





# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA Sector "Cueva del Polvo"

## DOCUMENTO URBANÍSTICO 3.- NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE:

<i>Abreviaturas:</i>	5
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>7</b>
<b>TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>9</b>
<i>Art. 1.1.- Naturaleza, ámbito de aplicación, contenido y alcance</i>	9
<i>Art. 1.2.- Vigencia y modificación</i>	10
<i>Art. 1.3.- Obligatoriedad</i>	10
<i>Art. 1.4.- Interpretación</i>	10
<i>Art. 1.5.- Situaciones transitorias</i>	11
<b>TITULO SEGUNDO.- MODIFICACIONES DEL PGO VIGENTE</b>	<b>13</b>
<i>Art. 2.1.- Compatibilidad del uso Residencial</i>	13
<i>Art. 2.2.- Ordenación del Sector</i>	13
<b>TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>15</b>
<i>Art. 3.1.- Condiciones generales de la urbanización</i>	15
<i>Art. 3.2.- Regulación de los usos admisibles para la urbanización</i>	16
<i>Art. 3.3.- Condiciones específicas del conjunto de la urbanización</i>	16
<i>Art. 3.4.- Condiciones específicas de la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano</i>	17

<i>Art. 3.5.- Dotación de infraestructuras y servicios del Sector</i>	18
<i>Art. 3.6.- Condiciones específicas de la red viaria</i>	18
<i>Art. 3.7.- Condiciones específicas de las redes de servicio</i>	19
<i>Art. 3.8.- Condiciones específicas del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos</i>	24
<b>TITULO CUARTO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>25</b>
<i>Art. 4.1.- Condiciones generales de la edificación</i>	25
<i>Art. 4.2.- Tipologías edificatorias admisibles</i>	26
<i>Art. 4.3.- Usos admisibles para la edificación</i>	26
<i>Art. 4.4.- Condiciones generales de las parcelas privadas</i>	27
<i>Art. 4.5.- Condiciones particulares de la parcela destinada al uso Turístico</i>	29
<i>Art. 4.6.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas a Equipamiento de uso Recreativo</i>	33
<i>Art. 4.7.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso Residencial</i>	35
<i>Art. 4.8.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso Infraestructuras</i>	36
<b>TITULO QUINTO.- MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO 1.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES QUE SE PRODUZCAN DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>39</b>
<i>Art. 5.1.1.- Control sobre los movimientos de tierras</i>	39
<i>Art. 5.1.2.- Aprovechamiento de la tierra vegetal</i>	39
<i>Art. 5.1.3.- Control de la contaminación del suelo y del agua</i>	40
<i>Art. 5.1.4.- Control de la conservación de especies protegidas</i>	40
<i>Art. 5.1.5.- Control de la conservación de la flora</i>	41
<i>Art. 5.1.6.- Control de la conservación de la fauna</i>	42
<i>Art. 5.1.7.- Control del drenaje superficial</i>	42
<i>Art. 5.1.8.- Control de la calidad del aire</i>	43
<i>Art. 5.1.9.- Control de la contaminación acústica</i>	44
<i>Art. 5.1.10.- Control de la contaminación paisajística</i>	45
<i>Art. 5.1.11.- Control de la gestión de residuos</i>	45
<i>Art. 5.1.12.- Protección del Patrimonio histórico</i>	46
<i>Art. 5.1.13.- Programa de vigilancia ambiental</i>	46
<b>CAPÍTULO 2.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS AMBIENTALES QUE SE PRODUZCAN DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO</b>	<b>47</b>
<i>Art. 5.2.1.- Gestión de las aguas residuales</i>	47
<i>Art. 5.2.2.- Gestión de residuos sólidos</i>	48
<i>Art. 5.2.3.- Condiciones para garantizar el ahorro de consumo energético</i>	48
<i>Art. 5.2.4.- Condiciones para la reducción del consumo de recursos hídricos</i>	48
<i>Art. 5.2.5.- Control del riesgo de carácter hidráulico</i>	49
<i>Art. 5.2.6.- Condiciones para el control de la contaminación acústica</i>	49

<i>Art. 5.2.7.- Condiciones para el control de la calidad del aire</i>	49
<i>Art. 5.2.8.- Condiciones para la gestión de los jardines</i>	49
<b>CAPÍTULO 3.- OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>51</b>
<i>Art. 5.3.1.- Condiciones de diseño en la urbanización</i>	51
<i>Art. 5.3.2.- Condiciones de diseño en las parcelas</i>	51
<b>ANEXO.- CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DEL PGO DERIVADOS DE LA PRESENTE</b>	
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>	<b>54</b>
<b>A.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>	<b>54</b>
<b>A.2 FICHERO URBANÍSTICO</b>	<b>58</b>
<b>A.3 PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>61</b>

PROMOTOR:

**PRIMPARES, S.L.**

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

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

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

**UA ABOGADOS, S.L.**

Contenidos Ambientales

**SOLITEC, S.L.**

**GEODOS, S.L.**

## Abreviaturas:

PGO:	Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora. (BOCA nº 119, de 18 de junio de 2010 y corrección de errores BOCA nº 229, de 21 de noviembre de 2011).
NUOP:	Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
OMEU:	Modificación de la Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización del municipio de Guía de Isora. (BOP nº 76, de 8 de junio de 2012).
PMM:	El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife). (BOCA nº 147, de 30 de julio de 2015).
PTOTT:	Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife. (BOCA nº 168, de 26 de agosto de 2005).
PIOT:	Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (BOCA nº 58, de 21 de marzo de 2011).
RP:	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 221 a 222, de 15 a 16 de septiembre de 1978).
LC:	Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988), modificada mediante Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE nº 129, de 30 de mayo de 2013).
RGLC:	Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
RGEC:	Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (BOCA nº 17, del 26 de enero de 2005).
RPIOSPC:	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. (BOCA nº 104, de 31 de mayo de 2006).
DOG y DOT:	Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOCA nº 73, de 15 de abril de 2003 y corrección de errores BOCA nº 91, de 14 de mayo de 2003).
TRLOTENC:	Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (BOCA nº 60, de 15 de mayo de 2000). Derogado.
LSC:	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCA nº 138, de 19 de julio de 2017).
EEPPMA:	Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006).
LBRL:	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (BOE nº 80, de 3 de abril de 1985).
COTMAC:	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
CIATF:	Consejo Insular de Aguas de Tenerife
BOE:	Boletín Oficial del Estado.
BOCA:	Boletín Oficial de Canarias.
BOP:	Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.



# **NORMAS URBANÍSTICAS**



## TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1.1.- Naturaleza, ámbito de aplicación, contenido y alcance

1. La presente Modificación Puntual tiene como objeto la introducción del uso residencial como compatible, en el porcentaje y condiciones previstas por el PTOTT, así como la ordenación pormenorizada del Sector.

2. La Modificación Puntual está conformada por los siguientes documentos:

1. **Memoria Justificativa:**

1.1. **Memoria de Información**

- Información
- Anejos

1.2. **Memoria de Ordenación**

- Ordenación
- Plan de etapas
- Estudio económico-financiero
- Anejo 1: Memoria sobre el modelo operativo básico del complejo turístico
- Anejo 2: Estudio de capacidad de carga
- Anejo 3: Informe de sostenibilidad económica.

