de formación – ST3” y “Oficinas de información o gestión. Alquiler de vehículos – ST4”, así como las “Tiendas de artesanía y productos diversos – ST5”, tendrán una superficie edificable máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**c).** En el siguiente cuadro se recogen las condiciones urbanísticas referentes a la edificabilidad según la categoría de suelo donde se admite:

Servicios al turismo ST	RAR	RAA	ECONÓMICA	AMBIENTAL	Se max
Instalaciones temáticas ST1 - ST2	Se = 0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,50 • Sp	< 500 m <sup>2</sup>
Centros de formación ST3 - Información ST4	Se = 0,15 • Sp				< 150 m <sup>2</sup>
Tiendas de artesanía y productos diversos – ST5	Se = 0,25 • Sp	0,25 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp	< 150 m <sup>2</sup>

## Art. 62 ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL TURISMO EN SUELO RÚSTICO

**1.** Los estándares que se establecen en los siguientes apartados, en defecto de regulación expresa que desarrolle las previsiones de la LEHGP, son de obligado cumplimiento para todas las modalidades y tipologías de instalaciones turísticas alojativas en suelo rústico, excepto para los alojamientos de turismo rural con rehabilitación de patrimonio (Turismo Rural I).



2. Se establecerá una o más zonas de aparcamientos para clientes, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos:

a). Podrán situarse en superficie, disponiéndose de modo que se consiga la mejor integración en relación con las condiciones de la UAET y respecto del entorno de ubicación.

b). El número mínimo de aparcamientos (A) estará en relación con las plazas alojativas (P), según lo siguiente:

$$\begin{array}{ll} P \leq 80 & A = P/3 \\ P > 80 & A = 3 \cdot \sqrt{P} \end{array}$$

P plazas alojativas a implantar en la UAET  
A número mínimo de aparcamientos en la UAET

c). Se realizará previsión de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR) en los términos previstos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Como mínimo los siguientes:

De 20 a 40 plazas alojativas: 1 plaza de aparcamiento adaptada.

De 41 a 200 plazas alojativas: 1 más cada 40 ó fracción.

De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción.

El recorrido entre una plaza adaptada (PMR) y la edificación se realizará como itinerario adaptado.

3. Se preverá espacio funcionalmente apto para resolver la llegada y recepción de autobuses o autocares, conforme a lo siguiente:

Hasta 40 plazas alojativas: opcional.

De 41 a 80 plazas alojativas: uno, para transporte de más de 9 personas.

De 81 a 200 plazas alojativas: uno con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

Para más de 200 plazas alojativas: dos con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

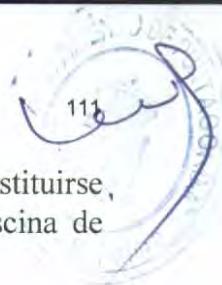
4. Las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria y el tratamiento de su agua, se regirá por su normativa específica. Además se establecen las siguientes determinaciones:

a). En todos los casos se dispondrá de vaso climatizado.

b). La superficie mínima necesaria de lámina de agua se determinará en función del número de plazas alojativas y de la modalidad o el producto turístico, conforme al siguiente cuadro:

MODALIDAD Y PRODUCTO TURÍSTICO	PLAZAS ALOJATIVAS M <sup>2</sup> LÁMINA DE AGUA		
HOTEL			
HOTEL APARTAMENTO	menor o igual a 10 plazas	más de 10 y hasta 40 plazas	
APARTAMENTOS	OPCIONAL	mínimo 25 m <sup>2</sup>	
BUNGALOWS			
VILLAS			
Especialidades de naturaleza	menor o igual a 20 plazas	más de 20 y hasta 40 plazas	
HOTEL RURAL	OPCIONAL	mínimo 25 m <sup>2</sup>	
CASA RURAL			1,00 m <sup>2</sup> por plaza

c). Las piscinas que se dispongan en establecimientos de una sola unidad alojativa, se considerarán *piscinas unifamiliares*, a los efectos del tratamiento normativo específico.



d) En establecimientos situados por encima de la cota 450 mts (snm), podrá sustituirse, la obligación de piscina por una superficie cerrada equivalente, destinada a piscina de hidromasaje y gimnasio.

e). Cuando la piscina sea exigible, se preverá un espacio destinado a solarium, que como mínimo tendrá dos metros cuadrados por plaza alojativa. Se resolverá con zona pavimentada o césped, amueblándose con hamacas, disponiéndose un punto de ducha en proximidad.

5. Zonas deportivas. Se calculará la superficie mínima destinada al uso deportivo, conforme al siguiente cuadro:

menor o igual a 40 plazas	OPCIONAL	
más de 40 y hasta 80 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	INDISTINTO $S_u \geq 50 \text{ m}^2$
más de 80 y hasta 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	INDISTINTO $S_u = P^2 / 100$
más de 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	$S_u = 2 \times P$

$S_u$  es la superficie del espacio deportivo interior o exterior

6. Se realizará previsión de espacio como depósito de basura, con capacidad suficiente en función del ritmo de recogida municipal. Constituirá un habitáculo cerrado, con punto de agua y desagüe que posibiliten su limpieza y desinfección.

## 7. Infraestructura viaria.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario de referencia hasta la UAET, en las condiciones que se señalan.

El sistema viario de referencia está constituido por las vías de *primer* y *segundo* nivel, contenidas en los planos de información B-4 (EL SISTEMA VIARIO-CATEGORIZACIÓN) del PTET. Además, en cuanto a *tercer* nivel, en relación con lo previsto en el siguiente apartado b), será el contenido en los planos de ordenación del presente Plan, señalados como O-4 (EL SISTEMA VIARIO-CATEGORIZACIÓN DEL SISTEMA), para lo cual las categorías de *tercer* y *cuarto* nivel, equivalen al *tercer nivel* de referencia en el PTET.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

- a). Todo establecimiento alojativo con capacidad hasta **cuarenta** plazas, podrá disponer como acceso, cualquier viario rodado existente o de nueva ejecución.
- b). Todo establecimiento alojativo con capacidad para más de **cuarenta** y hasta **ochenta** plazas, deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario estructurante de referencia hasta la UAET. A esos efectos se considera el sistema que comprende las vías de *tercer* y *cuarto* nivel del Plan, con suficiente aptitud funcional para dar soporte a los establecimientos alojativos previstos en este apartado.
- c). Para establecimientos con más de **ochenta** plazas, la UAET lindará con el viario de referencia de *primer* o *segundo nivel*, o en todo caso, a menos de 250 mts medidos según recorrido hasta la UAET a través de cualquier otro tipo de vía rodada.
- d). Cualquier edificación de una instalación turística alojativa, distará más de 50 metros de cualquier vía del sistema de referencia de *primer* o *segundo* nivel.

## 8. Redes de servicios. Electricidad.



Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de electricidad, por generación autónoma o desde la red existente.

El sistema de referencia será el contenido en los planos de información B-9 (EL SISTEMA DOTACIONAL-REDES DE SERVICIOS) del PTET, donde se recoge el sistema de transporte y distribución de electricidad en alta y media tensión.

El suministro desde la red eléctrica hasta la UAET, se hará en las condiciones que se señalan:

- a). Si un establecimiento turístico alojativo motivara la extensión de la red de transporte o distribución del sistema de referencia, se realizará siempre mediante canalización enterrada.
- b) Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde la red de baja tensión, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

#### 9. Redes de servicios. Telefonía.

Todo establecimiento turístico alojativo con necesidad de espacio de recepción deberá disponer de servicio telefónico.

- a). El servicio se dispondrá desde la red existente o por cualquier sistema de comunicaciones de nuevas tecnologías.
- b). Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde cualquier punto de la red telefónica existente, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

#### 10. Administración del recurso hídrico:

- a). El suministro de agua potable deberá realizarse desde la red municipal de abastecimiento, en otro caso se garantizará sus condiciones de potabilidad. Se preverá un caudal de suministro de 125 litros por plaza alojativa y día.

Se dispondrá de un depósito de reserva para un volumen de agua de 250 litros por plaza alojativa, que se ejecutará enterrado, en todo caso oculto desde cualquier perspectiva exterior, de otro modo se exigirá su acabado visto con piedra natural.

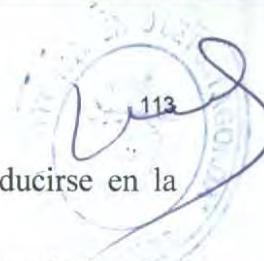
- b). En orden a la adecuada administración del recurso hídrico, el Consejo Insular podrá establecer determinaciones para la obtención de agua por desalación.
- c). La reutilización de las aguas residuales depuradas para riego de jardines, será obligatoria en actuaciones con más de VEINTE plazas.

### Art. 63 MATRIZ DE USOS

1. El mantenimiento o introducción de un uso en relación con una determinada unidad territorial, se establece en las fichas que siguen a continuación y que componen la matriz de usos, según las siguientes definiciones:

P	USO PRINCIPAL
N	USO PROHIBIDO
M	MANTENIMIENTO DEL USO SI PREEXISTE
C	USO COMPATIBLE
V	USO PROVISIONAL

- a). Cuando el uso preexista y pueda, o deba, mantenerse en situación de compatibilidad se designa con (M).
- b). Si el uso es el **principal** de la unidad territorial se designa con (P).



c). Si el uso tiene el carácter de compatible podrá mantenerse o introducirse en la unidad territorial, se designa con (C).

d). Si el uso no es compatible en la unidad territorial, se prohíbe su mantenimiento o introducción, se designa con (N).

e). Cuando se admite como uso provisional, se designa con (V).

f). Cuando una celda de la matriz de usos se encuentre vacía, sin asignación de letra, es que el uso o actividad en esa unidad resulta improcedente y carece de sentido. En otro caso se estará a lo expresado en el punto siguiente.

g). Cuando una celda de la fila correspondiente a la clave agregada que define el uso pormenorizado (compuesta por dos letras) tenga designación, esa columna correspondiente a los distintos usos desagregados se mantiene vacía porque quiere decir que todos tienen la misma determinación que la cabecera.

2. En función de la categoría de suelo rústico prevista para una concreta unidad territorial, se establece en los siguientes cuadros y conforme a la clasificación determinada en el artículo 11 de estas normas, la regulación del uso o actividad según las definiciones conceptuales establecidas anteriormente.

### 3. Cuestiones aclaratorias y de método:

a). Los usos, instalaciones o construcciones admitidos en la matriz de usos y que no dispongan de regulación específica en estas normas, se sujetarán a las condiciones urbanísticas generales.

b). Sobre la matriz de uso prevalecerá las determinaciones particulares que expresamente contemple esta normativa para el mantenimiento o introducción de un uso, sin perjuicio de los condicionantes derivados de la aplicación de normas sectoriales o específicas. Por tanto, cuando exista contradicción con la matriz de usos, prevalecerán las determinaciones de texto.

c). Si existiera prohibición (N) contraponiéndose a una indicación de mantenimiento (M), en texto o matriz de usos, se ha de entender que prevalece el mantenimiento (M), aunque pueda no resultar compatible (N) la introducción del uso.



14



115

USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL										SUELOR RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL							
GLOBAL	PORMENORIZADO		0	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	3	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2
OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	FUNERARIOS ABASTOS TRANSPORTE	IQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		1	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		2	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		3	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		4	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		5	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
	ENERGIA AGUA TELECOMUNICACIONES OTROS	6	N		N	C	C	N	N	N	N	N	N						N	C
		7	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		8	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		9	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		10	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		11	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		12	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		13	N		M	N	M	M	N	N	N	N	N						N	N
		14	N		N	M	N	N	N	N	N	N	N						N	C
		15	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						C	C
		16	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		17	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		18	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		19	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		20	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		21	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						C	M
		22	C		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
		23	C		N	N	N	N	N	N	N	N	C						N	C
		24	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N						N	N
ESPARCIMIENTO	L ESPACIOS LIBRES:	ESPACIOS LIBRES:																		
		AREAS DE JUEGO	AL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		JARDINES Y PLAZAS	JL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	
	N OTRAS ÁREAS:	PARQUES	QL	N	N	N	N	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C	N	
		RESIDUALES	RN	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	
		NATURALEZA	NN	M	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
	O INFRAESTRUCTURAS	LITORAL	NL															C	C	
		INFRAESTRUCTURAS	IO																	
		CULTURALES Y DE OCIO	1	N	N													N	N	
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
INDUSTRIAL	U EXTRACTIVO		3	N	N												C	C		
			3.1	N	N												N	C		
			3.2	N	N												N	C		
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	P	C	C	C		
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N		
			6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			9.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N		
			9.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	C		
			11	N													C	C		
	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN y TABACO	EU	N																	
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		2	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		6	C	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	C		
		7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		11	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C		
		13	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		14	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		15	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C		
		16	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C		
	MANUFACTURAS VARIAS	17																		
		TEXTIL	1																N	
		MADERA Y PAPEL	2																N	
		3																	N	
		EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS	4																N	
		QUÍMICA Y PLÁSTICOS	5																N	
		6																	N	
		METALURGIA Y TALLERES	7																N	
		8																	N	
		9																	N	
MEDIOAMBIENTAL	M PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	MAQUINARIA Y EQUIPOS	10																N	
		TRANSPORTES	11																N	
		12																	N	
		13																	N	
		14																	N	
		ARTESANIA Y OTRAS	15																C	
		16																C		
		17																C		
		CONSTRUCCIÓN	CU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		1																	N	
		2																	N	
		3																	N	
		4																	N	
		5																	N	
		6																	N	
		TRATAMIENTO Y VERTIDOS	TU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		1																	N	
		2																	N	
		3																	N	
		PM	1	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	P	P	C	P	
		2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	C	C	C	C	N	N	
		3	M	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	N	C	C	
		4	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	C	C	C	C	C	P	



USO - CATEGORIA		clave	SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA																										
GLOBAL AGRICOLA	FORMENORIZADO		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12	
	DIVERSO	DA	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	REGADIO	RA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	M	C	M	M	M	M		
	HERBACEOS	1																											
	AGRICOLA INTENSIVO	2																											
	SECANO	SA	M	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		M	M	C	C	M	C	M	M	C			
	FRUTALES	1	N	N														N	N									M	
	ERIALES	2	M	M														M	M									C	
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		3	N	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
		4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		52	C	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		
		53	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	M	M	M	M	M	M		
		7	M	C	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	C	C	C	C	C	M	C			
		8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	EA																N	N										
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		21	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	M	N	N	N	N	N		
		22	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	M	C	M	C	M	N	M	M	M		
		3	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	C	M	C	M	C	M	C	M		
	FORESTAL	FA	N	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
GANADERO	G	EXPLORACIÓN FAMILIAR	FG	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	C	C	N	M	M	N	N	N		
		EXPLORACIÓN GANADERA	EG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		1	N	M														M	N	M	M			M					
		2	N	N														M	N	M	M			M					
		3	N	N	N													N	N	N	N			N					
PESQUERO	P	ACTIVIDAD PESQUERA	EP																										
		IP																											
		1																											
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
RESIDENCIAL	R	VIVIENDA libre o protegida NUEVA CONSTRUCCIÓN	VR	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	
		11																											
		12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
TURISMO	T	RESIDENCIA COMUNITARIA	CR	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	N	N																								
		11	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		
		12	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	C	N	C		
		21	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	C	N	C		
		22	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		23	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	C	N	C		
		24	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	C		
		25	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	C	N	C	N	C	
		26	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		27	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	C	N	C		
		28	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C		
		29																											
		30																											
		31	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		32	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		33	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	N	C	N	C		
		34	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	N	C	N	C		
		41	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		42	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C		
		SERVICIOS AL TURISMO	ST	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		1	C	C																C	C	C	C	N					
		2	C	C																C	C	C	C	N					
		3	N	N																N	N	N	N	N					
		4	N	N	N															N	N	N	N	N					
		5	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			
SISTEMAS GENERALES	G	EDUCATIVO - CULTURAL	EQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		DEPORTIVO	PQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N		
		RECREATIVO	RQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N		
DOTACIONES	D	CIRCULATORIO	CG																										
		1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
		2	M	M	M	M</td																							



USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA										
GLOBAL	IFORMENORIZADO		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	3.10	3.11
AGRÍCOLA	A	DIVERSO	DA	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		REGADÍO	RA	C			M			M	N	N	N
		HERBÁCEOS	1	C	M		M	M					
		AGRICOLA INTENSIVO	2	N	N		N	N	N				
		SECANO	SA		M				C		M	M	
		FRUTALES	1	C	C		C	C	C	C			
		ERIALES	2	M	M		M	N	N	N	M		
		ALMACENAJE,	PA										
		PROTECCIONES	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		Y OTROS	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	M	M	N	M	M	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			5.3	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C
			6	M	M	N	M	M	M	M	N	N	N
			7	C	C	C	C	C	C	C	M	M	M
			8	N	N	N	M	M	M	M	M	N	N
			9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SISTEMAS	EA										
		PARA EL RIEGO	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2.1	C	C	M	N	C	N	M	N	N	N
			2.2	C	C	M	N	C	N	C	C	M	N
			3	C	C	C	M	C	M	C	C	M	M
		FORESTAL	FA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	G	EXPLORACIÓN FAMILIAR	FG	M	M	N	M	M	M	M	C	N	N
		EXPLORACIÓN GANADERA	EG	N								N	N
			1	C		M	C	M	C	C	N		
			2	C		N	M	C	M	C	C	N	
			3	N		N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N		C	C	C	C	C	C	C	
		PASTOREO	PG	M	N	C	N	M	N	N	M	M	N
PESQUERO	P	ACTIVIDAD PESQUERA	EP										
			IP										
			1										
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
RESIDENCIAL	R	VIVIENDA: libre o protegida	VR	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1										
			1.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		REHABILITACIÓN	2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		OTROS	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		RESIDENCIA COMUNITARIA	CR	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
TURISMO	T	ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT										
			1.1	C	C	N	C	C	C	C	C	C	C
			1.2	C	C	N	N	C	N	N	C	N	N
			2.1	C	N	N	N	C	N	N	C	N	N
			2.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2.3	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
			2.4	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N
			2.5	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N
			2.6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2.7	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
			2.8	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N
			2.9										
			2.10										
			3.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3.3	C	C	N	N	N	N	N	C	N	N
			3.4	C	C	N	N	C	N	N	C	N	N
			4.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4.2	C	C	N	N	C	N	N	C	C	N
		SERVICIOS AL TURISMO	ST					N			N	N	
			1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
			2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			5	C	N	C	N	N	C	N	N	C	
SISTEMAS	G	EDUCATIVO - CULTURAL	EQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
GENERALES		DEPORTIVO	PQ	C	C	N	N	N	C	N	N	N	N
		RECREATIVO	RQ	C	N	C	N	C	N	N	N	N	N
DOTACIONES	D	CIRCULATORIO	CG										
			1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			3	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			4	C	C	C	C	C	C	C	C	M	M
			5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
EQUIPAMIENTOS	Q	COMERCIAL	CQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		VEHÍCULOS	1		N				N				
			2		N				N				
		COMERCIO MAYOR	3		N				N				
		COMERCIO MENOR	4		N				N				
			5		N				N				
			6		N				N				
			7		N				N				
			8		N				N				
			9		N				N				
			10		N				N				
			11		N				N				
			12		N				N				
			13		C				C				
			14		N				N				
		SERVICIOS DIVERSOS	DQ										
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3										
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SOCIAL	SQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SANITARIO	1										
		ASISTENCIAL	2										
		RELIGIOSO	3										
		ASOCIATIVO	4										
		CONGRESUAL	5										
		ADMINISTRATIVO	AD	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N



118

GLOBAL	CATEGORÍA	Clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA																								
			1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11
GLOBAL	PORMENORIZADO	IQ	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N					N		N	N	N	N
		OTROS SISTEMAS	1	C		C												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	2	N	N													N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N													N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N												N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	
			5	N	N												N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	
			6	N	N												N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	
			7	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		FUNERARIOS	8	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		ABASTOS	9	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		TRANSPORTE	10	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			11	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			12	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			13	N	M												N	N	M	N	M	N	M	N	M	N	
		ENERGÍA	14	N	C												N	N	N	N	C	N					
		AGUA	15	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		TELECOMUNICACIONES	16	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		OTROS	17	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			18	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			19	N	C												N	C	N	N	C	N	C	N	N	N	
			20	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			21	N	N												N	N	N	N	C	N					
			22	N	N												N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			23	N	N												C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			24	N	C												N	C	N	N	C	N					
ESPARCIMIENTO	L ESPACIOS LIBRES:	AREAS DE JUEGO	AL	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	
		JARDINES Y PLAZAS	JL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	
		PARQUES	QL	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	N	N	
		OTRAS ÁREAS:																									
		RESIDUALES	RN	N	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		NATURALEZA	NN	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		
		LITORAL	NL																								
		INFRAESTRUCTURAS	IO																								
		CULTURALES Y DE OCIO	1																								
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
			3.1																								
			3.2																								
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	C	N	C	N	C	N	
			5	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	N	C	C	N	
			6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
INDUSTRIAL	U EXTRACTIVO	EU																									
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			5																								
			6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		MANUFACTURAS	AU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		ALIMENTACIÓN y TABACO	1																								
			2																								
			3																								
			4																								
			5																								
			6																								
			7																								
			8																								
			9																								
			10																								
			11																								
			12		C												N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			13		N												N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			14		N												N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			15		N												C	C	N	C	C	C	C	C	C		
			16		C												C	C	N	C	C	C	C	C	C		
			17		C												C	C	N	C	C	C	C	C	C		
MEDIOAMBIENTAL	M PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	CONSTRUCCIÓN	CU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			1																								
			2																								
			3																								
			4	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	C	C	P	P	C		
			5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	C	C	C	P		
			6	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			7	TU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
			8																								
			9																								
			10																								
			11																								
			12																								
			13																								
			14																								
			15																								
			16																								
			17																								
			18																								



119  
Vice  
CO-DE

USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA											
GLOBAL	IFORMERIZADO		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	3.10	3.11	
OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	FUNERARIOS ABASTOS TRANSPORTE	IQ	N		N								N N	
		1	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		2	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		3	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		4	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		5	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
	ENERGIA AGUA TELECOMUNICACIONES OTROS	6	C	C		N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		7	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		8	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		9	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		10	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		11	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		12	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		13	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		14	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		15	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		16	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		17	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		18	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		19	C	N		C	N C	C	C	C	C	C		
		20	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		21	N		N		C N	N N	N N	N N	N N	N N		
		22	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		23	N		N		N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		24	N	C	C	C	C N	C	C	C	C	C		
ESPARCIMIENTO	ESPACIOS LIBRES: AREAS DE JUEGO JARDINES Y PLAZAS PARQUES	L												
		AL	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		JL	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
	OTRAS ÁREAS: RESIDUALES NATURALEZA LITORAL	QL	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		RN	N	N	C N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		NN	C	C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C C		
	INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	NL												
		IO												
		1												
		2	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		3.1												
		3.2												
		4	C	C	C C	N N	N C	C C	N N	N N	N N	N N		
		5	C	C	C C	N N	N C	C C	C C	C C	C C	C C		
		6	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		7	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		8	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		9.1	C	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		9.2	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	C N	N N		
		10	C	C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C N	N N		
		11	C	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
INDUSTRIAL	EXTRACTIVO	EU												
		1	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		2	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		3	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		4	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		5												
	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN y TABACO	6	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N	
		AU												
		1	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		2	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		3	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		4	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		5	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		6	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		7	C	N	N C	C C	C C	C C	C N	N N	N N	N N		
		8	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		9	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		10	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		11	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	C C	N N		
		12	C	C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C N	N N		
		13	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		14	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
	MANUFACTURAS VARIAS	15	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N		
		16	C		C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C C		
		17	C		C	C C	C C	C C	C C	C C	C C	C C		
		18												
		19												
		20												
		21												
MEDIOAMBIENTAL	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	CU	N	N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	N N	
		1												
		2												
		3												
		4	P	M	P P	P P	P P	P P	P P	P P	P P	P P	P P	
REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PUNTAGORDA NORMAS URBANÍSTICAS														
aprobación definitiva - COTMAC 1-octubre- 2010														



USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS													
GLOBAL	PORMENORIZADO		1.0	1.1	1.2	2.1	2.2	2.3	2.4	3	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	5.4
AGRICOLA	A DIVERSO	DA	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	REGADIO	RA	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	N	N
	HERBÁCEOS	1														
	AGRÍCOLA INTENSIVO	2														
	SECANO	SA	N	N	N	C	C	N	M	M	M	N	N	N	N	N
	FRUTALES	1									M					
	ERIALES	2									C					
	ALMACENAJE,	PA														
	PROTECCIONES	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Y OTROS	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	SISTEMAS	3	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	PARA EL RIEGO	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N
	5.1	C	N	N	M	M	N	N	C	N	N	N	C	N	N	N
	5.2	C	C	C	C	C	N	N	C	N	N	C	N	N	N	N
	5.3	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N
	6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	7	C	C	C	C	C	C	C	C	M	C	C	C	C	C	C
	8	C	C	C	C	C	N	C	N	M	C	C	C	C	C	C
	9	C	C	C	N	N	C	C	N	C	N	C	C	C	C	C
	EA										N	N				
	1	N	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	2.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	2.2	N	N	N	N	N	N	N	C		N	C	C	C	C	C
	3	C	C	C	C	C	P	C	C		C	C	C	C	C	C
	FORESTAL	FA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	EXPLOTACIÓN GANADERA	EG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	1															
	2															
	3															
	4															
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	PG	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	EP	IP	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	1															
	2															
	3															
RESIDENCIAL	R VIVIENDA: libre o protegida	VR														
	NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	1.2	N									N					
	REHABILITACIÓN	2	C								C					
	OTROS	3	N								N					
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	CR	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	TT															
	1.1	M	M	M						M						
	1.2	N	N	N						N						
	2.1	N	N	N						N						
	2.2	N	N	N						N						
	2.3	N	N	N						N						
	2.4	N	N	N						N						
	2.5	N	N	N						N						
	2.6	N	N	N						N						
	2.7	N	N	N						N						
	2.8	N	N	N						N						
	2.9	N	N	N						N						
	2.10	N	N	N						N						
	3.1	N	N	N						N						
	3.2	N	N	N						N						
	3.3	N	N	N						N						
	3.4	N	N	N						N						
	4.1	N	N	N						N						
	4.2	N	N	N						N						
	ST	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	1											C				
	2											C				
	3											N				
	4											N				
	5											C				
SISTEMAS GENERALES	G EDUCATIVO - CULTURAL	EQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	DEPORTIVO	PQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P
	RECREATIVO	RQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
DOTACIONES	D CIRCULATORIO	CG									M					
	1	P	P	P	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	3	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
EQUIPAMIENTOS	COMERCIAL	CQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	VEHICULOS	1										N	N	N	N	N
	2											N	N	N	N	N
	3											N	C	N	N	N
	4											N	C	N	N	N
	5											N	N	N	N	N
	6											N	N	N	N	N
	7											C	C	N	N	N
	8											N	N	N	N	N
	9											N	N	N	N	N
	10											N	C	N	N	N
	11											N	N	N	N	N
	12											N	N	N	N	N
	13											C	C	C	C	C
	14											C	C	C	C	C
	DQ															
	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	3															
	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N
	5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N
	SOCIAL:	SQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	SANITARIO	1														
	ASISTENCIAL	2														
	RELIGIOSO	3														
	ASOCIATIVO	4														
	CONGRESUAL	5														
	ADMINISTRATIVO	AD	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N



121

USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS													
GLOBAL	IFORME		1.0	1.1	1.2	2.1	2.2	2.3	2.4	3	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	5.4
	OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	IQ														
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N		
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	N		
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		6	C	C	C	C	C	C	C	N	C	N	N	C	C	N
	FUNERARIOS ABASTOS TRANSPORTE	7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	N		
		8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N			
		9	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		10	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N		
		11	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N		
		12	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		13	M	M	M	M	M	M	P	M	M	N	N	N		
	ENERGÍA AGUA TELECOMUNICACIONES OTROS	14	C	C	C	C	C	N	C	C	N	N	C	C	C	
		15	C	C	C	C	C	N	C	N	N	C	C	C		
		16	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
		17	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	C	
		18	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	
		19	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	
		20	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		21	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	C	C	
		22	N	N	N	N	N	N	N	P	P	N	C	C	N	
		23	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		24	N	N	N	C	C	N	C	N	N	C	N	C	N	
ESPARCIMIENTO	L ESPACIOS LIBRES: AREAS DE JUEGO JARDINES Y PLAZAS PARQUES	AL	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C		
		JL	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	
	N OTRAS ÁREAS: RESIDUALES NATURALEZA LITORAL	QL	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	C	
	O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO														
		1														
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		3.1														
		3.2														
		4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	
		8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		9.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		9.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		11	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
INDUSTRIAL	U EXTRACTIVO	EU														
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		5														
		6	N	N	N	N	N	N	P	N	N	N	N	N	N	
		AU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		1													C	
		2													N	
		3													N	
		4													C	
		5													C	
		6													C	
		7													C	
		8													N	
		9													N	
		10													N	
		11													C	
		12													C	
		13													C	
		14													C	
		15													N	
		16													N	
		VU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		TEXTIL	1	N											N	
		MADERA Y PAPEL	2	M											N	
		EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS	3	N											N	
		QUÍMICA Y PLÁSTICOS	4	N											N	
		METALURGIA Y TALLERES	5	N											N	
		MAQUINARIA Y EQUIPOS	6	N											N	
		TRANSPORTES	7	N											N	
		ARTESANÍA Y OTRAS	8	M											N	
		CONSTRUCCIÓN	9	N											N	
		10	N												N	
		11	N												N	
		12	N												N	
		13	N												N	
		14	M												N	
		15	N												N	
		16	N												C	
		17	N												C	
		TU	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		1														
		2														
		3														
MEDIOAMBIENTAL	M PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	PM	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	
		1														
		2														
		3														
		4														



