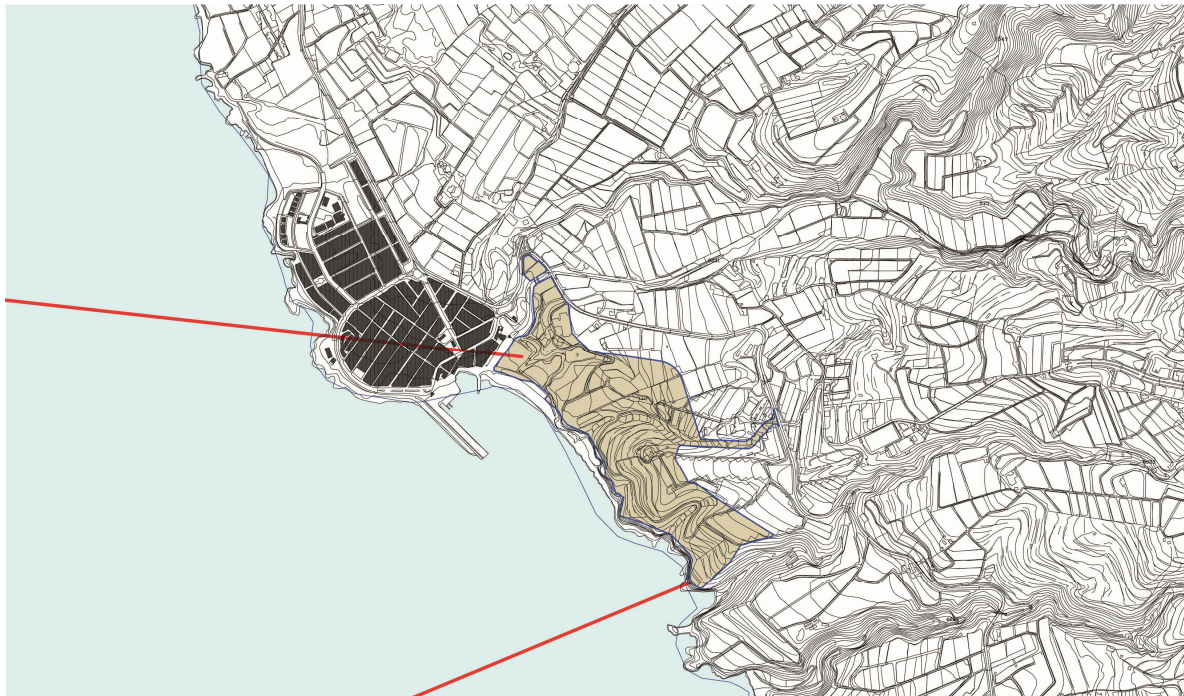


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN “COSTA SAN JUAN”

SECTOR NO ORDENADO TURÍSTICO

Guía de Isora

**DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE
INFORMES SECTORIALES PREVIO A
LA APROBACIÓN DEFINITIVA**



NORMAS URBANÍSTICAS

Promotor: GESTEIDE, S.L.

Julio 2013

REDACTOR:

COLABORADORES:


Palerm Tabares de Nava S.L.P.

 URBANISMO Y GESTIÓN
I. SENONTE URBANISMO, S.L.


GIUR
INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO

 Solitec
Ordenación del
Territorio y
Medio Ambiente

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR

“COSTA SAN JUAN”

GUÍA DE ISORA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

NORMAS URBANÍSTICAS	5
TÍTULO PRIMERO.- GENERALIDADES	7
<i>Artículo 1.- Contenido y alcance</i>	7
<i>Artículo 2.- Ámbito de aplicación</i>	7
<i>Artículo 3.- Vigencia</i>	8
<i>Artículo 4.- Revisión y modificación</i>	8
<i>Artículo 5.- Obligatoriedad</i>	8
<i>Artículo 6.- Interpretación</i>	9
<i>Artículo 7.- Situaciones transitorias</i>	9
<i>Artículo 8.- Disposiciones de aplicación subsidiaria</i>	9
TÍTULO SEGUNDO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	11
<i>Artículo 9.- Condiciones para el inicio de las obras de urbanización</i>	11
<i>Artículo 10.- Condiciones para el inicio de las obras de edificación</i>	11
<i>Artículo 11.- Estudios de detalle</i>	12
<i>Artículo 12.- Capacidad para edificar</i>	12
<i>Artículo 13.- Cesiones de suelo</i>	12
TÍTULO TERCERO.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	15
<i>Artículo 14.- Determinaciones generales sobre la Protección del Patrimonio Histórico</i>	15
<i>Artículo 15.- Patrimonio histórico objeto de protección</i>	15
TÍTULO CUARTO.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	17
<i>Artículo 16.- Condiciones generales de la urbanización</i>	17
<i>Artículo 17.- Regulación de los usos admisibles para la urbanización</i>	19
<i>Artículo 18.- Condiciones específicas del conjunto de la urbanización</i>	19

<i>Artículo 19.- Condiciones específicas de los espacios libres públicos</i>	20
<i>Artículo 20.- Dotación de infraestructuras y servicios del sector</i>	23
<i>Artículo 21.- Condiciones específicas de la red viaria</i>	24
<i>Artículo 22.- Condiciones específicas de las redes de servicio</i>	27
TITULO QUINTO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	31
<i>Artículo 23.- Condiciones generales de la edificación</i>	31
<i>Artículo 24.- Tipologías edificatorias admisibles</i>	32
<i>Artículo 25.- Usos admisibles para la edificación</i>	33
<i>Artículo 26.- Condiciones generales de las parcelas privadas</i>	33
<i>Artículo 27.- Adaptación topográfica</i>	40
<i>Artículo 28.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso de hotel</i>	43
<i>Artículo 29.- Condiciones particulares de la parcela destinada a equipamiento turístico</i>	52
<i>Artículo 30.- Condiciones particulares de la parcela destinada a equipamiento deportivo</i>	58
<i>Artículo 31.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso de hostelería</i>	62
<i>Artículo 32.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso residencial</i>	66
TITULO SEXTO.- MEDIDAS AMBIENTALES	69
<i>Artículo 33.- Medidas ambientales incluidas en artículos anteriores</i>	69
<i>Artículo 34.- Control de la contaminación atmosférica y acústica durante las obras</i>	69
<i>Artículo 35.- Control de la contaminación del suelo y de las aguas durante las obras</i>	69
<i>Artículo 36.- Ahorro de recursos durante la obra</i>	70
<i>Artículo 37.- Aprovechamiento de la tierra vegetal</i>	70
<i>Artículo 38.- Conservación de hábitat y reposición de vegetación endémica, autóctona o singular</i>	71
<i>Artículo 39.- Protección de la fauna</i>	72
<i>Artículo 40.- Reducción del impacto sobre el paisaje</i>	72
<i>Artículo 41.- Gestión de residuos sobrantes de movimientos de tierra</i>	73
<i>Artículo 42.- Ahorro de recursos durante la vida útil de la urbanización</i>	74

PROMOTOR:

GESTEIDE, S.L.

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

Contenidos Ambientales

SOLITEC, S.L.

Ingeniería Civil

GIUR, S.L.

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Contenido y alcance

1. En aplicación del Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Urbanísticas contienen la reglamentación de la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados, las normas particulares de cada zona de edificación y sus condiciones de edificabilidad.
2. Se regula, además, el establecimiento de los distintos usos autorizados.
3. Se establecen asimismo las condiciones generales para la ejecución y desarrollo del Plan Parcial.
4. Se ha tenido en cuenta, además, la determinación del artículo 40.3 del DL 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante, TRLOTENC, de prohibir a los instrumentos de planeamiento urbanístico establecer determinaciones propias de la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1. El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora y es de aplicación en todo el ámbito señalado como sector de Suelo Urbanizable No Ordenado Turístico "Costa San Juan".
2. Su límite es el fijado en los correspondientes planos de ordenación, de acuerdo a lo determinado en el Plan General.
3. Serán de aplicación las condiciones específicas, que se establecen en los artículos de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de aplicación

subsidiaria, a estos efectos, los Títulos y Capítulos de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, que se detallan en cada Título de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.- Vigencia

1. El presente Plan Parcial, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, como disponen el artículo 51.1 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
2. El Plan Parcial mantendrá su vigencia indefinida, según se establece en el artículo 44.3 del TRLOTENC.

Artículo 4.- Revisión y modificación

1. La alteración del contenido del Plan Parcial se producirá mediante su revisión o modificación, según se establece en el artículo 45.1 del TRLOTENC.
2. Toda revisión o modificación del presente Plan se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, según se establece en el artículo 45.2 del TRLOTENC.

Artículo 5.- Obligatoriedad

La aprobación definitiva del Plan Parcial producirá la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por las Administraciones y los particulares, según se establece en el artículo 44.1b del TRLOTENC.

Artículo 6.- Interpretación

1. Las determinaciones de este Plan deben interpretarse de acuerdo a su contenido y a los fines y objetivos expuestos en la Memoria. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Normas Urbanísticas. Sus símbolos literales numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y sistemas de representación.
2. La posible interpretación de una norma o representación gráfica debe hacerse de forma que prevalezca el lógico beneficio general antes que situaciones privativas.
3. En todo caso actuará como documento de referencia el Plan General de Ordenación y sus criterios interpretativos.

Artículo 7.- Situaciones transitorias

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del Plan Parcial, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. Sólo se podrán realizar las obras de reparación y conservación y las excepcionales, según lo dispuesto en el artículo 44.4 del TRLOTENC.

Artículo 8.- Disposiciones de aplicación subsidiaria

Para las consideraciones no contempladas en estas Normas Urbanísticas, se estará a lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife, en el Plan General de Ordenación, en las reglamentaciones sectoriales vigentes y en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.