2. **Planimetría:**

2.1. **Información -IU**

2.2. **Ordenación - OU**

2.3. **Plan de Etapas - PE**

3. **Normas Urbanísticas**

- Normas urbanísticas
- Anejo: Cambios en el documento del PGO derivados de la Modificación Puntual

3. Como consecuencia del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Promotor, se adjunta al documento de Modificación Puntual el Anteproyecto de Urbanización, con el objeto de fijar las soluciones técnicas para la ejecución de los viarios y espacios libres públicos, en cuanto a acabados, infraestructuras, vegetación, etc., que deben regir el futuro Proyecto de Urbanización, con el contenido siguiente:

**Anteproyecto de Urbanización**

**Memoria**

- Memoria
- Anejos

**Planimetría**

4. Complementariamente a este documento de Modificación Puntual del PGO se ha tramitado la correspondiente **Evaluación Ambiental Ordinaria**, según determina por aplicación del artículo 6.1 de la Ley 21/2013.

5. Las presentes Normas Urbanísticas contienen la regulación de la ordenación pormenorizada del Sector, así como las condiciones generales para su ejecución y desarrollo, en aplicación del artículo 61 del RP, siendo esta completa y detallada, definiendo las condiciones y parámetros urbanísticos en términos suficientemente precisos para legitimar directamente los actos de transformación y usos del suelo, ajustados a la ordenación, cumpliendo las disposiciones vigentes aplicables.
6. Serán de aplicación sobre el ámbito del Sector las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de aplicación subsidiaria, a estos efectos, las de las NUOP del PGO, así como, las Ordenanzas municipales correspondientes.
7. Para las consideraciones no contempladas en estas Normas Urbanísticas, se estará a lo establecido en el PTOTT, en el PTOPT, en el PGO, en las reglamentaciones sectoriales vigentes y en la OMEU.

#### **Art. 1.2.- Vigencia y modificación**

1. La presente ordenación, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el BOCA, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de su normativa en el BOP, como dispone el artículo 155.2 de la LSC y el artículo 70.2 de la LBRL.
2. La Ordenación Pormenorizada mantendrá su vigencia indefinida, según se establece en el artículo 162.1 de la LSC.
3. La alteración del contenido se producirá mediante su modificación sustancial o menor, según se establece en los artículos 163 y 164 de la LSC.
4. Toda modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, según se establece en el artículo 165 de la LSC.

#### **Art. 1.3.- Obligatoriedad**

La aprobación definitiva de la ordenación producirá la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por las personas, tanto públicas como privadas, según se establece en el artículo 156.c) de la LSC.

#### **Art. 1.4.- Interpretación**

1. Las determinaciones de esta Ordenación Pormenorizada deben interpretarse de acuerdo a su contenido y a los fines y objetivos expuestos en la Memoria de Ordenación. 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 PGO y sus criterios interpretativos.

#### **Art. 1.5.- Situaciones transitorias**

Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes a la entrada en vigor de esta Ordenación Pormenorizada, que resultaren disconformes con el mismo, al ser éstas regulaciones sobrevenidas, quedarán en la situación legal, que para cada caso determine el artículo 159 de la LSC.



## **TITULO SEGUNDO.- MODIFICACIONES DEL PGO VIGENTE**

### **Art. 2.1.- Compatibilidad del uso Residencial**

Mediante esta Modificación se introduce la compatibilidad del uso residencial unifamiliar en el Sector turístico "Cueva el Polvo" en un porcentaje de un máximo de un 4,24 % de las plazas alojativas asignadas y con la tipología edificatoria Ciudad Jardín Aislada Grado 1, proveniente de la misma tipología del PGO, con las superficies de parcela mínima, indicadas en la ficha urbanística, superiores todas a 500 m<sup>2</sup>s, cumpliendo así con las determinaciones de la Ficha del Ámbito particular "Cueva del Polvo 10" del PTOTT. Implica cambios en la siguiente documentación del vigente PGO, que se detallan en el Anexo de estas Normas:

- Fichero de Ámbitos Urbanísticos

### **Art. 2.2.- Ordenación del Sector**

Mediante esta Modificación se introduce la ordenación pormenorizada del Sector Cueva del Polvo. Implica cambios en la siguiente documentación del vigente PGO, que se detallan en el Anexo de estas Normas:

- Memoria de Ordenación
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos
- Planos de Ordenación



## TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

### Art. 3.1.- Condiciones generales de la urbanización

1. Las obras de urbanización, incluidas las redes de servicio redes de drenaje, abastecimiento de agua potable, riego, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, se ajustarán a las normas técnicas de obligado cumplimiento y, en su caso, también a la OMEU.
2. Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre están sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el RGLC, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.
3. Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.
4. 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.
5. El Proyecto de Urbanización incorporará las Infraestructuras Complementarias, a ejecutar

fuera de los límites del Sector, necesarias para el acople de las redes de servicio a las redes generales, que se detallan en los apartados 3.6 y 3.7 de la Memoria Justificativa de Ordenación, son las siguientes:

- Conducciones de traída del agua potable, desde el depósito municipal de El Varadero y desde la conducción de agua desalada del Sistema Territorial Oeste (EDAM del Oeste situada en Fonsalía).
  - Conducciones de traída del agua de riego, desde la conducción de transporte de agua de riego del Sistema Territorial Suroeste (Balsa Lomo del Balo) y desde la conducción de transporte de agua regenerada del Sistema Territorial Oeste (Balsa de Las Charquetas - Depósito Santiago del Teide).
  - Línea de acometida de la red de media tensión, desde la red general de media tensión (M.T.) en el centro de transformación C-401866, a través de canalizaciones a realizar por la calle la Alpispa.
  - Línea de acometida de la red de telecomunicaciones, desde la arqueta más próxima al Sector situada en la acera lado mar de la calle Alpispa.
6. El Proyecto de Urbanización incorporará la actuación externa delimitada, correspondiente a la reurbanización del Área ajardinada del Paseo Perenquén.

### **Art. 3.2.- Regulación de los usos admisibles para la urbanización**

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

- Espacios Libres Públicos

Cualquiera de las categorías pormenorizadas y específicas de este uso establecidas en el PGO, especialmente:

- Parque Urbano (PU)

- Infraestructuras

Cualquiera de las categorías pormenorizadas y específicas de este uso establecidas en el PGO, especialmente:

- Infraestructura de red viaria (V)
- Infraestructura de saneamiento (IS)

### **Art. 3.3.- Condiciones específicas del conjunto de la urbanización**

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.2.4 de las NUOP del PGO 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.
2. 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.
  3. Para la urbanización del ámbito del Sistema General Viario se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
    - a) La Carretera TF-47, en su tramo que limita con el Sector, se encuentra ya actualmente urbanizada, conteniendo arcén y canal de recogida de las aguas de escorrentías. Sobre la alineación, que la delimita con respecto al Área ajardinada de viario del Sistema General, se dispondrá un murete de mampostería de piedra basáltica vista a dos caras de 50 cms de altura, o un bordillo, a modo de delimitación física entre ambos espacios.
    - b) El área libre ajardinada del Sistema General deberá ser concebido como filtro de protección acústico y visual entre la Carretera TF-47 y las parcelas resultantes, siendo de aplicación para su urbanización los Criterios Técnicos de Integración Paisajística para los proyectos de Rehabilitación Ambiental de las Carreteras Competencia del Cabildo Insular, aprobados por el Pleno del Cabildo de 13 de abril de 2012.
    - c) El área libre ajardinada del Sistema General deberá explanarse a la misma cota que la carretera o tener como máximo un 4% de pendiente transversal.
    - d) Se recomienda la aplicación de sustratos inherentes (Picón o grava) y/o mallas anti hierbas en dicha zona verde con las medidas adecuadas para que dicho sustrato no pueda alcanzar la calzada de las vías por escorrentías.