USO - CATEGORIA		clave	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA																							
			1.1	1.2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	3.10	4.1	4.2	4.3
GLOBAL AGRICOLA	FORMENORIZADO DIVERSO	DA	M	M	C	C	P	P	M	M	M	M	M	C	P	C	C	C	C	C	P	M	C	C	C	C
	REGADIO	RA	M	M	C		C	C							C	C					M					
	HERBACEOS AGRICOLA INTENSIVO	1			C			P		C	C	C	C			C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P
	SECANO	2			P			C		P	P	P	P			M	M	M	M	M	M	M	C	G	C	C
	FRUTALES ERIALES	SA		C						M	M	M	M			C	C	P	P	P	P	C	P	C	C	C
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA														M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	EA	1	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	N	C	C	C	C	
		3	M	M	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	M	N	C	C	C	C	C	M	C	C	C
		4	M	M	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	N	C	M	M	M
		5.1	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	G	N	C	C	C
		5.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
		5.3	C	C	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	
		6	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
		7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
		8	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	
		9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	FORESTAL	FA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	
GANADERO	G EXPLORACIÓN FAMILIAR	FG	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C
	EXPLORACIÓN GANADERA	EG	N	N	C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	
	1	M	C	C											N					N	C	C	N	N		
	2	M	C	C											N					N	N	N	C	C		
	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	4	N	N	C	N										C					C	N	C	N	N		
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	EP																								
	IP																									
	1																									
	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
RESIDENCIAL	R VIVIENDA:libre o protegida NUEVA CONSTRUCCIÓN	VR	M	M	N	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	REHABILITACIÓN	1.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	OTROS	2	C	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C		
	RESIDENCIA COMUNITARIA	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	N												N											
	1.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			
	1.2	N	N	N	C		C	N	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	N	N			
	2.1	N	N	C	C			N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.2	N	N	N	C			N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.3	N	N	N	C			N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.4	N	N	C	N			N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.5	N	N	C	C			N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.6	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N			
	2.7	N	N	N	C			N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C			
	2.8	N	N	C	C			N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N			
	2.9																									
	2.10																									
	3.1	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	3.2	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N		
	3.3	N	N	N	C			N	C	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C	C	C			
	3.4	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N		
	4.1	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	4.2	N	N	N	N			N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	1	N	N	N	C			N	C							N	C	C	C	C	C	C	C			
	2	N	N	N	C			N	C							C	C	C	C	C	C	C	C			
	3	N	N	N	N			N	N							N	N	N	N	N	N	N	N			
	4	N	N	N	N			N	N							N	N	N	N	N	N	N	N			
	5	C	C	C	C			N	C							C	N	C	C	C	C	C	C			
SISTEMAS GENERALES	G EDUCATIVO - CULTURAL DEPORTIVO RECREATIVO	EQ	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N		
	CG CIRCULATORIO	PQ	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	C	N	C	N	N		
DOTACIONES	D	RQ	N	N	C	C	C	C	N	C	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N		
EQUIPAMIENTOS	Q	CG	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	COMERCIAL	1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	VEHICULOS	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	COMERCIO MAYOR	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	COMERCIO MENOR	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	RESTAURACIÓN	6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	13	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	N	N	N	N	N		
	14	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	SERVICIOS DIVERSOS	DQ	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	3																									
	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	5	N	N	N	N																					



USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA																													
GLOBAL	DESPARENTERIZADO		4.6	4.7	4.8	4.9	4.10	4.11	4.12	4.13	4.14	4.15	4.16	4.17	4.18	4.19	4.20	4.21	4.22	4.23	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7					
AGRICOLA	A DIVERSO	DA	C	C	C	C	P	P	C	C	C	C	P	C	P	C	C	C	M	M	M	M	M	M	M	M	M					
	REGADIO	RA					C	C					C	C	C	C	C	N	N	C	C											
	HERBÁCEOS	1	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P						P	P	P								
	AGRICOLA INTENSIVO	2	C	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	SECANO	SA																			C	C			C	C	C	C				
	FRUTALES	1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	P		P	P									
	ERIALES	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	C	C										
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA																														
	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	N	C	C	C	C	N						
	2	C	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	C	N	C	N	N	C	N	C	C	C	C	N							
	3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	N					
	4	C	C	C	N	C	N	C	C	C	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	N					
	5.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	C					
	5.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	5.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	N					
	7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	8	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N					
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	EA																														
	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N					
	2.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	C	C	C	N							
	2.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
	FORESTAL	FA	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	C	C	C	C	C	C					
GANADERO	G EXPLORACIÓN FAMILIAR	FG	C	C	N	C	C	C	C	N	N	C	M	C	C	M	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	N					
	EXPLORACIÓN GANADERA	EG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	C	C	C	C	C					
	1																	N	C													
	2																	C	C													
	3																	C	C													
	PASTOREO	PG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C				
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	EP																														
	IP																															
	1																															
	2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
RESIDENCIAL	R VIVIENDA libre o protegida	VR	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M				
	NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1																														
	REHABILITACIÓN	1.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N			
	OTROS	2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	RESIDENCIA COMUNITARIA	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N			
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT																														
	1.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	1.2	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.1	C	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.2	C	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.4	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.5	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
	2.7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.8	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	2.9																															
	3.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
	3.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C				
	3.3	C	C	C	N	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	3.4	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
	4.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
	4.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N				
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	N	N																												
	1	C		C	C	C	C																									
	2	C		C	C	C	C																									
	3	N		N	N	N	N																									
	4	N		N	N	N	N																									
	5	C		C	C	C	C																									





125



USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
GLOBAL	PORMENORIZADO		ROQ	FAT	FG1	FG2	P11	P12	P13	P14	FN1	FN2	FN3	FN4
AGRICOLA	A DIVERSO	DA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	REGADIO	RA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	HERBÁCEOS	1												
	AGRICOLA INTENSIVO	2												
	SECANO	SA												
	FRUTALES	1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ERIALES	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			5.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			5.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			5.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			6	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			8	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			9	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	EA												
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	FORESTAL	FA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	EXPLORACIÓN GANADERA	EG												
			1	M	M	M								
			2	N	N	N								
			3	N	N	N								
			4	N	N	N								
	PASTOREO	PG	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	EP												
		IP												
		1												
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
RESIDENCIAL	R VIVIENDA: libre o protegida	VR												
	NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1												
		1.2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	REHABILITACIÓN	2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	OTROS	3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	RESIDENCIA COMUNITARIA	CR	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT												
		1.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		1.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.6	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		3.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3.4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		4.1	C	N	C	N	N	N	N	N	N	C	N	C
		4.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	C	C	C							C	C	C
		1	C									C	C	C
		2	C									C	C	C
		3	N									N	N	N
		4	N									N	N	N
		5	C									C	N	N
SISTEMAS GENERALES	G EDUCATIVO - CULTURAL	EQ	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	DEPORTIVO	PQ	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	RECREATIVO	RQ	C	N	C	N	N	N	N	N	N	C	N	N
DOTACIONES	D CIRCULATORIO	CG												
		1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
EQUIPAMIENTOS	Q COMERCIAL	CQ												
	VEHICULOS	1	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		2	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
	COMERCIO MAYOR	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	COMERCIO MENOR	4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		6	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		8	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		9	C	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		10	C	N	C	C	N	N	N	N	N	C	C	C
		11	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		12	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
	RESTAURACION	13	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ALMACENAJE	14	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	SERVICIOS DIVERSOS	DQ												
		1	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		2	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		3												
		4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	SOCIAL:	SQ												
	SANITARIO	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	ASISTENCIAL	2	C	N	C	C	N	N	N	N	C	C	C	C
	RELIGIOSO	3	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	ASOCIATIVO	4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	CONGRESUAL	5	C	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C
	ADMINISTRATIVO	AD	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N



USO - CATEGORÍA		clave	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
GLOBAL	PORMENORIZADO		ROQ	FAT	FG1	FG2	P11	P12	P13	P14	PN1	PN2	PN3	PN4
OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	FUNERARIOS ABASTOS TRANSPORTE	IQ	1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			6	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ENERGÍA AGUA TELECOMUNICACIONES OTROS		7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			9	C	M	C	M	M	M	M	M	M	M	M
			10	C	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N
			11	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			12	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			13	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			14	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD		15	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			16	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			17	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			18	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			19	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			20	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			21	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			22	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	ESPARCIMIENTO		23	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			24	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ESPACIOS LIBRES: AREAS DE JUEGO JARDINES Y PLAZAS PARQUES	L												
			AL	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			JL	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			QL	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N
	OTRAS ÁREAS: RESIDUALES NATURALEZA LITORAL	N												
			RN	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			NN	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			NL											
	INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	O												
			IO											
			1											
			2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			3.1											
			3.2											
			4	C	N	C	C	C	N	N	N	C	C	C
			5	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	C
INDUSTRIAL	EXTRACTIVO	U												
			EU											
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	C
			6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN Y TABACO	AU												
			1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			2	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	C	N	C	N	N	N	N	N	C	C	C
			6	C	N	C	C	N	N	N	N	C	C	C
			7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	MANUFACTURAS VARIAS	VU												
			1	C	M	C	C	M	M	M	M	C	C	C
			2	C	M	C	C	M	M	M	M	C	C	C
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS QUÍMICA Y PLÁSTICOS METALURGIA Y TALLERES MAQUINARIA Y EQUIPOS TRANSPORTE ARTESANÍA Y OTRAS	ED												
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			6	C	M	C	M	M	M	M	M	C	C	C
			7	C	M	C	C	M	M	M	M	C	C	C
	CONSTRUCCIÓN	CU												
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			6	C	M	C	M	M	M	M	M	C	C	C
			7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	TRATAMIENTO Y VERTIDOS	TU	V											
			1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
			2	N	V	N	N	N	N	N	V	N	V	N
			3	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
MEDIOAMBIENTAL	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	PM												
			1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C



USO - CATEGORIA		clave	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA													
GLOBAL	PORMENORIZADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGRICOLA	A	DIVERSO	DA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
		REGADIO	RA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		HERBÁCEOS	1													
		AGRÍCOLA INTENSIVO	2													
		SECANO	SA													
		FRUTALES	1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		ERIALES	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		ALMACENAJE,	PA													
		PROTECCIONES														
		Y OTROS														
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		6	M	M	M	N	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N
		7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		8	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SISTEMAS	EA													
		PARA EL RIEGO														
		1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.1	C	C	C	N	N	N	C	C	C	N	C	C	C	C
		2.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		FORESTAL	FA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
GANADERO	G	EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		EXPLOTACIÓN GANADERA	EG						C	C						
		1	M	N	M	N	M	N	M	M	M	M	M	M	M	N
		2	C	C	M	N	M	N	M	C	C	C	C	C	C	M
		3	C	C	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N
		4	C	C	C	N	N	C	N	C	N	N	C	N	N	C
PESQUERO	P	PASTOREO	PG	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		ACTIVIDAD PESQUERA	EP													
		IP														
		1														
		2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
RESIDENCIAL	R	VIVIENDA: libre o protegida	VR	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.1													
		1.2														
		REHABILITACIÓN	2													
		OTROS	3													
TURISMO	T	RESIDENCIA COMUNITARIA	CR	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT													
		1.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		1.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		2.8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		3.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		3.2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3.3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		3.4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		4.1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		4.2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SERVICIOS AL TURISMO	ST	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			1	C	C	N		C	N	C		C		C		C
			2	C	C	N		C	N	C		C		C		C
			3	N	N	N		N	N	N		N		N		N
			4	N	N	N		N	N	N		N		N		N
			5	C	C	C		C	C	C		C		C		C
SISTEMAS GENERALES	G	EDUCATIVO - CULTURAL	EQ	C	N	C	N	N	N	C	N	C	C	N	N	N
		DEPORTIVO	PQ	C	N	C	N	N	C	N	N	C	N	N	N	N
		RECREATIVO	RQ	N	C	C	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N
DOTACIONES	D	CIRCULATORIO	CG													
		1	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
		3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
EQUIPAMIENTOS	Q	COMERCIAL	CQ													
		VEHICULOS	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		COMERCIO MAYOR	3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		COMERCIO MENOR	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		7	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		10	C	C	C	C	N	C	N	C	N	C	N	C	N	C
		11	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		13	C	C	N	N	N	C	N	C	N	C	N	C	N	C
		14	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SERVICIOS DIVERSOS	DQ													
			1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3													
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SOCIAL:	SQ	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		SANITARIO	1	N												
		ASISTENCIAL	2	C												
		RELIGIOSO	3	N												
		ASOCIATIVO	4	N												
		CONGRESUAL	5	N												
		ADMINISTRATIVO	AD	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N



USO - CATEGORIA		clave	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO AGRICOLA													
GLOBAL	PORMENORIZADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	OTROS SISTEMAS PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	IQ	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			6	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	FUNERARIOS ABASTOS TRANSPORTE		7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			9	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	C
			10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			11	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	ENERGIA AGUA TELECOMUNICACIONES OTROS		13	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
			14	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			15	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			16	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			17	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			18	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			19	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			20	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			21	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
			22	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			23	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
			24	C	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N
ESPARCIMIENTO	L ESPACIOS LIBRES: AREAS DE JUEGO JARDINES Y PLAZAS PARQUES	AL JL QL	1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	N OTRAS ÁREAS: RESIDUALES NATURALEZA LITORAL	RN NN NL	2	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
	O INFRAESTRUCTURAS: CULTURALES Y DE OCIO	IO	3	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
INDUSTRIAL	U EXTRACTIVO	EU	4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN y TABACO	AU	5	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	MANUFACTURAS VARIAS	VU	6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	TEXTIL	1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	MADERA Y PAPEL	2	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C
	EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS	3	C	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	C	C
	QUÍMICA Y PLÁSTICOS	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	METALURGIA Y TALLERES	5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	MAQUINARIA Y EQUIPOS	6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	TRANSPORTE	7	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	ARTESANÍA Y OTRAS	8	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	CONSTRUCCIÓN	9	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	TRATAMIENTO Y VERTIDOS	10	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	M MEDIOMBIENTAL	11	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	12	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		13	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		14	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		15	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
		16	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		17	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	TU	18	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		19	V	N	N	N	N	N	V	N	V	N	N	N	N	N
		20	V	N	N	N	N	N	V	N	N	N	N	N	N	N
		21	C	C	V	V	C	C	C	V	C	V	V	V	V	V



## Art. 64 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

1. Con esta categoría se delimitan determinadas zonas en virtud de sus valores de naturalidad, conforme dispone el artículo 55.a).1 del TROTEN. El plan considera cuatro subcategorías principales:

- RPN-0** ACANTILADOS COSTEROS: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-1** ACANTILADOS Y BARRANCOS: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-2** ACANTILADOS Y BARRANCOS: interés geomorfológico y botánico.
- RPN-3** TERRITORIO DE CUMBRE: espacio del pinar y codesas.

2. La unidad territorial categorizada como RPN-0 se corresponde con el espacio natural protegido Monumento Natural de la Costa de Hiscaguán, para el cual regirán las previsiones de las Normas de Conservación de dicho espacio natural, que establecen la categoría de suelo rústico de protección natural para todo su ámbito.

### 3. Normas de protección.

Para las unidades categorizadas como suelo rústico de protección natural, fuera de espacio natural protegido (RPN-1, RPN-2 y RPN-3), se establecen las siguientes determinaciones:

#### a). Generales:

1. En relación con las finalidades de la Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico, se someterá al menos a **Evaluación Básica de Impacto Ecológico**, todo proyecto o actividad, ya sea de nuevo desarrollo o de ampliación, a realizar en la categoría de suelo rústico de protección natural.
2. En general en estas zonas el uso del suelo queda restringido a los usos actuales y aprovechamientos tradicionales, sin perjuicio de las compatibilidades expresadas en la matriz de usos. No podrán ser transformadas o roturadas tal que impliquen modificación de su aspecto natural o lesionen los valores que se quieran proteger.
3. Se prohíben las nuevas roturaciones, extracción de áridos, tierras o arenas y cualquier tipo de aprovechamiento de los minerales (excluido el agua).
4. La ejecución de obras en estas áreas que impliquen movimientos de tierras con excavaciones, desmontes o terraplenes, contemplará la restitución del terreno a su estado natural. Se prohíbe expresamente el vertido de escombros por las laderas y acantilados.

En las obras de canalización de aguas, trazado de pistas, redes de servicios, etc., se elegirá la solución óptima entre varias alternativas evitando impactos al entorno y paisaje.

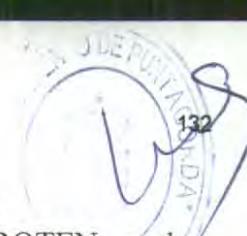
5. Se prohíbe cualquier superficie o volumen en relación de contraste con el entorno natural, cuidando a estos efectos los materiales y color de las construcciones, cerramientos o vallados, debiendo quedar perfectamente integrados en el paisaje.
6. La limpieza de vegetación en el borde de las vías, o de matorral en general, se realizará en época distinta a la de nidificación de las aves. Se considerará para la zona entre el 15 de Febrero y el 15 de Mayo.
7. No se podrán introducir especies exóticas vegetales, salvo las simientes de las que son objeto de cultivo tradicional. Tampoco se podrán liberar especies animales ajenas a la fauna de la Isla.

#### b). Particulares:

Como complemento de las determinaciones generales se tienen las siguientes condiciones específicas:



1. Los proyectos de ejecución de nuevas pistas o carreteras requerirán la declaración de interés general y la justificación del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de la correspondiente evaluación de impacto ecológico.
2. El ganado caprino se reducirá al de uso doméstico familiar, estabulado, en los casos que lo hubiere, prohibiéndose el pastoreo en estas zonas.
3. Sólo se podrá realizar construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas ya establecidas. Sin embargo, con carácter excepcional podrán autorizarse edificaciones de interés general, cuyo emplazamiento está vinculado al uso recreativo, científico o cultural de estos espacios naturales; y obras declaradas de utilidad pública preferente y que no puedan ser emplazadas en otras zonas.
4. Se podrá aprovechar los áridos en el barranco de Izcagua siempre que se realicen sin la conjunción de instalaciones fijas y adecuando su emplazamiento respecto de las vistas desde puntos dominantes, en todo caso se estará a lo dispuesto por el Consejo Insular de Aguas.
5. Todas las medidas de protección del medio natural se extremarán en su aplicación para la zona del acantilado litoral.  
Se prohíbe cualquier tipo de construcción, salvo las de mantenimiento de la infraestructura hidráulica existente.
6. En la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Caldera de Taburiente, recogida dentro de la unidad RPN-3, no se podrán autorizar ningún tipo de obras o construcciones, salvo las necesarias para la conservación de vestigios arqueológicos.  
En el resto de la unidad RPN-3 podrán autorizarse edificaciones o instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, en todo caso, se integrarán adecuadamente en el territorio.  
Se prohíbe todo tipo de aprovechamiento forestal, salvo el que sea necesario por razones científicas o por planes contra incendios.  
Se adoptarán las medidas necesarias de protección del suelo, gea, flora, fauna, paisaje, aguas y demás elementos naturales, impidiendo la introducción de especies exóticas animales o vegetales, y la transformación de las zonas boscosas, que deberán mantenerse en su vocación natural.  
No se realizarán nuevas aperturas de vías rodadas.  
Se permitirán las obras o instalaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales. En estos casos, con debida justificación, se podrá realizar aperturas de nuevos tramos de pistas rodadas.
7. La compatibilidad territorial de actividades y construcciones se regirá por lo dispuesto en la matriz de usos para las distintas unidades categorizadas como suelo rústico de protección natural.
8. En todos los casos se permite el mantenimiento de las explotaciones de ganado caprino existentes, debiéndose adecuar las instalaciones al medio donde se ubican, con las medidas de integración que resulten pertinentes. Se admitirá las reformas y ampliaciones que se demanden por razones funcionales de la explotación, en cualquier caso se podrá realizar las instalaciones complementarias necesarias para la producción de queso.



## Art. 65 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

1. De conformidad con los previsto en el artículo 55.a).2. del TROTEN, se han delimitado suelos rústicos con la categoría de **protección paisajística**, en razón del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

2. En los planos de ordenación O-1 (MODELO PLANIFICADO – CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA) y O-2 (SISTEMA TERRITORIAL - NOMENCLATURA Y CLASIFICACIÓN), se expresan los suelos sujetos a esta categorización:

RPP-1 PINAR DENSO EN COTAS MEDIAS: Unidades con dominio de pinar, que se deberá conservar, sin perjuicio de la limpieza necesaria para la recuperación de elementos del espacio antropizado.

La compatibilidad de las redes de energía (IQ13) en esta unidad, se refiere a redes subterráneas, sin perjuicio de mantener las redes aéreas existentes.

RPP-2 ESPACIO CON VALOR AMBIENTAL: Unidades que comprenden fundamentalmente zonas de barranco, intersticios agrarios y otros espacios seminaturales. Las actividades admitidas tendrán siempre como objetivo la recuperación del espacio natural o antropizado, a los efectos de la mejora del paisaje.

RPP-3 PINAR Y AGRICULTURA: Unidades en las que el espacio agrario está más presente, mezclándose con pinar aislado. Se mantendrán los rodales de pinar ralo, sin perjuicio de la limpieza necesaria para la recuperación de elementos del espacio antropizado. Se recuperará el espacio agrario, con limpieza y reposición de bancales, admitiéndose cuantas labores sean necesarias para la recuperación de almendreros.

3. Se cumplirá con las siguientes condiciones específicas:

a). Los usos y construcciones permitidos según la matriz de usos, respetarán las características ambientales del lugar de emplazamiento y su entorno, con recuperación de elementos y rasgos que contribuyan a la mejora del paisaje natural o antropizado. Se buscará la mejor integración con el medio, en función del concreto lugar y de los valores en presencia, que deberán ser respetados. La altura de las construcciones deberá ser de UNA planta, salvo justificación tipológica y que por la menor ocupación resultare más adecuada ambientalmente.

b). La compatibilidad establecida para el uso AU12, en ciertas unidades, está condicionada a la ejecución enterrada, realizándose conforme se dispone en el artículo 60.4.d).

c). La compatibilidad establecida para el uso EG1, en ciertas unidades (C ó M), se refiere a explotación de ganado caprino. Se exigirán estrictas medidas de adecuación al medio, integración que responderá a la mejor percepción de las instalaciones desde visuales lejanas. En ningún caso se admitirán estabulaciones en cercados permanentes que agoten la vegetación y desnuden el terreno propiciando la erosión. Resulta de aplicación lo previsto en el anterior artículo 64.3.h).

d). El uso IO7 (Equipo concentrado recreativo-deportivo), compatible en RPP-2.8, resulta prohibido en la parte de esta categoría comprendida en la UTE Z513010.

## Art. 66 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

1. De conformidad con los previsto en el artículo 55.a).3. del TROTEN, se han delimitado suelos rústicos con la categoría de **protección cultural**, en razón de valores arqueológicos, históricos y etnográficos.

2. En los planos de ordenación O-1 (MODELO PLANIFICADO – CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA) y O-2 (SISTEMA TERRITORIAL - NOMENCLATURA Y CLASIFICACIÓN), se expresan los suelos sujetos a esta categorización:



138

RPC-1 INTERÉS ARQUEOLÓGICO: Unidades delimitadas en razón de valores presentes o potenciales, teniendo como objetivo prioritario el desvelar la entidad de esos valores arqueológicos y actuar para su preservación, que en todo caso será con mantenimiento y protección, o con traslado de vestigios para su estudio. Las actuaciones admitidas en esos recintos, vendrán precedidas de un estudio de prospección del área en que se vaya a intervenir.

RPC-2 CONJUNTO HISTÓRICO O ETNOGRÁFICO: La unidad RPC-2.1 recoge la histórica iglesia de San Amaro y su entorno, debiéndose realizar una acción de recuperación y puesta en valor de todo el espacio y construcciones. El recinto se encuentra dentro del área sujeta al *Plan Especial de Ordenación de San Amaro y su entorno rural*, el cual deberá realizarse para que surta eficacia la autorización de usos y construcciones admisibles.

La unidad RPC-2.2 comprende el enclave del Puerto de Puntagorda, con significación histórica, precisando de mejoras para el arrimo de embarcaciones y de las zonas de baño, asimismo se deberá mantener y recuperar el sistema de cuevas con rasgos históricos, sin perjuicio de los procesos de recuperación posesoria del espacio ocupado por casetas situadas en el dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de tránsito.

## Art. 67 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 55.a).5. del TROTEN, se han delimitado suelos rústicos con la categoría de **protección costera**, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.

2. Todo el espacio litoral que comprende el dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito y de protección, quedará categorizada como **suelo rústico de protección costera**, en compatibilidad con otras categorías de suelo rústico, de conformidad con el artículo 55 del TROTEN.

3. Esta categoría de suelo rústico queda sometida a la ley y reglamento sobre costas, en particular se cumplirán las siguientes especificaciones:

a). Las instalaciones y usos a desarrollar en la **servidumbre de protección**, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la LCO, desarrollado en el capítulo II del RCO. Asimismo la servidumbre de tránsito, de conformidad con el artículo 27 de la LCO, quedará expedita para el paso público o de vehículos de vigilancia y salvamento, cuando las dificultades orográficas del litoral hagan necesario la localización alternativa de esta servidumbre, deberá situarse dentro de la zona de servidumbre de protección y por el borde del acantilado costero.

b). De conformidad con el artículo 28 de la LCO, se dispondrá previsión suficiente de servidumbres de acceso al mar. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo terrestre (DPMT), los caminos entre fincas que resulten únicos accesos al DPMT deberán quedar expeditos para el uso público de acceso al mar.

c). Las instalaciones de tratamiento y conducción de aguas residuales a situar en la zona de protección, estarán sujetas a lo establecido en el artículo 44.6 de la LCO.

d). Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán el previo otorgamiento del título administrativo correspondiente.

e). Las obras e instalaciones existentes en el ámbito de actuación de la LCO deberán tener su correspondiente autorización administrativa, en otro caso, no resultando legalizables, deberán ser demolidas. Se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley y Duodécima del Reglamento.



## Art. 68 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

1. Los objetivos para la actuación en suelo rústico de protección agraria giran en torno a la admisión de las actividades de impacto positivo para la economía procurando la mitigación de efectos de los impactos negativos, lo que impone al Ayuntamiento exigir lo necesario para este cumplimiento. En todo caso se extremarán las condiciones de intervención en la zona alta de viñedos y almendros, se limitará los invernaderos a zonas bajas de agricultura intensiva, y las construcciones de naturaleza agraria serán admisibles con adecuadas condiciones de integración y según las características de la respectiva unidad territorial, con especial énfasis en los aspectos morfológicos de las construcciones tales como empaquetados, bodegas u otros, para buscar la mejor solución de integración. Se cumplirá con las condiciones generales de adecuación ambiental y con las derivadas del concreto lugar e instalación a implantar.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 55.b).1. del TROTEN, se han delimitado suelos rústicos con la categoría de **protección agraria**, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola y ganadero.

Asimismo, el artículo 63 del TROTEN determina el régimen aplicable para la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola, que comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, en su caso, de conformidad con la normativa sectorial aplicable

3. En los planos de ordenación O-1 (MODELO PLANIFICADO – CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA) y O-2 (SISTEMA TERRITORIAL - NOMENCLATURA Y CLASIFICACIÓN), se expresa gráficamente los suelos sujetos a esta categorización:

RPA-1 ESPACIO AGRARIO INTENSIVO: Unidades que comprenden los viñedos de las cotas altas. Los usos y construcciones admisibles servirán para valorar el espacio, cuidando el aspecto paisajístico. La compatibilidad establecida en estas unidades para el uso AU12, está condicionada a la ejecución enterrada, realizándose conforme se dispone en el artículo 60.4.d).

RPA-2 ESPACIO AGRARIO INTENSIVO: Unidades que comprenden las plataneras y horticultura en cotas bajas. Los usos y construcciones admisibles atenderán al objetivo de preservación del espacio por su valor económico.

RPA-3 ESPACIO IMBRICADO: Unidades que comprenden los almendros, viñedos y pastos en cotas medias y altas. Se atenderá primordialmente a la recuperación de este espacio agrario.

RPA-4 ESPACIO IMBRICADO: Unidades que comprenden los espacios dedicados a horticultura, frutales y viñedos en medianías. Son espacios intersticiales entre los asentamientos poblacionales, debiéndose evitar que puedan quedar absorbidos por estos, poniendo todas las condiciones que favorezcan la recuperación del espacio.

RPA-5 ERIALES Y OTROS: Unidades en cotas bajas donde el espacio agrario histórico se encuentra en notable abandono y aparecen procesos de naturalización por colonización arbustiva. Las actuaciones se dirigirán a la recuperación de su valor agronómico y, en general, a posibilitar la implantación de actividades e instalaciones que potencien la economía agrícola y ganadera.

4. Los usos y actividades permitidas deberán siempre procurar al máximo la preservación del medio y la potenciación de la actividad agraria por su papel relevante en la estructura económica.