TITULO SEGUNDO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9.- Condiciones para el inicio de las obras de urbanización

1. Para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la correspondiente aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, al que se refiere el artículo 41 del TRLOTENC, y con el nivel mínimo de contenido y documentación establecido en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y en el Capítulo 3 del Título Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización Edificación.
2. El Proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad de las obras que se precisen para la urbanización total del Plan Parcial, pudiendo desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la urbanización, según lo dispuesto en el Plan de Etapas.
3. El Proyecto de Urbanización estará sujeto al correspondiente Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas. El promotor deberá poner en conocimiento del Consejo Insular de Aguas la definición del Proyecto de Urbanización sobre los elementos de incorporación de aguas pluviales a cauce, con la ubicación y dispositivos de desagüe previstos en cada caso. Así mismo, el promotor deberá obtener la preceptiva autorización administrativa de dicho Organismo para las obras que afectan al Barranco de San Juan o del Valo. Ambas, se habrán de realizar previamente al comienzo de las obras.

Artículo 10.- Condiciones para el inicio de las obras de edificación

Para el inicio de la ejecución de las obras de edificación es preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal, cuya solicitud deberá ir

acompañada por los Proyectos Técnicos que correspondan en cada caso, en virtud de lo dispuesto en los Capítulos 3 y 4 del Título Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente autorización de la autorización previa en materia turística.

Artículo 11.- Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle por manzanas completas del Plan Parcial para completar o reajustar alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes, sin modificar las tipologías edificatorias, ajustándose a las condiciones establecidas en el TRLOTENC y a las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 12.- Capacidad para edificar

No podrán otorgarse licencias para la construcción hasta tanto no se dispongan de las infraestructuras previstas para el sector en este Plan Parcial o se garantice su ejecución, calidad, cumplimiento de plazos y obligaciones de mantenimiento, mediante avales o contratos de aseguramiento constituidos por el promotor de la urbanización a favor de la Administración Municipal, de modo que en cada fase o etapa dicha garantía cubra la totalidad de la obra no ejecutada, su mantenimiento o, en general, las obligaciones urbanísticas que el promotor pudiera dejar pendientes en caso de desistimiento, complementando con todo ello las garantías establecidas por la legislación urbanística para el planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.

Artículo 13.- Cesiones de suelo

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas, en cumplimiento del artículo 71.3 del TRLOTENC, se delimitan en los Planos de Ordenación y se establecen

sus cuantías en el apartado correspondiente de la Memoria del Plan Parcial.

2. Las cesiones han de ser las siguientes:

- a) Suelos destinados a viales y aparcamientos públicos.
- b) Suelos destinados a espacios libres de uso público.
- c) El 10% del aprovechamiento del sector. Esta cesión se realizará, según se determine en el Proyecto de Compensación, materializándola en la superficie de suelo precisa, o bien, sustituyéndola por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso será inferior al valor de mercado de dicho aprovechamiento.

TÍTULO TERCERO.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 14.- Determinaciones generales sobre la Protección del Patrimonio Histórico

Serán de aplicación las condiciones específicas, que se establece en el siguiente artículo de este Título, siendo de aplicación subsidiaria a estos efectos el Capítulo Uno del Título Tercero de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 15.- Patrimonio histórico objeto de protección

1. Como resultado de la correspondiente prospección sistemática realizada dentro de los límites del sector, previamente a la aprobación de este documento de Plan Parcial, se determina la protección del yacimiento arqueológico, consistente en una estación de grabados rupestres, y de dos pozos de tirador, cuyas ubicaciones se reflejan en el Plano de Usos.
2. El yacimiento arqueológico tiene la consideración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica, en virtud de la aplicación del artículo 62 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. Esta ley, entre otras determinaciones, prohíbe que el yacimiento pueda ser removido de su lugar, el cual ha quedado incluido dentro de los espacios libres privados de la parcela nº 2 de uso hotelero.
3. El promotor del complejo hotelero que edifique la parcela, en la que se halla el yacimiento, queda obligado, a su costa, a proceder a la recuperación y puesta en valor para el disfrute público del mismo. Previamente, deberá solicitar informe a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo sobre la idoneidad de una u otra de las alternativas propuestas para ello en el Anejo 2 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.

4. El promotor de la urbanización queda obligado, a su costa, a proceder a la recuperación y puesta en valor mediante paneles interpretativos de los dos pozos de tirador, que se encuentran en el límite del sector, lado mar. El Proyecto de Urbanización deberá acompañar informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo sobre la idoneidad de las soluciones adoptadas.
5. De encontrarse algún tipo de yacimiento arqueológico o paleontológico durante la obras de construcción serán de aplicación las medidas cautelares a que hace referencia la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 16.- Condiciones generales de la urbanización

1. Las obras de urbanización, incluidas las redes de saneamiento, suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, se ajustarán a las normas técnicas de obligado cumplimiento y, en su caso, también a la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación. En el Proyecto de Urbanización se deberán aportar los cálculos justificativos de todas las redes, que deberán estar desarrolladas con el nivel de detalle que corresponde.
2. La urbanización de la red viaria, los itinerarios peatonales y los espacios libres de uso público se harán de forma que resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas, ajustándose las disposiciones contenidas principalmente en la siguiente normativa:
 - Decreto 227/1.997, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
 - RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
 - RD 173/2010, de 19 de febrero, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17

de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre están sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.
 4. La red de telecomunicaciones deberá ser diseñada teniendo en cuenta la aplicación la normativa sectorial vigente.

Deberá tener especialmente en cuenta el escenario de liberalización de los servicios de telecomunicaciones y los derechos de los operadores, establecidos en el Capítulo II de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Por lo que se refiere a las características de la red exterior no existe legislación específica, pudiéndose utilizar como referencia las 5 normas UNE siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Artículo 17.- Regulación de los usos admisibles para la urbanización

La regulación de los usos admisibles por el Plan Parcial para la urbanización se ajustará a lo dispuesto a tal fin en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. Los usos admisibles son los siguientes:

- Espacios Libres Públicos:

- Parque Urbano (PU)
- Plaza (PZ)
- Área Ajardinada (AJ), en el que se admiten las áreas de juego y recreo para niños
- Espacio libre de protección (LP)

- Infraestructuras

Cualquiera de las categorías de este uso establecidas en el Plan General, especialmente:

- Infraestructura de red viaria (V)
- Infraestructura de saneamiento (IS)
- Infraestructura de energía (IE)
- Infraestructura de aparcamientos (IAP)

Artículo 18.- Condiciones específicas del conjunto de la urbanización

1. Las obras que afecten al cauce del Barranco de San Juan o del Valo deberán adecuarse a los condicionantes que establezca el Consejo Insular de Aguas en su preceptivo informe preliminar.
2. El borde de la parte de la carretera TF-47 que linda con el sector a partir del puente que cruza el Barranco de San Juan o del Valo en sentido

Armeñime, deberá urbanizarse en toda esta longitud y a partir de la línea blanca actual de la carretera, mediante un arcén de 1,50 metros de ancho y a continuación un canal de desagüe de 0,50 metros de ancho y un bordillo, que limite el área ajardinada de dominio público contigua, prevista en la ordenación.

3. Todos los muros de contención de la urbanización dispondrán de un acabado externo ejecutado mediante mampostería de piedra basáltica careada, preferentemente del lugar, extraída del desmonte o de los muros de los bancales existentes.
4. En todos los espacios públicos, tanto en los alcorques del viario como en las zonas ajardinadas, se garantizará la provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo de los árboles y sistemas automáticos de riego programable.

Artículo 19.- Condiciones específicas de los espacios libres públicos

Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.2.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General y se habrán de diseñar atendiendo a los siguientes objetivos:

- a) Facilitar el desarrollo de las funciones de estancia, paseo y juegos infantiles en las mejores condiciones de confort y seguridad, especialmente en el parque urbano de la playa y plazas delimitadas.
- b) Separar entre sí las masas de edificación con el objetivo de crear una imagen de urbanización identificable como lugar de ocio y vacaciones.
- c) Potenciar la imagen turística diferenciada del lugar, de sol, playa, descanso salud y deportes.
- d) Las laderas limítrofes con el deslinde marítimo y con el espacio libre público de parque urbano y las de los barrancos habrán de conservarse

para su recuperación paisajística.

e) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas, el proyecto de jardinería deberá potenciar la flora autóctona de la zona, favoreciendo la conservación de aquellos ámbitos que se mantengan en buen estado y propiciando su regeneración en otro caso. En los espacios libres destinados a áreas ajardinadas se habrán de utilizar especies propias del lugar, impidiéndose la implantación de especies prohibidas por la legislación vigente. En ellas, el tratamiento será de poca intervención, fomentando el arbolado y la vegetación endémica, debiéndose replantar en estos lugares y en las plazas todos los elementos vegetales existentes en el sector, que estén en buen estado de conservación y que hayan de ser extraídos. A título de recomendación, las especies idóneas que se habrán de utilizar en las zonas ajardinadas de los espacios libres y de los viarios son las siguientes:

- Palmáceas de uso más frecuente:
 - *Phoenix canariensis*. (Palmera canaria)
 - *Washingtonia robusta* (Palmera americana)
 - *Roystonea regia* (Palmera real)
- Otras palmáceas de uso menos frecuente:
 - *Cocos nucifera* (Cocotero)
 - *Caryota mitis* (Cola de pez)
 - *Veitchia joannis*,...
- Cicadáceas:
 - *Cyca revoluta*
 - *Cyca circinalis*
 - *Zamia pumila*
 - *Dioon sp.*,...
- Arbóreas:

- *Ficus retusa* (Laurel de India)
- *Cassia sectabilis* (Mucuteno)
- *Brachychiton populneum* (Árbol botella)
- *Markhamia lutea*
- *Terminalia catapa*.
- *Spathodea campanulata*
- *Delonix regia* (Flamboyan)
- *Schinus terebinthifolius* (Turbito)
- *Jacaranda mimosifolia*
- *Macadamia tetraphyla*
- *Ficus elastica* (Árbol del caucho)
- *Ficus benjamina*
- *Schinus molle* (Falso pimentero)
- *Casuarina equisetifolia*
- Arbóreas (frutales):
 - *Ceratonia siliqua* (Algarrobo)
 - *Persea americana* (Aguacatero)
 - *Mangifera indica* (Mango)
 - *Tamarindus indica* (Tamarindo)
 - *Prunas dulces*. (Almendro)
 - *Citrus sinensis* (Naranja)
 -
- Arbustivas:
 - *Coffea arábica*
 - *Ravenala madagascariensis*
 - *Schefflera actynophylla*
 - *Schefflera arboricola*
 - *Callistemon* sp.,...
 - *Lantana montevidensis*
 - *Abelia* sp.