**Art. 3.4.- Condiciones específicas de la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano**

1. El Proyecto de Urbanización contemplará las intervenciones previstas por el PMM en el ámbito del Sector, que deberán ser incorporadas a la ordenación de esta parcela de parque urbano y que son:
  - a) MI-04. Mirador El Perenquén
  - b) ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca
2. El Proyecto de Urbanización del parque urbano preverá la adaptación de las conducciones de aguas residuales a la nueva EBAR "Punta Blanca", en las condiciones establecidas en el apartado 3b del artículo 3.7 de estas Normas.

### **Art. 3.5.- Dotación de infraestructuras y servicios del Sector**

El Sector, cumpliendo con las condiciones que determina el PTOTT para la implantación de establecimientos turísticos alojativos, habrá de ser dotado con las siguientes infraestructuras y servicios mínimos en correcto estado de conservación y funcionamiento:

- 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.

### **Art. 3.6.- Condiciones específicas de la red viaria**

1. El acceso al Sector se ha de realizar a través del viario municipal, estando prohibidos accesos directos desde la Carretera TF-47.
2. El diseño de las calles de la red viaria 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.

Se dispondrán separaciones entre la calzada y las aceras, mediante franjas ajardinadas y las calles sólo dispondrán de aceras por uno de sus lados, eliminándose así la necesidad de cruzar al otro lado. 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 cm, que garanticen la seguridad del peatón, con árboles, que

caractericen la personalidad e imagen de cada calle y proporcionen sombra.

3. La red peatonal preverá la eventual incidencia de los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de residuos y otros servicios sujetos a horario.
4. 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 (art. 28 de la Ley de Costas).
5. La red viaria rodada permitirá una velocidad máxima de 40 km/h.
6. 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 OU-3.1. "Urbanización - Planta General" de esta Ordenación Pormenorizada, admitiéndose en el Proyecto de Urbanización un aumento o disminución de las mismas, que no supere un 10% del total.
  - b) Las 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

#### **Art. 3.7.- Condiciones específicas de las redes de servicio**

1. En el Proyecto de Urbanización se deberán aportar los cálculos justificativos de todas las redes de servicio de infraestructuras, que deberán estar desarrolladas con el nivel de detalle que corresponde.
2. Las redes de servicio deberán ejecutarse subterráneamente bajo las aceras o la calzada, según corresponda, estando prohibidas las redes aéreas.
3. Para las redes de Drenaje, Saneamiento de aguas residuales, Abastecimiento de agua potable y Riego serán de aplicación las determinaciones del Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHT) y deberán ser acordes a las determinaciones provenientes de los informes del CIATF. En el Proyecto de Urbanización las redes deberán desarrollarse pormenorizadamente y estará sujeto al correspondiente Informe Preceptivo y Competencial del CIATF. Se deberán además adecuar a las siguientes determinaciones:

a) Red de Drenaje:

- La red de aguas pluviales debe ser separativa respecto de la de aguas residuales y deberá estar dotada de imbornales, sumideros o rejás (longitudinalmente y/o transversalmente).
- Debe captar las aguas pluviales tanto de las parcelas mediante acometidas, como de la Red viaria, mediante imbornales de captación, así como las escorrentías provenientes de los Espacios libres públicos y considerar las aportaciones que debe asumir, provenientes de las calles existentes y futuras del núcleo de Varadero que confluyen en el Sector, que pudieran desaguar por pendiente en el Sector.
- Para la captación de la escorrentía superficial externa proveniente de El Varadero, que drena hacia el Sector, deben preverse los dispositivos de captación, que resulten precisos en los Ramales secundarios R1 y R2, rejás transversales/imbornales, de acuerdo con el cálculo de la cuenca de aportación a la que deba hacerse frente.
- La red deberá estar dimensionada para captar en el interior de la urbanización las aguas pluviales asociadas al periodo de retorno  $T=10$  años en condiciones de pendiente, velocidad y calado que resulten admisibles, para lo cual debe aportarse justificación técnica de su idoneidad, de forma gráfica y numérica. Asimismo, los ejes del viario, que se consideren troncales deberán estar dotados de red de drenaje de aguas pluviales asociadas a un periodo de retorno de  $T= 50$  años, lo que obligará a dimensionar todos los elementos de la red de estos ejes de acuerdo con esa capacidad, tanto los colectores, como imbornales y rejás transversales, en condiciones de pendiente, velocidad y calado de resulten admisibles.
- Para la no afección a la Red Natura 2000 y a la única especie protegida, el mujo amarillo (*Cystoseira abies-marina*), que se valoran en el Estudio Ambiental Estratégico, y aunque esta última no se encuentra dentro de los límites físicos del Sector, las acciones que se establezcan con respecto a esta red de servicio, podrían inducir impactos sobre ellas, el Proyecto de Urbanización atenderá a las siguientes determinaciones:
  - Concentrar al máximo el vertido en una zona de la rocosa en donde no se produzcan charcos intermareales, que por pendientes debe situarse en el sur del Sector. En el caso de vertidos puntuales, que por motivos de cota no puedan acoplarse a la red principal, se localizarán en puntos por donde no se produzcan charcos intermareales.
  - Se prohíbe el drenaje directo y difuso desde el Parque urbano a la rasa rocosa, debiéndose recoger sus aguas u dirigirlas junto con el resto al punto

de vertido.

- Se deberán instalar dispositivos de cribado de sólidos, de tal manera que se garantice la no transferencia de éstos al mar.
- En las zonas de kioskos-bares la red incorporará separadores de grasas.

b) Red de Saneamiento de aguas residuales:

- La red de recogida aguas residuales debe ser separativa respecto a la de aguas pluviales.
- Las nuevas instalaciones de tratamiento de aguas residuales, que fuesen necesarias, se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m de la zona de servidumbre de protección del Deslinde Marítimo Terrestre.
- Dado el objetivo de trasladar la actual EBAR "Punta Blanca", que forma parte del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste, a la parcela nº 13, delimitada a tal fin, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar la correcta ejecución e integración en el conjunto del sistema de la nueva EBAR, de acuerdo a las determinaciones que fije el CIATF, para lo que además deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:
  - La parcela nº 13, en la que se implantará la nueva EBAR, se dejará expedita, esto es, con una explanación compatible con los requerimientos en cota de las conducciones hidráulicas ligadas a ella.
  - La urbanización del Sector deberá hacerse compatible con las conducciones e instalaciones asociadas a dicho Sistema Comarcal y al movimiento de la EBAR de su ubicación actual a la parcela nº 13. En este sentido deberá garantizar la adaptación de las conducciones actualmente existentes que llegan a ella, especialmente los conductos que funcionan por gravedad, que son:
    - El colector procedente de Varadero y Tamaimo
    - El colector de la Cooperativa Punta Blanca
    - El Emisario Submarino
    - El Aliviadero de emergencia
- En el momento de ejecución de las obras de urbanización del Sector por parte del promotor se deberá contar con la posibilidad de prever una estación de tratamiento de aguas residuales (EDAR) y pozo de vertido propios de la urbanización, que se situarán en la parcela nº 14, delimitada a tal fin por la ordenación, en caso de que se dieran simultáneamente las siguientes circunstancias:
  - La capacidad de tratamiento y bombeo de la nueva EBAR de Punta Blanca no pudiera acoger los habitantes equivalentes que incorpore el desarrollo del Sector.