136  
AGORN

## Art. 69 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE EQUIPAMIENTOS

1. De conformidad con los previsto en el artículo 55.b).5. del TROTEN, se han delimitado suelos rústicos con la categoría de **protección de infraestructuras y de equipamientos**, para la debida protección de los sistemas de carreteras, infraestructura hidráulica, energía, abastecimiento, saneamiento y análogos. También este suelo da soporte a la implantación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico.

En los planos de ordenación **O-1** (MODELO PLANIFICADO – CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA) y **O-2** (SISTEMA TERRITORIAL - NOMENCLATURA Y CLASIFICACIÓN), se recogen los suelos sujetos a esta categorización:

### RPI-1 SISTEMA VIARIO

RPI-1.0 CARRETERA DE INTERÉS REGIONAL LP-1.

RPI-1.1 PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA HASTA EL MERCADILLO

RPI-1.2 CONEXIÓN ENTRE MERCADILLO Y LP-1

### RPI-2 INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA:

RPI-2.1 Balsa Montaña El Palomar

RPI-2.2 Balsa Montaña Del Arco

RPI-2.3 Canal Intermunicipal

RPI-2.4 Pozo Izcagua

### RPI-3 INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA: RED DE TRANSPORTE

### RPI-4 INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES:

RPI-4.1 Instalación en Montaña Don Pancho

RPI-4.2 Instalación en Montaña Garome

### RPI-5 OTRAS INFRAESTRUCTURAS:

RPI-5.1 Cementerio

RPI-5.2 Base Brif y Planta Fotovoltaica

RPI-5.3 Mercadillo

RPI-5.4 Campo de Fútbol

2. Los sistemas generales viarios cumplirán con las especificaciones de la normativa sectorial específica, Ley 9/1991 de carreteras de Canarias y el Reglamento de Carreteras (Decreto 131/1995), resultando de plena aplicación lo establecido para las franjas de **dominio público, zonas de servidumbre y zonas de afección**.

Aunque no se encuentre gráficamente recogido en la ordenación del Plan, en las carreteras, el suelo correspondiente al dominio público y a las franjas de protección, tendrá la categoría de *suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos*, designándose en el Plan como RPI-1, con las subcategorías RPT1.0, RPT1.1 y RPT1.2, siendo las dos primeras compatibles con otras del suelo rústico.

En la matriz de usos se recoge el viario bajo la clave CG, uso circulatorio, según las siguientes subcategorías:

<b>CG</b>	Sistema viario: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor.
1	Viario de primer nivel: viario estructurante general, principales ejes de conectividad territorial.
2	Viario de segundo nivel: viario estructurante zonal y principales ejes de conectividad comarcal.
3	Viario de tercer nivel: principales ejes de conectividad local, viario capilar secundario.
4	Viario de cuarto nivel: pequeño viajo capilar de funciones limitadas.
5	Elementos tradicionales: caminos, senderos y serventias.



Cuando la naturaleza de la compatibilidad esté designada por (M), significa mantenimiento y actuaciones sobre la misma traza, aunque impliquen el cambio de nivel en la tipología de la vía, pero no la apertura de nuevos viarios.

3. La infraestructura hidráulica comprende el sistema de grandes balsas: Montaña El Palomar (RPI-2.1) y Montaña del Arco (RPI-2.2), con recintos de categoría exclusiva; el canal intermunicipal, que comprende una franja de 8,00 metros de ancho por donde discurre el canal y la pista de servicio anexa, constituyendo categoría de suelo rústico (RPI-2.3) compatible con otras; el pozo de Izcagua, designado como RPI-2.4 y compatible con la categoría de RPN-2.1.

La puesta en funcionamiento del pozo de Izcagua, cumplirá previamente con las siguientes medidas ambientales: las instalaciones (casetas, tuberías, etc) deberán estar debidamente integradas en el medio natural del barranco. La elevación se realizará mediante energías renovables, para ello la producción compensatoria de energía fotovoltaica se ubicará preferentemente fuera de la cuenca del barranco, en todo caso, la canalización de energía eléctrica se resolverá enterrada a través de la pista existente. Las intervenciones de adecuación de esta vía se harán con el mínimo impacto, debiendo servir solamente como acceso rodado a esta instalación.

4. La red aérea de transporte de energía eléctrica que atraviesa el municipio dispone de una franja de 12 metros de ancho, según su proyección horizontal, que será suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos (RPI-3), siendo una categoría compatible con otras. Esta franja quedará expedita de todo tipo de construcciones o instalaciones. Se valorará técnicamente la procedencia de realizar cortes de arbolado, siendo una medida extrema que se aplicará si concurre de forma objetiva la existencia de algún tipo de riesgo. Los usos que impliquen alteraciones del terreno en esa franja deberán estar sujetos a informe favorable de la entidad que gestione la red.

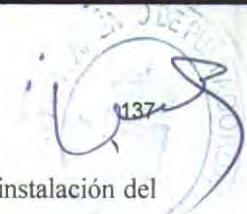
5. Se establecen dos unidades RPI-4, en montaña Don Pancho (RPI-4.1) y en montaña de Garome (RPI-4.2), a los efectos de la ubicación de sistemas de comunicación. Se permitirá la colocación de antenas sin limitación alguna, con la realización de caseta para los sistemas técnicos y el vallado de la parcela, que deberá ser con malla transparente, cuidando al máximo la integración en el medio. Se permite la acometida eléctrica desde las redes cercanas, que se hará preferiblemente enterrada. Asimismo, se podrá realizar acceso rodado hasta el lugar de la instalación, debidamente integrado en el medio. Esta categoría de suelo rústico será compatible con otras, conformándose como un círculo centrado en la instalación y con un radio de 50 metros, donde no se admitirá otro tipo de construcciones o instalaciones.

6. Bajo la clave RPI-5 se recogen varias instalaciones de distinta naturaleza:

RPI-5.1 CEMENTERIO: Categoría exclusiva conformada por un recinto que alberga el Cementerio Municipal, permitiéndose las obras o instalaciones necesarias para el uso principal en el recinto existente, incluso las de mejora de escasa entidad que pudieran afectar a la unidad RPP-3.3 limítrofe, si fuera necesario.

RPI-5.2 HELISUPERFICIE: Categoría exclusiva conformada por un recinto que alberga la Instalación de una Base Aérea de Medios para la Brigada de Refuerzo Contra Incendios Forestales (BRIF). Se admiten los usos compatibles con el principal, de conformidad con la matriz de usos. No existe limitación para realizar las instalaciones y construcciones necesarias para la funcionalidad de la Base Aérea, en todo caso se cumplirá con las determinaciones urbanísticas previstas en la ficha IQ2.2 del Anexo 1A de estas normas.

RPI-5.3 MERCADILLO: Categoría exclusiva conformada por un recinto que alberga la instalación del Mercadillo del Agricultor y otras actividades agroalimentarias asociadas. Se admiten los usos compatibles con el principal, de conformidad con la matriz de usos, en cualquier caso, se permiten las ampliaciones y mejoras de la instalación o construcción existente, cumpliendo con las determinaciones que se recogen en la ficha IQ8.1 del Anexo 1A de estas normas.



RPI-5.4 CAMPO DE FÚTBOL: Categoría exclusiva conformada por un recinto que alberga la instalación del Campo de Fútbol Municipal. Se admiten los usos compatibles con el principal, de conformidad con la matriz de usos. Permitiéndose la ampliación de la instalación existente por razones funcionales. En cualquier caso, el espacio categorizado pero que no se encuentra alterado, no deberá ser usado para la ubicación de nuevas canchas o construcciones. Se cumplirá con las determinaciones que se recogen en la ficha PQ1 del Anexo 1A de estas normas.

## Art. 70 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS

1. Las actuaciones se supeditarán a la preservación de los valores patrimoniales y en general los rasgos de ruralidad del asentamiento. Cuando se trate de asentamientos agrícolas, se vigilará la efectiva puesta en explotación de la finca y su mantenimiento a lo largo del tiempo. Se actuará cuidando la tipología edificatoria, que estará adecuada a la arquitectura rural del entorno. Se procurará la recuperación y mantenimiento del paisaje agrario intersticial, huertas y demás, la preservación de valores etnográficos de toda índole, elementos de la arquitectura rural tradicional (edificaciones, aljibes, eras, etc) y otros vestigios del espacio antropizado tradicional. El Ayuntamiento será exigente en cuanto a la forma de intervenir sobre ese patrimonio, para cumplir los fines de preservación.

2. Las determinaciones establecidas en este Plan, constituye la ordenación pormenorizada de los espacios con categoría de suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, disponiendo de legitimación urbanística para el desarrollo de los usos y construcciones que el Plan permite. Se establecen las siguientes condiciones generales:

a). En la totalidad de asentamientos (RAR – RAA) delimitados se admite el uso de turismo, debiéndose cumplir con la regulación prevista en el PTET.

b). El Plan recoge en los planos de ordenación, en particular en la ordenación pormenorizada correspondiente a los asentamientos (planos O-8 y O-9), el sistema viario que conforma la estructura vertebradora, existente y proyectada, en cualquier caso, solamente en la ordenación urbanística estructural se podrá disponer la apertura de nuevos viarios, sin que pueda ser admitida en acciones de modificación de la ordenación pormenorizada.

Para el presente Plan, de conformidad con la Norma 17.3 del PTET, constituye viario estructurante la trama viaria establecida en los planos de ordenación del Plan con los niveles 1-2-3-4 (CG1-CG2-CG3-CG4). No constituye viario estructurante las señaladas como elementos tradicionales o trazas antiguas en el Plan, así como tampoco las serventías u otras formas de acceso a los predios (CG5).

c). Para constituir UAE, la finca deberá disponer de un ancho mínimo hacia el viario estructurante mayor que los valores determinados en los apartados siguientes, sin perjuicio de lo establecido a continuación:

1. Las fincas que se sitúen totalmente desconectadas de ese viario estructurante, para constituir UAE deberán disponer de algún tipo de acceso: caminos, serventías u otras formas de paso; que tendrán una longitud máxima de 30 mts desde dicho viario estructurante. Tendrá una superficie mínima que será mayor al doble de la establecida para la UAE que de al viario estructurante con el que enlaza alguno de dichos accesos.

2. Las fincas que no cumplan con el ancho mínimo a viario estructurante, pero dispongan de acceso desde ese viario, constituirán UAE, pero con una superficie mínima mayor al doble de la general establecida para las UAE que den a ese viario estructurante.



Una parcela no constituye UAE cuando linde con zona verde o viario previsto en la ordenación y no se encuentre realizada o ejecutado. En todo caso procede la concesión de licencia para usos o construcciones permitidas, con simultaneidad a la efectiva liberación del suelo necesario para tal fin, y con acuerdo en la forma de llevar a efecto la ejecución.

- d). Los asentamientos en que se admita el uso de turismo, cumplirán con la regulación a estos efectos prevista en el PTET. En particular, para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los asentamientos se aplicarán los conceptos y limitaciones que recoge el artículo 61.2.b) de estas normas.
- e). La edificabilidad de los usos que resulten computables se combinará con la de vivienda o turismo, siempre dentro de los límites máximos establecidos.

### 3. Edificabilidad para el uso de vivienda:

- a). En cualquier circunstancia, en los asentamientos rurales o agrícolas, la superficie edificable para uso de vivienda se deducirá como sigue:

$$\begin{array}{lll} \text{asentamiento rural} & Se = 6 \cdot \sqrt{Sp} & EA \geq 0,25 \cdot Sp \\ \text{asentamiento agrícola} & Se = 4 \cdot \sqrt{Sp} & EA \geq 0,65 \cdot Sp \end{array}$$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación (UAE)  
Se superficie edificable en uso de VIVIENDA en la UAE

- b). En la superficie edificable, deducida según lo anterior, se incluye propiamente las dependencias de vivienda y otras complementarias, con usos de garaje, almacén, trastero o pequeña bodega; dispuestos en la propia envolvente, anexos o aislados. No obstante estos usos también podrían realizarse si existiera disponibilidad de edificabilidad. La edificabilidad para otros usos compatibles en la misma UAE, se añadirá a la obtenida conforme al punto anterior, teniendo en cuenta las exigencias que estas normas establezcan para el uso concreto.

- c). A efectos de la introducción del uso de vivienda, la superficie de parcela que se encuentre ocupada con instalaciones de invernaderos (clave PA2) o con una instalación fotovoltaica (IQ17), constituye superficie de la UAE que computa para conformar la mínima exigida, pero se detraerá del total de la parcela a los efectos de cálculo de la superficie edificable en vivienda, y en todo caso para otros usos. Como consecuencia, la introducción de estas instalaciones estará sujeta a la utilización del resto de parcela no agotada por los usos existentes.

Las instalaciones de techo plástico para protección de cultivos (clave PA1) no tienen compatibilidad en asentamientos, por lo que de preexistir deberán eliminarse para posibilitar la introducción de los usos admisibles.

- d). La superficie edificable para uso de vivienda cuando ésta coexista con el uso de turismo en la misma UAE, se deducirá conforme dispone el artículo 61, en base al resto de edificabilidad turística no agotada, en cualquier caso tendrá el límite que se deduzca de la aplicación del anterior punto a). Por tanto, la edificabilidad en vivienda no será nunca mayor que la determinada en situación de sólo vivienda.

- e). En toda modificación de planeamiento que pretenda incrementar la capacidad de carga de viviendas inicialmente establecida, se justificará que se está dentro de la capacidad límite y ritmo de crecimiento previsto en estas normas.



#### 4. Condiciones específicas para los **Asentamientos Rurales**:

a). En los planos de la ordenación pormenorizada **O-8 (SISTEMA TERRITORIAL-ASENTAMIENTOS RURALES)**, se establece la ordenación correspondiente a cada asentamiento rural, expresando el estado detallado de los espacios y de la estructura viaria. La explicación del grafismo contenido en dichos planos, es la siguiente:

1. Se expresa la línea límite del asentamiento rural con otras categorías de suelo rústico, o con otras clases de suelo. El espacio interior será **SUELO RÚSTICO EN LA CATEGORÍA DE ASENTAMIENTO RURAL**, recogiéndose el espacio susceptible de ser edificado, el sistema dotacional y de equipamientos, los espacios libres públicos, y el viario con su categorización.
2. El **ESPACIO EDIFICABLE** constituye el área del asentamiento susceptible de poder implantarse una edificación, con las condiciones urbanísticas previstas en la ordenación.
3. El **ESPACIO PRESERVADO** corresponde a espacios de dominio privado, que deberán ser preservados de transformación. Constituye la parte de parcela que no podrá ser ocupada por nueva edificación, debiendo recuperarse y preservarse los valores originarios, consistentes en elementos tradicionales tales como patios de piedra, aljibes, paredes, elementos vegetales, u otros.
4. Las construcciones existentes, con independencia del uso, se consignan con efecto meramente orientativo.
5. Se señala gráficamente las previsiones de la ordenación respecto de los sistemas dotacional y de equipamiento, y los espacios libres públicos.
6. Cuando se trate de **EQUIPAMIENTOS**, se recogen los existentes, haciendo previsión de áreas en las que se puede desarrollar específicamente el uso comercial.
7. Las construcciones con valor histórico, arquitectónico o ambiental, se designan como **ELEMENTO PROTEGIDO**, permitiéndose su rehabilitación para la recuperación de dichos valores, conforme se dispone en el capítulo de protección del patrimonio histórico de estas Normas.
8. De forma destacada se expresa un valor numérico junto a cada una de las vías que conforman el viario estructurante, es (en metros cuadrados) la **PARCELA MÍNIMA** o UAE exigida con carácter mínimo para la edificación de vivienda en toda finca que tenga su frente a ese viario.
9. Para cada asentamiento rural delimitado se establece un límite de la edificabilidad que no puede ser superado por el conjunto de instalaciones y construcciones existentes y admisibles, salvo modificación de la ordenación pormenorizada, donde se comprobará el cumplimiento de estándares dotacionales en relación con la implantación de los usos, y además se hará especial comprobación de los límites establecidos para el uso de vivienda y turismo.

Se expresa en el siguiente cuadro la superficie edificable máxima para cada asentamiento:



ASENTAMIENTO RURAL código	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE del RAR	EDIFICABILIDAD MEDIA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RAR - ROQ	<b>16.405</b>	101456,34	0,1617
RAR - FAT	<b>4.150</b>	33952,05	0,1222
RAR - FG1	<b>19.510</b>	201277,59	0,0969
RAR - FG2	<b>10.685</b>	106785,35	0,1001
RAR - PI1	<b>3.950</b>	45013,78	0,0878
RAR - PI2	<b>3.240</b>	25044,41	0,1294
RAR - PI3	<b>3.800</b>	22702,61	0,1674
RAR - PI4	<b>4.250</b>	44622,19	0,0952
RAR - PN1	<b>2.395</b>	18743,99	0,1278
RAR - PN2	<b>33.970</b>	290155,72	0,1171
RAR - PN3	<b>6.990</b>	56326,5	0,1241
RAR - PN4	<b>11.310</b>	121829,93	0,0928

120.655      1.067.910      0,1130

b). Las condiciones urbanísticas para la edificación de vivienda en asentamiento rural, serán:

Unidad apta para la edificación UAE:

- Superficie mínima ..... valor numérico expresado en los planos O-8 cuando la parcela de a viario estructurante.
- Situación interior ..... se exigirá como mínimo el doble de la superficie exigida para la vía estructurante desde la que se acceda.
- Frente a viario estructurante: mayor de **12 mts.**, en otro caso se considerará interior.

Construcción:

- Altura máxima ..... **DOS plantas** (7,00 mts)
- Retranqueos mínimos..... **3,00** mts.
- Superficie edificable ..... conforme al apartado 3 anterior  
(Edificabilidad para el uso de vivienda)

-- La tipología básica para vivienda en una UAE, será la de vivienda rural (clave VR1.2), permitiéndose en la misma unidad edificatoria, un máximo de DOS viviendas en situación de adosamiento, siempre que se dé a viario estructurante. La edificabilidad de ambas viviendas será la determinada para la UAE de forma general como si fuera una sola vivienda.

Cuando se trate de viviendas sometidas a algún régimen de protección (vivienda protegida VP), sin perjuicio de lo que determine la normativa específica, se podrán realizar promociones bajo esa misma tipología.

-- A efectos de separar se cumplirá lo previsto en el artículo 48 de estas normas. Solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando al viario estructurante. Se podrá separar cuando la UAE de a viario estructurante, tal que la parcela segregada y el resto de finca matriz dispongan de frente mínimo de **12,00** mts. La parcela tendrá una superficie que será la mínima establecida en cada caso para edificar.

c). Condiciones urbanísticas para la coexistencia entre usos:

-- La superficie edificable global tendrá como máximo los siguientes valores:



El que se deduzca de la expresión  $Se = 7 \cdot \sqrt{Sp}$   
(valor 7 por la raíz cuadrada de la superficie de la parcela o UAE en m<sup>2</sup>).

en cualquier caso, el límite será el valor  $Se = 300$  m<sup>2</sup>

- Estos límites se aplicarán al conjunto de las instalaciones y construcciones, que según la admisibilidad de usos puedan coexistir en la parcela, excepto cuando se trate de turismo sin coexistir con vivienda.
- En cualquier caso, los usos construcciones e instalaciones admisibles cumplirán el parámetro sobre la superficie de los espacios de naturaleza agraria o paisajística:

**EA ≥ 0,25 x Sp**

Sp = superficie de la parcela o UAE

No será de aplicación la limitación EA en parcelas o UAE menores de 750 m<sup>2</sup>.

**d). Equipamiento en asentamiento rural:**

El uso de equipamiento admisible en asentamiento rural para las zonas expresamente señaladas en los planos de la ordenación pormenorizada O-8, se concreta en el uso global EQUIPAMIENTOS (Q) referido en el artículo 10 de estas normas, y las categorías pormenorizadas recogidas en la clasificación establecida en el artículo 11.2 de estas normas, con la compatibilidad territorial determinada en la matriz de usos.

Cumplirán las siguientes condiciones urbanísticas:

**Unidad apta para la edificación UAE:**

- Superficie mínima ..... **500 m<sup>2</sup>**
- Frente a viario estructurante: ..... mayor de **12 mts.**

**Construcción:**

- Altura máxima ..... **DOS plantas (7,00 mts)**
- Retranqueos mínimos..... **3,00 mts.**
- Ocupación máxima..... **40%**

**e).** No se podrá eliminar un equipamiento o dotación que esté computado para el estándar dotacional del asentamiento, o modificar el uso, precisando para ello de la modificación de la ordenación pormenorizada del Plan.

**f).** Se cumplirá con las limitaciones de uso establecidas en la DOG-63, sin perjuicio de lo que prevea el planeamiento insular.

**g).** La modificación de planeamiento que posibilite incrementar la capacidad de viviendas, se ajustará a las capacidad límite establecida en estas normas, determinada en el doble de las existentes computadas en el presente Plan, y se deberá comprobar la ejecución de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones previstas para el asentamiento; de conformidad con los estándares legalmente establecidos.

**h).** Para el cumplimiento del estándar mínimo de 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c de espacios libres, equipamientos y dotaciones previsto en la DOG-63, se computarán las superficies construidas de todos los usos lucrativos.

**5. Condiciones específicas para los Asentamientos Agrícolas:**

**a). Condiciones urbanísticas para la edificación de vivienda:**

**Unidad apta para la edificación UAE:**

- Superficie mínima ..... **2.500 m<sup>2</sup>** a viario estructurante.



valor numérico expresado en los planos O-9 cuando la parcela de a viario estructurante.

- Situación interior ..... se exigirá como mínimo el doble de la superficie exigida para la vía estructurante desde la que se acceda.
- Frente a viario estructurante: mayor de **15 mts.**, en otro caso se considerará interior.

Construcción:

- Altura máxima ..... **UNA planta** (3,50 m), al menos en dos fachadas.
- Retranqueos mínimos ..... **5,00** mts.
- Superficie edificable ..... conforme al apartado 3 anterior  
(Edificabilidad para el uso de vivienda)
- La tipología básica para vivienda en una UAE, será la de vivienda rural (clave VR1.2), no admitiéndose la integración de dos viviendas en la misma UAE que constituye una explotación agraria.
- A efectos de segregar se cumplirá lo previsto en el artículo 48 de estas normas. Solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando al viario estructurante. Se podrá segregar cuando la UAE de a viario estructurante, tal que la parcela segregada y el resto de finca matriz dispongan de frente mínimo de **15,00** mts. La parcela tendrá una superficie que será la mínima establecida en cada caso para edificar.

b). Condiciones urbanísticas para la coexistencia entre usos:

- La superficie edificable global tendrá como máximo los siguientes valores:

El que se deduzca de la expresión  $Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$

(valor 6 por la raíz cuadrada de la superficie de la parcela o UAE en m<sup>2</sup>).

en cualquier caso, el límite será el valor **Se = 300 m<sup>2</sup>**

- Estos límites se aplicarán al conjunto de las instalaciones y construcciones, que según la admisibilidad de usos puedan coexistir en la parcela, excepto cuando se trate de turismo sin coexistir con vivienda.
- En cualquier caso, los usos construcciones e instalaciones admisibles cumplirán el parámetro sobre la superficie de los espacios de naturaleza agraria o paisajística:

**EA ≥ 0,65 x Sp**

Sp = superficie de la unidad apta para la edificación

c). Vinculación agraria:

De conformidad con las exigencias de los artículos 55c).2 y 66.7 del TROTEN, y de la DOG-64, asimismo lo previsto en la Norma 17 del PTET; deberá preexistir una explotación agropecuaria, activa o en abandono. En todo caso, el proyecto o instrumento urbanístico que otorgue la calificación turística o residencial, desarrollará las acciones necesarias para la recuperación o mantenimiento del espacio agropecuario, conforme a la naturaleza de éste. No se otorgará licencia urbanística sin el estricto cumplimiento de estas exigencias que vinculan la actividad agropecuaria a la construcción y usos residencial o turístico. No se otorgará licencia de primera ocupación de la explotación agropecuaria sin la debida comprobación de la efectiva recuperación o cumplimiento de las medidas de mejora.



6. En los siguientes cuadros se establece la capacidad residencial y turística de cada asentamiento delimitado.

a). En los asentamientos rurales:

CAPACIDAD DE CARGA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA						
ASENTAMIENTO RURAL código	VIVIENDAS EXISTENTES	LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS		LÍMITE MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS		
		NUEVAS	TOTAL	EXISTENTES	NUEVAS	TOTAL
		HORIZONTE AÑO 2017				
RAR - ROQ	51	23	74	13	100	113
RAR - FAT	12	5	17	0	26	26
RAR - FG1	61	25	86	14	120	134
RAR - FG2	34	13	47	3	70	73
RAR - PI1	14	5	19	0	28	28
RAR - PI2	14	5	19	0	12	12
RAR - PI3	17	5	22	0	16	16
RAR - PI4	16	6	22	0	16	16
RAR - PN1	8	3	11	8	9	17
RAR - PN2	124	43	167	20	150	170
RAR - PN3	25	10	35	18	24	42
RAR - PN4	40	12	52	14	64	78
VIVIENDAS	416	155	571			
POBLACIÓN	1297	483	1781	90	635	725

b). En los asentamientos agrícolas:

CAPACIDAD DE CARGA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA						
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA CÓDIGO	VIVIENDAS EXISTENTES	LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS		DENSIDAD vivienda. / Ha.	POBLACIÓN habitantes	PLAZAS ALOJATIVAS LÍMITE MÁXIMO
		NUEVAS	TOTAL			
		HORIZONTE AÑO 2017				
RAA-01	28	6	34	1,45	105	18
RAA-02	21	3	24	2,17	75	8
RAA-03	28	6	34	2,16	105	12
RAA-04	6	1	7	2,94	22	4
RAA-05	7	1	8	2,35	26	4
RAA-06	6	0	6	1,08	19	0
RAA-07	18	5	23	1,37	73	8
RAA-08	4	1	5	1,13	15	2
RAA-9	24	4	28	2,13	86	10
RAA-10	22	5	27	2,25	84	12
RAA-11	16	4	20	3,00	61	8
RAA-12	10	2	12	2,41	37	5
RAA-13	6	1	7	1,54	22	3
RAA-14	10	2	12	2,28	37	5
	206	41	246	1,91	768	99



144

## Art. 71 RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El siguiente cuadro resume la regulación sobre límites de edificabilidad, previstos en los anteriores artículos, para las distintas instalaciones y construcciones permitidas en suelo rústico.

NORMAS URBANÍSTICAS: USOS Y CONSTRUCCIONES		CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO			
		RAR	RAA	ECONÓMICA	AMBIENTAL
60.1	Actividades de interés general: art. 66 y 67 TROTEN	Se = 0,40 • Sp	0,40 • Sp	0,40 • Sp	0,40 • Sp
60.2	Construcciones agrícolas y ganaderas				
60.2.b)	Estanques y depósitos techados de interés particular	Se = 0,25 • Sp	0,25 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp
60.2.e)	Protección de cultivos: ocupación a deducir de Sp		SUAE <> Sp - PA2	Sp - (PA1+PA2)	
60.2.f)	Cuarto de aperos PA3		Sc = 1% + 0,4%	RPA-2 0,014 • Sp	
		Su = 0,30 • √ Sp	0,15 • √ Sp	0,15 • √ Sp	
60.2.g)	Actividades de industria agropecuaria PA4 - AU -VU3	Se = 0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,25 • Sp	0,25 • Sp
60.2.h)	Actividades pecuarias explotación familiar FG	Su = 0,25 • √ Sp	0,25 • √ Sp	0,25 • √ Sp	0,25 • √ Sp
	Actividades pecuarias explotación ganadera EG	Se =	0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,30 • Sp
60.4	Otros usos admisibles				
60.4.a)	Estaciones de servicio IQ12	Se = 0,30 • Sp			
60.4.b)	Instalaciones de bares, restaurantes o merenderos CQ13	Se = 0,25 • Sp	0,15 • Sp	0,15 • Sp	0,15 • Sp
60.4.c)	Talleres al servicio automovilístico VU14	Se = 0,15 • Sp	0,15 • Sp	0,15 • Sp	0,15 • Sp
60.4.d)	Pequeños talleres y otros: AU7, AU12, AU16, VU16, VU17.	Se = 0,25 • Sp	0,25 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp
60.4.e)	Establishimientos dotacionales y de servicios	Se = 0,15 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp
60.7	Instalaciones deportivas				
	Recintos descubiertos 60.7.b) 2 - 60.8.b).4 - IO7 - IO9.2	Su = 0,80 • √ Sp	0,80 • √ Sp	0,80 • √ Sp	0,80 • √ Sp
	Recintos cubiertos 60.7.b) 3 - 60.8.b).3 - IO7	Se = 0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,50 • Sp	
60.8	Infraestructuras culturales y de ocio (IO)				
60.8.b.3)	IO2-IO4-IO5-IO6-IO8	Se = 7 • √ Sp+20%	7 • √ Sp	7 • √ Sp	7 • √ Sp
60.8.b.4)	Instalaciones hípicas IO10	Se = 0,10 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp
72.3	Uso de vivienda	Se = 6 • √ Sp	4 • √ Sp		
72.4.c)	Equipamiento señalado computable	Se = 0,40 • Sp			
61	Uso de turismo alojativo TT	P	Sp / 100	Sp / 180	√ Sp / 5
		HOTEL Se =	50 • P	50 • P	50 • P
		Se = 0,50 • Sp	50/180 • Sp	50 • √ Sp/5	50 • √ Sp/5
		NO HOTEL Se =	35 • P	35 • P	35 • P
		Se = 0,35 • Sp	35/180 • Sp	35 • √ Sp/5	35 • √ Sp/5
61.5	Servicios al turismo ST				
61.5.a)	Instalaciones temáticas ST1 - ST2	Se = 0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,50 • Sp	0,50 • Sp
61.5.b)	Centros de formación ST3 - Información ST4	Se = 0,15 • Sp			
61.5.b)	Tiendas de artesanía y productos diversos - ST5	Se = 0,25 • Sp	0,25 • Sp	0,10 • Sp	0,10 • Sp
59.9	Otras instalaciones o construcciones sin regulación expresa	Se = 0,10 • Sp	0,05 • Sp	0,05 • Sp	0,05 • Sp



## TÍTULO CUARTO

### SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

146

#### Art. 72 LAS INFRAESTRUCTURAS. OBJETIVOS GENERALES

1. El desarrollo de las infraestructuras y redes de servicios se acompañará con las necesidades del desarrollo social y económico previsto.
2. Los objetivos generales en que deberá basarse la política municipal en materia de infraestructuras asegurarán la sostenibilidad del desarrollo y la cohesión social.
3. 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. 73 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 interviniendo, en lo territorial y económico, velarán para que las actuaciones en materia de infraestructura costera dispongan de pautas de intervención no transformadoras del medio.