- Megakepasma erythrochlamys (Justicia roja)
- Hibiscus rosa sinensis
- Acalypha wilkesiana
- Thevetia peruviana
- Tecomaria capensis
- Nandina domestica
- Bambusa vulgaris
- Alocasia sp.,...
- Tapizante:
 - Hedera canariensis
 - Pelargonium peltatum
 - Mesembryanthemum sp
 - Lantana montevidensis
 - Carpobrotus sp.
- Planta autóctona. Revegetación:
 - Euphorbia balsamifera
 - Euphorbia canariensis
 - Senecio kleinia
 - Ceropogia fusca
 - Plocama pendula,...
- Planta autóctona. A introducir:
 - Dracaena drago
 - Phoenix canariensis (en palmáceas)
 - Asteriscus sericeus,...
- Césped
 - Paspalum vaginatum (especie hibrida no invasora)

Artículo 20.- Dotación de infraestructuras y servicios del sector

El sector habrá de ser dotado con las siguientes infraestructuras y servicios mínimos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego con sus correspondientes recursos e instalaciones de regulación
- c) Redes independientes de evacuación de aguas pluviales y residuales urbanas.
- d) Red de saneamiento, que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.
- e) Red de distribución de energía eléctrica subterránea.
- f) Red de alumbrado público con red subterránea.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
- h) Red de telecomunicaciones, que incluirán, como mínimo, red telefónica subterránea y de servicios por cable.
- i) Servicio de extinción de incendios y red de infraestructura contra incendios.
- j) Servicio público suficiente para la recogida de residuos sólidos y zonas reservadas para los contenedores clasificados.
- k) Servicio de protección civil y salvamento.

Artículo 21.- Condiciones específicas de la red viaria

1. El diseño de las calles deberá tener en cuenta el facilitar la coexistencia del tráfico rodado con el tránsito peatonal, incorporando bandas o aceras de circulación peatonal en alguno de sus márgenes. En la zona donde se sitúan los establecimientos turísticos se dispondrán separaciones entre la calzada y las aceras, mediante franjas ajardinadas y las calles sólo

dispondrán de aceras por el lado mar de las mismas, eliminándose así la necesidad de cruzar al otro lado de la misma. El diseño de las aceras o bandas de circulación peatonal se ha de adecuar a las siguientes determinaciones:

- a) En todos los cruces peatonales de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.
 - b) Las aceras irán acompañadas de vegetación, mediante alcorques o franjas de jardín en el borde exterior de separación respecto a los vehículos, combinando arbustos de altura menor de 50 cms., que garanticen la seguridad del peatón, con árboles, que caractericen la personalidad e imagen de cada calle y proporcionen sombra.
2. La red peatonal preverá la eventual incidencia de los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.
 3. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los accesos al mar y aparcamientos se establecerán fuera del dominio público marítimo-terrestre. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
 4. El sendero del litoral peatonal y para bicicletas tendrá una pendiente máxima del 5%, y el ancho mínimo de cada carril para bicicletas será como mínimo de 1,50 metros.
 5. En el caso de implantación de fondo de saco, éste deberá diseñarse con unas dimensiones que garanticen su permanente fluidez y accesibilidad, incluso de autobuses y camiones trailers, con relación al área servida y a sus actividades potenciales y accesibilidad en emergencia.
 6. La red viaria rodada permitirá una velocidad máxima de 40 km/h.
 7. Se habrán de delimitar en el correspondiente plano del Proyecto de

Urbanización los espacios reservados para contenedores clasificados, justificando el número y colocación de los mismos en relación con el número de plazas alojativas, población residente y frecuencia de la recogida de residuos.

8. La red de aparcamientos de la urbanización se habrá de adecuar a las siguientes determinaciones:
- a) El número y distribución de plazas de aparcamiento en el exterior de las parcelas privadas se establece en el plano de Red Viaria de este Plan Parcial, admitiéndose en el Proyecto de Urbanización un aumento o disminución de las mismas, que no supere un 10% del total.
 - b) La plazas en las zonas destinadas a aparcamiento en beneficio de personas con movilidad reducida estarán señaladas en el correspondiente plano del Proyecto de Urbanización y su reserva en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, es la siguiente:

De 20 a 40 plazas	1 plaza adaptada
De 41 a 200 plazas	1 más cada 40 o fracción
De 201 en adelante	1 más cada 100 o fracción

- c) Se prohíbe el aparcamiento en batería anexo a la calzada.
 - d) En el frente de la parcela nº 3 de equipamiento turístico la urbanización de la vía estará dotada de andenes en batería, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, 2 autocares y aparcamientos en línea para al menos, 2 turismos simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico en la red viaria.
9. Los cruces de las dos vías previstas sobre el Barranco de San Juan o del

Valo deberán realizarse mediante puentes que no obstaculicen el cauce y que garanticen la capacidad de desagüe de la avenida extraordinaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años ($Q_{500}^* = 557,5 \text{ m}^3/\text{seg}$ en un 20 % de arrastres de sólidos).

10. El Proyecto de Urbanización incorporará la mejora de los tres actuales accesos peatonales que discurren por el acantilado desde el sendero de la costa existente hasta los espacios de playa de la costa.

Artículo 22.- Condiciones específicas de las redes de servicio

1. En relación al abastecimiento de aguas y tratamiento de aguas residuales serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua y se habrán de adecuar a las siguientes determinaciones:
 - a) El sector dispondrá de un depósito de abastecimiento de agua, dimensionado a razón de un mínimo de 1 m^3 por residente, en las condiciones que determine la empresa suministradora del municipio. En todo caso, la red garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza alojativa. El coste del depósito será a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica y deberá cubrir el coste de ejecución del mismo, de la conducción de abasto y, en su caso, de la adquisición del suelo.
 - b) Los sistemas de recogida de aguas residuales y pluviales se realizarán de forma independiente.
 - c) Se debe cumplir con el principio de "no transferencia" de caudales del Plan de Defensa frente a Avenidas, por el que la red interior del sector debe proyectarse para poder desaguar los caudales generados por la escorrentía de aguaceros con periodo de retorno de $T=10$ años, en tanto que aguas abajo del mismo, la red debe tener

capacidad para desaguar caudales asociados a la escorrentía de aguaceros con periodo de retorno $T= 50$ años. Dada la situación orográfica del sector y considerando su desagüe en el cauce próximo al mar, se considera garantizada la no transferencia.

- d) La urbanización preverá la acometida de la red separativa de aguas pluviales a todas las parcelas privadas, incluidas las residenciales.
- e) La conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento se realizará, con carácter provisional hasta que entre en funcionamiento la depuradora comarcal, instalando previamente una depuradora autónoma que abarque la totalidad del sector, previendo la conexión futura a la red de saneamiento general.
- f) Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohíben los colectores paralelos.
- g) Las conducciones de abastecimiento de aguas y la de impulsión de aguas residuales del sector, que discurren entre éste y el futuro depósito de abastecimiento y la futura Estación de Bombeo Comarcal de Aguas Residuales de Playa San Juan, respectivamente, no podrán ocupar el cauce del Barranco de San Juan o del Valo.

2. La red de riego se habrá de adecuar a las siguientes determinaciones:

- a) La urbanización del sector deberá contar con una red de riego totalmente separativa respecto de la red de abastecimiento de agua potable, de forma que se posibilite el riego con aguas regeneradas.
- b) Las aguas de riego deberán proceder de la red de distribución de agua depurada para riego de BALTEN (Balsas de Aguas de Tenerife) existente, para lo cual, la red de riego del sector acometerá

desde la misma con un único contador.

- c) La red cubrirá todos los espacios libres públicos ajardinados, es decir, las plazas, áreas ajardinadas y alcorques y jardines del viario del sector.
 - d) El sector dispondrá como mínimo de un depósito de agua de riego de 300 m³, recomendándose la posibilidad de repartir tal volumen en más depósitos para conseguir la más adecuada distribución.
 - e) La urbanización preverá la acometida de agua de riego a cada una de las parcelas n^o 1 y 2 de uso hotelero y a la n^o 3 de equipamiento turístico complementario para su uso en las zonas ajardinadas privadas.
3. La red de energía eléctrica se habrá de adecuar a las siguientes determinaciones:
- a) No se permiten tendidos aéreos, por lo que deberán ser todos subterráneos.
 - b) Se dotará el sector con los correspondientes centros de transformación de energía eléctrica, que se habrán de ubicar en los espacios públicos delimitados, para lo cual en ellas se creará una servidumbre de uso. Se habrán de situar de tal forma que no sean visibles desde los accesos de las parcelas hoteleras y de equipamiento turístico, en cuyo caso, deberán disponer de una zona ajardinada perimetral de vegetación alta de anchura aproximada de 5 metros.
 - c) La red de alumbrado público cubrirá todos los espacios libres públicos y viarios del sector.
4. En el Proyecto de Urbanización se habrá de realizar una justificación, en función de la generación de residuos sólidos urbanos del sector, del

funcionamiento de los espacios acondicionados para ello y de su localización.

5. En el Proyecto de Urbanización se deberán aportar los cálculos justificativos de todas las redes, desarrolladas con el nivel de detalle que corresponde.

TITULO QUINTO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 23.- Condiciones generales de la edificación

1. Según se establece en el artículo 4.1.4, apartado 4, de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, serán de aplicación las condiciones específicas de las parcelas, que establecen las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial, siendo de aplicación subsidiaria, a estos efectos, los Capítulos Uno, Dos y Tres, Cuatro, Cinco y Seis del Título Cuarto de dichas Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
2. Todo edificio deberá cumplir con la normativa de la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios, así como con las disposiciones sobre accesibilidad contenidas en el artículo 16.2 de estas Normas Urbanísticas. Así mismo se deberá cumplir con el Real Decreto – Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso de los servicios de telecomunicación.
3. Las parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre están sujetas a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.
4. En el plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I" se representan gráficamente las siguientes condiciones:
 - Condiciones de la parcela:
 - Alineación exterior o lindero de la parcela
 - Rasantes del viario y de los espacios libres públicos para la

- adaptación topográfica y la medición de la altura de las parcelas
 - Zona de colina
 - Zona central o vega
 - Área de movimiento de la edificación
 - Zona de acceso o de aparcamientos privados al aire libre
 - Cota de suelo de la parcela
 - Cota de cresta de la colina (no vinculante)
 - Talud (no vinculante)
 - Muro de contención
- Condiciones de la edificación:
 - Zonas de condiciones de la edificación
 - Edificación existente a mantener
 - Ocupación permitida bajo rasante
 - Tipologías edificatorias
5. En el plano OU-3.2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación II. Secciones características" se representan gráficamente las secciones características sobre la preparación de las parcelas nº 1, 2 y 3 y la disposición de la edificación en las parcelas nº 1 y 2.