- La Estación depuradora de aguas residuales a ejecutar en el Complejo Hidráulico de Las Charquetas, según está previsto en el sistema comarcal de saneamiento planificado, no se encontrase aún en funcionamiento.

En caso de necesidad de ejecutar dicha EDAR y pozo de vertido, propios de la urbanización, el promotor deberá obtener la preceptiva autorización administrativa del CIATF, la cual debe ser previa al comienzo de las obras.

- La EDAR, la nueva EBAR "Punta Blanca", el pozo de bombeo, previsto en el punto de menos cota de la red, y los pozos de vertido deberán estar convenientemente desodorizados e insonorizados y se dispondrá de grupo electrógeno para el caso de interrupción del suministro, con la correspondiente envolvente acústica preceptiva.
- Para la no afección a la Red Natura 2000 y a la única especie protegida, el mujo amarillo (*Cystoseira abies-marina*), que se valoran en el Estudio Ambiental Estratégico que, si bien esta última no se encuentra dentro de los límites físicos del Sector, las acciones que se establezcan con respecto a esta red de servicio, podrían inducir impactos sobre ellas, el Proyecto de Urbanización atenderá a las siguientes determinaciones:
  - Contemplar que para la elección del sistema de vertido de las aguas residuales se elija aquella, entre las posibles, que ofrezca las mayores garantías para evitar dicha afección ambiental.
  - Establecer, en coordinación con el CIATF, las indicaciones oportunas para que durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y, especialmente durante el proceso de acople de las conducciones existentes, mencionadas anteriormente asociadas a dicho Sistema Comarcal, a la nueva EBAR, se evite dicha afección ambiental.
- En todo caso, el proyecto de urbanización deberá incluir un anexo en el que se verifique el correcto funcionamiento hidráulico de la red diseñada en condiciones de caudal medio y punta.

c) Red de Abastecimiento de agua potable:

- El Sector dispondrá de un depósito de abastecimiento de agua, dimensionado a razón de un mínimo de 1 m<sup>3</sup> por residente, e incluirá la reserva necesaria para el resto de usos previstos en el Sector. 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. La materialización de tal reserva podrá producirse con alguna de las fórmulas siguientes:

- Introduciendo con cargo al promotor un nuevo depósito de capacidad igual o superior a la necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento.
- Alternativamente, mediante Convenio con el Ayuntamiento, en el que se pacte la aportación de la equivalencia económica del almacenamiento al Fondo Municipal destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua para el municipio.

En ambos casos, los documentos correspondientes deberán ser remitidos al CIATF.

d) Red de Riego:

- La urbanización del Sector deberá contar con una red de riego totalmente independiente de la red de abastecimiento, para propiciar el riego con aguas procedentes de la depuración.
- Dado que por la Carretera Insular TF-47 discurre la conducción de aguas regeneradas desde Adeje a Santiago del Teide, de FDC de 600 mm, la red de riego debe contemplar la posibilidad de conectarse a la misma de acuerdo a las exigencias del operador público.
- El Sector dispondrá de un depósito de agua de riego con la capacidad necesaria para cubrir las necesidades de la red, a situar en el recinto delimitado a tal fin en la ordenación, que deberá cubrir todas las zonas de jardines de los Espacios libres públicos, es decir, del Parque urbano y de las áreas libres ajardinadas y alcorques de las vías del Sector.
- La urbanización preverá la acometida de agua de riego a cada una de las parcelas nº 1 de uso Complejo turístico y nº 2, de Equipamiento recreativo, de carácter privado, para su uso en las zonas de jardines.

4. 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 una estación transformadora de energía eléctrica, que se habrá de ubicar en el recinto delimitado a tal fin en la ordenación, implantándose de tal forma que no sea visible desde los accesos de la parcela de uso Complejo turístico. Para ello, deberá disponer de un cerramiento perimetral de piedra natural y forma elíptica, según planos, de altura superior en 0,50 m sobre la cubierta de la edificación de la estación transformadora.

5. La red de alumbrado público cubrirá todos los Espacios libres públicos y Red viaria del Sector en las siguientes condiciones:

- a) Los puntos de luz del alumbrado público se ubicarán siguiendo las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

- b) Se evitará la utilización de luminarias que emitan luz directa al cielo (recomendación de la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo del Instituto Astrofísico de Canarias).
  - c) Las instalaciones de alumbrado público estarán provistas de sistemas de regulación del nivel luminoso para favorecer el ahorro energético.
6. La red de telecomunicaciones deberá ser diseñada teniendo en cuenta la aplicación la normativa sectorial vigente, debiéndose 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 9/2014 de 9 de mayo, Ley 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.

### **Art. 3.8.- Condiciones específicas del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos**

En el Proyecto de Urbanización se habrán de delimitar en el plano correspondiente 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.

## TITULO CUARTO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 4.1.- Condiciones generales de la edificación

1. Según se establece en el artículo 4.1.4, apartado 4, de las NUOP del PGO, serán de aplicación las condiciones específicas de las parcelas, que establecen las presentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria, a estos efectos, los Capítulos Uno, Dos y Tres, Cuatro, Cinco y Seis del Título Cuarto de dichas NUOP del PGO.
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 apartado 3 del artículo 3.1 de estas Normas Urbanísticas. Asimismo, 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, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
3. Las parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre están sujetas a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el RGLC, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.
4. Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.
5. El Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación" es, en parte, homólogo al Plano OP-8 "Ámbitos y tipologías" del PGO, ya que en ambos se representan las tipologías edificatorias, pero además en el OU-2 se representan también las condiciones de las parcelas. Las condiciones que se detallan gráficamente en el plano OU-2 son las siguientes:
  - Condiciones de la parcela:
    - Alineación exterior o lindero
    - Línea de retranqueo
    - Área de movimiento de la edificación
    - Cota de suelo de la parcela

- Cota del murete de cerramiento de la parcela
- Línea de salto de cota de suelo
- Línea de referencia planimétrica de cota de suelo
- Condiciones de la edificación:
  - Tipologías edificatorias
  - Cota de altura máxima de la cubierta