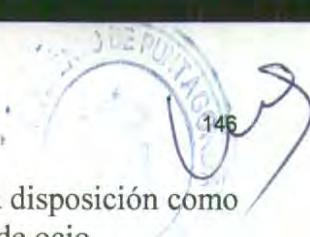
#### 3. Las distintas actuaciones relacionadas con el borde litoral se tipificarán en:

##### 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 charcos intermareales. La ampliación o creación de charcos 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 charcos 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, se prevé el acondicionamiento del Puerto de Puntagorda, recogido en la Norma 21 del PTET como equipamiento con nivel estructurante local. Se establece como objetivo resaltar la significación histórica del lugar, que forma parte de la identidad cultural del municipio, para lo cual se conservarán esos rasgos históricos. En todo caso, el tratamiento del lugar estará conforme a las previsiones de la Ley de Costas.
- b). Siguiendo el objetivo de recuperación de enclaves costeros, se actuará en los lugares de baño de Gutiérrez y Garome.

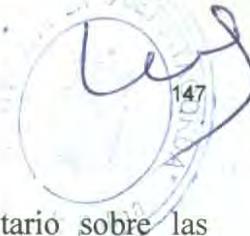
Específicamente se trata de acondicionar enclaves en la costa con fines recreativos, lugares para los que se debería cuidar sus condiciones para el baño, con las mínimas obras de intervención para su adecuación, de conformidad con la Norma 21 del PTET.

En el enclave de Garome-Tinizara, se deberá evitar el vertido de basuras en el barranco, con acondicionamiento del camino de acceso. Adecuación del lugar apto para el baño, con plataformas para solárium y charcos para niños.

**Art. 74 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, 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 disponerse 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.
- d). La realización del viario al sur de El Fayal, enlace con la LP-1, supone asumir ciertos impactos negativos en el medio, que tienen que ser mitigados en el aspecto visual con arbolado de pinar. Se ordenará el tráfico rodado como mejora de la conectividad del Mercadillo, en general del núcleo urbano, debiendo minimizarse en el interior del área boscosa, quedando como senda peatonal y viario para bicicletas.

## 3. El Plan establece una categorización del sistema viario, dependiendo de su función dentro de la organización territorial:

- a). Primer nivel - CG1
- b). Segundo nivel - CG2
- c). Tercer nivel - CG3
- d). Cuarto nivel - CG4
- e). Elementos tradicionales: Caminos, Senderos y Serventías. - CG5

## Art. 75 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 existan, o puedan realizarse, 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. Se deberá minorar el impacto paisajístico de estas instalaciones, exigiendo las medidas correctoras más adecuadas a este objetivo. Se evitará la implantación en espacios sensibles, donde pueda verse mermada la calidad visual del paisaje.
  2. Se evitará transformaciones en el territorio más allá del mero acondicionamiento ligero de superficies.
  3. 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, preferentemente enterrados.
  4. La línea de conexión con la red general de transporte o distribución, se realizará con canalización subterránea en todo su recorrido.
  5. 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.
  6. No se permitirá la apertura de nuevas pistas para dar acceso rodado a la instalación, debiendo servirse del sistema viario existente.
  7. Al parque fotovoltaico de iniciativa pública (IQ17) previsto territorialmente, se le exigirán estas medidas generales de integración, además de las especificaciones requeridas en la correspondiente ficha de esta normativa.

## Art. 76 SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO

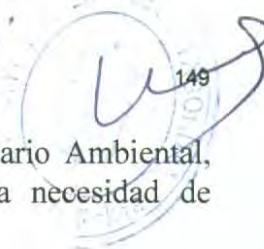
1. **Definición.** Se trata del espacio territorial que ha de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamientos turísticos vinculados, definidos conforme establece el PTET.

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

En el correspondiente PAT, estudio de impacto y proyecto de ejecución, se concretará con precisión cuantos aspectos sean necesarios para conseguir un buen nivel de integración ambiental.

Se evitará transformar los espacios sensibles, tales como barranqueras y bordes, áreas con valor arqueológico reconocido, y otros accidentes de interés geomorfológico; asimismo se pondrá especial cuidado en la revegetación con flora local, donde la palmera, pino y drago, deberán tener especial protagonismo en la vegetación arbórea. El barranquillo que traviesa el área por la parte central en sentido este-oeste quedará preservado de intervenciones que alteren su geomorfología, cuidando y potenciando la flora autóctona que le caracteriza.



Las áreas susceptibles de albergar restos arqueológicos, según el Inventario Ambiental, deberán ser prospectadas por el estudio de impacto, que valorará la necesidad de preservación.

Especial cuidado también se tendrá con las edificaciones, que deberán disponer de tipología compacta, integrada, evitando destacar sobre el territorio por su color, forma o localización; con preferencia en las zonas medias y altas del área del SDO, evitando la zona baja próxima al borde del acantilado; cuidando las visuales desde la Montaña de Matos.

Se utilizará energía térmica solar y fotovoltaica.

Se reutilizarán totalmente las aguas depuradas.

Se pavimentará el viario público que accede al acantilado costero, pudiéndose realizar rectificaciones de su actual trazado.

A través de los correspondientes PAT y Estudio de Impacto se estudiará con detalle la presencia de estos valores de orden cultural y natural, debiéndose realizar un análisis y diagnóstico tendente a precisar los ámbitos de protección, en relación con lo señalado en el Inventario Ambiental.

### **3. Desarrollo del sistema.**

El Sistema Deportivo y de Ocio, denominado SDO-5, 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 a la categorización establecida en este Plan.

El sistema 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). La 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 será de 248 plazas, con DOS establecimientos alojativos como máximo.

#### 4. Otras condiciones específicas.

El Campo de Golf vinculado al SDO-5 tendrá las siguientes condiciones específicas 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:

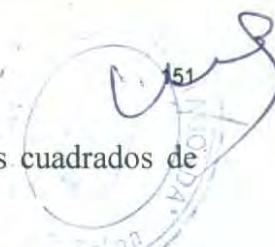
Se adaptará a la topografía con mínimo movimiento del terreno. Máxima integración ambiental con absoluto respeto a la geomorfología de la lomada.

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.

5. 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.

6. 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.

## TITULO QUINTO

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### Art. 77 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 y no consolidado, 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 ámbito.

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. 78 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. Sistématica 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.

Áreas geográficas: el Plan distingue UNA.

El aprovechamiento urbanístico medio de la unidad de actuación del ámbito A1, 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 ámbito.

### 3. Coeficientes establecidos:

CLASIFICACIÓN DE USOS	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA					Ku	
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA						
	OCUPACIÓN INTENSIVA		OCUPACIÓN EXTENSIVA				
	CERRADA	SEMICERRADA	BLOQUE	AGRUPADA	AISLADA		
RESIDENCIAL	0,86	0,89	1,02	1,17	1,43	1,06	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			
EDIF ANTIGUA: rehab-reconstruc	0,40	0,40			0,43		
TURÍSTICO	1,06	1,15	1,25	1,38	1,80	1,30	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	0,72	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	1,13	1,27	1,11	0,85
COMERCIAL EXPOSICIÓN	1,50	1,50	1,25	1,13	1,00		
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		
AREAS TERRITORIALES	CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE REFERENCIA		USO GLOBAL	K <sub>G</sub>	K <sub>S</sub>	COEFICIENTES DE SECTOR O ÁMBITO
		denominación			articulación territorial	centralidad periférica	accesibilidad visuales
Única PUNTAGORDA	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado	A1 - LA AVENIDA		RESIDENCIAL	1,00	1,00	1,20 1,00 1,20 0,60



## 79 UNIDAD DE ACTUACIÓN A1 – LA AVENIDA

153

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

- a). No se podrá modificar la unidad de actuación prevista A1. Solamente se admitirá la alteración de la unidad 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). No existen terrenos vinculados a la unidad de actuación A1 destinados a sistemas generales.
- c). No hay aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al ámbito y adscrita al mismo..
- d). El establecimiento del concreto sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, 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. Para el ámbito delimitado, se establece una sola unidad de actuación, UA-A1 La Avenida. Las condiciones de actuación se recogen en el artículo 51 de estas normas.

## Art. 80 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 con 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 que pueda operar para la ordenación pormenorizada, en función del desarrollo previsto y las circunstancias socioeconómicas, se procederá a un reajuste o establecimiento de nuevos plazos.



3. En el siguiente cuadro se establece los plazos máximos para la ejecución del planeamiento en el ámbito del suelo urbano no consolidado ordenado A1, de conformidad con el artículo 16 del RGEP y las previsiones del programa de actuación:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	ÁMBITOS CON USO PRINCIPAL RESIDENCIAL
	PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN      años
SISTEMA DE EJECUCIÓN	A1 LA AVENIDA <b>PRIVADA</b> sin concreción de sistema
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO inicio de tramitación	NO PROCEDE

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN artículo 110 RGEP	2
--	---

PRESENTAR A TRÁMITE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA con ordenación pormenorizada completa	CAMBIO DE SISTEMA <b>4</b>
sin ordenación pormenorizada completa	

CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA instrumento de gestión urbanística: PROYECTO O CONVENIO	acuerdo + DOS <b>4</b>
---	---------------------------

PARA LA REALIZACIÓN MATERIAL Y COMPLETA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE TODO EL ÁMBITO PROYECTO DE URBANIZACIÓN: solicitar aprobación	<b>4</b>
realizar las obras (art 16.2.c RGEP)	<b>5</b>

PARA SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN	<b>6</b>
---	----------

PARA LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN iniciar las obras de edificación (4 años-Ley 6/2009)	<b>10</b>
terminar las obras de edificación (4 años-Ley 6/2009)	<b>14</b>

El plazo máximo de años está referido en todos los casos a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación

## Art. 81 SISTEMAS GENERALES

1. Las determinaciones requeridas en el artículo 32.2.A.7 del TROTEN para la definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinadas a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos, establecen la inclusión como mínimo de los sistemas generales siguientes:

**El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas.**

**Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales.**

**Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales.**

**Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las distintas dotaciones, con integración en una red coherente.**

2. En relación con las determinaciones del apartado anterior, el PGO ha establecido los usos y servicios públicos básicos según las definiciones dadas en el artículo 10 de estas



normas para el sistema dotacional y de equipamientos (apartado 2.f) y las actividades de espacionamiento (apartado 2.g).

Se establece en el plano de ordenación estructural P-6 (SISTEMAS ESTRUCTURANTES: SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS) la relación y emplazamiento de todos los *sistemas generales* y *otros sistemas relevantes*, existentes y previstos.

El conjunto dotacional previsto por el PGO, de nueva realización, se concreta en:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			sup. m <sup>2</sup>
ESPARCIMIENTO PARQUES Y PLAZAS	QL1	PARQUE URBANO "BARRANCO DE SAN MAURO"	10.687,6
	QL2	PARQUE URBANO " PINO DE LA VIRGEN"	3.045,1
	JL2	PLAZA " PINO DE LA VIRGEN"	1.309,3

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES			sup. m <sup>2</sup>
SOCIAL	SQ4.2	PARQUE CULTURAL " PINO DE LA VIRGEN"	1.309,3
CULTURAL - TEMÁTICO	IO5.3	CASA DEL PATRIMONIO Y LAS COSTUMBRES	3.927,9
DEPORTIVO	PQ3	CANCHAS CUBIERTAS "EL PINAR"	1.260,0
INFRAESTRUCTURAS	IQ5.1	ESTACIÓN DEPURADORA	9.133,3

3. El sistema viario estructurante previsto en el Plan, se concreta en las siguientes actuaciones categorizadas como Sistemas Generales, ejecutándose mediante el correspondiente Proyecto de Sistema General:

**SGV-0 Viario prolongación de La Avenida hasta Mercadillo**

Ámbito del sistema: 7.931,14 m<sup>2</sup>.

Falta por ejecutar: 3.071,95 m<sup>2</sup>. Longitud en planta 192,15 m.

**SGV-1 Viario de enlace con la carretera LP-1**

Ámbito del sistema: 9.229,15 m<sup>2</sup>. Longitud en planta 839 m.

A ejecutar en su totalidad.



## TITULO SEXTO INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

### Art. 82 DISCIPLINA URBANÍSTICA. GENERALIDADES

El control del ejercicio del derecho de edificación y uso del suelo, las medidas sobre la prevención y protección de la legalidad urbanística, las medidas de restauración de la realidad física alterada irregularmente y de las infracciones urbanísticas y su sanción, serán ejercidas de forma inexcusable por la administración, de conformidad con las atribuciones del TROTEN.

### Art. 83 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

1. Están sujetos a la obtención de la licencia municipal todos los actos relacionados en el artículo 166 del TROTEN y artículo 216 del RGEPE.

También será preciso obtener licencia municipal para la apertura de nuevos caminos o sendas; apertura, modificación y ampliación de establecimientos comerciales e industriales; creación de jardines, instalación de redes servicios y líneas eléctricas y, en general, todos aquellos usos y actividades que afecten a las características naturales de los terrenos.

2. La obligación de obtener previamente el informe favorable de otras administraciones para determinados usos y actividades, no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente.

3. Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo previsto en la legislación.

4. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación sobre el suelo, Reglamentos y demás normativa urbanística aplicable; a las Normas, Programas, Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados y en vigor.

### Art. 84 MODIFICACIÓN DE USO

#### 1. Concepto general

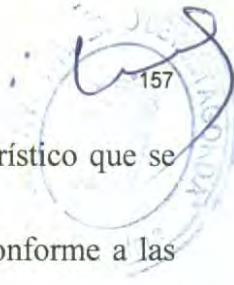
La modificación del uso objetivo que viniera desarrollándose en una determinada parcela o unidad apta para la edificación, se denomina cambio de uso. Requerirá de intervención administrativa que legitime el nuevo uso que se plantea ejercer, con la comprobación de la ordenación idónea para la finalidad pretendida.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística, de conformidad con el artículo 166 del TROTEN.

#### 2. Referencia al uso turístico

a). Para el ejercicio del uso turístico alojativo, en construcción existente en una parcela o unidad apta para la edificación, se requiere la intervención administrativa que verifique la adecuación del proyecto a las previsiones de este Plan y a la ordenación turística vigente.

Para el cese de una actividad turística alojativa y el ejercicio de un nuevo uso, se requiere de intervención administrativa que compruebe las condiciones en que se queda la parcela o UAE, y la edificación en la que se viniera ejerciendo el uso turístico en relación con el nuevo uso a ejercer.



b). La concesión de licencia para un cambio de uso a otro distinto al turístico que se viniera ejerciendo, requiere:

- Que el nuevo uso esté admitido por el planeamiento, otorgándose conforme a las previsiones del mismo.
2. Que se siga el procedimiento administrativo establecido de ordinario para la autorización del uso que se pretende, en su caso, con la obtención de la calificación urbanística mediante el instrumento de ordenación correspondiente.

## Art. 85 CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias municipales podrán autorizar a realizar alguno de los actos señalados en el artículo anterior de acuerdo con lo que se propone en estas Normas Urbanísticas y siempre que se ajusten a lo que establece la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento podrá conceder una licencia con determinadas condiciones, las cuales formarán parte del contenido de la misma.
3. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal, sin antes haber procedido a su legalización si fuera posible.

## Art. 86 SOLICITUD DE LICENCIA

1. Para la solicitud de licencia urbanística de obras mayores se ha de acompañar el correspondiente Proyecto Básico o de Ejecución, realizado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. Son obras de reforma parcial, aquellas que tienen por objeto la mejora de los elementos constructivos y que atienden a las condiciones higiénicas y estéticas del edificio, sin afectar a la estructura ni al uso del mismo.

Las solicitudes de licencia se acompañarán de un croquis o plano a escala, acompañado de una memoria y presupuesto; quedando perfectamente definidas las características de la obra a desarrollar. En general este procedimiento se aplicará a aquellas obras de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, en las que quede garantizado los aspectos de habitabilidad y seguridad estructural y constructiva.

3. Cualquier obra, excepto las del punto anterior, se clasificará como obra mayor. Son en general, las construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen, modificación de fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura, las obras de demolición de edificaciones o construcciones y los movimientos de tierras. En cualquier caso se estará a la tipificación prevista en el anexo de conceptos del TROTEN.

4. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los de nueva construcción.

5. En el caso de establecimientos industriales o mercantiles, se solicitará la **licencia de apertura**, además de la licencia de obra.

El Proyecto que se presente para la solicitud de licencia de instalación de actividades que requieran trámite de **clasificación**, conforme previene la normativa sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, constará de:



- Memoria descriptiva de la actividad a instalar con exposición de los medios correctivos adoptados en lo que se refiere a ruidos, vibraciones y desprendimiento de materia perjudicial, conforme establezca la normativa sectorial correspondiente.
- Planos de situación, distribución y localización de maquinaria con indicación de su potencia y tipo.
- Documentos que acrediten conformidad con la reglamentación vigente específica para este tipo de instalaciones.

En otros casos, en la solicitud de licencia de apertura se hará constar el tipo de actividad a desarrollar, acompañando un croquis del local expresando sus dimensiones, superficie, localización de servicios, mobiliario y otros elementos a instalar, sistema de extinción de incendios y puntos de alumbrado de emergencia.

El ayuntamiento emitirá informe expresivo de la adecuación de las instalaciones al uso previsto; según la documentación técnica aportada y en todo caso las medidas correctoras propuestas.

6. La instalación de **portadas comerciales, toldos y marquesinas**, se solicitará mediante instancia a la que se adjuntará croquis a escala, con expresión de tipología y aspecto de los materiales, que cumplirán las especificaciones particulares sobre estética. No constituirán obstáculo a la circulación peatonal ni a la visibilidad de la circulación rodada.

7. Se solicitará licencia para efectuar el **vallado de parcelas rústicas o urbanas**, adjuntando un plano de situación y croquis a escala que especifique las características de la valla a realizar.

8. La licencia para **movimientos de tierras** se limitará a las obras de nivelación, terraplenado y limpieza de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones, ni destrucción de arbolado o jardines.

9. La **tala de árboles**, cuando esté permitida por el planeamiento y por el organismo competente, quedará sujeta a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de otra autorización o permiso necesario.

Se presentará una Memoria justificativa de la necesidad o motivo de la tala y una descripción de las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad y otros detalles de interés.

10. La **primera utilización** de las construcciones o instalaciones está sujeta a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente, en todo caso a la licencia urbanística otorgada.

La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

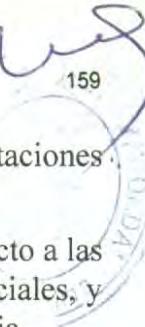
Podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la Licencia de Obras; o en cualquier caso cuando a juicio del Ayuntamiento la construcción no reúna adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva y de adecuación funcional al uso previsto.

11. Para la solicitud de licencia urbanística de **cambio de uso**, se actuará como sigue:

a). Si el cambio de uso no implica ningún tipo de obras, sino la mera constatación de la idoneidad del uso a introducir, la documentación a presentar incluirá:



159



1. Memoria justificativa del nuevo uso, con referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
  2. Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afecten al edificio o terrenos objeto de la licencia.
  3. Documentación fotográfica con indicación bastante del espacio donde el nuevo uso se vaya a desarrollar, además de cuantas visuales se consideren necesarias para aclarar las circunstancias de ubicación y de entorno.
  4. Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.
- b). Cuando la introducción del nuevo uso implique la realización de obras, se aportará la documentación técnica que corresponda con la entidad de las mismas, teniendo en cuenta la definición de obra mayor dada por el anexo de conceptos del TROTEN. Si las obras están relacionadas con una actividad clasificada, se aportará el proyecto industrial que corresponda.
- c). Cuando el cambio de uso pretendido opere sobre el uso turístico alojativo, se estará a lo previsto en la Norma 04 del PTET.
12. Los actos sometidos a tramitación en el Ayuntamiento que no necesitan de Licencia municipal serán:
- Consultas sobre el planeamiento oficial, trazados y documentos.
  - Obtención de copias de los planos parcelarios de los trazados oficiales.
  - Obtención de la cédula urbanística.
  - Autorización previa para la redacción de planes particulares.
  - Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes o actuaciones urbanísticas.
  - Solicitud de alineaciones y rasantes.

## **Art. 87 COSTES DE URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA**

1. El propietario que urbanice un tramo de viario público, o realice cesión de espacio libre, al que de fachada o acceso otras fincas, y que resulten beneficiarias por la adquisición de la condición solar o UAE, podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.
2. El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por la gestión urbanística de un tercero, necesarias para la adquisición de la condición de solar o UAE, hasta que estos propietarios acrediten haber resuelto económicamente la parte proporcional de los costes que les correspondan.
3. Si no hay acuerdo entre propietarios, el Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propietario basándose en la edificabilidad que corresponde según el Plan a cada una de las fincas no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de la iniciativa urbanística presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas y la propuesta de reparto proporcional.



## Art. 88 PLAZOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. El **derecho a urbanizar** se adquiere:

a). En suelo urbano consolidado, con la aprobación definitiva del Plan General, para la realización de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. En caso de estar en una unidad aislada en suelo urbano consolidado (ASUC), se resolverá primero la gestión de la unidad delimitada, con las actuaciones urbanísticas necesarias, de conformidad con el artículo 187.2 del RGEP.

b). En suelo urbano no consolidado no ordenado, el derecho a urbanizar nace con la aprobación del plan parcial. Cuando se trate de suelo urbano no consolidado ordenado, nace con la entrada en vigor del Plan General.

2. El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, adquiriendo así el derecho al **aprovechamiento urbanístico**, será de CUATRO años.

No se establece plazo para completar urbanización en Suelo Urbano ni para la solicitud de licencia de edificación, si no existe integración en unidades de actuación.

3. El **derecho a edificar** se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, no obstante la caducidad tendrá plena efectividad con declaración formal, a través de expediente declarativo del incumplimiento, con participación del interesado; pudiéndose continuar la actividad edificatoria, adquiriendo en su caso el **derecho a la edificación**.

4. El Ayuntamiento otorgará la licencia urbanística con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las obras, en todo caso el plazo límite para iniciar las obras será de CUATRO años desde la notificación de la concesión, y el plazo límite para la finalización de las obras será de CUATRO años.

## Art. 89 COMIENZO DE LAS OBRAS

Para toda licencia urbanística que suponga realización de obras, en cualquier clase de suelo, se le comunicará al Ayuntamiento el comienzo de las mismas al menos con diez días de antelación, a los efectos del señalamiento de alineaciones y rasantes, de conformidad con el artículo 221 del RGEP. Dentro de ese plazo el Ayuntamiento podrá requerir al titular de la licencia para fijar fecha y hora para la visita de los representantes municipales al lugar de emplazamiento, conjuntamente con el promotor o en su caso el contratista responsable de la ejecución.

## TITULO SÉPTIMO

### PRESERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

## Art. 90 RECURSOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD

1. La preservación de la biodiversidad, conjuntamente con un desarrollo sostenible para el municipio, exige la vigilancia de los principales indicadores de naturaleza y biodiversidad, que deberán mantenerse o evolucionar en sentido favorable, y que, entre otros, atienden a:

- LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL
- LA PÉRDIDA DE HÁBITAT A CAUSA DE DESTRUCCIÓN
- EL GASTO MUNICIPAL EN EL MEDIO AMBIENTE
- LAS PRÁCTICAS AGRÍCOLAS ECOLÓGICAS



## LA VALORACIÓN CALIDAD MEDIOAMBIENTAL SEGÚN TURISTA

Respecto de las medidas que se han de prever para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación y ejecución del plan para verificar con prontitud los efectos adversos no previstos, se propone un sistema de indicadores de seguimiento, mediante los cuales se podrá disponer de alertas tempranas en la evolución de los factores ambientales y tomar medidas de corrección adecuadas. Se recoge listado en el Anexo 2 de esta normativa.

3. Hay que poner en valor la geomorfología del territorio para potenciar su conectividad ecológica, restablecer corredores y potenciar la complejidad estructural de los hábitats. Se regenerarán los espacios agrarios respetando los mosaicos de vegetación que contribuyen a la diversidad ambiental.

La administración desarrollará acciones para fomentar la recuperación de la cubierta vegetal propia del lugar, en aquellos espacios no antropizados que tal acción sea factible, principalmente laderas, acantilados, barrancos, etc.

4. Se tomarán acciones de protección y recuperación de la especie vegetal Dracaena draco, favoreciendo su implantación tanto en su medio natural como en espacios ajardinados y zonas verdes públicas.

## Art. 91 HÁBITATS NATURALES Y RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000

1. Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, contribuyendo a garantizar la biodiversidad en el territorio, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE y la normativa básica que la desarrolla.

En particular se ha de estar a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que dispone como principios inspiradores:

El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.

La preservación de la diversidad genética.

La utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, su restauración y mejora.

La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

Las determinaciones del planeamiento y el desarrollo de las acciones previstas garantizarán que la gestión de los recursos naturales se produzca con los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

Se velará por el mantenimiento y conservación de los recursos naturales existentes, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, atendiendo a su ordenado aprovechamiento y a la restauración de sus recursos renovables.

También el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

Se tomarán medidas que tendrán como finalidad el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de *conservación favorable*, de los hábitats naturales y de las especies silvestres de la fauna y de la flora de interés comunitario, teniendo en cuenta las exigencias económicas, sociales y culturales, con las particularidades locales.



El estado de conservación de un hábitat natural se considerará favorable cuando:

- Su área de distribución natural y las superficies comprendidas dentro de dicha área sean estables o se amplíen.
- La estructura y las funciones específicas necesarias para su mantenimiento, a largo plazo, existan y puedan seguir existiendo en un futuro previsible.

El estado de conservación de una especie se considerará favorable cuando:

- Los datos sobre la dinámica de las poblaciones de la especie en cuestión indiquen que la misma sigue y puede seguir constituyendo, a largo plazo, un elemento vital de los hábitats naturales a los que pertenezca.
- El área de distribución natural de la especie no se esté reduciendo ni amenace con reducirse en un futuro previsible.
- Exista y probablemente siga existiendo un hábitat de extensión suficiente para mantener sus poblaciones a largo plazo.

2. Los lugares de importancia comunitaria (LIC<sup>S</sup>) declarados y, en su caso, las zonas especiales de conservación, contribuirán de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural de los que se citan en el anexo I o una especie de las que se enumeran en el anexo II del Real Decreto 1997/1995, en un estado de conservación favorable y que pueda de esta forma contribuir de modo apreciable a la coherencia de Natura 2000.

Los lugares de importancia comunitaria declarados que afectan al municipio atenderán a los objetivos de mantener o restablecer los hábitats o especies de las recogidas en los citados anexos:

Anexo I: Tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación.

Anexo II: Especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación

Se tendrá en cuenta el estado de conservación de un hábitat, como conjunto de las influencias que actúan sobre el hábitat natural de que se trate y sobre las especies típicas asentadas en el mismo y que pueden afectar a largo plazo a su distribución natural, su estructura y funciones.

En el Documento de Información B1.3.2 y en el plano de INFORMACIÓN D-5, se relacionan los siguientes LIC<sup>S</sup> declarados que afectan al municipio:

**LIC ES0000043 – CALDERA DE TABURIENTE**

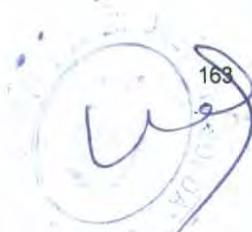
**LIC ES7020015 – COSTA DE HISCAGUAN (ZEC-164\_LP)**

**LIC ES7020084 – BARLOVENTO, GARAFÍA, EL PASO Y TIJARAFE (ZEC-168\_LP)**

Asimismo, el municipio está afectado por la zona de especial protección para las aves:

**ZEPA ES0000114 – CUMBRES Y ACANTILADOS DEL NORTE DE LA PALMA**

Las actuaciones situadas en estos espacios seguirán los procedimientos establecidos legalmente para evaluar la adecuación ambiental. En cualquier caso se extremarán las medidas de integración con el entorno, evitando afecciones a los valores declarados.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

### Primera.-

#### CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO.

1. En el plano O-13 de la ordenación pormenorizada se recoge el conjunto de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, *por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición*, modificado por el Decreto 94/1997. Total diez registros.