Artículo 24.- Tipologías edificatorias admisibles

1. Las tipologías edificatorias admisibles en este Plan Parcial, cuya distribución se refleja en el Plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I", son las siguientes:
 - Abierta (AB)
 - Ciudad Jardín Aislada (CJ), en sus grados correspondientes
2. La regulación de estas tipologías edificatorias se establece en el apartado correspondiente de los artículos 28, 29, 30 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 25.- Usos admisibles para la edificación

1. La clasificación sistemática de los usos admisibles en este Plan Parcial, cuya distribución se refleja en el correspondiente Plano OU-2 "Usos", es la siguiente:
 - Turístico:
 - Hotelero (H)
 - Equipamiento turístico complementario (E-TUR).
 - Equipamiento deportivo (E-DEP)
 - Terciario:
 - Hostelería (HR)
 - Residencial:
 - Residencial unifamiliar (RU)
2. Se permiten además en cada parcela los usos compatibles que el Plan General establezca en sus Normas Urbanísticas.
3. La regulación de estos usos se establece en el apartado correspondiente de los artículos 28, 29, 30 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 26.- Condiciones generales de las parcelas privadas

1. Las condiciones generales de las parcelas se determinan complementariamente en el presente artículo y en el 27 siguiente, correspondiente a la adaptación topográfica. En los artículos 28 al 31 siguientes se determinan sus condiciones particulares, para cada una de ellas, agrupándolas por usos.
2. El conjunto de cada parcela tendrá tratamiento unitario, debiéndose fijar claramente sus límites y los ingresos al establecimiento.
3. Serán rechazables aquellos proyectos que de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad

del entorno en el que se insertan, para lo que se tendrán en cuenta las siguientes:

- a) El proyectista optará preferentemente por la simplicidad formal y un cuidado tratamiento exterior, a fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones.
 - b) En los paramentos exteriores de las edificaciones se priorizará la utilización de materiales locales, tanto por el tipo de acabado que generan, como por la facilidad de reutilización, como por ejemplo, piedras naturales, tipo basalto, tosca, chasnera, etc.
 - c) El color de los edificios debe utilizarse con el objetivo prioritario de amortiguar la presencia de las edificaciones. Interesa por tanto, que éste tenga como referencia el sustrato abiótico que lo sustenta y que considere además, el tono y la saturación (colores tierra, gama de ocre a terracotas). Se deben evitar las superficies brillantes, salvo el vidrio, y los acabados muy oscuros, salvo que se utilicen piedras naturales o artificiales.
4. En relación a las condiciones del cerramiento de las parcelas, la normativa vigente de aplicación a tales efectos, se concreta en el artículo 4.4.12 de la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación, en el artículo 44.3 del Real Decreto 1471/89, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, y en el apartado 1-R del artículo 4.4.4 del Capítulo 4 de las Disposiciones Normativas del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Para el cumplimiento del compendio de éstas en su conjunto, se establecen las disposiciones resultantes siguientes:
- a) Todo muro o murete necesario para formar el cerramiento de las parcelas hacia la vía o espacio libre público será de mampostería de piedra natural basáltica vista por ambas caras.

- b) En las parcelas residenciales nº 4 a 33, y en la nº 34, destinada a equipamiento deportivo, el cerramiento hacia la vía o espacio público deberá estar situado en la alineación exterior de la parcela y deberá estar acompañado por vegetación a modo de enredadera, que forme seto, en lo posible.

Cuando no se precise muro de contención de tierras, se realizará, mediante muro ciego de altura media no superior a 1,20 metros y, sobre el mismo, elementos diáfanos o transparentes, con, al menos, un 80% de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos, que den continuidad espacial de los espacios libres privados con los públicos, con una altura total máxima de 2,20 metros.

Cuando hacia la calle se precise muro de contención y la altura de su coronación fuera igual o superior a 1,20 metros, sólo se admitirán protecciones diáfanas que no alcancen más de 1,50 metros de altura máxima sobre dicha coronación.

Los cerramientos divisorios entre parcelas podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde el nivel del terreno, o cota de suelo, en su caso, mediante muro o seto vegetal.

- c) En las parcelas nº 1, 2 y 3, con tipología de Edificación Abierta, el cerramiento hacia la vía o espacio público deberá estar situado en la alineación exterior de la parcela y deberá estar acompañado por vegetación a modo de enredadera, que forme seto, en lo posible.

Su altura no podrá superar los 2 metros en total y estará formado por un murete de 30 centímetros de altura máxima y una verja transparente de 170 centímetros de altura máxima.

Los cerramientos divisorios entre parcelas estarán conformados de la manera establecida en el apartado anterior.

- d) En las parcelas nº 35, 36 y 37, dado su destino de hostelería, se prohíben los cerramientos de parcela, de tal manera que las terrazas que se delimiten sean concebidas de forma abierta con respecto a los espacios libres públicos o peatonales, con los que limitan. En estos casos, dada la inexistencia de cerramiento el límite de la parcela con respecto al parque debe ser marcado para ser perceptible en el suelo y en toda su longitud, por ejemplo, mediante un cambio de material o una línea en el pavimento o jardín.
5. Los espacios libres no edificados de las parcelas tendrán abundante tratamiento vegetal, que sea visible desde el espacio público circundante. En todas las parcelas privadas, será obligatoria una dotación mínima de un árbol o palmera por cada 100 m² de parcela, con un diámetro de tronco superior a 10 centímetros, medido a un metro de altura, salvo en la nº 34, en la que la proporción se establece en uno cada 200 m². En los espacios libres, incluyendo en los retranqueos, podrán instalarse pérgolas para protegerse del soleamiento.
6. A título de recomendación y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del artículo 37 de estas Normas Urbanísticas, las especies idóneas para su utilización en el ajardinamiento de las parcelas privadas del sector, en función de las condiciones climáticas y paisajísticas y de protección de la flora autóctona de la zona, son las siguientes:
- Palmáceas de uso más frecuente:
 - Phoenix canariensis. (Palmera canaria)
 - Washingtonia robusta (Palmera americana)
 - Roystonea regia (Palmera real)
 - Otras palmáceas de uso menos frecuente:
 - Cocos nucifera (Cocotero)
 - Caryota mitis (Cola de pez)

- *Veitchia joannis*
- *Chrysalidocarpus lutescens* (areca)
- *Chamaerops humilis* (palmito)
- *Neodypsis decarii* (palmera azul)
- *Phoenix robellin* (palmera pigmea)
- Cicadáceas:
 - *Cyca revoluta*
 - *Cyca circinalis*
 - *Zamia pumila*
 - *Dioon* sp.,...
- Arbóreas:
 - *Ficus retusa* (Laurel de India)
 - *Cassia spectabilis* (Mucuteno)
 - *Brachychiton populneum* (Árbol botella)
 - *Markhamia lutea*
 - *Terminalia catapa*.
 - *Spathodea campanulata*
 - *Delonix regia* (Flamboyan)
 - *Schinus terebinthifolius* (Turbito)
 - *Jacaranda mimosifolia*
 - *Macadamia tetraphyla*
 - *Ficus elastica* (Árbol del caucho)
 - *Ficus benjamina*
 - *Schinus molle* (Falso pimentero)
 - *Casuarina equisetifolia*
 - *Brachychiton acerifolium*
 - *Ficus rubiginosa*
 - *Parkinsonia aculeata*
 - *Tipuana tipu*
 - *Araucaria excelsa*

- Arbóreas (frutales):
 - *Ceratonia siliqua* (Algarrobo)
 - *Persea americana* (Aguacatero)
 - *Mangifera indica* (Mango)
 - *Tamarindus indica* (Tamarindo)
 - *Prunas dulces.* (Almendro)
 - *Citrus sinensis* (Naranja)
 - *Ficus carica* (Higuera)
- Arbustivas:
 - *Coffea arábica*
 - *Ravenala madagascariensis*
 - *Schefflera actynophylla*
 - *Schefflera arboricola*
 - *Callistemon sp.,...*
 - *Lantana montevidensis*
 - *Abelia sp.*
 - *Megakepasma erythrochlamys* (Justicia roja)
 - *Hibiscus rosa sinensis*
 - *Acalypha wilkesiana*
 - *Thevetia peruviana*
 - *Tecomaria capensis*
 - *Nandina domestica*
 - *Bambusa vulgaris*
 - *Alocasia sp*
 - *Wedelia*
 - *Philodendron selloum*
 - *Philodendron xanadu*
 - *Bougainvillea*
 - *Strelitzia regina*
 - *Strelitzia augusta*

- Pittosporum
- Russelia
- Ravenala
- Ligustrum lucidum
- Viburnum sp.
- Breynea
- Heliconia
- Tapizante:
 - Hedera canariensis
 - Pelargonium peltatum
 - Mesembryanthemum sp
 - Lantana montevidensis
 - Carpobrotus sp.
 - Tradeschantia
 - Potho
- Planta autóctona. Revegetación:
 - Euphorbia balsamifera
 - Euphorbia canariensis
 - Senecio kleinia
 - Ceropogia fusca
 - Tamarix canariensis
 - Plocama pendula,...
- Planta autóctona. A introducir:
 - Dracaena drago
 - Phoenix canariensis (en palmáceas)
 - Asteriscus sericeus,...
- Césped
 - Paspalum vaginatum (especie hibrida no invasora)

Artículo 27.- Adaptación topográfica

1. Para las parcelas edificables será de aplicación el artículo 4.2.19 "Adaptación topográfica" de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, salvo para las parcelas nº 1, 2 y 3, para las cuales serán de aplicación las condiciones particulares de los dos siguientes apartados.
2. El objetivo principal de la preparación de las parcelas nº 1, 2 y 3 es la creación en ellas de un soporte orográfico en forma de pequeño valle, abierto hacia el mar, para la inserción de la edificación, de tal manera, que ésta quede encastrada en las faldas de sus colinas, para conseguir que los volúmenes que se produzcan no sobresalgan excesivamente en cantidad sobre el perfil o silueta de la topografía y paisaje actual y con ello evitar impactos visuales negativos desde cualquier punto de vista del territorio e intentar potenciar, a su vez, la posibilidad de vistas sobre el mar, que ofrece el lugar. Las condiciones particulares para la preparación de las parcelas son las siguientes:
 - a) La conformación de la parcela preparada constará de dos zonas completamente diversas, cuyas delimitaciones y cotas de altura se indican para cada una de las tres parcelas en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I". Estas zonas son las siguientes:
 - La zona de colinas, que está formada por falda exterior e interior y cresta y está situada en todos los bordes laterales y, en algunos casos, en el de fondo de la parcela. En ella serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - Esta zona, debido a su situación limítrofe con la alineación exterior de la parcela, ha de asumir el papel de solución de borde de la misma, complementariamente al de la formalización de la vaguada, que abrazará la zona central o vega.