#### **Art. 4.2.- Tipologías edificatorias admisibles**

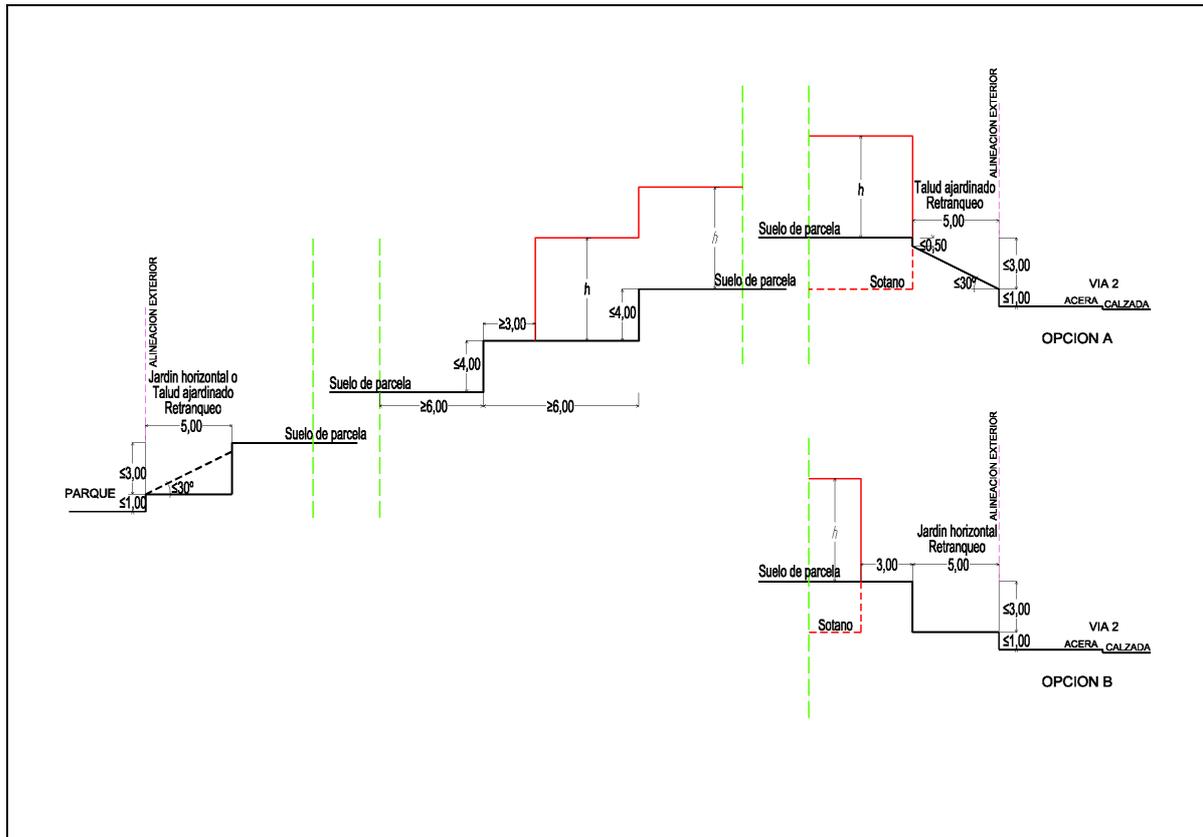
1. Las tipologías edificatorias admisibles en esta Ordenación Pormenorizada, cuya distribución se refleja en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación", son las siguientes:
  - Edificación Abierta (AB), en diferentes números de plantas.
  - Edificación en Ciudad Jardín Aislada Grado 1 (CJ1).
  - Equipamientos e Infraestructuras públicas (IF)
2. Los parámetros y condiciones de estas tipologías edificatorias se establecen en el apartado correspondiente de los artículos 4.5 al 4.8 y en la Ficha Urbanística de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 4.3.- Usos admisibles para la edificación**

1. La clasificación sistemática de los usos admisibles en esta Ordenación Pormenorizada, cuya distribución se refleja en el correspondiente Plano OU-1 "Usos", es la siguiente:
  - Turístico:
    - Complejo turístico (CT)
  - Equipamiento privado:
    - Recreativo (Rpr).
  - Residencial:
    - Residencial unifamiliar (RU)
  - Infraestructuras:
    - Saneamiento - Depuradoras de aguas residuales (IS)
2. Se permiten además en cada parcela los usos compatibles que el PGO establezca en sus NUOP.
3. La regulación de estos usos se establece en el apartado correspondiente de los artículos 4.5 al 4.8 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 4.4.- Condiciones generales de las parcelas privadas**

1. Las condiciones generales de las parcelas privadas se determinan complementariamente en el presente artículo. En los artículos 4.5 al 4.8 siguientes se determinan los parámetros y condiciones particulares, para cada una de ellas, agrupándolas por usos.
2. Cada parcela tendrá tratamiento unitario, debiéndose fijar claramente sus límites y los accesos al establecimiento.
3. Con respecto a la adaptación topográfica de las parcelas, que se detallan en el Plano OU-2 "Condiciones de la parcela y de la edificación", dado el desnivel topográfico existente en el Sector y, por lo tanto, en las parcelas, se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:
  - a) La altura del murete de cerramiento, situado en la alineación de la parcela, en relación a la rasante del espacio público al que dé frente (vía o parque urbano), no podrá ser superior a más de 1,00 m, manteniéndose el terreno del espacio del retranqueo dentro de los diedros, que apoyados en esa altura máxima forman 30 grados con la horizontal. En todo caso serán de aplicación las cotas de igual o menor altura, como cotas fijas, que figuran en el Plano OU-2.
  - b) Como regla general, frente a la parcela nº 12 de parque urbano y a las Vías 1, 2, 4 y 5 en la alineación situada a 5 m de la alineación exterior de las parcelas, liberando el espacio de retranqueo, se podrán disponer muros de contención, cuya parte visible no supere la altura de 3,00 m, medida sobre la cota superior del murete de cerramiento situado sobre la alineación exterior. En todo caso, serán de aplicación las cotas de suelo de menor o igual altura, como cotas máximas, reflejadas junto a estos muros en el Plano OU-2.
  - c) Cuando la edificación se sitúe en las cercanías de un muro de abanalamiento interior de la parcela, en el caso que sea sobre la cota de suelo del bancal superior, la distancia mínima entre sus fachadas y el muro será igual o superior a 3,00 m, pudiendo adosarse a él, cuando la edificación se sitúe sobre la cota de suelo del bancal inferior.
  - d) La edificación podrá adosarse a un muro de abanalamiento, que esté situado a lo largo de la línea de retranqueo de la parcela, si el espacio de retranqueo delantero se resuelve mediante jardín en talud de pendiente inferior a 30 grados, con el fin de que dicho muro quede oculto hasta un máximo de 50 cm por debajo de su coronación.
  - e) La altura máxima de coronación de los muros de abanalamiento interiores no podrá superar la altura de 4,00 m, medida sobre la cota de suelo situada al pie del mismo, resultante de la urbanización interior de la parcela y la anchura mínima de los bancales será de 6,00 m.



Sección característica parcela n.º 1

- f) Para la determinación de la altitud máxima de la obra de urbanización interior de la parcela se tomarán como referencia las cotas de suelo establecidas en el Plano OU-2, que han sido dispuestas como cotas máximas. Específicamente, en la parcela n.º 1 de Complejo turístico se tomará como altitud máxima el poliedro virtual establecido formado por los planos triangulares resultantes del sistema de cotas de suelo y líneas de referencia planimétrica dispuestos a tal fin. En consecuencia, en la urbanización interior de la parcela, todas las cotas de suelo y, por lo tanto, la coronación de los muros de abancalamiento deberán estar situadas por debajo del poliedro virtual establecido. El proyecto de ejecución de la parcela deberá justificar expresamente tal cumplimiento de forma gráfica, aportando las secciones justificativas indicadas en dicho plano.
- g) Las parcelas que dan frente al suelo rústico deberán disponer de una franja de espacio libre de un mínimo de 10 m de ancho, a modo de retranqueo.
- 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 OMEU, en el artículo 47.4 del RGLC y en el apartado 1-R del artículo 4.4.4 del Capítulo 4 de las Disposiciones Normativas del PTOTT.

5. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima establecida para la parcela en un 10% de la superficie de la propia parcela. Los sótanos no podrán ocupar los espacios de retranqueo, pudiendo situarse tanto bajo las edificaciones, como bajo los espacios libres no edificados. En este último caso el tratamiento sobre la cubierta será como el resto del espacio libre, es decir, que se garantice la jardinería e incluso la plantación de árboles, tomándose para ello, las medidas constructivas adecuadas.

#### **Art. 4.5.- Condiciones particulares de la parcela destinada al uso Turístico**

1. La parcela nº 1 está destinada al uso Turístico en la categoría de Complejo turístico, definido en el artículo 5.3.2 de las NUOP del PGO, dentro del apartado correspondiente a "Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada", con las siguientes condiciones particulares:
  - a) Para ser considerado Complejo Turístico, por aplicación del Acuerdo adoptado en la sesión ordinaria del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el 21 de junio de 2016 en la que se presentó propuesta sobre la interpretación de los requisitos exigibles a determinados establecimientos turísticos para ser considerados dentro de la categoría de Complejos Turísticos, como la unión intrínseca de un establecimiento turístico convencional en la tipología de hotel y un equipamiento turístico complementario, deberá cumplir la circunstancia de que dicho equipamiento sobrepase sensiblemente la proporción mínima que se exige para justificar el propio establecimiento y que se establece en el Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.
  - b) Asimismo, por aplicación de dicho Acuerdo del Cabildo Insular el presente Complejo turístico está exento de asumir el contenido de la determinación establecida en el apartado a) del artículo 4.2.1.4 del PTOTT, al ser la superficie del Sector inferior a 25 Ha y encontrarse en la vertiente sur de la isla.
  - c) Combina el Complejo turístico un hotel con la categoría de 5 estrellas, con una oferta complementaria de salud, cuyo modelo se justifica y se expone en el Anejo 1 de la Memoria Justificativa de Ordenación.
  - d) La actividad turística complementaria de salud, definida en el apartado 3-R del artículo 4.2.2 de las Disposiciones Normativas del PTOTT, para albergar un hotel especializado en el bienestar (Wellness hotel), dirigido fundamentalmente a turistas con poder adquisitivo alto, en el que, se impartirán terapias de bienestar, incluyendo un área wellness con servicios varios, tipo magnetoterapia, terapia de vacío, terapia de presión, fangoterapia, haloterapia, piscina de hidromasaje, terapia de ondas de choque, ducha tropical y circular, programas de detoxificación, terapia con sanguijuelas, programas de rejuvenecimiento y otros, al amparo de la normativa sectorial correspondiente en materia sanitaria.

- e) La gestión o explotación del Complejo será unitaria y los servicios, estancias y unidades alojativas serán comunes.
- f) Los espacios de los servicios que ofrece este Complejo turístico, formado por un hotel de 5 estrellas y una clínica de estas características, deben compenetrarse para conseguir un establecimiento unitario, en el que cada uno de ellos se conciba, atendiendo a los requerimientos de las dos actividades al unísono.
- g) Más del 50% de las unidades alojativas deberán contener dos estancias, una para dormitorio y otra polivalente, que permita la prestación de servicios particulares durante el tratamiento del cliente. Asimismo, el cuarto de baño de éstas deberá estar equipado con ducha a presión y bañera de hidromasaje y el equipamiento complementario de apoyo a los tratamientos.
- h) Los usos compatibles son los establecidos para el uso turístico en el artículo 5.3.9 de las NUOP del PGO y para la actividad turística complementaria de salud, los que sean necesarios y, a la vez, admitidos por la normativa sectorial de aplicación. Todos ellos podrán estar situados en cualquiera de las plantas de la edificación, siempre que lo permita dicha normativa sectorial aplicable.
- i) El Proyecto Básico del Complejo Turístico, deberá aportar, la justificación explícita de los servicios, instalaciones y demás circunstancias excepcionales que acrediten el tratamiento correspondiente, en un Plan de Empresa que describirá y analizará la viabilidad técnica, económica y financiera de la actuación empresarial (Disposición 4.2.3.6 del PTOTT). Su contenido hará referencia a:
- Promotores del proyecto: Datos de identificación del promotor.
  - Descripción de los productos/servicios: Identificación de los productos/servicios que se prestarán en la instalación y sus posibles innovaciones, propuestas de adscripción a un sistema de calidad homologado.
  - Plan de producción y operaciones: Descripción de los aspectos técnicos y organizativos que conciernen a la prestación de servicios con especial incidencia en la parte organizativa de la actividad considerada complementaria.
  - Análisis del mercado: Aspectos generales del sector, clientes potenciales y competencia. Determinar la incidencia de la actividad considerada complementaria en la creación de valor añadido al proyecto y su aportación global al conjunto.
  - Plan de marketing: Estrategia de precios, política de ventas y promoción.
  - Previsión de la cuenta de resultados de la explotación comercial del Complejo turístico en los cinco primeros años tras su puesta en funcionamiento. Presupuestos de ventas y gastos.
  - Organización y personal: puestos de trabajo en la empresa, organigrama por áreas de actividad y plan de formación inicial y formación continuada. Especial detalle de cualificación técnica en la parte organizativa de la actividad considerada complementaria.
  - Plan de inversiones: Inversiones necesarias para la puesta en marcha de la

- actividad, donde se haga especial hincapié en las destinadas a la diferenciación de la instalación. También deberá incluir las inversiones relacionadas con la adaptación al entorno y el tratamiento de los espacios interiores.
- Cronograma: Plazos de ejecución estimados y puesta en funcionamiento del proyecto.
  - Valoración del riesgo: Previsión de riesgos y retrasos en su lanzamiento. Debe hacer referencia a factores externos y a posibles medidas correctoras.
2. La parte de la parcela, que se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el RGLC, entre ellos, jardines, piscinas, solariums, servicios propios de piscina, restaurante de piscina, pérgolas y canchas de deporte al aire libre.
  3. El número máximo admisible de plazas alojativas es de 542 uds.
  4. A los efectos de la determinación definitiva del estándar de densidad, se computarán como mínimo dos plazas alojativas por estancia calificada como dormitorio.
  5. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 5 del Título Cuarto de las NUOP del PGO, es la de Edificación Abierta con los parámetros específicos y condiciones particulares, que figuran en la Ficha Urbanística del Sector, incluida en el capítulo A-2 del Anexo de estas Normas.
  6. 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 NUOP del PGO.
  7. Los volúmenes edificatorios resultantes se deberán repartir adecuadamente en la parcela, atendiendo tanto a los requerimientos funcionales, como paisajísticos, evitando, en todo caso, la formación de pantallas continuas arquitectónicas. Debido a la pendiente del territorio, que da lugar a la implantación de edificaciones a diferente cota, es prioritario el tratamiento de las cubiertas como otra fachada más o bien como un jardín.
  8. Para el equipamiento y dotaciones comunes del hotel 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 plazas alojativas, que deberán situarse en el interior de los edificios, salvo hasta un máximo de 15 de ellas, que podrán ser ubicadas al aire libre, en una zona delimitada a tal fin, junto al acceso principal de clientes del establecimiento, dotada de barrera vegetal

arbolada y umbráculos que minimicen el impacto paisajístico.