Asimismo, se relacionan las construcciones previstas en la disposición transitoria undécima del TROTEN, introducida por la Ley 4/2006. Total cuatro registros.

CENSO DECRETO 11/1997				
Nº	SOLICITUD Nº	TIPO DE EDIFICACIÓN	PROMOTOR	SUELO
1	3364	Vivienda aislada, 1 planta y ático	Gerard Woldendorp	RAA-14
2	3365	Vivienda aislada, 1 planta	Sebastián Miguel González Ferraz	RAR-FG1
3	3366	Vivienda aislada, 1 planta	Construcciones Echeyde, S.L.	RAR-PI2
4	3367	Vivienda aislada, 1 planta	José Candelario Machín	RAR-PI2
5	3368	Vivienda adosada, 1 planta	Cesárea Dátila Pérez Candelario	RAR-PN2
6	3369	Vivienda entremedianeras, 2 plantas y ático	Emeterio Asturio Abreu Expósito	SUC
7	3370	Vivienda aislada, 1 planta	Antonia Mª Pérez Castro	RAA-10
8	5570	Vivienda aislada, 1 planta	Julio César Candelario Pérez	RAR-PI1
9	5571	Vivienda aislada, 1 planta	Antonio Miguel Pérez Martín	RAR-PN3
10	5572	Vivienda aislada, 2 planta + buardilla	Nazareno Profeta	RAA-1

REGULARIZACIÓN LEY 4/2006				
Nº		TIPO DE EDIFICACIÓN	PROMOTOR	SUELO
1		Vivienda aislada, 2 plantas	Engelbert Schmid	RAA-1
2		Vivienda aislada, 2 plantas	Eladio Javier Fernández Acosta	RAA-13
3		Vivienda aislada, 2 plantas	Lazlo Wieland	RAA-6
4		Vivienda aislada, 2 plantas	Elias Rodríguez Pérez	RPP-1.4

2. De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Primera del TROTEN, a las edificaciones censadas se les aplicará el tratamiento previsto en dicha disposición adicional, a estos efectos:

a). Todas las edificaciones censadas, según el apartado anterior, situadas en suelo urbano y rural de asentamientos (trece registros), podrán regularizarse por estar conformes con las determinaciones del presente Plan.

b). Para la edificación con registro nº 4 de las que se encuentran bajo el amparo de la Ley 4/2006, y aunque en principio cumple con los requisitos previstos en los puntos a), b) y c) del apartado 2) de la citada DA primera del TROTEN, se ha constatado la existencia de expediente instruido por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que impide, dado su emplazamiento (RPP-1.4), su acceso al Catálogo, de conformidad con el apartado 1 de dicha DT 11<sup>a</sup>.

3. De conformidad con lo anterior, no existe el CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA previsto en la Disposición Adicional Primera del TROTEN.



## Segunda.-

### SOBRE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE USOS Y EDIFICACIONES.

1. Para edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, se establecen condiciones urbanísticas diferenciadas de las generales contenidas en la normativa del Plan, conforme a lo siguiente:

El uso vinculado a una edificación existente deberá estar entre los admisibles de forma general por el Plan en el suelo rústico.

No se exige superficie mínima para la finca (parcela o UAE) donde se ubica la construcción preexistente.

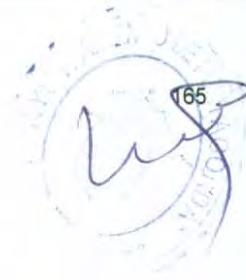
La edificación existente deberá estar en situación aislada en la parcela, sin que se requiera más cumplimiento de distancias que las exigidas conforme dispone el Código Civil a efectos de servidumbres. Si no interfiriera las previsiones sobre el viario, el Ayuntamiento podrá autorizar la permanencia de una construcción junto a una vía pública. Si existiere acuerdo con propietario de parcela lindante, se podrá autorizar una edificación que no guarde los retranqueos generales establecidos, o que se sitúe sobre el mismo lindero entre fincas.

La edificación deberá estar situada en recintos donde el Plan admita la construcción de nueva planta para el uso concreto, en ningún caso podrá situarse con ocupación de dominio público o en espacios dotacionales previstos en el Plan.

El volumen edificado tendrá un máximo de UNA planta de altura, con posibilidad de DOS plantas en alguna fachada por razones topográficas, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.

2. Cuando se trate del uso de vivienda en edificación existente, ha de estar emplazada en suelo rústico de asentamientos, a los efectos de aplicación de la presente Disposición Transitoria. Será de aplicación lo previsto en el anterior apartado, no obstante el volumen edificado podrá tener un máximo de DOS plantas de altura, por encima de la cual se admitirán dependencias en la cubierta que sean complementarias del uso principal del conjunto, sin que ello signifique una tercera planta, y siempre que dichas dependencias no superen el veinticinco (25) por ciento de ocupación de la cubierta.

3. Toda edificación que tenga encaje urbanístico en las condiciones de los apartados anteriores, y que esté en la necesidad de regularizar su situación urbanística, podrá instar ante el Ayuntamiento la legalización del bien inmueble con el uso al que esté vinculado, acción que podrá ejercitarse durante el improrrogable plazo de DOS años a partir de la entrada en vigor del Plan, que es el período de vigencia de esta normativa transitoria, a partir del cual se extinguirá su eficacia.



## ANEXOS A LA NORMATIVA



## ANEXO 1A

El presente anexo 1A recoge un conjunto de fichas con determinaciones de ordenación sobre el sistema dotacional a realizar. Se sigue la misma relación sistemática que recoge el plano de la ordenación pormenorizada O-3.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		
PARQUES	QL1	PARQUE URBANO "BARRANCO DE SAN MAURO"
	QL2	PARQUE URBANO "PINO DE LA VIRGEN"
	QL4	ZONA VERDE "PARQUE CONTRAINCENDIOS"
PLAZAS / JARDINES	JL2	PLAZA "PINO DE LA VIRGEN"
	JL5	JARDINES "BARRANQUILLO DE FÁTIMA"
	JL9	JARDINES "LOS DRAGOS"
	JL10	JARDINES "LAS PIÑAS"
OTRAS ZONAS VERDES	RN2	JARDÍN "LA CONSTITUCIÓN"
	RN3	JARDÍN "TRINCHERA LA AVENIDA"
	JL11	JARDÍN EN RAR-PI.3
MIRADORES	NN2	MIRADOR DE "LOS DRAGOS"
	NN3	MIRADOR DE "MONTAÑA NAZARENO"
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES		
OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	PQ1	CAMPO DE FUTBOL "EL FAYAL"
	IQ2.2	BRIF. Brigada de refuerzo contra incendios forestales.
	IQ5.1	ESTACIÓN DEPURADORA
	IQ8.1	MERCADILLO MUNICIPAL
DOTACIONES		
CULTURAL - TEMÁTICO	IO5.3	CASA DEL PATRIMONIO Y LAS COSTUMBRES
DEPORTIVO	PQ3	CANCHAS CUBIERTAS IES "EL PINAR"
EQUIPAMIENTOS		
TEMÁTICO	IO5.1	PARQUE ETNOGRÁFICO "CONJUNTO CULTURAL DE SAN AMARO"
	IO5.2	PARQUE ETNOGRÁFICO "BARRANCO DE SAN MAURO"
OCIO	IO10	SDO-5 CAMPO DE GOLF
INFRAESTRUCTURAS	IQ17	PLANTA DE ENERGÍA FOTOVOLTÁICA
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS		
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS DEL SISTEMA VIARIO LOCAL	V1	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA AUA-V1
	V2	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA AUA-V2
	V3	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA AUA-V3
	V4	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA AUA-V4
	V5	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA AUA-V5



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema general

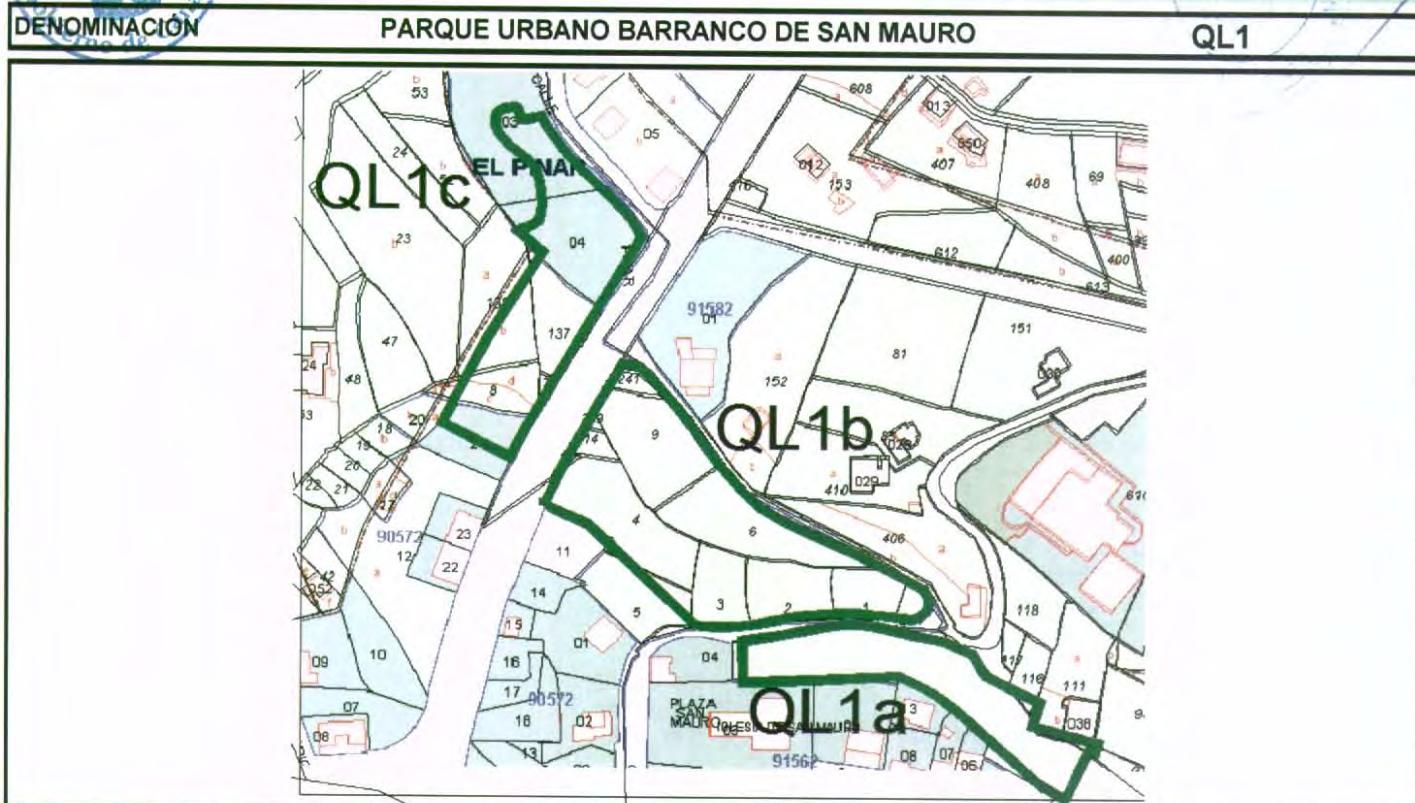
167

DENOMINACIÓN	PARQUE URBANO BARRANCO DE SAN MAURO		QL1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	a=2003,4 b=4612,21 c=4071,96	10.687,57 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN			
ESTADO ACTUAL			
TITULARIDAD DEL SUELO			
propiedad privada	6.075,36 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal	4.612,21 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-6.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA			
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL	
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes. Cauce de barranco.		
clima e hidrología	Exposición varia, sin viento, humedad media, precipitación 600 mm, cierto riesgo escorrentías		
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.		
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.		
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje	Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio	Pervivencias culturales del espacio antropizado.		
usos actuales	Agrícola en abandono. Infraestructura viaria y de canalización.		
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE	
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación paisajística y valores culturales	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	ESPARCIMIENTO (L/N)
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES	CATEGORÍA:	PARQUE (QL)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta en (b)	EDIFICABILIDAD	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		ALTURA	una planta
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - OCUPACIÓN DIRECTA	
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación de ejecución de carácter individualizado, en suelo urbano consolidado (art 4 RGEP)		
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA		
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General	
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-37-41-76-77-137-138-139 del TROTEN		
	artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP		



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema general



### RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS AFECTADAS

artículo 142 del RGEP

#### QL1a

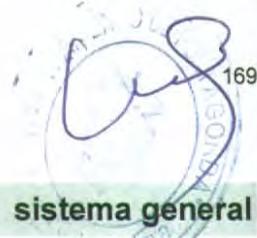
CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO:	<b>13</b>	
	PARCELAS:	<b>619</b>	Investigación

#### QL1b

CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO:	<b>13</b>	
	PARCELAS:	<b>619</b>	Investigación
CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO:	<b>08</b>	
	PARCELAS:	<b>01</b>	Pedro Martín Lorenzo
		<b>02</b>	Arquímedes Castro Pérez
		<b>03</b>	Vicente Castro Martín
		<b>04</b>	Aquilino Martín Rodríguez
		<b>05</b>	Aquilino Martín Rodríguez
		<b>06</b>	Ayuntamiento
		<b>09</b>	Aquilino Martín Rodríguez
		<b>12</b>	Aquilino Martín Rodríguez
		<b>14</b>	Aquilino Martín Rodríguez
		<b>239</b>	Ayuntamiento
		<b>241</b>	Ayuntamiento
		<b>244</b>	Investigación

#### QL1c

CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO:	<b>08</b>	
	PARCELAS:	<b>07</b>	Ayuntamiento
		<b>08</b>	Investigación
		<b>137</b>	Ayuntamiento
		<b>138</b>	Ayuntamiento
CATASTRO DE URBANA	POLÍGONO:	<b>90609</b>	
	PARCELAS:	<b>03</b>	Rufina Erístida Martín Lorenzo
		<b>04</b>	Investigación
	POLÍGONO:	<b>90572</b>	
	PARCELA:	<b>21</b>	Juan Julio Candelario Pérez



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema general

DENOMINACIÓN	PARQUE URBANO PINO DE LA VIRGEN	QL2	
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>3.045,08 m<sup>2</sup></b>	
<b>LOCALIZACIÓN</b> La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen. Linda por la parte del naciente con antiguo camino real.			
<b>ESTADO ACTUAL</b> Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, almendros y pastos. Dispone de una orografía en ligera pendiente, manteniéndose en buen estado los ejemplares de almendrero existentes. Los rasgos de un terreno de agricultura tradicional se manifiestan también en las paredes de piedra que conforman los bancales de cultivo.			
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b> propiedad privada 2.334,38 m <sup>2</sup> propiedad municipal 710,70 m <sup>2</sup>	<b>ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL</b>	planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-6.2	
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b> Se trata de completar el sistema general de espacios libres, realizando un parque urbano apto para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento, disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos de almendros y pastos.	<b>JUSTIFICACIÓN</b> El emplazamiento del terreno respecto de la estructura urbana le confiere una función relevante para completar el sistema de espacios colectivos, con adecuada calidad y buena integración en el medio urbano. Contribuye a conformar el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas según dispone el artículo 32.2.A.7.a. del TROTEN.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>	
geología y geomorfología Material basáltico dominante en capas subyacentes			
clima e hidrología Exposición norte, sin viento, humedad media, precipitación 600 mm, sin riesgo de escorrentías			
suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.			
flora y vegetación Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.			
fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.			
paisaje Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.			
patrimonio Pervivencias culturales del espacio antropizado.			
usos actuales Agrícola en abandono.			
espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.			
ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo		IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE	
FACTORES AFECTADOS (neg) Capacidad agraria del suelo			
	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación paisajística y valores culturales		
<b>PARAMETROS URBANÍSTICOS</b>			
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO GLOBAL: ESPARCIMIENTO (L/N)	
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES	CATEGORÍA: PARQUE (QL)	
USOS COMPATIBLES Los generales previstos en el PGO. Solamente construcciones soterradas para instalaciones			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	subsuelo	EDIFICABILIDAD - ALTURA -	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.		
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Parque se conformará con rasgos de espacio agrario, evitando tratamientos que artificialicen el medio. Exclusivamente el árbol de porte será el almendrero. Se admite mobiliario urbano y la señalética informativa necesaria. Mínima intervención con embaldosados pisables, iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.			
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - OCUPACIÓN DIRECTA	
TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN Actuación de ejecución de carácter individualizado, en suelo urbano consolidado (art 4 RGEP)			
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL ORDENACIÓN COMPLETA			
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN EJECUCIÓN DIRECTA		Proyecto de Ejecución de Sistema General	
REFERENCIAS LEGALES artículos 32-37-41-76-77-137-138-139 del TROTEN			
		artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	



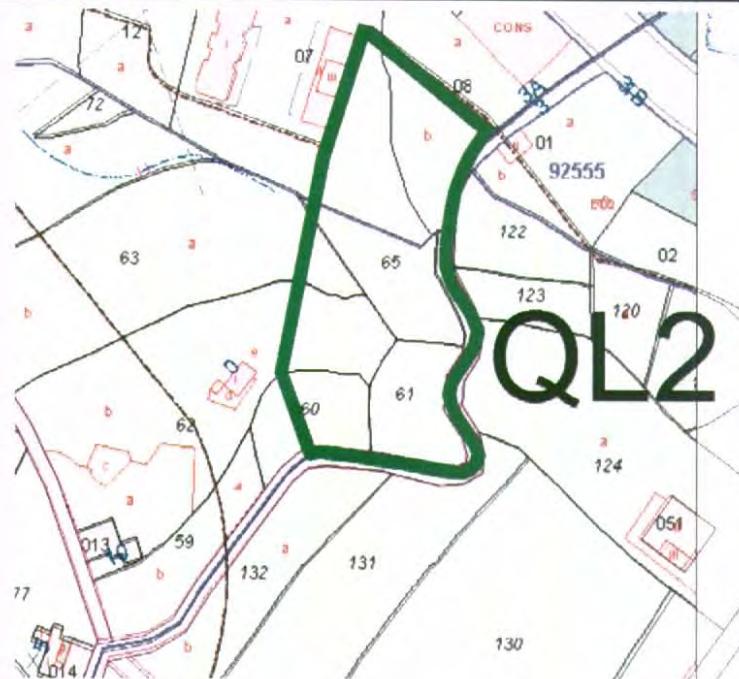
## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema general

DENOMINACIÓN

PARQUE URBANO PINO DE LA VIRGEN

QL2



### RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS AFECTADAS

artículo 142 del RGEP

CATASTRO DE RÚSTICA

POLÍGONO: **13**

PARCELAS: **60** Nazaria Machín Lorenzo

**61** María Olga López Rodríguez

**62** Gumersinda Traslación Sosa Brito y otros

**63** Investigación

**65** Teodoro Isidoro Pérez Lorenzo

CATASTRO DE URBANA

POLÍGONO: **91564**

PARCELAS: **07** Ayuntamiento

**08** Anheléis María Stalder Widmer



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema local

DENOMINACIÓN	Zona Verde "Parque Contraincendios"			AUA-QL4
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	computable	4699,79	TOTAL 5.696,06 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN				
La parcela se encuentra en el Asentamiento Rural PI.4, en la zona de El Rellanito, al este del casco urbano. Linda con camino Real y con la LP-1.				
ESTADO ACTUAL				
Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, almendros, pastos y arboleda. Dispone de una orografía con cierta pendiente hacia el oeste, dirección carretera LP-1. Es una zona que rodea la instalación del Cabildo destinada a Parque Contraincendios, estación base de la zona con independencia del BRIF. Algunos rasgos de agricultura tradicional se manifiestan con las paredes de piedra que conforman bancales de cultivo.				
TITULARIDAD DEL SUELO				
propiedad privada 2.916,77 m <sup>2</sup>				
propiedad pública 1.783,02 m <sup>2</sup>				
ÁMBITO DEL SISTEMA				
				planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-8
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA				
Se trata de completar el sistema de equipamientos en asentamiento rural, en este caso como zona verde apta para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento integrado en el RAR-PI.4., disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos.				
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento del terreno dentro del asentamiento rural le confiere aptitud para su función de espacio colectivo al servicio del entorno edificado. Con adecuada calidad y buena integración en el medio rural. Computa a los efectos del estándar previsto en la DOG-63.2.d) y art. 36 del TROTEN.			
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO		INVENTARIO AMBIENTAL	
geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes				
clima e hidrología Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 600 mm, sin riesgo de escorrentías				
suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.				
flora y vegetación Elevado grado de antropización; comunidades de sustitución, colonización de pinar.				
fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.				
paisaje Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.				
patrimonio Escasas pervivencias culturales del espacio antropizado.				
usos actuales Agrícola en abandono.				
espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.				
ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo			IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE	
FACTORES AFECTADOS (neg) Capacidad agraria del suelo				
	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación natural y paisajística			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO RÚSTICO - ASENTAMIENTO RURAL	USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)			
USO PORMENORIZADO ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)			
USOS COMPATIBLES Los generales previstos en el PGO. Instalaciones. Servicios higiénicos.				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA subsuelo	EDIFICABILIDAD	-	ALTURA	-
	Los servicios higiénicos podrán estar en superficie, bien integrados. Edificación necesaria.			
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.			
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Parque se conformará con rasgos de espacio agro/forestal, evitando tratamientos que artificialicen el medio. Como árbol de porte: pino, ejemplares de laurisilva y almendro. Mínimo mobiliario urbano: elementos de madera (mesas, asientos), basureros. Señalética informativa indispensable. Mínima intervención para sendas pisables. Iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.				
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:		EXPROPIACIÓN - CESIÓN	
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)				
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN EJECUCIÓN DIRECTA				
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL ORDENACIÓN COMPLETA				
REFERENCIAS LEGALES artículos 36-76-77-145 del TROTEN				
	artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP			



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema general

1T2

DENOMINACIÓN	PLAZA Y PARQUE CULTURAL "PINO DE LA VIRGEN"	JL2 - SQ4.2
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	1.309,30 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
<p>La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen. Linda por la parte sur y oeste con calles del núcleo.</p>		
ESTADO ACTUAL		
<p>Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, sin rasgos de interés. Dispone de una orografía bastante llana, conformándose hoy como espacio residual con rasante por debajo de las calles lindantes.</p>		
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada	0	
m <sup>2</sup>		
propiedad municipal	1.309,30	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>		plano de ordenación pormenorizada O-6.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
<p>Se trata de completar el sistema general de espacios libres, con la realización de esta plaza como espacio urbano apto para el uso de la colectividad, para ocio y esparcimiento. La propuesta está vinculada a la ejecución simultánea del proyecto de Parque Cultural (SQ4.2), a desarrollar como un único proyecto.</p>	<p>JUSTIFICACIÓN</p> <p>El emplazamiento del terreno respecto de la estructura urbana le confiere una función relevante para completar el sistema de espacios colectivos, con adecuada calidad y buena integración en el medio urbano. Contribuye a conformar el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas según dispone el artículo 32.2.A.7.a. del TROTEN.</p>	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición sur-oeste, protección, humedad media, precipitación 600 mm, pequeña escorrentía	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Espacio urbano residual.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS (pos)	Salud y calidad de vida. Integración.	
		IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano y valores culturales
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO GLOBAL: ESPARCIMIENTO (L/N)
USO PORMENORIZADO	ESPAZOS LIBRES - CULTURAL	CATEGORÍA: PLAZA (JL) - CULTURAL SQ
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA una planta
		El subsuelo podrá ser ocupado dejando retranqueos con suelo para plantación.
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.	
<p>El espacio se transformará para la creación de una Plaza a nivel de calles, con el desarrollo en el subsuelo del Parque Cultural. A nivel de plaza se podrá disponer la edificación necesaria (&lt; 0,05 ) y accesos para resolver la funcionalidad del proyecto. Se dispondrá sobre la plaza el mobiliario urbano y la señalética informativa necesaria. Solados con materiales de calidad de naturaleza pétreas. Iluminancia horizontal máxima de 15 lux. Reunirá las condiciones de accesibilidad de un espacio adaptado. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.</p>		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	adquirido
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación de ejecución de carácter individualizado, en suelo urbano consolidado (art 4 RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-37-41-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

actuación urbanística aislada del sistema local

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-JL5
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>390,02 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo de Cuatro Caminos, lindante por el este con el viario principal.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, sin rasgos de interés, también comprende el pequeño cauce que es el barranquillo de Fátima. Dispone de una orografía en ligera pendiente.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>	<b>ÁMBITO DEL SISTEMA</b>	plano de ordenación pormenorizada O-6.2
propiedad privada 375,02 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 15,00 m <sup>2</sup>		
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de completar el sistema de espacios libres a nivel de pequeños espacios o jardines, aptos para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento, aunque de reducidas dimensiones la importancia estriba en contribuir a dar calidad visual al espacio urbano. Es una propuesta de continuidad del ajardinamiento del barranquillo de Fátima a su paso por el suelo urbano.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología Exposición total, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.		
suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, potencialidad agrícola media, baja calidad ambiental.		
flora y vegetación Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.		
fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio No hay pervivencias culturales.		
usos actuales Terreno residual ya rodeado por la edificación e infraestructuras.		
espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
<b>ACCIÓN IMPACTANTE</b>	Acciones que modifican el uso del suelo	<b>IMPACTO NEGATIVO NULO</b>
<b>FACTORES AFECTADOS</b>	Estructura urbana, infraestructuras y equip	
		IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	USO GLOBAL: <b>ESPARCIMIENTO (L/N)</b>
USO PORMENORIZADO	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	CATEGORÍA: <b>JARDINES (RN)</b>
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
	No se admiten construcciones	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO PARA EL AJARDINAMIENTO.</b>	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio, aunque se podrá configurar este sistema de jardines sin condicionantes en su diseño y plantación vegetal. Se admite la señalética informativa necesaria. Mínima intervención con embaldosados pisables, iluminación horizontal máxima de 7 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación urbanística aislada en suelo urbano	(art 4.1.B. RGEP) ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución
<b>REFERENCIAS LEGALES</b>	artículos 3-32-41 del TROTEN artículos 3-4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema local