- La formación de las colinas se realizará a partir del cerramiento de la parcela, manteniendo la misma rasante del viario y cuyo talud podrá fluctuar entre el 0% y el 60 % de pendiente en sentido ascendente, para coronarse en la cresta de la colina a una altura no superior a 2 m por encima de dicha rasante del viario, formándose con ello la falda exterior de la misma. La falda interior descenderá a partir de la cresta con una pendiente no superior al 60%, hasta alcanzar la cota de suelo fijada de la zona central o vega. En este caso, si la diferencia de altura sea tal que la pendiente del talud de la falda supere dicho máximo, se deberá, sólo en tal caso, abancalar el terreno, mediante muros de contención para ganar la altura necesaria hasta que sobre el abancalamiento pueda ser dispuesto el talud.
 - Los taludes de las faldas serán formados en función de las condiciones topográficas que vaya ofreciendo la parcela, mediante el propio corte del terreno, en cuyo caso, podrán mantenerse vistas las partes interesantes del material que asome, o mediante terraplenado.
 - Estas zonas sólo podrán albergar espacios libre ajardinados.
 - Para una mejor comprensión, en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación II. Secciones Características" se adjuntan las "Secciones características de la preparación de la parcela" para cada una de ellas tres.
 - Asimismo, y con el mismo objetivo en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I" también se han dispuesto cotas de altura en la cresta de las colinas, en este caso, sólo como referencias no vinculantes.
- La zona central o vega, que está bordeada por la zona de colinas,

descrita anteriormente, salvo en el lindero que da frente al mar, con el objeto de garantizar las vistas. En ella serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Esta zona se habrá de disponer de la manera más llana posible, creando plataformas, cuyos saltos se resolverán mediante taludes vegetales o muros de contención.
 - Esta zona de las parcelas albergará la edificación, dentro del área de movimiento, delimitada en la parte más alejada del mar, así como todas las instalaciones y servicios anexos, como son piscinas, solarium, canchas deportivas al aire libre, bares de piscina, etc.
 - La solución de borde de esta parte de la parcela se realizará mediante muro de contención, en el lindero que da frente al mar, en las partes en las que se haya de absorber diferencias de altura entre la parcela preparada y el terreno exterior urbanizado. Este muro de contención deberá ser situado en toda su longitud a una distancia mínima de 5 m desde el cerramiento de la parcela.
 - Esta franja de la parcela situada entre el cerramiento y el muro de contención deberá ser tratada como zona ajardinada y mantener la misma rasante del viario junto a la alineación exterior. Podrá ser dispuesta en talud, que podrá fluctuar entre el 0% y el 20 % de pendiente en sentido ascendente hasta el muro de contención.
3. Las condiciones particulares para la implantación del edificio en las parcelas nº 1, 2, y 3 se establecen en los dos artículos siguientes, 28 y 29.
 4. En todas las parcelas del sector los muros de contención visibles desde el exterior, tanto los que den frente a espacio público, como los medianeros entre parcelas privadas, así como los interiores de las mismas dispondrán

de un acabado externo ejecutado mediante mampostería de piedra basáltica, preferentemente del lugar, extraída, si fuese posible, del desmonte. Serán de altura no superior a 3 metros. En el caso de mayor diferencia de altura se podrá actuar mediante talud o abanalamiento, en cuyo caso, la separación mínima entre los muros no podrá ser inferior a 5 metros. Esta separación puede disponerse en talud con una pendiente máxima del 60%.

Artículo 28.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso de hotel

1. Las parcelas nº 1 y 2 están destinadas al uso turístico en la categoría de hotel y a los efectos de ordenación turística estas parcelas se clasifican con el uso de establecimiento convencional, regulado en las disposiciones normativas del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Para la regulación del uso turístico se estará además a lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con las siguientes condiciones particulares:
 - a) La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será la de 5 estrellas gran lujo, salvo que, en su caso, la legislación vigente permita la autorización de establecimientos con categoría inferior.
 - b) Se admitirá como uso compatible, además de los establecidos en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, el uso docente de hotel – escuela, ajustado a los programas oficiales, con el objeto de que la actividad hotelera coexista con la formativa.
 - c) Los usos compatibles podrán estar situados en cualquiera de las plantas de la edificación, siempre que lo permita la normativa sectorial aplicable.

2. La parte de los espacios libres privados de las parcelas, que se encuentre afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
3. El número máximo admisible de plazas alojativas es de:
 - Parcela nº 1: 600 uds.
 - Parcela nº 2: 500 uds.
4. A los efectos de la determinación definitiva del estándar de densidad, se computarán como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada establecimiento.
5. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 5 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, es la de Edificación Abierta con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

	Parcela nº 1	Parcela nº 2
Parcela mínima	La superficie total de la parcela delimitada en la ordenación	
Retranqueos mínimos	Los que figuran en el plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".	
Ocupación máxima (%)	40	40
Edificabilidad máxima (m ² c)	24.000	19.754
Nº. de plantas	3 plantas, más una cuarta en un 25% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.	

6. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a estas parcelas les serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. El coeficiente de diferencia de situación, al encontrarse las mismas por debajo de la Vía principal, será 1.
7. Para la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados resultantes se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares:
 - a) La edificación se situará en la zona comprendida en la zona central o vega de la parcela preparada, en la parte no afectada por la Zona de Servidumbre del Dominio Marítimo Terrestre, delimitada como área de movimiento de la edificación en el plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I".
 - b) Para la implantación de la edificación se han delimitado tres zonas en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I". Dichas zonas se denominan A, B y C, salvo en la parcela nº 1, en la que la Zona B se divide en dos, B1 y B2. Asimismo, y para una mejor comprensión, en el en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación II. Secciones Características" se aportan una serie de secciones características sobre la disposición de la edificación. Las condiciones particulares de implantación de la edificación en cada una de estas zonas son las siguientes:
 - En la zona A:
 - En esta zona se habrán de desarrollar preferentemente las zonas comunes y de servicio del hotel.
 - La edificación podrá elevarse:

- En la parcela nº 1, hasta 2 plantas, medidas desde la rasante + 46 de la Vía 1. La cubierta terminada de la planta más alta no podrá superar la cota + 55,00.
 - En la parcela nº 2, hasta 3 plantas, medidas desde la rasante + 65 de la Vía 4. La cubierta terminada de la planta más alta no podrá superar la cota + 74,00.
- La altura máxima de piso a piso de las plantas será de 4 m, pudiéndose justificadamente ser aumentada esta cantidad en las partes de la edificación, que por su diseño así lo requieran, siempre y cuando no se sobrepase la cota de altura máxima de la cubierta terminada de la disposición anterior.

▪ En la zona B:

- En esta zona se habrán de ubicar preferentemente las habitaciones y zonas de servicio para las mismas.
- La edificación deberá disponerse de forma escalonada, formando:
 - En la zona B1 de la parcela nº 1 y en la zona B de la parcela nº 2, 2 bloques de máximo 3 plantas cada uno.
 - En la zona B2 de la parcela nº 1, 3 bloques de máximo 3 plantas cada uno.
- En la zona B de la parcela nº 2 se admite una cuarta planta sobre cualquiera de los bloques, siempre y cuando la ocupación de esta cuarta planta no sea superior al 25% de la ocupación total de la edificación en la parcela.
- El escalonamiento en los bloques se realizará retranqueando la fachada de una planta superior respecto de la inferior como mínimo a una distancia de 2'50 m.

- Dichos bloques deberán ir separados entre sí como mínimo 2 m para la preservación de un espacio libre ajardinado no edificable para la plantación de arboleda, preferentemente de palmeras, que corte horizontalmente la visión de la fachada.
 - Entre los bloques y la edificación que se genere en la zona A también deberá preservarse un espacio libre ajardinado no edificable como mínimo de 3 m de ancho con el mismo objetivo anterior.
 - La cubierta terminada de la planta más alta del conjunto de los bloques no podrá superar:
 - En la zona B1 de la parcela nº 1, la cota + 44,50.
 - En la zona B2 de la parcela nº 1, la cota + 54,25.
 - En la parcela nº 2, la cota + 64,00.
 - El piso terminado de la planta más baja del conjunto de los bloques no podrá situarse:
 - En las zona B1 y B2 de la parcela nº 1, a una cota inferior a la +25.
 - En la parcela nº 2, a una cota inferior a la +40.
 - La altura máxima de piso a piso de las plantas será de 3,25 m.
- En la zona C:
- En esta zona se dispondrá la parte de la edificación que alberga los núcleos de comunicación vertical y los pasillos de acceso a cada uno de los situados en las traseras de las habitaciones.
 - Para ello, esta zona puede mantener la cota de la planta más baja del conjunto de los bloques hasta incluso debajo de la edificación de la zona A para el desarrollo vertical de los

accesos de los ascensores.

- La cubierta de esta parte de la edificación se podrá disponer hasta 2 m. por encima de las cubiertas de los bloques, adyacentes de la zona B, no pudiendo sobresalir de la cubierta de la edificación de la zona A.