- 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:

<b>RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA</b>	
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 residuos preparados para la recogida y almacenamiento selectivo hasta el momento de la recogida diaria de los mismos por el servicio municipal, 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 m cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

- b) Los imbornales o ramales de recogida de aguas pluviales que puedan absorber otros productos como son sólidos, grasas o aceites, deberán disponer de los dispositivos correspondientes que garanticen la calidad adecuada del agua antes que vierta en la red general pública de la urbanización.
- 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.

#### **Art. 4.6.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas a Equipamiento de uso Recreativo**

1. La parcela nº 2 y las nº 3.1 y 3.2 se destinan a Equipamiento de uso Recreativo de esparcimiento en espacio edificado, tal y como se define en el Capítulo 9 del Título Quinto de las NUOP del PGO, de carácter privado, destinados a club marítimos, directamente relacionados con el litoral y accesos al mar, en las condiciones siguientes:
  - a) La parcela nº 2 se destinará a dichos usos privados, abiertos al uso público, mediante el pago de tarifas y deberá contemplar un acceso público al Paseo marítimo en la esquina suroeste de la parcela.
  - b) Las parcelas nº 3.1 y 3.2 se destinarán a Clubs marítimos privados diversos entre sí, destinados al uso comunitario de las viviendas del Sector y, en su caso, a clientes del hotel.
2. Los usos compatibles son los que establece el artículo 5.9.6 de las NUOP del PGO para el uso Recreativo.
3. En todo caso, los usos o actividades que se implanten en las parcelas deberán estar incluidos entre los permitidos por el RGLC, al estar la totalidad de su superficie ubicada dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
4. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 5 del Título Cuarto de las NUOP del PGO, es la de Edificación Abierta con los parámetros específicos y condiciones particulares, que figuran en la Ficha Urbanística del Sector, incluida en el capítulo A-2 del Anexo de

- estas Normas, para albergar las instalaciones definidas por la LC y permitidas en su artículo 25, estando prohibida la edificación.
5. A los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, a estas parcelas le serán de aplicación los coeficientes de uso y tipología derivados del artículo 4.3.5 de las NUOP del PGO.
  6. Esta parcela deberá tener un segundo acceso directo a la parcela nº 12 de parque urbano, para que el usuario tenga la posibilidad del uso y disfrute de las actividades que pueda ofrecer la zona de dominio público de la costa, principalmente el baño, según se indica en el Plano OU-2 "Condiciones de la parcela y de la edificación"
  7. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en la parcela nº 2:
    - a) Se preverá una cantidad mínima de aparcamientos privados de turismos de 5 plazas, que se deberán disponer en el interior del edificio, a razón de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>c, que deberá disponerse en el exterior.
    - b) 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.
    - c) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de toda la parcela con acometida a la propia red de general de la urbanización.
    - d) 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 m<sup>2</sup> de parcela.
  8. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en las parcelas nº 3.1 y 3.2:
    - a) Se establece una cantidad mínima de aparcamientos privados de turismos de 1 plaza, que deberá disponerse en el exterior.
    - b) En el caso de ser necesaria la dotación de cuarto de almacenamiento de residuos, se deberá evitar, a ser posible, que sea volcado hacia la calle.
    - c) 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.
  9. Los proyectos técnicos para la edificación deberán atender a las siguientes indicaciones:
    - a) Deberán llevar anexo el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres de la parcela. En él se detallarán el tratamiento del suelo, las especies a plantar y la cantidad, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
    - b) Los imbornales o ramales de recogida de aguas pluviales que puedan absorber otros productos como son sólidos, grasas o aceites, deberán disponer de los dispositivos correspondientes que garanticen la calidad adecuada del agua antes que vierta en la red general pública de la urbanización.

- c) Además, en la parcela nº 2 se 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.

#### **Art. 4.7.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso Residencial**

1. Las parcelas nº 4 a 11 se destinan al uso residencial en la categoría de unifamiliar, que está regulado en el Capítulo 2 del Título Quinto de las NUOP del PGO, con las siguientes condiciones particulares provenientes del PGO y del apartado 2-AD de la directriz 4.3.2 del PTOTT:
  - a) Sólo se admite una vivienda por parcela.
  - b) Se prohíbe la agrupación y la segregación de las 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 PTOTT 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. La parte de las parcelas, que se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, sólo podrá albergar usos o actividades permitidas por el RGLC, entre ellos, jardines, piscinas, solariums, pérgolas, y canchas de deporte al aire libre.
3. La tipología asignada, regulada en el Capítulo 6 del Título Cuarto de las NUOP del PGO, es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, con los parámetros específicos y condiciones particulares, que figuran en la Ficha Urbanística del Sector, incluida en el capítulo A-2 del Anexo de estas Normas.
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 NUOP del PGO.
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 OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
  - b) Las cubiertas deberán ser intransitables. Podrán ser inclinadas o planas, y sobre ellas queda prohibida cualquier edificación y las instalaciones deberán quedar ocultas desde cualquier zona transitable pública o privada del Sector.
6. Serán de aplicación los siguientes estándares mínimos en las parcelas:
- a) Se establece una cantidad mínima de aparcamientos privados de turismos de 3 plazas por vivienda.
  - b) En el caso de ser necesaria la dotación de cuarto de almacenamiento de residuos, se deberá evitar, a ser posible, que sea volcado hacia la calle.
  - c) 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.
7. El proyecto técnico para la edificación deberá atender a las siguientes indicaciones:
- a) Deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres de la parcela. En él se detallarán el tratamiento del suelo, las especies a plantar y la cantidad, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
  - b) Los imbornales o ramales de recogida de aguas pluviales que puedan absorber otros productos como son sólidos, grasas o aceites, deberán disponer de los dispositivos correspondientes que garanticen la calidad adecuada del agua antes que vierta en la red general pública de la urbanización.

#### **Art. 4.8.- Condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso Infraestructuras**

1. Las parcelas nº 13 y 14 se destinan al uso de Infraestructuras, en la categoría pormenorizada de Saneamiento en el tipo de Depuradoras de aguas residuales, que está regulado en el Capítulo 8 del Título Quinto de las NUOP del PGO.
2. La parcela nº 13 estará vinculada al Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste, EBAR "Punta Blanca" y la nº 14, al Sistema de saneamiento propio del Sector, EDAR del Sector "Cueva del Polvo", esta última, de carácter privado.
3. La tipología asignada a ambas parcelas, definida en el apartado g) del artículo 4.1.3 de las NUOP del PGO, es la de Equipamientos e Infraestructuras públicas, con los parámetros específicos y condiciones particulares, que figuran en la Ficha Urbanística del Sector, incluida en el capítulo A-2 del Anexo de estas Normas.
4. Para minimizar impactos ambientales, aparte de tenerse en cuenta las determinaciones de los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.8.3. "Condiciones generales de admisibilidad de

las infraestructuras" de las NUOP del PGO, el proyecto de la infraestructura deberá atender especialmente a las dos medidas siguientes:

- a) La elección y plantación de un tipo de vegetación que minimice los impactos visuales desde todo su alrededor.
- b) La incorporación en las instalaciones de los dispositivos más efectivos que eviten al máximo la emisión de los malos olores y ruidos, dada su proximidad a zonas habitables.