DENOMINACIÓN	Zona verde en RAR-ROQ	JL9
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	1.131,68 m <sup>2</sup>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
La parcela se encuentra en el Asentamiento Rural RAR-ROQ, en su extremo sur, al borde del barranco de El Roque lindando con camino Real.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, almendreros, otros frutales y pastos. Dispone de una orografía con cierta pendiente hacia el oeste. Algunos rasgos de agricultura tradicional se manifiestan con las paredes de piedra que conforman bancales de cultivo. Se encuentra lindante con el mirador Los Dragos.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>		
propiedad privada	1.131,68 m <sup>2</sup>	
propiedad municipal	0 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-8.2
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de completar el sistema de equipamientos en asentamiento rural, en este caso como zona verde apta para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento integrado en el RAR-ROQ, disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos.		
	JUSTIFICACIÓN El emplazamiento del terreno dentro del asentamiento rural le confiere aptitud para su función de espacio colectivo al servicio del entorno edificado. Con adecuada calidad y buena integración en el medio rural. Computa a los efectos del estándar previsto en la DOG-63.2.d) y art. 36 del TROTEN.	
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 550 mm, sin riesgo de escorrentías	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	Escasas pervivencias culturales del espacio antropizado.	
usos actuales	Agrícola en abandono.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación natural y paisajística
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	RÚSTICO - ASENTAMIENTO RURAL	USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)
USO PORMENORIZADO	ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO. Instalaciones.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD - ALTURA -
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO</b>	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Jardín se conformará con rasgos de espacio agro/forestal, evitando tratamientos que artificialicen el medio. Como árbol de porte: drago, palmera, ejemplares de laurisilva y almendreros. Mínimo mobiliario urbano: elementos de madera (mesas, asientos), basureros. Señalética informativa indispensable. Mínima intervención para sendas pisables. Iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	EJECUCIÓN DIRECTA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 36-76-77-145 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

sistema local

175

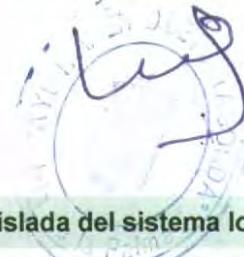
DENOMINACIÓN	Zona verde en RAR-PI.2	JL10
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE computable 812,84	TOTAL 979,12 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
La parcela se encuentra en el Asentamiento Rural RAR-PI.2, en el encuentro del camino Topo Blanco con la carretera LP-1.		
ESTADO ACTUAL		
Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, almendreros, otros frutales y pastos. Dispone de una orografía con cierta pendiente hacia el oeste. Se encuentra lindante y a superior cota que la LP-1.		
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada 979,12 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 0 m <sup>2</sup>		
ÁMBITO DEL SISTEMA		planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-8.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se trata de completar el sistema de equipamientos en asentamiento rural, en este caso como zona verde apta para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento integrado en el RAR-PI.2, disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos.		
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento del terreno dentro del asentamiento rural le confiere aptitud para su función de espacio colectivo al servicio del entorno edificado. Con adecuada calidad y buena integración en el medio rural. Computa a los efectos del estándar previsto en la DOG-63.2.d) y art. 36 del TROTEN.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 600 mm, sin riesgo de escorrentías	
suelos	Luvísoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	Escasas pervivencias culturales del espacio antropizado.	
usos actuales	Agrícola en abandono.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación natural y paisajística
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	RÚSTICO - ASENTAMIENTO RURAL	USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)
USO PORMENORIZADO	ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO. Instalaciones. Servicios higiénicos.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	subsuelo	EDIFICABILIDAD - ALTURA -
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Jardín se conformará con rasgos de espacio agro/forestal, evitando tratamientos que artificialicen el medio. Como árbol de porte: drago, palmera, ejemplares de laurisilva y almendreros. Mínimo mobiliario urbano: elementos de madera (mesas, asientos), basureros. Señalética informativa indispensable. Mínima intervención para sendas pisables. Iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	EJECUCIÓN DIRECTA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 36-76-77-145 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

actuación urbanística aislada del sistema local

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-RN2
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	169,39 m <sup>2</sup>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen. Linda por la parte norte y oeste con calles del núcleo.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, sin rasgos de interés. Dispone de una orografía en ligera pendiente, manteniéndose en buen estado los ejemplares de almendrero existentes.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>		
propiedad privada 631.26 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 0 m <sup>2</sup>		
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de completar el sistema de espacios libres a nivel de pequeños espacios o jardines, aptos para el uso de la colectividad como espacio de ocio y espaciamiento, aunque de reducidas dimensiones, la importancia estriba en contribuir a dar calidad visual al espacio urbano, recuperando espacios de antiguos cultivos al dominio privado para jardines públicos.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Terreno residual urbano.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS	Estructura urbana, infraestructuras y equip	
		IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO GLOBAL: ESPARCIMIENTO (L/N)
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES	CATEGORÍA: JARDINES (RN)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
		No se admiten construcciones
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	ESPACIO PÚBLICO PARA EL AJARDINAMIENTO.	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Jardín se conformará con rasgos de espacio agrario, manteniendo su configuración, recuperando los almendreros existentes. Se admite la señalética informativa necesaria. Mínima intervención con embaldosados pisables, iluminancia horizontal máxima de 7 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN
TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN	Actuación urbanística aislada en suelo urbano	(art 4.1.B. RGEP) ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 3-32-41 del TROTEN artículos 3-4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

actuación urbanística aislada del sistema local

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-RN3
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>858,32 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCALIZACIÓN</b> Son dos parcelas lineales junto al camino La Cooperativa y Avenida Los Almendros, en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen.		
<b>ESTADO ACTUAL</b> Se trata de terrenos de antiguos cultivos abandonados, marginales a borde del viario existente.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b> propiedad privada 673,32 m <sup>2</sup> propiedad municipal 185,00 m <sup>2</sup>	<b>ÁMBITO DEL SISTEMA</b>	plano de ordenación pormenorizada O-6.2
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b> Se trata de completar el sistema de espacios libres a nivel de pequeños espacios o jardines, aptos para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento, aunque de reducidas dimensiones la importancia estriba en contribuir a dar calidad visual al espacio urbano. Es una propuesta de ajardinamiento lineal en un punto singular como es la trinchera de La Avenida.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes. Capas afectadas por las obras de la avenida.	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Terreno residual urbano.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
<b>ACCIÓN IMPACTANTE</b>	Acciones que modifican el uso del suelo	<b>IMPACTO NEGATIVO NULO</b>
<b>FACTORES AFECTADOS</b>	Estructura urbana, infraestructuras y equip	
		IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO</b>	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>USO GLOBAL: ESPARCIMIENTO (L/N)</b>
USO PORMENORIZADO	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	CATEGORÍA: <b>JARDINES (RN)</b>
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO.	
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	---	<b>EDIFICABILIDAD</b> ---
		<b>ALTURA</b> ---
	No se admiten construcciones	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO PARA EL AJARDINAMIENTO.</b>	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio, aunque se podrá configurar este sistema de jardines sin condicionantes en su diseño y plantación vegetal. Se admite la señalética informativa necesaria. Mínima intervención con embaldosados pisables, iluminancia horizontal máxima de 7 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación urbanística aislada en suelo urbano	(art 4.1.B. RGEP) ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución
<b>REFERENCIAS LEGALES</b>	artículos 3-32-41 del TROTEN artículos 3-4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

*i. Vizcaíno*  
sistema local

DENOMINACIÓN	Zona verde en RAR-PI.3	JL11
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	225,64 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
La parcela se encuentra en el Asentamiento Rural RAR-PI.3, en el camino La Varquita, próximo a su conexión con la LP-1.		
ESTADO ACTUAL		
Se trata de un terreno agrario residual, rocoso con pastizal. Espacio de confluencia entre el antiguo Camino Real y la pista rodada.		
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada	183,25 m <sup>2</sup>	
propiedad municipal	42,39 m <sup>2</sup>	
ÁMBITO DEL SISTEMA		planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-8.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se trata de completar el sistema de equipamientos en asentamiento rural, en este caso como zona verde apta para el uso de la colectividad como espacio de ocio y esparcimiento integrado en el RAR-PI.3, disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos.		
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento del terreno dentro del asentamiento rural le confiere aptitud para su función de espacio colectivo al servicio del entorno edificado. Con adecuada calidad y buena integración en el medio rural. Computa a los efectos del estándar previsto en la DOG-63.2.d) y art. 36 del TROTEN.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 600 mm, sin riesgo de escorrentías	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	Escasas pervivencias culturales del espacio antropizado.	
usos actuales	Agrícola en abandono.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS (pos)	Salud y calidad de vida. Integración.	
		IMPACTO POSITIVO ALTO: incidencia socio cultural y ambiental.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	RÚSTICO - ASENTAMIENTO RURAL	USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)
USO PORMENORIZADO	ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO. Instalaciones.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD - ALTURA -
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.	
El espacio se adecuará para juego de niños, con estancia y ajardinamiento, sin especiales requerimientos. Con el mobiliario urbano adecuado a esa finalidad: elementos de juego, asientos, basureros, etc. Señalética informativa necesaria. Iluminancia horizontal máxima de 10 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	EJECUCIÓN DIRECTA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 36-76-77-145 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

DENOMINACIÓN	Zona verde en RAR-ROQ	NN2
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b> computable 1053,82 <b>TOTAL</b> 1.273,33 m <sup>2</sup>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>  La parcela se encuentra en el Asentamiento Rural RAR-ROQ, en su extremo sur, al borde del barranco de El Roque, lindando con carretera LP-1.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>  Existe en la actualidad un emblemático mirador, conocido por sus singulares dragos gemelos (hoy uno desaparecido), visitable desde la carretera. El resto de terrenos lindantes no están tratados, planteándose su incorporación.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>  propiedad privada 551,31 m <sup>2</sup> propiedad municipal 722,02 m <sup>2</sup>	<b>ÁMBITO DEL SISTEMA</b>  	plano de ordenación pormenorizada O-3 y O-8.2
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>  Se trata de completar el sistema de equipamientos en asentamiento rural, en este caso como zona verde apta para el uso de la colectividad como espacio de ocio y espaciamiento integrado en el RAR-ROQ. En concreto el proyecto plantea incorporar terrenos lindantes al actual mirador Los Dragos para dar continuidad a toda esa zona de espacios libres que bordean el barranco de El Roque.	JUSTIFICACIÓN El emplazamiento del terreno dentro del asentamiento rural le confiere aptitud para su función de espacio colectivo al servicio del entorno edificado. Con adecuada calidad y buena integración en el medio rural. Computa a los efectos del estándar previsto en la DOG-63.2.d) y art. 36 del TROTEN.	
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 550 mm, sin riesgo de escorrentías		
suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.		
flora y vegetación Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.		
fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje Calidad visual ALTA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio Pocas pervivencias culturales del espacio antropizado. Patrimonio vegetal (dragos-palmeras).		
usos actuales Agrícola en abandono.		
espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo		IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS (neg) Capacidad agraria del suelo		IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación natural y paisajística
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO RÚSTICO - ASENTAMIENTO RURAL	USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)	
USO PORMENORIZADO ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)	
USOS COMPATIBLES Los generales previstos en el PGO. Instalaciones. Servicios higiénicos.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA subsuelo	EDIFICABILIDAD	ALTURA
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO</b>	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Jardín se conformará con rasgos de espacio agro/forestal, evitando tratamientos que artificialicen el medio. Como árbol de porte: drago, palmera, ejemplares de laurisilva y almendreros. Mínimo mobiliario urbano: elementos de madera (mesas, asientos), basureros. Señalética informativa indispensable. Podrá extenderse las actuales zonas pisables y de estancia pavimentadas. Iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)		
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL EJECUCIÓN DIRECTA		Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN ORDENACIÓN COMPLETA		Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES artículos 36-76-77-145 del TROTEN		
	artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP	



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

*WJ* 180  
sistema local

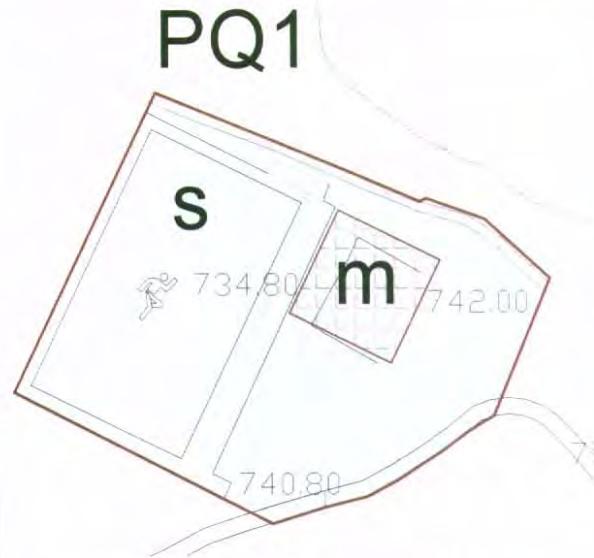
DENOMINACIÓN	Mirador Montaña Nazareno	NN3
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	TOTAL 285,00 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
Se localiza en lo alto de la montaña El Nazareno, en la zona de Fagundo, al sur del casco urbano, en la cota 784 m snm. La pista de acceso tiene 155 m desde el camino principal asfaltado.		
ESTADO ACTUAL		
Se trata de un cono volcánico con acciones de antropización, rasgos de espacio agrario por los bancales de sus faldas. Existe pista que accede a la zona más prominente y a casas del entorno. La cima se encuentra alterada por excavaciones, existe infraestructura de almacenaje de agua.		
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada 285,00 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA	plano de ordenación pormenorizada O-3
propiedad municipal 0,00 m <sup>2</sup>		
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se trata de completar el sistema de espacios libres, con la realización de este mirador como espacio apto para el uso de la colectividad, para ocio y esparcimiento. Se pretende acondicionar el acceso rodado y viradero (235 m <sup>2</sup> ) y propiamente una pequeña plaza mirador de 50 m <sup>2</sup> .		
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento del terreno respecto del medio rural y sistema viario de acceso le confiere una función relevante para completar el sistema de espacios colectivos, con adecuada calidad y buena integración en el medio. La instalación exige un lugar con panorámicas de interés, reuniendo el lugar esos valores visuales requeridos.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin viento, humedad media, precipitación 550 mm, sin riesgo de escorrentías	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual ALTA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	Pocas pervivencias culturales del espacio antropizado.	
usos actuales	Agrícola en abandono.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo	
		IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación natural y paisajística
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA RPA-3	USO GLOBAL: AGRÍCOLA (A)
USO PORMENORIZADO	ESPARCIMIENTO (L/N)	CATEGORÍA: JARDINES Y PLAZAS (JL)
USOS COMPATIBLES	Los generales previstos en el PGO. Instalaciones.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD - ALTURA -
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO	
La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. El Mirador se conformará con zona de acceso rodado y aparcamiento, y zona peatonal dispuesta en la parte más alta. Como árbol de porte: drago, palmera y pino. Mínimo mobiliario urbano: elementos de madera (mesas, asientos), basureros. Señalética informativa indispensable. Iluminancia horizontal máxima de 5 lux. Todas las infraestructuras de redes irán enterradas.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico (art 191 RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	EJECUCIÓN DIRECTA	Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 36-76-77-145 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-191-233 del RGEP	



## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES

sistema general

DENOMINACIÓN	CAMPO DE FÚTBOL "EL FAYAL"	PQ1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	15.102,85 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
El emplazamiento de estas instalaciones está en la zona media, al norte del casco urbano, en medio de una zona de pinar (cota 735 m), denominada "El Fayal". Se accede a través de pista asfaltada que conecta con el casco y con la		
ESTADO ACTUAL		
El campo de fútbol se encuentra en funcionamiento, con las instalaciones básicas que le permiten estar en uso, aunque con necesidad de una mejor organización del espacio y de la articulación con la vía de acceso. La ordenación del conjunto deberá completar las instalaciones y construcciones necesarias para la finalidad deportiva.		
TITULARIDAD DEL SUELO		
privada 0 m <sup>2</sup>		
propiedad pública 15.102,85 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	plano de ordenación pormenorizada O-3
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se trata de mejorar esta importante dotación deportiva de ámbito comarcal. La ordenación prevista completa lo ya ejecutado y dota de la funcionalidad requerida por este uso, estructurando la zona al naciente de la cancha para los servicios necesarios: baños, vestuarios, bar, almacenaje, gradas, accesos, ajardinamiento, y demás espacios demandados para el desarrollo de la actividad deportiva.		
JUSTIFICACIÓN	Necesidades funcionales de mejora.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología Exposición parcial, cierta protección, humedad media, precip. 600 mm, sin escorrentía.		
suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, alta calidad ambiental.		
flora y vegetación No hay antropización como espacio agrario.		
fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje Calidad visual ALTA. No se potencia con el proyecto.		
patrimonio El entorno dispone de una gran fuerza expresiva por su naturalidad.		
usos actuales La parcela sustituye el intenso uso natural del entorno por las instalaciones deportivas.		
espacios naturales y otros El lugar está afectado por LIC y ZEC.		
ACCIÓN IMPACTANTE Escasa modificación del uso del suelo		IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFFECTADOS (neg) Poca incidencia en el Paisaje.		
	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: CALIDAD DE VIDA.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	SRPI
USO GLOBAL	SISTEMA GENERAL DEPORTIVO	art. 32.2.A.7.b TROTEN
USO PORMENORIZADO	RECINTO DESCUBIERTO DEPORTIVO	PQ1 Deportivo
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente: Administrativo, Aparcamientos, Bar, otros.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD 0,015 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		ALTURA una planta
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA INSTALACIONES DEPORTIVAS	
Las construcciones necesarias se dispondrán en la zona al este (m) de unos 1.600,00 m <sup>2</sup> (40x40), la zona de cancha (s) y otros espacios abiertos y de tratamiento vegetal totaliza 11.328,45 m <sup>2</sup> . Las construcciones tendrán como máximo UNA planta, con diseño integrador en el medio. Se evitarán elementos singulares tipo torres, etc. Preferentemente se utilizará paredes con piedra vista, sin que destaque elementos por su color, utilizando tonos oscuros. La jardinería será un factor importante de integración, utilizando la propia del lugar: pino, brezo y faya. Para cerramientos de parcela se utilizará malla metálica que proporcione transparencia, sobre murete de mampostería vista. El alumbrado exterior se realizará con iluminación de mínimos requeridos. Se resolverá en la propia parcela la depuración y vertido de las aguas residuales.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	adquirido
TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Aislada en Suelo Rústico (art 4.1.C.c. RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-141-142-143-144-145-146-147 del RGEP	





## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES

sistema general

DENOMINACIÓN	BRIF. Brigada de refuerzo contra incendios forestales	IQ2.2
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	15.102,85 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
El emplazamiento de estas instalaciones está en la zona baja denominada Las Hoyas (cota 440 m). Se accede a través de camino asfaltado con un recorrido de 360 m desde la pista de Matos, que sirve a esa zona agraria.		
ESTADO ACTUAL		
Las instalaciones, en parte realizadas con la plataforma de maniobra de helicópteros, se completarán con la disposición de las construcciones de servicio necesarias, hoy dispuestas provisionalmente en módulos prefabricados. La orografía es llana por explanación. Se accede a través de vial rodado pavimentado que conecta con el principal de la zona. Por el este de la parcela existe otra vía de acceso a fincas deberá también acondicionarse (621 m <sup>2</sup> ).		
TITULARIDAD DEL SUELO		
privada	0 m <sup>2</sup>	
propiedad pública	15.102,85 m <sup>2</sup>	
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
Se trata de la realización de esta importante dotación comarcal para el servicio contra incendios forestales. La ordenación prevista completa lo ya ejecutado y dota de la funcionalidad requerida por este servicio, estructurando las dos zonas principales de las instalaciones: la de maniobras y la de servicios, así como otros espacios ajardinados o residuales.		
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento de las instalaciones obedece a una función territorial de accesibilidad y operatividad, cuya decisión ha sido tomada por organismos supramunicipales.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad baja, precipitación 400 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, alta calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización como espacio agrario.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual ALTA. No se potencia con el proyecto.	
patrimonio	El entorno dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado.	
usos actuales	La parcela sustituye el intenso uso agrario del entorno por las instalaciones contra incendios.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO MODERADO
FACTORES AFFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo. Paisaje.	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: ayuda a la preservación del medio.
CONDICIONES ESPECÍFICAS	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELTO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRPI
	USO GLOBAL	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS art. 32.2.A.7.b TROTEN
	USO PORMENORIZADO	OTROS SISTEMAS. PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD. IQ2 contra incendios
	USOS COMPATIBLE	Los previstos en el PGO. Específicamente: Administrativo, Aparcamientos, Residencial.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA una planta
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	adquirido
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Aislada en Suelo Rústico (art 4.1.C.c. RGEP)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-141-142-143-144-145-146-147 del RGEP	



183

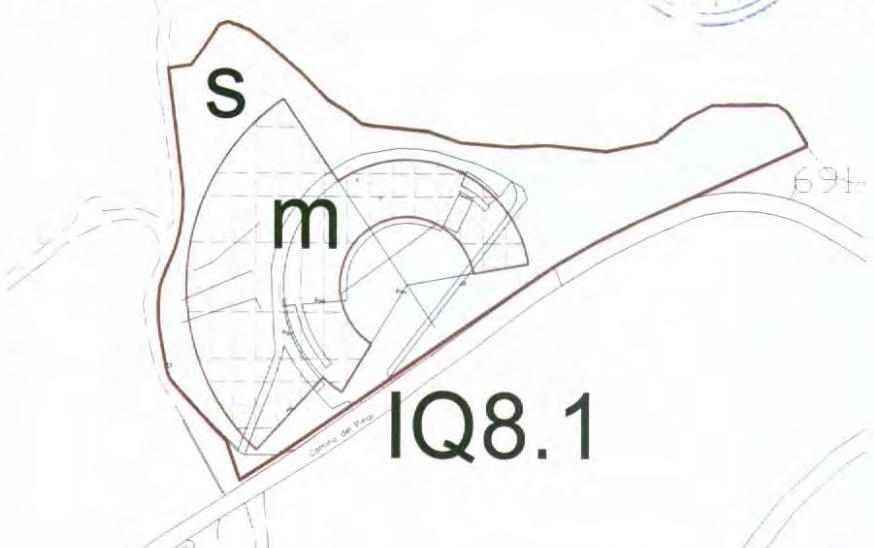
## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES

sistema general

DENOMINACIÓN	ESTACIÓN DEPURADORA	IQ5.1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	9.133,26 m <sup>2</sup>
El emplazamiento de estas instalaciones está en la zona baja denominada Montaña La Negra (cota 425 m), a 360 m de la pista de Matos, que sirve a esa zona agraria.		
ESTADO ACTUAL	IQ5.1	
La parcela ha sido dedicada hasta época reciente a vertedero municipal. La ordenación del conjunto se establecerá mediante las instalaciones y construcciones necesarias para el fin previsto. Dispone de orografía llana con excavaciones en la montaña donde se habilitaron las zonas de vertido. Se accede a través de vial rodado que conecta con el principal de la zona.	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	plano de ordenación pormenorizada O-3
TITULARIDAD DEL SUELO propiedad privada 0 m <sup>2</sup> propiedad municipal 9.133,26 m <sup>2</sup>		
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Se trata de la realización de esta importante dotación para servicio al municipio. La ordenación prevista deberá integrar en la parcela las instalaciones para depuración (en su caso vertido) de las aguas residuales del municipio.	
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento de las instalaciones obedece a la posibilidad de recogida de aguas residuales de casi todo el municipio por pendiente natural, siendo además una parcela de propiedad municipal.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Material basáltico y picón, dominante en capas subyacentes. Muy alterada.	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad baja, precipitación 400 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, baja potencialidad agrícola, baja calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización como espacio agrario.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	El entorno dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado.	
usos actuales	La parcela sustituye el uso de vertedero por las instalaciones de EDAR.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFFECTADOS (neg)	Ecosistemas y biodiversidad. Paisaje.	
	IMPACTO POSITIVO MODERADO: ayuda a la recuperación del medio.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELDO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	SRPI
USO GLOBAL	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	art. 32.2.A.7.b TROTEN
USO PORMENORIZADO	OTROS SISTEMAS. PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD.	IQ5 EDAR
USOS COMPLEMENTARIOS	Los previstos en el PGO. Específicamente: Almacenaje, Administración.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA una planta
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA INSTALACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
Las construcciones deberán realizarse en una planta, con un diseño compacto, integrador en el medio. Preferentemente se utilizará paredes con piedra vista, sin que destaque elementos por su color, utilizando tonos oscuros. Se dispondrán en el área de movimiento reflejada en el gráfico, de 3.680 m <sup>2</sup> , con separación a linderos de 10 m. Los tanques podrán ser de hormigón. La jardinería será un factor importante de integración, debiendo ésta tener presencia notable en el conjunto de la instalación. De realizarse algún cerramiento, se utilizará malla metálica que proporcione transparencia, ejecutándose siempre sobre murete de mampostería vista. El alumbrado exterior se realizará con iluminación de mínimos requeridos. Se cuidarán las visuales desde el entorno, ocultando las instalaciones. La intervención en este espacio conllevará la restauración del medio alterado por el antiguo vertedero, principalmente limpieza, tratamiento ajardinado y restauración de la zona de vertidos.		
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	adquirido
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Aislada en Suelo Rústico (art 4.1.C.c. RGEPE)	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-141-142-143-144-145-146-147 del RGEPE	

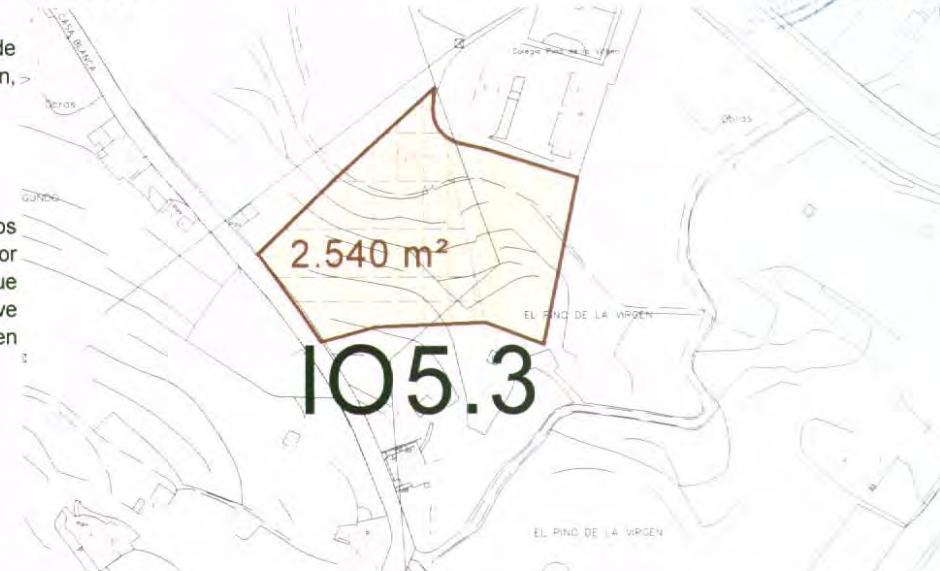


## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RELEVANTES

DENOMINACIÓN	MERCADILLO MUNICIPAL	IQ8.1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE  El emplazamiento de estas instalaciones está en la zona media, al norte del casco urbano, junto al área recreativa "El Fayal" (cota 690 m). Se accede a través de pista asfaltada que conecta con el casco y con la carretera LP-1.	11.759,84 m <sup>2</sup>
ESTADO ACTUAL	El Mercadillo se encuentra en funcionamiento, con las instalaciones básicas que le permiten estar en uso, aunque con necesidad de una mejor organización del espacio con ampliación de funciones. La ordenación del conjunto deberá completar las instalaciones y construcciones necesarias para la finalidad industrial/comercial agraria prevista.	 IQ8.1
TITULARIDAD DEL SUELO privada 0 m <sup>2</sup> propiedad pública 11.759,84 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	plano de ordenación pormenorizada O-3
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Se trata de mejorar esta importante dotación comercial de ámbito comarcal. La ordenación prevista completaría lo ya ejecutado con más servicios industriales/comerciales que potencien la agricultura y ganadería del área. Ampliación de puestos de venta y dependencias para el desarrollo de diversas actividades agroindustriales.	
JUSTIFICACIÓN Necesidades funcionales de mejora y ampliación de las instalaciones existentes.		
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO  geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes clima e hidrología Exposición total, poca protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía. suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, alta calidad ambiental. flora y vegetación Elevado grado de antropización como espacio agrario. fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local. paisaje Calidad visual MEDIA. No se potencia con el proyecto. patrimonio El entorno dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado y natural. usos actuales La parcela sustituye el intenso uso agrario del entorno por las instalaciones de mercadillo. espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	INVENTARIO AMBIENTAL  ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo FACTORES AFECTADOS (neg) Capacidad agraria del suelo. Paisaje. IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE IMPACTO POSITIVO ELEVADO: Economía y bienestar social.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRPI USO GLOBAL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS art. 32.2.A.7.b TROTEN USO PORMENORIZADO ABASTOS IQ8 Mercados USOS COMPATIBLES Los previstos en el PGO. Específicamente: Industria agraria, Activi Artesanal, Almacenaje, ... TIPOLOGÍA EDIFICATORIA abierta EDIFICABILIDAD 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA una planta	
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA INDUSTRIA Y COMERCIO AGRARIO. Las construcciones necesarias se dispondrán en la zona dispuesta como área de movimiento (m) de unos 4.851,81 m <sup>2</sup> , quedando el resto (s) como espacios libres para patio y demás zonas libres y ajardinadas con 6.908,03 m <sup>2</sup> . Las construcciones tendrán como máximo UNA planta, con diseño compacto, integrador en el medio, siguiendo la misma tipología de la construcción curva existente, podrán tener DOS plantas hacia el interior de la parcela por razones de desnivel. Se podrá realizar cualquier tipo de antena, disponer torres u otros elementos singulares propios. Preferentemente se utilizará paredes con piedra vista, sin que destaque elementos por su color, utilizando tonos oscuros. La jardinería será un factor importante de integración. Para cerramientos de parcela se utilizará malla metálica que proporcione transparencia, sobre murete de mampostería vista. El alumbrado exterior se realizará con iluminación de mínimos requeridos. Se resolverá en la propia parcela la depuración y vertido de las aguas residuales.	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO: TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN Actuación Aislada en Suelo Rústico (art 4.1.C.c. RGEP) LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL ORDENACIÓN COMPLETA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN EJECUCIÓN DIRECTA REFERENCIAS LEGALES artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-141-142-143-144-145-146-147 del RGEP	adquirido Proyecto de Ejecución de Sistema General

## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

dotación

DENOMINACIÓN	CASA DEL PATRIMONIO Y LAS COSTUMBRES	IO5.3
GEOMETRÍA Y TERRITORIO LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen, lindando con el camino Calvario.	3.927,91 m <sup>2</sup>
ESTADO ACTUAL	Se trata de terrenos de antiguos cultivos principalmente de almendreros, recuperados por el Ayuntamiento. Dispone de una orografía que discurre según la geomorfología en suave pendiente hacia el norte. No existen construcciones.	
TITULARIDAD DEL SUELO	propiedad privada 0 m <sup>2</sup> propiedad municipal 3.927,91 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL plano de ordenación pormenorizada O-3 y O-6.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Se trata de completar el sistema dotacional con la realización de un centro cultural y temático denominado "Casa del Patrimonio y las Costumbres", construcción que deberá servir para la exposición y la investigación de aspectos culturales, etnográficos y arqueológicos del municipio. Así como cuidar el espacio libre de parcela potenciando la plantación de almendreros existente.	JUSTIFICACIÓN El emplazamiento del terreno respecto de la estructura urbana le confiere una función relevante para completar el sistema de espacios dotacionales, con adecuada calidad y buena integración en el medio urbano.
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes clima e hidrología Exposición parcial, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía. suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental. flora y vegetación Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución; pastos y almendreros. fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local. paisaje Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto. patrimonio Pervivencias culturales del espacio antropizado. usos actuales Agrícola en recuperación. espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	INVENTARIO AMBIENTAL ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo FACTORES AFECTADOS (neg) Capacidad agraria del suelo IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación paisajística y valores culturales
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE CULTURAL TEMÁTICO art. 32.2.A.7.b TROTEN USO PORMENORIZADO PARQUE ETNOGRÁFICO IO5 P.Temático USOS COMPATIBLES Los previstos en el PGO. Específicamente: Social, Esparcimiento, Medioambiental. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA abierta EDIFICABILIDAD 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA DOS plantas	ESPACIO PÚBLICO PARA LA CULTURA
CONDICIONES ESPECÍFICAS	La edificabilidad se podrá materializar en el área de movimiento señalada (2540 m <sup>2</sup> ), con una ocupación máxima en una planta de 400 m <sup>2</sup> . La intervención limitará en lo posible la transformación del espacio. Se conservarán las pervivencias culturales (paredes, almendreros, etc). Se admite mobiliario urbano y la señalética informativa necesaria. La zona libre de parcela tendrá una mínima intervención sobre su estado actual, reduciendo a mínimos la zona intervenida pisable, la iluminancia horizontal máxima en el exterior será de 10 lux. Las construcciones han de cuidar las visuales desde todas las orientaciones, integrándose en el terreno, utilizando materiales y formas que no operen en contraste con el entorno.	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO: TIPO DE GESTÓN Y EJECUCIÓN Actuación de ejecución de carácter individualizado, en suelo urbano consolidado-art 4 RGEP LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL ORDENACIÓN COMPLETA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN EJECUCIÓN DIRECTA REFERENCIAS LEGALES artículos 32-37-41-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-233 del RGEP	adquirido Proyecto de Obra Pública Ordinaria



## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

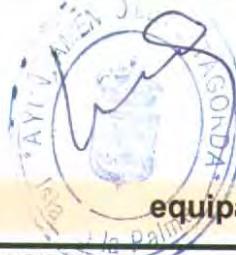
DENOMINACIÓN	CANCHA CUBIERTA "EL PINAR"	PQ3
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	1.260,00 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN	La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo de El Pinar o Cuatro Caminos, lindando con otros espacios dotacionales y zona de espacios libres.	
ESTADO ACTUAL	Se trata de un terreno interior de manzana, no acondicionado por faltarle parte de la trama vial que lo limita por el norte. Permanece en su estado rústico, antropizado de antiguo, dispuesto en ligera pendiente hacia el poniente, donde llega el vial rodado.	
TITULARIDAD DEL SUELO	propiedad privada 0 m <sup>2</sup> propiedad municipal 1.260,00 m <sup>2</sup>	ÁMBITO DE LA INSTALACIÓN plano de ordenación pormenorizada O-3 y O-6.1
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Se trata de la realización de una dotación deportiva cubierta, que estará relacionada con el I.E.S. lindante. El proyecto consiste en un pabellón polideportivo cubierto, pista de 20x40 m, que dará servicio al entorno cultural y docente, con posibilidad flexible de utilización general.	JUSTIFICACIÓN Es un objetivo consecuente con el desarrollo educativo y de salud, al que debe sumarse este municipio. El lugar es adecuado por la propia demanda docente y en general para cubrir esta carencia en condiciones funcionales con independencia de la climatología.
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes clima e hidrología Exposición parcial, con protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía. suelos Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental. flora y vegetación Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución. fauna Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local. paisaje Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto. patrimonio No hay pervivencias culturales. usos actuales Espacio urbano residual. espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	INVENTARIO AMBIENTAL ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo FACTORES AFECTADOS Estructura urbana, infraestructuras y equip
		IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano. Educación. Salud.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE DEPORTIVO USO PORMENORIZADO CANCHA DEPORTIVA USOS COMPATIBLES Los previstos en el PGO. Específicamente: Deportivo, Cultural, Social. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA cerrada	art. 32.2.A.7.b TROTEN PQ3 Deportivo EDIFICABILIDAD 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA < 7 m
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA El proyecto resolverá el encaje en la estructura urbana. Se aportarán soluciones formales que mejoren la integración del volumen del pabellón en cuanto colores y texturas adecuadas, teniendo en cuenta las visuales desde los distintos puntos de la trama urbana. La altura de la edificación será la mínima funcionalmente requerida, evitándose las cubiertas inclinadas. El funcionamiento de esta instalación requiere la total terminación de la urbanización viaria a la que da frente, así como estar acondicionado el espacio de aparcamientos previsto anexo por el este.	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO: TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN Actuación de ejecución de carácter individualizado, en suelo urbano consolidado art 4 RGEP LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL ORDENACIÓN COMPLETA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN EJECUCIÓN DIRECTA REFERENCIAS LEGALES artículos 3-32-41 del TROTEN artículos 3-4-14-29-141-142-143-144-145-147-150-187-188-189-233 del RGEP	adquirido Obra Pública Ordinaria Proyecto de Ejecución



## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

equipamiento

DENOMINACIÓN	PARQUE ETNOGRÁFICO "CONJUNTO CULTURAL DE SAN AMARO		I05.1
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE		4.136,74 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN			
El Lugar de San Amaro, como se denominaba de antiguo, está situado en la zona baja del municipio sobre los 500 m de cota, en concreto se conforma por el recinto de la Iglesia de San Amaro y Casa Rectoral.			
ESTADO ACTUAL			
Este conjunto cultural designado como Parque Etnográfico comprende prácticamente la propiedad de la Iglesia y los caminos que la cruzan, un lugar con fuerte carga histórica que alberga un patrimonio de gran valor. Abarca la antigua iglesia de San Amaro, hoy reedificada (SQ3.2), además una serie de construcciones y elementos (casa rectoral, aljibe, espacio de plaza, era, huertos, etc) que convierten este sitio en un exponente histórico y etnográfico muy singular.			
TITULARIDAD DEL SUELO			
propiedad Iglesia C	3.519,74 m <sup>2</sup>		
propiedad pública	617,00 m <sup>2</sup>		
ÁMBITO DEL SISTEMA			
			plano de ordenación pormenorizada O-3 y O-5
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA			
Se trata de actuar sobre los elementos y espacios descritos, para su recuperación y rehabilitación, con la puesta en valor del conjunto. El proyecto complementa la intervención ya realizada de recuperación de la Iglesia de San Amaro, con el objetivo de que la intervención no se quede en un nivel puntual sino que tenga un sentido estructural en el conjunto.			
JUSTIFICACIÓN	Se enmarca la actuación en objetivos de rehabilitación del patrimonio histórico, para evitar su progresivo deterioro y su irreparable pérdida, poniendo en valor tales rasgos identitarios.		
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO		INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad media-baja, precipitación 450 mm, sin escorrentía.		
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, alta calidad ambiental.		
flora y vegetación	Elevado grado de antropización como espacio agrario. Ocupación por construcciones.		
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje	Calidad visual MUY ALTA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio	Dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado y construcciones históricas.		
usos actuales	La parcela tiene uso agrario en abandono. Principalmente se dan encuentros festivos.		
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo		IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS (neg)	Patrimonio histórico y cultural		
		IMPACTO POSITIVO ELEVADO: recuperación patrimonial.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELDO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL	SRPC	
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE CULTURAL TEMÁTICO		art. 32.2.A.7.b TROTEN
USO PORMENORIZADO	PARQUE ETNOGRÁFICO		IO5 P.Temático
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente: Social, Esparcimiento, Medioambiental.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	existente	EDIFICABILIDAD	--
			ALTURA --
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO PÚBLICO/PRIVADO PARA EL ESPARCIMIENTO Y LA ACTIVIDAD SOCIOCULTURAL.		
La presente actuación de <i>Parque Etnográfico</i> está dentro del área sujeta al <i>Plan Especial de Ordenación de San Amaro y su entorno rural</i> . Podrá realizarse sin la formulación de dicho instrumento de desarrollo, solamente en los términos de estricta rehabilitación y recuperación de elementos o construcciones existentes, según se plantea en esta ficha. La intervención precisa de un estudio que desvele la significación de los elementos en el contexto histórico. Se procederá con extremo rigor evitando interpretaciones que desnaturalicen su autenticidad, sin la introducción de elementos y materiales que desvirtúen las cualidades originarias. No se admitirá ningún tipo de vallado, actuando en todo caso con barreras vegetales. No se realizará transformación alguna de la naturaleza actual de los espacios (huertas, patios, etc.). El Plan Especial citado podrá disponer otras condiciones o precisar las aquí expuestas; este instrumento podrá admitir la realización de algún volumen de nueva construcción, siempre que se ubique en la zona más al poniente del área.			
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:		no es necesaria
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación aislada en suelo rústico	(art 4.1.C.a. RGEP)	ejecución privada
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	Se requerirá el acto administrativo de CALIFICACIÓN TERRITORIAL		
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA		Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 3-32-37-67 del TROTEN artículos 3-4-14-15-148-149 del RGEP		



## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

DENOMINACIÓN	PARQUE ETNOGRÁFICO "BARRANCO DE SAN MAURO"		AUA-I05.2
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	13.892,94 m <sup>2</sup>	
LOCALIZACIÓN			
La parcela se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo Pino de La Virgen. Ocupa espacio antropizado y cauce del Barranco de San Mauro.			
ESTADO ACTUAL			
Se trata de terrenos de antiguos cultivos, en parte abandonados. Dispone de una orografía en bancales que discurre según la geomorfología del Barranco de San Mauro a su paso por esta zona del casco. Domina el almendrero y pequeños huertos con rasgos de un terreno de agricultura tradicional. La parte más alta lindante con la LP-1 se constituye en pendiente acusada por terraplanado de la vía, a partir del camino real el espacio resulta de utilidad.			
TITULARIDAD DEL SUELO			
propiedad privada	615,49 m <sup>2</sup>		
propiedad pública	13.277,45 m <sup>2</sup>		
ÁMBITO DEL SISTEMA			planos de ordenación pormenorizada O-3 y O-6.2
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA			
Se trata de completar el sistema de espacios para el disfrute de la colectividad, realizando un parque urbano apto para el ocio y esparcimiento, disponiendo la recuperación para este fin de terrenos abandonados de antiguos cultivos y demás rasgos de interés, enfocado desde el punto de vista de los valores etnográficos.			
JUSTIFICACIÓN	El emplazamiento del terreno respecto de la estructura urbana le confiere una función relevante para completar el sistema de espacios colectivos, con adecuada calidad y buena integración en el medio urbano.		
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL	
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología	Exposición parcial, humedad media, precipitación 600 mm, escorrentía ocasional en cauce.		
suelos	Luvisoles, Cambisoles y Leptosoles, aptos para regeneración natural, baja calidad ambiental.		
flora y vegetación	Elevado grado de antropización como espacio agrario.		
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje	Calidad visual MEDIA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio	Dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado en espacio singular.		
usos actuales	La parcela tiene uso agrario en parte en abandono.		
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE	
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación de espacio antrópico y natural.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELLO URBANO CONSOLIDADO		
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE CULTURAL TEMÁTICO	art. 32.2.A.7.b	TROTEN
USO PORMENORIZADO	PARQUE ETNOGRÁFICO	IO5	P.Temático
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente: Social, Esparcimiento, Medioambiental.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO CON USO AL PÚBLICO PARA EL ESPARCIMIENTO.	ALTURA	una planta
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO: NO en ejecución Privada/CESIÓN-EXPROPIACIÓN en Pública		
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación aislada en suelo rústico (art 4.1.C.a. RGEP)	ejecución privada/pública	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Actuación urbanística aislada para la ejecución del sistema local	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución	art 187.2 del RGEP
REFERENCIAS LEGALES	artículos 3-32-37-41 del TROTEN artículos 3-4-14-15-148-149 del RGEP		



189  
equipamiento

## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

DENOMINACIÓN	CAMPO DE GOLF	IC10
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE TOTAL DEL SDO-5	766.950,53 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>ÁREA DESPoblada conformando un territorio antropizado de antiguo, mayormente abandonado, cubierto por cerrillares y cornicales, con pinos aislados. Es área del dominio potencial ecotónico de bosques termófilos (sabinares).</span> <span>ÁMBITO DEL SISTEMA</span> <span>plano de ordenación estructural P1 - P3</span> </div>	
ESTADO ACTUAL	<p>Área despoblada conformando un territorio antropizado de antiguo, mayormente abandonado, cubierto por cerrillares y cornicales, con pinos aislados. Es área del dominio potencial ecotónico de bosques termófilos (sabinares).</p>	
TITULARIDAD DEL SUELO	<p>propiedad privada la totalidad excepto la traza de la pista</p>	
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	<p>Se trata de la realización de un equipamiento estructurante turístico-deportivo, un Campo de Golf y establecimientos Hoteleros vinculados. El PGO recoge íntegramente las previsiones al respecto realizadas por el PTET.</p> <p>JUSTIFICACIÓN Es objetivo que está dentro de la estrategia insular de cualificación del sistema turístico. Deberá cumplir la función estratégica de dinamización de la economía municipal. Forma parte del Modelo de Desarrollo local.</p>	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
	geología y geomorfología Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
	clima e hidrología Exposición total, sin protección, humedad baja, precipitación 400 mm, sin escorrentía. Deberá cumplir la función estratégica de dinamización de la economía municipal. Forma parte del Modelo de Desarrollo local.	
	suelos Luvisoles y cambisoles, con alta/muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
	flora y vegetación Matorral dominado por cornicales . Elevado grado de antropización como espacio agrario.	
	fauna Inventario Ambiental: algunos endemismos locales (invertebrados). Interés faunístico.	
	paisaje Calidad visual ALTA. No se potencia con el proyecto. Un nuevo paisaje de alta calidad visual.	
	patrimonio Arquelógico: IA señala áreas en borde norte. Poblado de cabañas en interior del área.	
	usos actuales Agrícola y pastoreo.	
	espacios naturales y otros El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
	ACCIÓN IMPACTANTE Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO MODERADO
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo. Paisaje.	
	IMPACTO POSITIVO ELEVADO: repercusión en la economía.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	Varias categorías de suelo rústico. RPP-RPA.	
USO GLOBAL TURÍSTICO (T)	art. 32.2.A.7.c TROTEN	
USO PORMENORIZADO ALOJAMIENTO TEMPORAL, SERVICIOS AL TURISMO, CAMPO DE GOLF		
USOS COMPATIBLES AGRÍCOLA (A), MEDIOAMBIENTAL (M), ESPARCIMIENTO (L)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	abierta	EDIFICABILIDAD 50 m <sup>2</sup> e x plaza ALTURA dos plantas
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ACTUACIÓN ESTRATÉGICA SINGULAR SDO-5 prevista en el PTET.	
	Las especificaciones contenidas en el PGO se exigirán sin perjuicio de las previsiones del PTET. En el correspondiente PAT, estudio de impacto, y proyecto de ejecución, se concretará con precisión cuantos aspectos sean necesarios para conseguir un buen nivel de integración ambiental. Se evitará transformar los espacios sensibles, tales como barranqueras y bordes (RPP-2.1) y otros accidentes de interés geomorfológico. El Estudio de Impacto prospectará las áreas señaladas en el IA con valor arqueológico. Se pondrá especial cuidado en la revegetación con flora local, con la palmera, sabina, pino y drago como protagonistas arbóreos. Construcciones con tipología compacta, integrada, evitando destacar sobre el territorio, por su color, forma o localización; con preferencia en las zonas medias y altas del área del SDO. El número de plazas dependerá de la extensión de las UAET: ≤ 248 plazas. Una actuación de 200 plazas max vinculada al campo de golf (60 has) y otro Hotel con el resto de plazas.	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	obtención por el promotor o convenios para UAET
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación aislada en suelo rústico	Ley 6/2002 ejecución privada
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	Se requiere legitimación de Proyecto de Actuación Territorial Específico (PATE)	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	Supeditada : PAT + Declaración de Impacto, Autorización Previa Turística, Proyecto Ejecución	
REFERENCIAS LEGALES	artículos 3-32-37-62-63-67 del TROTEN	artículos 3-4-14-15-148-149 del RGEP
	Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística PTET <sup>LPA</sup>	



## OTROS SISTEMAS RELEVANTES

equipamiento

DENOMINACIÓN	PLANTA DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA	IQ17
GEOMETRÍA Y TERRITORIO	SUPERFICIE	48.301,98 m <sup>2</sup>
LOCALIZACIÓN		
	El emplazamiento de estas instalaciones está en la zona baja denominada Las Hoyas (cota 440 msm), a 450 m de la pista de Matos, que sirve a esa zona agraria.	
ESTADO ACTUAL		
	Se trata de un terreno no acondicionado y que permanece en su estado rústico, antropizado de antiguo, dispuesto en ligera pendiente con orientación sur que aumenta conforme se acerca al barranco de San Mauro, que es el cauce con el cual limita la parcela. Se accede desde el vial que también da servicio a las instalaciones de la BRIF, con la que linda por el sur y oeste. El Ayuntamiento tiene una parte dedicada a experimentación con cultivo ecológico.	
TITULARIDAD DEL SUELO		
propiedad privada	0 m <sup>2</sup>	
propiedad municipal	48.301,98 m <sup>2</sup>	
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA		
	Se trata de la realización de un equipamiento de producción de energía renovable a través de paneles fotovoltaicos, ubicado en un zona de buenas condiciones climáticas y adecuada orientación. Tal como se muestra en el gráfico, la parcela se divide en zona para la ubicación de los paneles fotovoltaicos (pf) y zona (ae), separada por pista, destinada al desarrollo y experimentación de cultivos ecológicos.	
JUSTIFICACIÓN	Es objetivo consecuente con un desarrollo sostenible, al que debe sumarse este municipio. El lugar permite la disposición de punto de enganche próximo, donde llega la red canalizada enterrada. Se pretende crear un gran parque fotovoltaico, una instalación relevante, que a su vez desaliente salpicar el territorio con pequeñas instalaciones, por razones ambientales.	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad baja, precipitación 400 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Matorral dominado por comicales. Elevado grado de antropización como espacio agrario.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual ALTA. No se potencia con el proyecto.	
patrimonio	El entorno dispone de una gran fuerza expresiva de territorio antropizado.	
usos actuales	Se complementa el uso agrario con las instalaciones de producción de energía fotovoltaica.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO MEDIO
FACTORES AFECTADOS (neg)	Capacidad agraria del suelo. Paisaje.	
	IMPACTO POSITIVO MODERADO: producción de energía métodos renovables.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	SRPI
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE: ENERGÍA	art. 32.2.A.7.b TROTEN
USO PORMENORIZADO	OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: energía fotovoltaica	IQ17 energía
USOS COMPATIBLES AGRÍCOLAS	La BRIF(lindante) podrá también ocupar esta parcela.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	semienterrada	EDIFICABILIDAD 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ALTURA una planta
CONDICIONES ESPECÍFICAS	ESPACIO FUNCIONAL PARA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA. Se procurará una mínima intervención en la geomorfología actual de la parcela. Las cajas de instalación se integrarán en el terreno, evitando la visualización, preferentemente enterradas. Se prohíbe cualquier red con cableado aéreo. Preferentemente se utilizarán paredes con piedra vista, sin que destaque elementos por su color, utilizando tonos oscuros. De realizarse algún cerramiento, se utilizará malla metálica que proporcione transparencia, ejecutándose siempre sobre murete de mampostería vista. Se plantearán corredores y bordes plantados, tal que se visualice una superficie fragmentada, el área (pf) deberá dejar libre los bordes de parcela a efectos de plantación, esta área podrá ser ocupada por instalaciones de la BRIF si fuera necesario. La zona (ae) destinada a cultivos con sistemas ecológicos no podrá tener otro destino.	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DEL SUELO:	adquirido
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación aislada en suelo rústico (art 4.1.C.a. RGEP)	ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	Se requerirá el acto administrativo de CALIFICACIÓN TERRITORIAL	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución
REFERENCIAS LEGALES	artículos 3-32-37-67 del TROTEN artículos 3-4-14-15-148-149 del RGEP	



191



1. El presente anexo 1B recoge un conjunto de fichas con determinaciones de ordenación sobre el sistema viario, local y general.

Las actuaciones sobre el sistema viario general se concretan en el SGV0 y SGV1, a ejecutar mediante Proyecto de Ejecución de Sistema General, conforme a la siguiente ficha:



## sistema general

### SISTEMA VIARIO

DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV0 - SGV1
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>12.301,10 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		<i>la Pava</i>
Se localiza este sistema viario en el extremo norte de la zona urbana y del área agrícola y de viviendas que le rodea. Zona de El Pinar, lindante con el área boscosa denominada El Fayal.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Área de cultivos y viviendas en la que ya se estructura una nueva vía, prolongación de la avenida existente, con previsión de continuidad hasta el Mercadillo. Desde este punto hasta la carretera LP-1 discurriría una nueva vía a través de zona agraria y limitrofe con el pinar.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>		
<b>SGV-0:</b>		
propiedad municipal	1.127,62 m <sup>2</sup>	
propiedad privada	1.944,33 m <sup>2</sup>	
<b>SGV-1:</b>		
propiedad municipal	1.695,47 m <sup>2</sup>	
propiedad privada	7.533,68 m <sup>2</sup>	
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>	<b>ÁMBITO DEL SISTEMA</b>	planos de ordenación pormenorizada O-4 y O-8
Se concreta en dos actuaciones de distinta naturaleza, aunque con el mismo objetivo global. Un tramo viario (SGV0) daría continuidad con 192 m al recientemente ejecutado, hasta el entorno del Mercadillo. Desde este punto una nueva vía SGV1 (839 m) enlazaria con la LP-1.		
JUSTIFICACIÓN	Es objetivo completar las infraestructuras y sistemas del núcleo de Puntagorda y la conectividad territorial. Se trata del desarrollo del sistema viario que complete la articulación con la vía general LP-1, asimismo con el objetivo de mejorar la accesibilidad al Mercadillo.	
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología	Volcán Taburiente superior. Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición total, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Alto grado de antropización histórica. Aprovechamiento agrario. Pastizales y almendros.	
fauna	Común. No se ha encontrado en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual ALTA. El proyecto de vía debe integrarse sin afectar al pinar.	
patrimonio	Ciertos valores patrimoniales en el entorno y rasgos de antropización característica.	
usos actuales	El ámbito es un terreno agrario con situación diversa. También uso de vivienda.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
	SGV1 linda al norte con espacio LIC/ZEPA, sin que afecte a los valores intrínsecos.	
<b>ACCIÓN IMPACTANTE</b>	Acciones que modifican el uso del suelo	<b>IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE</b>
<b>FACTORES AFECTADOS</b> (neg)	Capacidad agraria. Paisaje.	
	IMPACTO POSITIVO MODERADO: estructura urbana, calidad de vida.	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO</b>	<b>SUELDO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>SRPI</b>
USO GLOBAL	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	art. 32.2.A.7.b TROTEN
USO PORMENORIZADO	CIRCULATORIO CG	CG-1 primer nivel
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente: Aparcamientos. Circulación rodada y peatonal.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO FUNCIONAL PARA EL SISTEMA VIARIO</b>	
SG0: tendrá un tratamiento similar a La Avenida ya ejecutada. SGV1: la intervención limitará en lo posible la transformación del espacio, será una vía con tratamiento sensible por el espacio de naturalidad con el cual limita. Se admite mobiliario urbano y la señalética informativa con los mínimos funcionales necesarios; no existirán báculos de iluminación, admitiéndose balizamiento para el tránsito peatonal. En todos los casos se admitirán redes de infraestructura enterradas. Los espacios ajardinados se realizarán con almadreros como áboles de porte.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - OCUPACIÓN DIRECTA</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Aislada en Suelo Rústico	(art 4.1.C.c. RGEP)
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Ejecución de Sistema General
REFERENCIAS LEGALES	artículos 32-35-37-41-67-76-77-137-138-139 del TROTEN artículos 4-14-141-142-143-144-145-146-147 del RGEP	



193

sistema general

## SISTEMA VIARIO

DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV0 - SGV1

### RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS AFECTADAS

artículo 142 del RGEP

#### SGV0

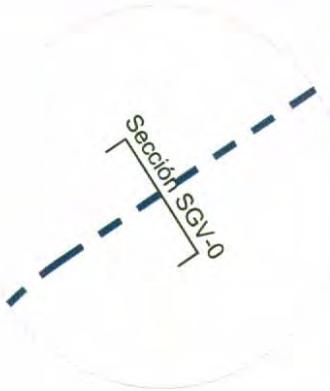
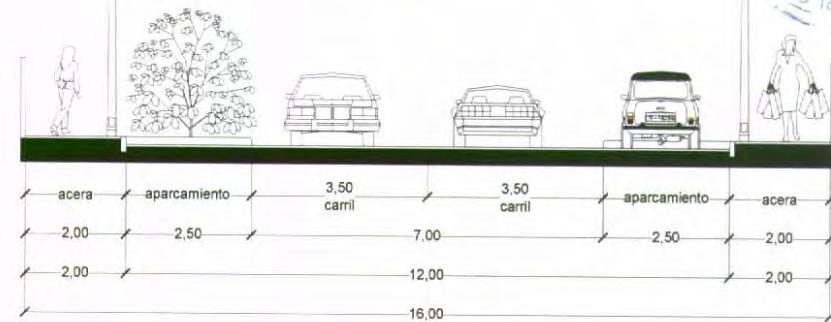
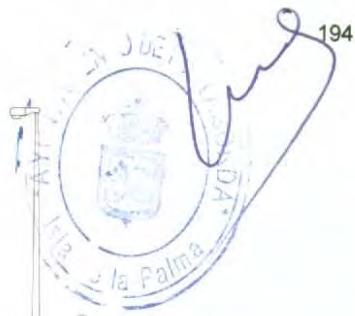
CATASTRO DE RÚSTICA      POLÍGONO: **12**  
                                  PARCELAS: **285** Miguel San Luis Rodríguez

#### SGV1

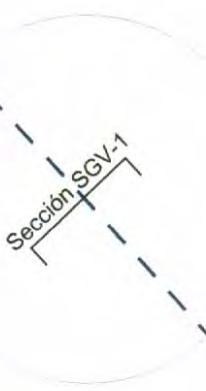
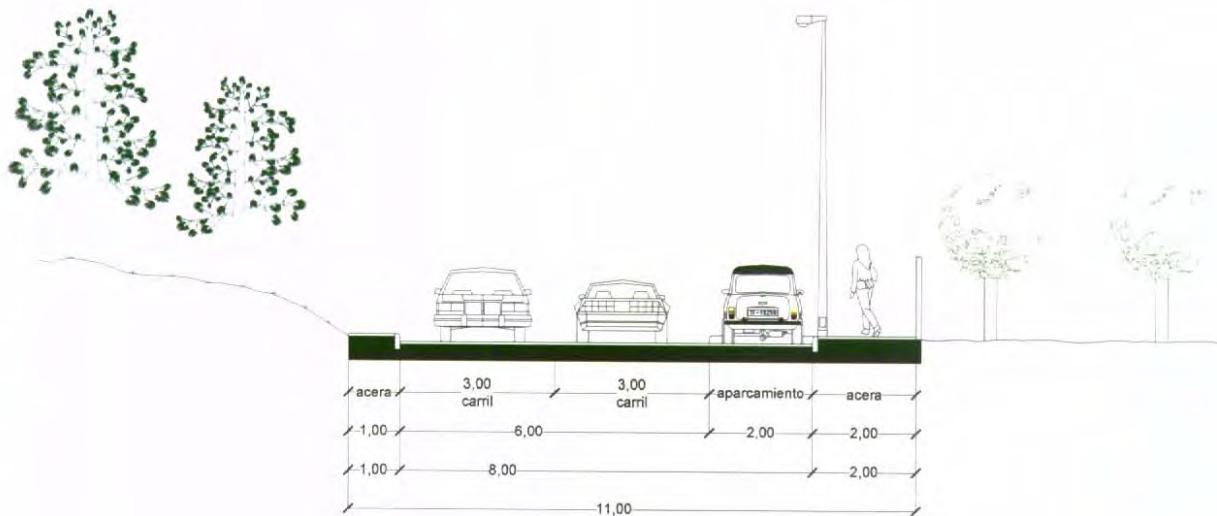
CATASTRO DE RÚSTICA      POLÍGONO: **12** por orden desde Mercadillo a LP-1  
                                  PARCELA: **257** Herederos de Isabel Ilibia López San Luís  
**286** Concepción López Espinosa  
**287** Clementina Pérez Pérez  
**248** Edita Rodríguez Rodríguez  
**247** Edita Rodríguez Rodríguez  
**159** José Miguel San Luis Díaz  
**158** José Miguel San Luis Díaz  
**155** Nicasio García Rodríguez  
**206** Ethel Pérez Rodríguez - Marcos Alexis Suárez Santiago  
**153** Arelida Mercedes Pérez Sánchez  
**150** José Eridel Martín Pérez - Luisa Eleida Valero Santiago  
**128** Etedis Pérez Cabrera  
**127** Rosa Pérez Cabrera  
**126** Rosa Pérez Cabrera  
**125** Leandro Sánchez Cabrera  
**124** Carmen Delis Díaz Rodríguez  
**123** Etedis Pérez Cabrera  
**122** Florentina Cabrera Rodríguez  
**121** Herederos de Rosa Pérez Cabrera  
**325** Carmen Vanessa Díaz Pérez  
**37** Investigación  
**36** Octavio Lorenzo Rodríguez - Ana Lorenzo Cáceres  
**33** Julia Pérez Sánchez  
**268** Ayuntamiento parte de finca El Fayal



Sección transversal SGV-0



Sección transversal SGV-1





2. Obras a realizar en el sistema local, a través de proyectos de **Obra Pública Ordinaria** en el suelo urbano consolidado, conforme a los planos de la ordenación pormenorizada O-7.1 y O-7.2, y que se recogen en las fichas dispuestas a continuación, según la siguiente relación sistemática:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS DEL SISTEMA VIARIO LOCAL	V1	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V1
	V2	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V2
	V3	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V3
	V4	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V4
	V5	PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V5



## ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V1
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	719,80 m <sup>2</sup>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
El emplazamiento de este viario se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo de El Pinar o Cuatro Caminos, conectando con la Calle La Paz.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Se trata de un terreno interior de manzana que permanece en su estado rural, antropizado de antiguo, dispuesto en ligera pendiente hacia el poniente, donde se articularía con vial existente y otro de nueva apertura (AUA-V2).		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>		
propiedad privada 334,14 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 385,66 m <sup>2</sup>		
	ÁMBITO DE LA AUA	plano de ordenación pormenorizada O-3
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de la realización de una vía urbana relacionada con el I.E.S. y demás dotaciones lindantes, con la finalidad de completar la estructura urbana y que las parcelas adquieran la condición de solar.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición parcial, con protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Espacio urbano residual.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS	Estructura urbana, infraestructuras y equip	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELLO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	R
USO PORMENORIZADO	CIRCULATORIO	CG
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente redes de infraestructura	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA CIRCULACIÓN	
La solución de diseño será la prevista en el plano de ordenación O-7.1. Se utilizará pavimento asfáltico para la calzada y adoquín o baldosas de hormigón para las aceras. La iluminación cumplirá las condiciones del IAC, utilizando luminarias adecuadas a este fin, optimizando su número para una iluminancia media de 7 lux. Se resolverán las redes de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, de forma enterrada, según la definición técnica que realice el proyecto de ejecución. Se cumplirá con las normas de diseño y trazado de recorridos públicos como itinerarios adaptados de conformidad con la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en suelo urbano (art 4.1.B. RGEP)	ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Urbanización
REFERENCIAS LEGALES	artículos 28-41-44-88-89-145 del TROTEN artículos 3-4-14-15-29-187-188-189-190 del RGEP	



197

#### **ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA**

DENOMINACIÓN		OBRA PÚBLICA ORDINARIA		AUA-V2
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>		SUPERFICIE		
<b>LOCALIZACIÓN</b>		529,92 m <sup>2</sup>		
El emplazamiento de este viario se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo de El Pinar o Cuatro Caminos, conectando con la Calle La Paz, calle de la Guardería y el de nueva apertura AUA-V1.				
<b>ESTADO ACTUAL</b>				
Se trata de un terreno interior de manzana que permanece en su estado rural, antropizado de antiguo, sensiblemente horizontal.				
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>				
propiedad privada	529,92 m <sup>2</sup>			
propiedad municipal	0 m <sup>2</sup>			
plano de ordenación pormenorizada O-3				
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>				
Se trata de la realización de una vía urbana relacionada con el I.E.S. y demás dotaciones lindantes, con la finalidad de completar la estructura urbana y que las parcelas adquieran la condición de solar.				
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL	
geología y geomorfología		Material basáltico dominante en capas subyacentes		
clima e hidrología		Exposición parcial, con protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.		
suelos		Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.		
flora y vegetación		Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.		
fauna		Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.		
paisaje		Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.		
patrimonio		No hay pervivencias culturales.		
usos actuales		Espacio urbano residual.		
espacios naturales y otros		El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.		
ACCIÓN IMPACTANTE		Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO	
FACTORES AFECTADOS		Estructura urbana, infraestructuras y equip	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO SUELTO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN				
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	R	
USO PORMENORIZADO		CIRCULATORIO	CG	
USOS COMPATIBLES		Los previstos en el PGO. Específicamente redes de infraestructura		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		---	EDIFICABILIDAD	---
ALTURA		---		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>				
ESPACIO FUNCIONAL PARA LA CIRCULACIÓN				
La solución de diseño será la prevista en el plano de ordenación O-7.1. Se utilizará pavimento asfáltico para la calzada y adoquín o baldosas de hormigón para las aceras. La iluminación cumplirá las condiciones del IAC, utilizando luminarias adecuadas a este fin, optimizando su número para una iluminancia media de 7 lux. Se resolverán las redes de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, de forma enterrada, según la definición técnica que realice el proyecto de ejecución. Se cumplirá con las normas de diseño y trazado de recorridos públicos como itinerarios adaptados de conformidad con la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.				
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>		OBTENCIÓN DEL SUELO:	EXPROPIACIÓN - CESIÓN	
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN		Actuación Urbanística Aislada en suelo urbano (art 4.1.B. RGEP)	ejecución pública	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL		ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Obra Pública Ordinaria	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN		EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Urbanización	
REFERENCIAS LEGALES		artículos 28-41-44-88-89-145 del TROTEN		
		artículos 3-4-14-15-29-187-188-189-190 del RGEP		



## ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

DENOMINACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AUA-V3
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.373,24 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	<p>El emplazamiento de este viario se encuentra en el Casco de Puntagorda, en el núcleo de El Pinar o Cuatro Caminos, completando la malla viaria de la manzana definida por La Avenida, camino El Pinar y calle Cuatro Caminos.</p> <p>Se trata de un terreno interior de manzana que permanece en su estado rural, antropizado de antiguo, dispuesto en pendiente hacia el poniente (Camino El Pinar). Todavía hay pervivencia de algunos cultivos y otras partes se encuentran en abandono. Esta manzana se encuentra rodeada del viario descrito, totalmente urbanizado, con la parte que da hacia La Avenida sin edificar, debiendo realizarse la nueva calle y así controlar el paisaje urbano por el desnivel entre ambas.</p>	
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>	<b>ÁMBITO DE LA AUA</b>	plano de ordenación pormenorizada O-3
propiedad privada	2.373,24 m <sup>2</sup>	
propiedad municipal	0 m <sup>2</sup>	
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>	<p>Se trata de la realización de una vía urbana que completaría la malla viaria de la manzana descrita, de modo que al completar esa estructura las parcelas adquieran la condición de solar.</p>	
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición parcial, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Espacio urbano residual.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS	Estructura urbana, infraestructuras y equip	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELLO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	R
USO PORMENORIZADO	CIRCULATORIO	CG
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente redes de infraestructura	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA CIRCULACIÓN	
La solución de diseño será la prevista en el plano de ordenación O-7.1. Se utilizará pavimento asfáltico para la calzada y adoquín o baldosas de hormigón para las aceras. La iluminación cumplirá las condiciones del IAC, utilizando luminarias adecuadas a este fin, optimizando su número para una iluminancia media de 10 lux. Se resolverán las redes de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, de forma enterrada, según la definición técnica que realice el proyecto de ejecución. Se cumplirá con las normas de diseño y trazado de recorridos públicos como itinerarios adaptados de conformidad con la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	OBTENCIÓN DEL SUELO:	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación urbanística aislada (suelo urbano-art 4.1.B. RGEP) ejecución pública o privada	
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Urbanización
REFERENCIAS LEGALES	artículos 28-41-44-88-89-145 del TROTEN artículos 3-4-14-15-29-187-188-189-190 del RGEP	



## ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V4
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	134,69 m <sup>2</sup>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
El área permanece en su estado rústico, antropizado de antiguo, a rasante con el Camino El Drago. Todavía hay pervivencia de algunos cultivos y otras partes se encuentran en abandono. El terreno que ocupa la vía es igualmente de huerta en abandono.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>	<b>ÁMBITO DE LA AUA</b>	plano de ordenación pormenorizada O-7.2
propiedad privada 134,69 m <sup>2</sup>		
propiedad municipal 0 m <sup>2</sup>		
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de la realización de un pequeño tramo de vía urbana, rodado limitado, que posibilitaría enlazar la malla viaria principal con el SUNCU A1, de modo que al completar esa estructura se posibilitaría el desarrollo de tal suelo urbano no consolidado.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO</b>	<b>INVENTARIO AMBIENTAL</b>
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición parcial, sin protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Terreno agrario con bastante abandono	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO IRRELEVANTE
FACTORES AFECTADOS	Estructura urbana, infraestructuras y equip	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	
USO GLOBAL	<b>RESIDENCIAL</b>	R
USO PORMENORIZADO	<b>CIRCULATORIO</b>	CG
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente redes de infraestructura	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>ESPACIO FUNCIONAL PARA LA CIRCULACIÓN</b>	
La solución de diseño será la prevista en el plano de ordenación O-7.2. Como vial singular, se utilizará pavimento no asfáltico, embaldosado o adoquinado. La iluminación cumplirá las condiciones del IAC, utilizando luminarias adecuadas a este fin, optimizando su número para una iluminancia media de 4 lux. Se resolverán las redes de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, de forma enterrada, según la definición técnica que realice el proyecto de ejecución. Se cumplirá con las normas de diseño y trazado de recorridos públicos como itinerarios adaptados de conformidad con la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>OBTENCIÓN DEL SUELO:</b>	<b>EXPROPIACIÓN - CESIÓN</b>
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en suelo urbano (art 4.1.B. RGEP)	ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Urbanización
REFERENCIAS LEGALES	artículos 28-41-44-88-89-145 del TROTEN artículos 3-4-14-15-29-187-188-189-190 del RGEP	



200

## ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

DENOMINACIÓN	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	AUA-V5
<b>GEOMETRÍA Y TERRITORIO</b>	SUPERFICIE	631,26 m <sup>2</sup>
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
Vial y aparcamientos situados en el Pino de La Virgen, en el lado sur de la edificación que alberga varias dependencias municipales: biblioteca, catastro, etc.		
<b>ESTADO ACTUAL</b>		
Se trata de un terreno que ha perdido su condición rústica por estar en parte incorporado a una función rodada y de aparcamientos.		
<b>TITULARIDAD DEL SUELO</b>		
propiedad privada	631.26 m <sup>2</sup>	
propiedad municipal	0 m <sup>2</sup>	
	ÁMBITO DE LA AUA	plano de ordenación pormenorizada O-7.2
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>		
Se trata de la realización de un pequeño tramo de vía urbana destinada a aparcamientos y al servicio de las dependencias municipales. Se posibilitaría que los terrenos lindantes adquieran la condición de solar.		
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO	INVENTARIO AMBIENTAL
geología y geomorfología	Material basáltico dominante en capas subyacentes	
clima e hidrología	Exposición parcial, cierta protección, humedad media, precipitación 600 mm, sin escorrentía.	
suelos	Luvisoles y cambisoles, arcilloso, muy alta potencialidad agrícola, moderada calidad ambiental.	
flora y vegetación	Elevado grado de antropización, comunidades de sustitución.	
fauna	Común. No se encuentra en la zona ningún endemismo local.	
paisaje	Calidad visual MUY BAJA. Se potencia con el proyecto.	
patrimonio	No hay pervivencias culturales.	
usos actuales	Terreno residual urbano.	
espacios naturales y otros	El lugar no está afectado por ninguna figura legal de protección del medio natural.	
ACCIÓN IMPACTANTE	Acciones que modifican el uso del suelo	IMPACTO NEGATIVO NULO
FACTORES AFECTADOS	Estructura urbana, infraestructuras y equip	IMPACTO POSITIVO MODERADO: recuperación del paisaje urbano.
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUELLO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	R
USO PORMENORIZADO	CIRCULATORIO	CG
USOS COMPATIBLES	Los previstos en el PGO. Específicamente redes de infraestructura y aparcamientos.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	EDIFICABILIDAD --- ALTURA ---
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	ESPACIO FUNCIONAL PARA LA CIRCULACIÓN	
La solución de diseño será la prevista en el plano de ordenación O-7.2. Se utilizará pavimento asfáltico para la calzada y adoquín o baldosas de hormigón para las aceras. La iluminación cumplirá las condiciones del IAC, utilizando luminarias adecuadas a este fin, optimizando su número para una iluminancia media de 10 lux. Se resolverán las redes de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, de forma enterrada, según la definición técnica que realice el proyecto de ejecución. Se cumplirá con las normas de diseño y trazado de recorridos públicos como itinerarios adaptados de conformidad con la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. Las parcelas lindantes no disponen de condición de solar hasta la ejecución de este sistema.		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	OBTENCIÓN DEL SUELO:	CESIÓN
TIPO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	Actuación Urbanística Aislada en suelo urbano (art 4.1.B. RGEP)	ejecución pública
LEGITIMACIÓN INSTRUMENTAL	ORDENACIÓN COMPLETA	Proyecto de Obra Pública Ordinaria
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA	Proyecto de Urbanización
REFERENCIAS LEGALES	artículos 28-41-44-88-89-145 del TROTEN artículos 3-4-14-15-29-187-188-189-190 del RGEP	



## ANEXO 2

### ANEXO DE INDICADORES

#### VALOR ESTRATÉGICO DEL PATRIMONIO NATURAL

##### 1 INDICADOR DE FRAGMENTACIÓN DE HÁBITATS NATURALES

Expresión: km de vías por km<sup>2</sup> en espacios naturales protegidos y suelo rústico

Valor de referencia:  
En 2015 debe mantenerse en el nivel actual

##### 2 INDICADOR DE SUPERVIVENCIA DE LA BIODIVERSIDAD ENDÉMICA

Expresión: Porcentaje de especies endémicas amenazadas o en peligro de extinción

Valor de referencia: Debe reducirse. A largo plazo, a cero.

##### 3 INDICADOR DE RECUPERACIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL

Expresión: Porcentaje de cubierta vegetal existente respecto de la cubierta vegetal ecológicamente viable, por ecosistemas.

Valores de referencia: el 100% en 2025, con una aproximación logística.

##### 4 INDICADOR DE GESTIÓN CONJUNTA DE SUELO AGRÍCOLA Y CUBIERTA VEGETAL

Expresión: Media de la tasa anual de disminución de suelo agrícola cultivado no sujeto a plan de reforestación en los últimos 5 años.

Valores de referencia: debe tender a cero.

##### 5 INDICADOR DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Expresión: Porcentaje de territorio con paisaje cualificado respecto del conjunto del territorio (con indicadores de calidad y definición de perspectivas del observador).

Valor de referencia: debe ser creciente.

##### 6 INDICADOR DE EFICACIA DE LA DECLARACIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Expresión: Porcentaje de superficie protegida que mejora sus bioindicadores

Valor de referencia: debe ser creciente hasta 2020, en aproximación logística.

##### 7 INDICADOR DE ESTADO DE LOS HÁBITATS DEL LITORAL MARINO

Expresión: Porcentaje de plataforma continental afectada por ocupación y sedimentación por obras, alteración de la dinámica marina y vertidos contaminantes.



Valor de referencia: en 2015 no debe superar el valor actual.

**8 INDICADOR DE COMPROMISO MUNICIPAL CON LA MEJORA DEL CAPITAL AMBIENTAL**

Expresión: Gasto municipal en medio ambiente / gasto municipal corriente x 100

Valor de referencia: debe ser creciente.

**9 INDICADOR DE EQUILIBRIO DE ACUÍFEROS**

Expresión:  $Hm^3$  recarga /  $Hm^3$  descarga

Valor de referencia: debe mantenerse por encima de 1,2

**10 INDICADOR DE PODER CONTAMINANTE DE LAS AGUAS RESIDUALES Y EFICIENCIA MEDIANTE REUTILIZACIÓN**

Expresión 1:  $Hm^3$  depurados /  $Hm^3$  residuales x 100

Expresión 2:  $Hm^3$  reutilizados /  $Hm^3$  residuales x 100

Valores de referencia:

(1) 100 en 2015 - extrapolación

(2) 75 en 2015 - exponencial

**11 INDICADOR DE EFICIENCIA PRODUCTIVA DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS**

Expresión: Tasa incremento Valor añadido / Tasa incremento  $Hm^3$  agua incorporada a procesos productivos (el total menos el consumo doméstico).

Valor de referencia: debe ser mayor que la unidad.

**12 INDICADOR DE MODERACIÓN EN EL CONSUMO DOMÉSTICO DE AGUA**

Expresión: litros / persona / día

Valor de referencia: media entre el consumo actual y 175 l/p/d en 2015

**13 INDICADOR DE EROSIÓN Y RIESGO DE DESERTIFICACIÓN**

Expresión: Tm de pérdida de suelo por hectárea y año

Valores de referencia:

Max. 25 Tm/ha

No incremento superficie con pérdidas de 15-25 Tm/ha

**USO GENERALIZADO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES Y DEL RECICLADO**

**14 INDICADOR DE COMPROMISO CON KIOTO (estabilidad del clima)**

Expresión: Tm. gases efecto invernadero / persona y año



Valor de referencia: el objetivo asumido para la media de la UE (inferior al asumido por España)

## **15 INDICADOR DE INNOVACIÓN AMBIENTAL EN LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA**

Expresión:  $(\text{TEP energías renovables} / \text{TEP producción energética total}) \times 100$

Valor de referencia: 60 en 2020, extrapolación logística.

## **16 INDICADOR DE COMPROMISO MUNICIPAL EN LA DIFUSIÓN DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES**

Expresión:

- 1  $(\text{m}^2 \text{ solar térmica en edificios públicos} / \text{m}^2 \text{ necesarios para cubrir el consumo potencial de ACS en edificios públicos}) \times 100$
- 2  $(\text{producción fotovoltaica} / \text{consumo eléctrico en edificios e instalaciones públicas}) \times 100$

Valores de referencia:

- 1 100 en 2020, con aproximación exponencial.
- 2 25 en 2015, con aproximación exponencial.

## **17 INDICADOR DE FOMENTO DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA FOTOVOLTÁICA EN LA ISLA**

Expresión: MW en instalaciones fotovoltaicas conectadas a red.

Valor de referencia: aumento sin limitación hasta alcanzar umbrales técnicos.

## **18 INDICADOR DE EFICIENCIA ECONÓMICA EN EL USO DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS**

Expresión: % de incremento del PIB / % de incremento de consumo eléctrico (no doméstico)

Valor de referencia: debe ser mayor que la unidad.

## **19 INDICADOR DE EFICIENCIA DEL SISTEMA ECONÓMICO EN EL EMPLEO DE RECURSOS NATURALES**

Expresión: % de incremento del PIB / % de incremento de la fracción no valorizada de los residuos)

Valor de referencia: debe ser menor o igual a cero, esto es, la fracción no valorizada debe reducirse a una tasa superior o igual a la del crecimiento del PIB.

## **20 INDICADOR DE CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RESIDUOS**

Expresión:

- 1 Porcentaje de residuos tóxicos y peligrosos valorizados.
- 2 Generación de residuos por habitante y día (kg).
- 3 Recuperación de residuos vidrio y cartón.

Valores de referencia:

- 1 debe aumentar.
2. no debe aumentar de los valores actuales.
- 3 debe aumentar. Colocación de más puntos de recogida (contenedores).

**21**

## INDICADOR DE AFECTACIÓN DE LOS VERTIDOS INCONTROLADOS DE RESIDUOS

Expresión: Número de focos de vertido incontrolado por unidad de superficie (km<sup>2</sup>)

Valor de referencia: debe reducirse linealmente hasta desaparecer.

**22**

## INDICADOR DE SINERGIA ENTRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS ORGÁNICOS Y LA MEJORA DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA

Expresión: %Tm. de compost obtenido de la fracción orgánica de los residuos respecto de las necesidades de fertilizante orgánico de la agricultura.

Valores de referencia: debe crecer en aproximación logística hasta el 50% en 2015.

## SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y DENSIDAD URBANA

**23**

### INDICADOR DE USO SOSTENIBLE DEL SUELO

Expresión: (suelo urbano + suelo de asentamiento rural) / superficie municipal

Valor de referencia: mantenerse en las previsiones del PGO, no sobrepasar 0,05.

**24**

### INDICADOR DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Expresión:

- 1 hab / Ha en suelo urbano
- 2 hab / Ha en suelo de asentamientos
- 3 hab suelo urbano / hab suelo de asentamientos

Valor de referencia: mantenerse en las previsiones del PGO

1 límite 63, debe crecer en aproximación logística.

2 límite 6,5, debe crecer en aproximación logística

3 debe crecer desde 0,4 hasta el límite 1,08, con aproximación logística

**25**

### INDICADOR DOTACIONAL

Expresión: Porcentaje de población (urbana o rural) que reside a menos de 500 m de servicios básicos.

Valor de referencia: a determinar. Debe crecer.

**26**

### INDICADOR DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Expresión: M<sup>2</sup> de zonas verdes y parques públicos por habitante.

Valor de referencia: debe crecer con aproximación logística hasta el valor 15

**27**

### INDICADOR DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

Expresión: (número de elementos efectivamente rehabilitados / número de elementos protegidos en el PGO con necesidad de recuperación) x 100



Valor de referencia: porcentaje creciente, con aproximación logística al valor 1



## RACIONALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PROTAGONISMO DEL TRANSPORTE COLECTIVO

### 28 INDICADOR DE MOVILIDAD LOCAL Y TRANSPORTE DE PASAJEROS

Expresión:

- 1 Número medio de desplazamientos por habitante y día.
- 2 Distancia media diaria recorrida por cada habitante: a pie, en coche, en T público.
- 3 Duración media de los desplazamientos de cada ciudadano: a pie, en coche, en T público.
- 4 Modos de transporte: andando, en vehículo, en guagua. % de cada modo considerado.

Valores de referencia:

- Tendencia deseable de aumento en los desplazamientos no motorizados y colectivos  
Tendencia deseable de disminución en 1-2 y 3.

### 29 INDICADOR DE DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE MUNICIPAL DEDICADA A INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Expresión:

- 1 Porcentaje de superficie de uso peatonal (respecto del total destinada a transporte).
- 2 Porcentaje de superficie destinada a circulación de bicicletas -carriles bici-.
- 3 Porcentaje de superficie de uso del transporte público colectivo.
- 4 Porcentaje de superficie de uso de vehículos motorizados.

Valores de referencia:

- Tendencia deseable de aumento en 1-2 y 3.  
Tendencia deseable de disminución en 4.

### 30 INDICADOR DE INNOVACIÓN AMBIENTAL EN LA MOVILIDAD COLECTIVA

Expresión: Porcentaje de movilidad en transporte colectivo que emplea biocarburantes y carburantes no contaminantes.

Valor de referencia: 50% en el año 2015.

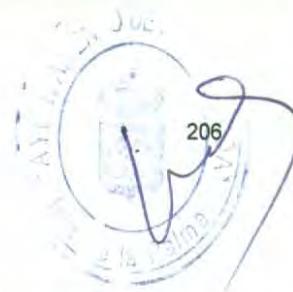
### 31 INDICADOR DE PRESIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE SOBRE EL TERRITORIO

Expresión: Km<sup>2</sup> de infraestructuras de transporte por Km<sup>2</sup> de territorio insular.

Valor de referencia: puede crecer solo con infraestructuras de movilidad colectiva y no contaminante.

### 32 INDICADOR DE REORIENTACIÓN SOSTENIBLE DEL GASTO EN INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

Expresión: Tasa de incremento del gasto en infraestructuras de corrección y prevención de impactos ambientales / tasa de incremento del total de las infraestructuras.



Valor de referencia: debe ser igual o mayor a 1,25.

## MEJORA DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y AUMENTO DEL EMPLEO Y LA COHESIÓN SOCIAL

### 33 INDICADOR DE COBERTURA DE NECESIDADES HUMANAS BÁSICAS

Expresión: Porcentaje de población por debajo de la línea de pobreza (LP).

Valor de referencia: tendencia deseable, reducirse a valores por debajo del 20% antes del 2020. Reducción progresiva a valores por debajo de la media insular con aproximación logística hacia 2015 (referencia estadística comarca noroeste 34,2% - LP = 60% ingreso monetario equivalente mensual por unidad de consumo en el hogar 457 €. Media insular 24,9% - año 2004)

### 34 INDICADOR DE PRECARIEDAD EN EL EMPLEO

Expresión: Porcentaje de población activa ocupada con contrato temporal inferior a un año.

Valor de referencia: debe reducirse a una tasa igual a la tasa de crecimiento del PIB.

### 35 INDICADOR DE EMPRENDEDURISMO EMPRESARIAL

Expresión: ( $n^o$  empresas locales de nueva creación consolidadas / población activa especialista (ciclo superior y universitaria)) x 100.

Valor de referencia: debe aumentar a una tasa igual a la de crecimiento del PIB.

### 36 INDICADOR DE EFICIENCIA DEL GASTO PÚBLICO EN FORMACIÓN OCUPACIONAL

Expresión: ( $n^o$  de colocaciones de población activa local) / (gasto en formación ocupacional)

Valor de referencia: debe crecer un 25% hasta el 2015, en progresión lineal.

### 37 INDICADOR DE INTEGRACIÓN A TRAVÉS DEL EMPLEO

Expresión: ( $n^o$  de colocaciones de población activa de difícil inserción laboral) / ( $n^o$  total de colocaciones)

Valor de referencia: debe crecer un 25% hasta el 2015, en progresión lineal.

## REORIENTACIÓN SOSTENIBLE DEL SISTEMA PRODUCTIVO

### 38 INDICADOR DE LA CAPACIDAD DE APROVECHAMIENTO ENDÓGENO DEL GASTO TURÍSTICO

Expresión: (% incremento del Valor Añadido Turístico / % incremento gasto turístico total) x 100

Valor de referencia: mayor que la unidad.



207

**39**

## INDICADOR DEL SALDO TURÍSTICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Expresión: (ingresos fiscales del turismo / gasto público en infraestructuras, servicios y protección del medio ambiente demandados por el desarrollo turístico)

Valor de referencia: debe tender a la unidad.

**40**

## INDICADOR DE BIENESTAR TURÍSTICO SOSTENIBLE

Expresión: (valor añadido neto turístico) – (Depreciación capital ambiental debida al turismo)

Valor de referencia: debe ser creciente.

**41**

## INDICADOR DEL POTENCIAL GENERADOR DE EMPLEO LOCAL DE TURISMO

Expresión: colocaciones en el sector turístico como proporción de la mano de obra no ocupada local cualificada.

Valor de referencia: debe ser creciente.

**42**

## INDICADOR DE ESTADO DE LA INFORMACIÓN TURÍSTICA

Expresión: Porcentaje de la información turística relevante efectivamente disponible.

Valor de referencia: debe ser el 100% en 2012.

**43**

## INDICADOR DE POTENCIAL GENERADOR DE EMPLEO LOCAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Expresión: Porcentaje de participación de la población activa local en las colocaciones del sector turístico.

Valor de referencia: debe aproximarse al 75% en 2020.

**44**

## INDICADOR DE VALORACIÓN DE LA CALIDAD MEDIOAMBIENTAL SEGÚN TURISTA

Expresión: Encuesta con valoración medioambiental que incluya aspectos: paisaje, agua, residuos, tráfico, playas, etc. (Suma de los puntos / cantidad de preguntas).

Valor de referencia: valor 1, muy mal - valor 10, excelente. Tendencia deseable: aumentar.

**45**

## INDICADOR DE CRECIMIENTO DE LA OFERTA ALOJATIVA

Expresión: Plazas asignadas inicialmente en el PTET / Plazas existentes (sin traslados de carga – sin contar campo de golf)

Valor de referencia: debe tender al valor 1. Aproximación logística no antes del año 2012.

**46**

## INDICADOR DE CALIDAD DE LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA

Expresión: Porcentaje de la producción final agraria en explotaciones de agricultura orgánica sobre el total.



Valor de referencia: debe crecer hasta el 25% en 2015, con aproximación lineal.

**47 INDICADOR DE CALIDAD DE LA GESTIÓN AMBIENTAL EN EXPLOTACIONES GANADERAS**

Expresión: Porcentaje de residuos orgánicos generados en explotaciones ganaderas, tratados mediante biodigestión.

Valor de referencia: debe crecer hasta el 50% en 2015, con aproximación exponencial.

**48 INDICADOR DE REORIENTACIÓN SOSTENIBLE DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA**

Expresión: Proporción de valor añadido en sustitución, reforma y rehabilitación, respecto del conjunto del valor añadido de la construcción.

Valor de referencia: debe crecer hasta alcanzar en 2025 una proporción igual a la media de la UE.

**49 INDICADOR DE EFICIENCIA EN EL EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Expresión: Proporción de residuos de construcción y demolición reutilizados en la misma actividad.

Valor de referencia: alcanzar el 50% en 2015, en las obras contratadas por las AAPP.

**50 INDICADOR DE COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD**

Expresión: Número de actuaciones o proyectos que desarrollan la Agenda 21 Local

Valor de referencia: debe aumentar. Alcanzar plena implantación antes de 2015.

**51 INDICADOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN PREVENCIÓN Y CORRECIÓN DE IMPACTOS**

Expresión: Tasa de incremento de la inversión empresarial privada en mejora y ampliación del capital ambiental / tasa de incremento de la inversión total privada.

Valor de referencia: debe ser mayor que la unidad.

**52 INDICADOR DE CALIDAD DE LA GESTIÓN DE LAS EMPRESAS**

Expresión: Porcentaje de empresas acogidas a sistemas de certificación de la calidad general y ambiental.

Valor de referencia: debe alcanzar el 25% del PIB en 2025.

**53 INDICADOR DE DISPOSICIÓN INNOVADORA DEL SISTEMA PRODUCTIVO**

Expresión: Porcentaje de gasto en I+D sobre el conjunto de la inversión pública y privada

Valor de referencia: debe crecer hasta un % de la media de la UE, igual a la relación PIB pc canario / PIB pc de la UE.



## REVISIÓN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTAGORDA

DOCUMENTO CON APROBACIÓN DEFINITIVA

OCTUBRE 2.010

ARQUITECTO DIRECTOR

FÉLIX RODRÍGUEZ DE LA CRUZ