▪ En la zona Vega:

- En esta zona se podrán disponer las edificaciones necesarias para albergar usos complementarios, tales como los de hostelería, recreativos, deportivos e instalaciones.

- Dichas edificaciones no podrán tener más de una planta y 4 m de altura, medidos sobre la rasante del suelo sobre el que se implanten hasta la cara inferior de forjado o alero de la cubierta y una edificabilidad máxima total del conjunto de estas edificaciones de 1.500 m²c, incluidos en la edificabilidad máxima de la parcela.

- Así mismo se podrán edificar en el subsuelo todas las instalaciones, servicios y accesos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

- Para la parte afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 anterior de este artículo.

- c) La edificación no debe concebirse como protagonista del espacio, sino con una vocación de neutralidad, para que sean la vegetación y la orografía artificial, resultante a partir de la preparación de la parcela, los que asuman este papel.
- d) El tratamiento de las fachadas de la edificación escalonada, que dan frente al mar, deberán estar acabadas con elementos pétreos, con el

- objeto de posibilitar su integración con los taludes y jardines, conformantes del espacio.
- e) En las fachadas que dan frente al mar la edificación debe incorporar jardineras para la plantación de vegetación.
 - f) En las separaciones obligatorias de los bloques, indicadas en las secciones del plano OU-3.2 "Condiciones de la parcela y edificación II. Secciones características", se plantarán palmeras de alto fuste, a razón de, como mínimo, una cada 7 metros lineales, pero de forma no ordenada.
 - g) Las cubiertas de de la Zona A del apartado b) anterior podrán ser transitables y su tratamiento será a base de grava o picón, salvo en los casos que sea necesaria la pavimentación. Sobre ellas se prohíbe cualquier edificación, salvo las instalaciones, que deberán quedar ocultas desde cualquier zona transitable pública o privada del sector. Las de las Zona B y C del apartado b) anterior serán intransitables, salvo para el mantenimiento, y deberán ajardinarse, debiéndose garantizar la estanqueidad de las mismas, eligiendo para ello el método constructivo más adecuado.
8. En cada una de las dos parcelas para el equipamiento y dotaciones comunes de los hoteles serán de aplicación los estándares mínimos siguientes, prevaleciendo lo que la normativa sectorial, vigente en el momento de la redacción de los proyectos, determine, si ésta fuera más estricta o determinara otros estándares no previstos:
- a) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, 2 autocares y 2 turismos, simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública.

- b) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de 1 plaza cada 3 unidades de alojamiento, que deberán situarse en el interior de los edificios, salvo en la parcela nº 1 en la que se permitirá que el 50% del total de las plazas asignadas puedan ser ubicadas al aire libre, en cuyo caso, el aparcamiento exterior estará dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental.
- c) Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, que actualmente es la siguiente:

De 20 a 40 plazas	1 plaza adaptada
De 41 a 200 plazas	1 más cada 40 o fracción
De 201 en adelante	1 más cada 100 o fracción

- d) Acondicionamiento del espacio necesario para la carga y descarga de mercancías con el objeto de minimizar la interferencia funcional y ambiental de tal actividad con los espacios de estancia y paseo.
- e) Local destinado al almacenamiento de residuos, que contendrá distintos habitáculos destinados sólo al depósito de contenedores de basura preparados para la recogida y almacenamiento selectivo hasta el momento de la recogida diaria de los mismos por el servicio municipal. Dichos residuos serán recogidos por la Administración competente en esta materia, quien los transportará a vertedero autorizado. Estará ubicado en un solo nivel, lo más lejos posible de las dependencias en las que se encuentren alimentos o las destinadas a alojamiento y en un lugar fácilmente accesible, a ser posible, junto a la

dársena de carga y descarga, sin estar volcado, en cualquier caso, directamente a la calle. Su capacidad se habrá de determinar y justificar en función de las plazas alojativas. Los habitáculos deberán estar refrigerados permanentemente, dotados de sumidero conectado a la red de saneamiento, toma de agua, revestimientos que garanticen permanentemente las condiciones higiénico-sanitarias para su limpieza y desinfección y de puerta con cierre a presión.

- f) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.
 - g) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de toda la parcela con acometida a la propia red de general de la urbanización.
 - h) Depósito de almacenamiento de agua potable, procedente de la red de abastecimiento de la urbanización, que garantice un volumen mínimo de 300 litros por plaza, capacidad que se elevará a 500 litros, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.
 - i) Depósito de almacenamiento de agua para el riego, procedente de la red de riego de la urbanización, con una capacidad mínima de 6 litros por m² de parcela.
9. El proyecto técnico para la edificación deberá atender a las siguientes indicaciones:
- a) Deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. En él se detallarán los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
 - b) Prestará especial atención a:

- La instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.
 - El uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
 - La sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.
10. Para una mejor interconexión entre cada una de las parcelas hoteleras con la de equipamiento turístico se permiten accesos de comunicación entre ellas, cruzando los pasajes peatonales que las separan de cualquiera de las tres formas posibles: a nivel, subterráneamente o de forma sobreelevada. En este último caso el puente deberá mantener un gálibo mínimo de 4 metros en toda la longitud del ancho del peatonal.

Artículo 29.- Condiciones particulares de la parcela destinada a equipamiento turístico

1. La parcela nº 3 se destina al uso de equipamiento turístico complementario, tal y como se define en el apartado 3 del artículo 1.3.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General y a los efectos de ordenación turística, como establecimiento turístico recreativo, regulado en las disposiciones normativas del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

El uso de equipamiento turístico complementario se aplicará además, atendiendo a las siguientes condiciones particulares:

- a) Estará destinado a actividades turísticas complementarias

- principalmente relacionadas con la salud, el descanso y el deporte, tales como spa, talasoterapia, masajes, gimnasio, embellecimiento corporal no quirúrgico, deportes de raqueta, etc.
- b) Se podrán implantar, hasta un 10% de la superficie edificable de la parcela, usos compatibles de comercio en sus categorías de puesto de venta y pequeño comercio y de hostelería en sus categorías de restaurante, cafetería, bar y kiosko o terraza, según se definen en los artículos 5.4.3 y 5.4.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, respectivamente.
- c) Los usos compatibles podrán estar situados en cualquiera de las plantas de la edificación y, en su caso, en el espacio libre privado de la parcela, pero en cualquiera de los casos, siempre que lo permita la normativa sectorial aplicable.
2. El espacio libre privado de la parcela, afectado por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
3. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 5 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, es la de Edificación Abierta con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

Parcela mínima	La superficie total de la parcela delimitada en la ordenación
Retranqueos mínimos	Los que figuran en el plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
Ocupación máxima	100% en el área de movimiento de la edificación, inferior al 20% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad máxima (m ² c)	2.500
Nº. de plantas	2 plantas por debajo de la rasante de la vía con fachada hacia el mar y 1 planta por encima de la rasante de la vía, en las condiciones que se establecen en el apartado 5a siguiente.
Altura máxima de las plantas, salvo las de garaje	4 m, la cual puede ser justificadamente aumentada en las partes de la edificación que por su diseño así lo requieran, siempre y cuando no se rebasen los límites de altura establecidos en el apartado 5 siguiente.

4. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a esta parcela le serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. El coeficiente de diferencia de situación, al encontrarse la misma por debajo de la Vía principal, será 1.
5. Para la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados resultantes se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares:
 - a) Para la implantación de la edificación se ha delimitado un área de movimiento en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I", en la cual se deberá situar la edificación, incluyendo las plantas de sótano, con las siguientes condiciones:
 - Para las dos plantas situadas por debajo de la rasante de la vía:
 - La edificabilidad permitida se situará dentro de los límites del área de movimiento representada en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I".
 - La edificación podrá ocupar la zona de retranqueo, siempre que sea para usos relacionados con el almacenaje, mantenimiento e instalaciones, así como para las rampas de acceso.

- El forjado techo terminado de la planta más alta no podrá situarse a más de 1 m por encima de la rasante de la vía, con el objeto de crear una continuidad con dicha rasante a modo de plaza privada de acceso al complejo.
 - El piso terminado de la planta más baja no podrá situarse a una cota inferior a la +39.
 - Estas plantas presentarán su único frente abierto de fachada hacia el mar.
- Para la planta situada por encima de la rasante de la vía:
- La edificación se situará dentro del área de movimiento, representada en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I", y separada, a su vez, 5 metros del borde que da frente al mar de la edificación resultante.
 - La edificabilidad máxima será de 50 m²c, estando incluida en la edificabilidad máxima permitida para la parcela.
 - En ella se habrá de instalar el acceso al complejo.
- Para las plantas de sótano:
- Estas plantas se situarán por debajo de la planta más baja de las situadas por debajo de la rasante de la vía.
 - En ellas se podrán ubicar usos relacionados con el almacenaje, mantenimiento e instalaciones, así como el aparcamiento de vehículos, para cuyo acceso se habilitarán dos rampas, una de entrada y otra de salida, a ambos lados de la edificación, externamente a ella por el espacio libre privado de la parcela.
 - Podrán adosarse a la alineación exterior de la parcela, ocupando el retranqueo.

▪En la zona Vega:

- En esta zona se podrán disponer las edificaciones necesarias para albergar usos complementarios, tales como los de hostelería, recreativos, deportivos e instalaciones.

- Dichas edificaciones no podrán tener más de una planta y 4 m de altura, medidos sobre la rasante del suelo sobre el que se implanten hasta la cara inferior de forjado o alero de la cubierta y una edificabilidad máxima total del conjunto de estas edificaciones de 250 m²c, incluidos en la edificabilidad máxima de la parcela.

- Así mismo se podrán edificar en el subsuelo todas las instalaciones, servicios y accesos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

- Para la parte afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 anterior de este artículo.

- b) La edificación no debe concebirse como protagonista del espacio, sino con una vocación de neutralidad, para que sean la vegetación y la orografía artificial, resultante a partir de la preparación de la parcela, los que asuman este papel.
- c) La cubierta de la edificación, que se genera a nivel de la vía, deberá tratarse como plaza, de uso privado, con la finalidad de posibilitar el acceso peatonal a la edificación, que para ello se permite y el rodado, para la carga y descarga momentánea de pasajeros y para el acceso a un máximo de cuatro plazas de aparcamiento de vehículos tipo turismo.
- d) La cubierta de la edificación de acceso al complejo, situada sobre el nivel de la vía, será plana e intransitable y sobre ella se prohíbe cualquier

edificación e instalación.

6. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en la parcela:

- a) Se establece una proporción mínima de aparcamientos privados de turismos de 75 plazas cada 100 clientes, que se deberán disponer en el interior del edificio. En cualquier caso, será obligatoria en el Proyecto de Ejecución la elaboración de un estudio de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles.
- b) Reserva de plazas en las zonas destinadas a aparcamiento en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, que actualmente es la siguiente:

De 20 a 40 plazas	1 plaza adaptada
De 41 a 200 plazas	1 más cada 40 o fracción
De 201 en adelante	1 más cada 100 o fracción

- c) Acondicionamiento del espacio necesario en el interior del aparcamiento para la carga y descarga de mercancías con el objeto de minimizar la interferencia funcional y ambiental de tal actividad.
- d) Local destinado al almacenamiento de residuos en un lugar fácilmente accesible, junto a la dársena de carga y descarga y sin estar volcado, en cualquier caso, directamente a la vía. Su capacidad se habrá de determinar y justificar en función del propio uso de la actividad.
- e) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de toda la parcela con acometida a la propia red de general de la urbanización.
- f) Depósito de almacenamiento de agua para el riego, procedente de la

red de riego de la urbanización, con una capacidad mínima de 6 litros por m² de parcela.

7. El proyecto técnico para la edificación deberá atender a las siguientes indicaciones:

a) Deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. En él se detallarán los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

b) Prestará especial atención a:

- La instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.

- El uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

- La sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

Artículo 30.- Condiciones particulares de la parcela destinada a equipamiento deportivo

1. La parcela n^o 34 se destina a equipamiento de uso deportivo, que está regulado en el Capítulo 7 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con las siguientes condiciones particulares:

a) Estará destinado a las actividades deportivas de deportes de raqueta,

piscina recreativa y gimnasio.

- b) Se podrá implantar, hasta un 10% de la superficie edificable de la parcela, usos compatibles de comercio en sus categorías de puesto de venta y pequeño comercio y de hostelería en sus categorías de restaurante, cafetería, bar y kiosko o terraza, según se definen en los artículos 5.4.3 y 5.4.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, respectivamente.
- c) Los usos compatibles podrán estar situados en cualquiera de las plantas de la edificación y, en su caso, en el espacio libre privado de la parcela, pero en cualquiera de los casos, siempre que lo permita la normativa sectorial aplicable.
2. La tipología asignada es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 2, regulada en el Capítulo 6 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

Parcela mínima	La superficie total de la parcela delimitada en la ordenación
Retranqueos mínimos (m)	3
Ocupación máxima (%)	27,5
Coeficiente de edificabilidad (m ² c/ m ² s)	0,51
Nº de plantas y altura máxima	2 plantas, que podrán situarse las dos sobre la rasante del espacio público o deprimirse hasta 4 metros por debajo de ella. En este caso, el espacio libre resultante en los retranqueos se situará a la misma rasante que el espacio público, con un margen de 50 cms. La altura total de las dos plantas no será superior a 7,40 m.

3. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a esta parcela le serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. El coeficiente de diferencia de situación, al encontrarse la misma por debajo de la Vía principal, será 1.
4. Para la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados resultantes se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares:
 - a) La edificación se situará dentro del área de movimiento delimitado en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I", a ser posible, dando frente a la plaza y la vía.
 - b) Las cubiertas resultantes deberán ser intransitables, pudiendo ser inclinadas o planas y su tratamiento deberá ser mediante teja o sistema de cubierta moderno, en el primer caso o, mediante grava o picón, en el segundo. Sobre ellas queda prohibida cualquier edificación y las instalaciones deberán quedar ocultas desde cualquier zona transitable pública o privada del sector.
 - c) El aparcamiento se realizará en planta de sótano, dentro del área de movimiento de la edificación y su acceso rodado sólo se podrá realizar desde la vía.
 - d) Los espacios libres privados podrán ser destinados a terrazas, a jardines, accesos peatonales, canchas deportivas, piscina, solárium e instalaciones complementarias necesarias para tales usos y se adaptarán a las rasantes que figuran en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I".
 - e) La zona de piscina y solárium se ubicará en la parte no edificable de la parcela, junto al lindero enfrentado al mar, y las canchas deportivas

deberán guardar un retranqueo mínimo hacia los linderos de la parcela de 2 metros, salvo hacia la vía, que podrá ser de 2 metros.

5. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos:

- a) Se establece una proporción mínima de aparcamientos privados de turismos de 75 plazas cada 100 clientes. En cualquier caso, será obligatoria en el Proyecto de Ejecución la elaboración de un estudio de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o previsibles.
- b) Reserva de plazas en las zonas destinadas a aparcamiento en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, que actualmente es la siguiente:

De 20 a 40 plazas	1 plaza adaptada
De 41 a 200 plazas	1 más cada 40 o fracción
De 201 en adelante	1 más cada 100 o fracción

- c) Acondicionamiento del espacio necesario en el interior del aparcamiento para la carga y descarga de mercancías con el objeto de minimizar la interferencia funcional y ambiental de tal actividad.
 - d) Local destinado al almacenamiento de residuos en un lugar fácilmente accesible desde la vía y sin estar volcado, en cualquier caso, directamente a la ella. Su capacidad se habrá de determinar y justificar en función del propio uso de la actividad.
 - e) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de toda la parcela con acometida a la propia red de general de la urbanización.
6. El proyecto técnico para la edificación deberá atender a las siguientes

indicaciones:

- a) Deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. En él se detallarán los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
- b) Prestará especial atención a:
 - La instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.
 - El uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
 - La sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas, que minimicen el consumo energético.

Artículo 31.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso de hostelería

1. Las parcelas nº 35, 36 y 37 se destinan al uso terciario de hostelería, que está regulado en el Capítulo 4 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con las siguientes condiciones particulares:
 - a) Sólo serán admisibles las subcategorías de kioscos, bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes.

- b) Los establecimientos que alberguen estas parcelas deberán estar abiertos al público y ser independientes de los establecimientos hoteleros, para poder prestar los servicios correspondientes de hostelería convenientes para el uso de la parte del dominio público marítimo terrestre, que se encuentra enfrente de ellas, es decir la playa y el paseo marítimo de Playa San Juan.
2. Las parcelas se encuentran en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, debido a lo cual le son de aplicación las determinaciones correspondientes del Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costa
3. La tipología asignada a las parcelas, es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 2, regulada en el Capítulo 6 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

	Parcela nº 35	Parcela nº 36	Parcela nº 37
Parcela mínima (m ² s)	300	300	300
Círculo inscribible en la parcela (m)	10	10	10
Frente mínimo a viario o espacio libre público (m)	10	10	10
Retranqueos mínimos hacia todos los linderos (m)	3	3	3
Ocupación máxima (m ² s)	100	100	100
Edificabilidad máxima (m ² c)	100	100	100
Nº de plantas y altura máxima	1 planta y 4 m	1 planta y 4 m	1 planta y 4 m

4. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a estas parcelas les serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del

- artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. El coeficiente de diferencia de situación, al encontrarse las mismas por debajo de la Vía principal, será 1.
5. Para la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados resultantes se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares:
- a) La edificación se situará dentro del área de movimiento delimitado en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I".
 - b) La altura de la cubierta terminada de la edificación de la parcela nº 35 se dispondrá a la cota +9,00 y su altura máxima será de 4 m, al objeto de tapar la visión desde la playa del acceso de vehículos del aparcamiento desde la playa.
 - c) Las cubiertas deberán ser intransitables. Podrán ser planas o inclinadas y su tratamiento deberá ser, en el primer caso mediante grava o picón, mientras que en el segundo, queda prohibida la teja, debiendo utilizarse sistemas modernos de cubiertas. Sobre ellas queda prohibida cualquier edificación o instalación, salvo que la instalación esté incorporada al sistema.
 - d) Los espacios libres privados podrán ser destinados a terrazas o a jardines. La superficie de los jardines no podrá ser inferior al 30% de la superficie de la parcela y la rasante de los mismos podrá elevarse, siempre que sea para salvar alturas con los espacios libres de la urbanización contigua o elementos naturales con los que colinden. La superficie de la terraza destinada al público no podrá ser superior a 50 m²s.
6. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en las tres parcelas:

- a) Dada la imposibilidad de acceso rodado a las parcelas, se les exige del cumplimiento de dotación de aparcamientos.
 - b) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de las parcelas con acometida a la propia red de general de la urbanización.
7. El proyecto técnico para la edificación deberá atender a las siguientes indicaciones:
- a) Deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. En él se detallarán los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
 - b) Las edificaciones de las parcelas deberán estar delimitados principalmente por planos acristalados y, en lo imprescindible, de muros de piedra, con un diseño acorde con la ordenación y materiales empleados en las zonas urbanizadas adyacentes.
 - c) Prestará especial atención a:
 - La instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.
 - El uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
 - La sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

Artículo 32.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso residencial

1. El uso residencial en la categoría de unifamiliar está regulado en el Capítulo 2 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con las siguientes condiciones particulares provenientes del Plan General y del apartado 2-AD de la directriz 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y:
 - a) Sólo se admite una vivienda por parcela.
 - b) Se prohíbe la agrupación de parcelas.
 - c) Se prohíben expresamente las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
 - d) La edificación en el uso residencial deberá cumplir las condiciones reflejadas en el artículo 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife para la categoría primera y completar su distribución interior, en lo que se refiere a requisitos dimensionales de las distintas piezas, en función de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y condiciones de habitabilidad de la vivienda en Canarias.
2. El espacio libre privado de la parcela nº 4a, afectado por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
3. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 6 el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, con los siguientes parámetros específicos y condiciones particulares:

Parcela mínima (m ² s)	500
Círculo inscribible en la parcela (m)	15
Frente mínimo (m)	10
Retranqueos mínimos (m)	5 m al viario y 3 m al resto de los linderos, salvo en las parcelas nº 14 y 21, en cuyos linderos sureste y noroeste, respectivamente, los retranqueos son los que figuran en el plano OU-3.1 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
Ocupación máxima (%)	30
Edificabilidad (m ² c)	Parcela 4a: 1.263
	Parcela 4b: 252
	Parcela 5a: 912
	Parcela 5b: 272
	Parcela 45c: 275
	Parcelas 6 a 33: 217,50
Nº. de plantas y altura máxima	2 plantas y 7m

4. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a estas parcelas les serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General. El coeficiente de diferencia de situación de las parcelas situadas por debajo de la Vía principal será 1 y el de las situadas por encima de la misma, 0,9.
5. Para la implantación de la edificación y la ordenación de los espacios libres privados resultantes se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares:
 - a) La edificación se situará dentro del área de movimiento delimitado en el plano de "Condiciones de la Parcela y de la Edificación I".

- b) Las cubiertas deberán ser intransitables. Podrán ser planas o inclinadas y su tratamiento deberá ser mediante teja, en el primer caso o, mediante grava o picón, en el segundo. Sobre ellas queda prohibida cualquier edificación y las instalaciones deberán quedar ocultas desde cualquier zona transitable pública o privada del sector.
 - c) El espacio libre privado interior de la parcela deberá ser tratado en un porcentaje mínimo del 50% como zona ajardinada, siguiendo criterios de diseño a base plantas tapizantes, como césped u otras, o picón con vegetación.
6. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en las parcelas:
- d) El aparcamiento privado para el uso residencial se establece según la proporción de 2 plazas por vivienda de superficie construida igual o inferior a 330 m²c y de 4 plazas para viviendas con superficies construidas superiores. Podrá situarse en el interior del edificio o en el exterior, en el espacio libre de parcela, en cuyo caso, estará dotado de umbráculos que minimicen el impacto paisajístico.
 - e) En el caso de ser necesaria la dotación de cuarto de almacenamiento de basura, se deberá evitar a ser posible que sea volcado hacia la calle.
 - f) Se proyectará una red separativa para la recogida de las aguas pluviales de toda la parcela con acometida a la propia red general de la urbanización.

TITULO SEXTO.- MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 33.- Medidas ambientales incluidas en artículos anteriores

Además de todas aquellas medidas sobre gestión de residuos, integración paisajística de la urbanización, ahorro de recursos durante la vida útil de la urbanización, especies de la flora a utilizar en zonas ajardinadas, redes de drenaje y sistemas de depuración de aguas residuales, que se han recogido en artículos precedentes, habrán de tenerse en cuenta las medidas ambientales de los artículos siguientes.

Artículo 34.- Control de la contaminación atmosférica y acústica durante las obras

1. Se realizarán riegos diarios en las zonas de obras y en los materiales acopiados, si las condiciones meteorológicas así lo aconsejaren (fuerte viento). Se recomienda la utilización de aguas recicladas para el riego con el fin de potenciar el ahorro de agua potable.
2. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto 1316/1989 de 27 de octubre de protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la expansión del ruido. Se adoptarán las medidas para minimizar los efectos del ruido y las vibraciones tales como garantizar el buen estado de conservación de la maquinaria, asegurar que las obras se realicen durante el día y no durante las noches, jornadas de descanso, dotar de silenciadores a los equipos móviles, utilizar asfaltos de alta absorción acústica, colocación de pantallas acústicas en las cercanías a edificaciones, donde el ruido sea más intenso, etc.

Artículo 35.- Control de la contaminación del suelo y de las aguas durante las obras

La maquinaria pesada y los camiones que se utilicen durante las obras

deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno. El parque de maquinaria deberá situarse en una zona convenientemente impermeabilizada que impida el traspaso de la contaminación a otro medio. Los cambios de aceite y reparaciones, que requieran dichas máquinas se harán en estas zonas. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.

Artículo 36.- Ahorro de recursos durante la obra

Se recomienda que el agua necesaria para las obras y fases posteriores, así como para el riego de ajardinamiento sea agua depurada de la red de BALTEN.

Artículo 37.- Aprovechamiento de la tierra vegetal

1. Aquellos suelos fértiles se reutilizarán en las zonas ajardinadas del interior de la urbanización. Se utilizará la tierra vegetal de los cultivos existentes (básicamente plataneras) y de las sorribas antiguas que pueden sufrir mejoras agronómicas. Para tal fin, se delimitarán inicialmente diferentes zonas de acopio con el fin de mantener en buenas condiciones agronómicas el suelo, que se depositará en "tongadas" que no superen los 2 m de altura. La delimitación se realizará de tal forma que se optimicen los recursos en su uso, las distancias a las zonas de reutilización, las interferencias con el resto de trabajos, que tenga una superficie suficiente que permita la realización de las mejoras agronómicas, etc.
2. Se deberá evitar los riesgos de contaminación de la flora existente por especies invasoras, especialmente en los suelos que se utilicen para la mejora de los espacios libres de protección y en las áreas ajardinadas. El

propio material extraído de las zonas afectadas por las obras en los espacios libres se reutilizará tanto en los hoyos de plantación de las zonas a mejorar de estos espacios, como en cubierta de superficie de todas las áreas ajardinadas de litoral.

Artículo 38.- Conservación de hábitat y reposición de vegetación endémica, autóctona o singular

1. Las especies incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias y afectadas por los desbroces deberán ser trasplantadas a las zonas ajardinadas o a los espacios libres de protección.
2. El proyecto de urbanización deberá indicar las zonas de acopio temporal de las especies retiradas para la posterior revegetación.
3. Los espacios libres de protección deberán mantener la vegetación existente, aunque podrán realizarse labores para su mejora, tales como la eliminación de aquellos ejemplares dañados o sin futuro vegetativo, la eliminación de aquellas especies con peligro de invasión, fomento de especies endémicas y replantado en ellos de tabaibas dulces y cardones, que hayan sido retirados de otras partes del sector.
4. En las áreas ajardinadas situadas inmediatamente detrás de los espacios libres de protección se recreará el hábitat potencial de tabaibas dulces y cardones, mediante la replantación de especies que previamente hayan sido retiradas del sector o que procedan de viveros. También podrán incorporarse otras especies autóctonas frecuentes en la jardinería de la isla.
5. Deberá mantenerse en su lugar actual los 2 grandes Laureles de Indias y 11 Palmeras Canarias que existen en el lugar donde irá la plaza, en el

entorno de las antiguas viviendas de los trabajadores y las 17 Palmeras Canarias y 3 Dragos existentes en la zona por donde discurrirá la Vía 1 entre la rotonda interior y el cruce de Piedra Hincada.

6. En el resto de las zonas ajardinadas de la urbanización y en los jardines de las parcelas privadas, se recomienda que se utilicen las especies inventariadas por el Cabildo Insular de Tenerife en su "Guía Práctica de Utilización de Especies Vegetales en Tenerife" editada por el Cabildo Insular de Tenerife y de entre ellas las más adecuadas al piso bioclimático, las que tengan bajo consumo hídrico y que sean resistentes a condiciones climáticas adversas, principalmente el viento y la contaminación atmosférica, dando un trato preferente a las especies propias del entorno o de la vegetación potencial.

Artículo 39.- Protección de la fauna

1. La presencia de la Pardela Cenicienta (*Calonectris diomedea*) en los acantilados y la proximidad del Sitio de Interés Científico de Acantilados de Isorana, recomienda que el sistema de iluminación a emplear sea de baja contaminación lumínica e indirecto a fin de evitar deslumbramientos a las aves.
2. La presencia de la única colonia de cría de Charrán Común (*Sterna hirundo*) de toda la isla en el El Roque, a sólo 150 m del límite sur del ámbito de actuación, obliga a evitar tanto durante las obras y posteriormente durante el funcionamiento, cualquier intervención particularmente ruidosa durante el mes de mayo, por coincidir dicho periodo con la fase de reproducción y nidificación de estas aves.

Artículo 40.- Reducción del impacto sobre el paisaje

Los movimientos de tierra para adecuar las rasantes del terreno y la retirada

de la capa fértil del suelo fértil, deberá realizarse en dos etapas:

- 1ª Etapa: Construcción de la urbanización.- Se retirará el suelo y se realizarán los desmontes y terraplenes fuera de las parcelas hoteleras y de equipamiento turístico, con el fin de que su aspecto visual se mantenga en su estado actual hasta que se inicie la construcción de los hoteles y del establecimiento turístico recreativo (equipamiento turístico complementario). Con ello, el impacto paisajístico durante esta fase intermedia se reduce considerablemente.
- 2ª Etapa: Construcción de hoteles y talasoterapia.- Una vez finalizada la urbanización, y cuando se expidan las licencias correspondientes de edificación se iniciarán los movimientos de tierra dentro de las parcelas hoteleras y de equipamiento.

Artículo 41.- Gestión de residuos sobrantes de movimientos de tierra

1. Los residuos inertes sobrantes por los movimientos de tierras y estimados en unos 130.000 m³ serán recogidos por empresas especializadas para su traslado a vertedero de inertes autorizado o bien, para su reutilización, en otras obras públicas de la isla. Se seguirá igual procedimiento con los excedentes de cualquier tipo de material - no tóxico- utilizados durante la etapa de urbanización y edificación.
2. Los residuos originados por el personal laboral durante el tiempo que duren las obras, estimados en 0,6 Kg/persona/día, deberán gestionarse como R.S.U. Ello implica que han de ser recogidos en recipientes comunes en la zona de obras, para su posterior traslado hasta los contenedores municipales colocados en la obra para tal fin.
3. Los residuos tóxicos o peligrosos que pudieran generarse deberán ser

gestionados directamente por los establecimientos productores (aceites de cocina, etc.) a través de gestores autorizados. Éste se encargará de la recogida, transporte, valorización y eliminación así como la vigilancia de los lugares de descarga después de su cierre. Los establecimientos que produzcan residuos tóxicos y peligrosos deben estar convenientemente registrados según establece la normativa vigente.

Artículo 42.- Ahorro de recursos durante la vida útil de la urbanización

Tanto la urbanización como las edificaciones hoteleras deben prestar especial atención a la utilización de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente soporte digital se corresponde con el documento de Plan Parcial de Ordenación e iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de ejecución del sector urbanizable turístico "Costa San Juan", aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013.

En Guía de Isora a a 14 de octubre de 2013.

El Secretario Acctal,

Román Calvo de Mora