## **TITULO QUINTO.- MEDIDAS AMBIENTALES**

### **Capítulo 1.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales que se produzcan durante la fase de construcción**

#### **Art. 5.1.1.- Control sobre los movimientos de tierras**

Los movimientos de tierra atenderán a los siguientes condicionantes:

- a) Se ajustarán al mínimo volumen previsto en la ordenación, evitando, en la medida de lo posible, la generación de grandes taludes, no previstos, que sean perceptibles desde el entorno una vez concluida la urbanización.
- b) Se tenderá a la compensación de desmontes y terraplenes, con el objetivo de reducir la cantidad de áridos que deban ser trasladados a vertedero de inertes autorizado.
- c) No se permitirá el acopio de material sobrante de los movimientos de tierra sobre el terreno, siendo necesaria su reutilización en el Sector o el transporte al vertedero de inertes autorizado. Se seguirá igual procedimiento con los excedentes de cualquier tipo de material - no tóxico- utilizados durante la etapa de edificación.
- d) Aparte de la obligada necesidad en el aprovechamiento de los recursos tanto desde el punto de vista económico como medio ambiental, debe tenerse especial cuidado de evitar los riesgos de contaminación con el aprovechamiento del suelo existente y su correcto tratamiento y manipulación a lo largo de las diferentes fases de la obra, cuestión que será fundamental y se considerará prioritario en toda la actuación.

#### **Art. 5.1.2.- Aprovechamiento de la tierra vegetal**

1. Antes del comienzo de las obras de la urbanización (movimiento de tierras) se procederá a la retirada de la tierra vegetal y su almacenamiento temporal con la finalidad de que se mantengan en buenas condiciones agronómicas hasta su reutilización en los espacios libres ajardinados de la urbanización. Aparte de la obligada necesidad en el aprovechamiento de los recursos, tanto desde el punto de vista económico como medio ambiental, debe tenerse especial cuidado de evitar los riesgos de contaminación con el aprovechamiento del suelo existente y su correcto tratamiento y manipulación a lo largo de las diferentes fases de la obra, cuestión que será fundamental y se considerará prioritario en toda la actuación.
2. Para ello, se delimitarán inicialmente diferentes zonas de acopio en el ámbito del Sector, de forma que se mantenga en buenas condiciones agronómicas el suelo, "tongadas" con no más de 2 m de altura, y se optimicen los recursos en su uso, distancias a las zonas de reutilización, interferencias con el resto de trabajos, espacio suficiente que permita la

realización de las mejoras agronómicas, distancias a las viviendas existentes y al litoral, etc. En la localización del emplazamiento se tendrá en cuenta la cercanía del núcleo de El Varadero ya que estos acúmulos de tierra constituyen una fuente de emisión de partículas fugitivas perjudiciales para la salud. Se recomienda localizar el citado emplazamiento lo más al sur posible dentro del sector o en las parcelas agrícolas adyacentes que forman parte de la propiedad, aunque no están incluidas dentro del Sector.

3. Deberá evitarse en todo momento la compactación de suelo por lo que en los lugares donde exista tierra vegetal no podrá emplearse maquinaria ligera y se evitará el tránsito o aparcamientos sobre su superficie. Para el almacenamiento de los materiales necesarios para la obra se recomienda que se utilicen los diversos espacios desprovistos de vegetación y suelo que existe en la actualidad en el ámbito.
4. Los excedentes deberán ser reutilizados, en el ajardinamiento del Complejo turístico, equipamiento y parcelas residenciales y, en caso de no ser suficiente, en otros espacios libres o fincas agrícolas de la comarca.

#### **Art. 5.1.3.- Control de la contaminación del suelo y del agua**

1. La maquinaria pesada y camiones utilizados durante las obras, deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno.
2. Los cambios de aceite, reparaciones y el suministro de combustible, se harán en la medida de lo posible en taller externo. En su defecto se hará en obra sobre las soleras impermeables y se depositarán en cubetas de recogida. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.

#### **Art. 5.1.4- Control de la conservación de especies protegidas**

1. La *Cystoseira abies-marina*, incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias en la categoría de protección "Vulnerable", es la única especie protegida existente en la zona, si bien, no se encuentra en el frente marino del Sector. El conjunto de medidas ambientales a adoptar por determinación del apartado 3a) del artículo 3.7 de estas Normas Urbanísticas en el proyecto de urbanización deberán ser complementadas por un estudio de la localización de las poblaciones de la *Cystoseira abies-marina* y así poder definir de manera pormenorizada las medidas concretas, que aseguren la no afección a esta especie.
2. En los casos que sea posible, el proyecto de urbanización deberá proponer actuaciones que puedan favorecer un mejor estado de conservación de los recursos ambientales

existentes (proximidad a espacios de la Red Natura 2000 y rasa intermareal) y una adecuada calidad de las aguas marinas.

#### **Art. 5.1.5.- Control de la conservación de la flora**

El proyecto de jardinería de la urbanización deberá potenciar la flora autóctona de la zona. No obstante, se podrán utilizar especies foráneas que hayan sido recogidas 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. El proyecto de urbanización profundizará en este análisis justificando convenientemente su nulo potencial invasor o de hibridación con especies autóctonas, pero se recomienda que se tienda a dar preferencia a especies propias del entorno o bien de la vegetación potencial, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) **Objetivos funcionales:**
  - Protección contra la erosión y agentes atmosféricos (viento, por ejemplo).
  - Seguridad vial y barrera visual. En área ajardinada de protección de carretera que sirva de transición entre carretera y zona residencial.
  - Protección contra el deslumbramiento.
  - Protección acústica. En área ajardinada de protección de carretera que sirva de transición entre carretera y zona residencial.
  - Protección contra la contaminación. Criterio a aplicar en rotondas y medianas.
  
- b) **Objetivos estéticos:**
  - Mantenimiento del carácter natural y paisajístico. En terreno natural del acantilado y talud que rodea al parque urbano.
  - Integración en el entorno. En áreas ajardinadas adyacentes al espacio libre de protección y en parterre de borde entre peatonal y talud natural.
  - Camuflar elementos impactantes. En parterre de árbol sombra y seto alto que están localizados en los aparcamientos.
  
- c) **Se deben tener en cuenta las siguientes limitaciones:**
  - Disponibilidad de plantas endémicas en el mercado.
  - Ausencia de semillas de plantas endémicas para hidro-siembra en el mercado.
  - Para los trasplantes de especies afectadas por las obras debe mantenerse in situ y reutilizarlas en las labores de restauración y ajardinado posterior, evitando así el riesgo de contaminación genética o fitosanitaria.
  - Falta de viveros acreditados y especializados en la reproducción de especies

endémicas.

- Carencia de empresas especializadas en la reproducción de especies endémicas que se traduce en pérdidas de ejemplares de gran valor por su edad o singularidad.
- Adecuar las plantaciones a la época adecuada.
- Debe evitarse el traslado de plantas endémicas, semillas etc., ajenas al área de distribución natural, especialmente en géneros de muy fácil hibridación.

#### **Art. 5.1.6.- Control de la conservación de la fauna**

La existencia de especies de hábitos nocturnos en el entorno recomienda que el uso de sistemas de iluminación a emplear, en su caso, durante las obras sea de baja contaminación lumínica e indirecto a fin de evitar deslumbramientos a las aves.

#### **Art. 5.1.7.- Control del drenaje superficial**

1. Durante la ejecución de las obras se atenderá a las características tectónicas estructurales del entorno y a las alteraciones del drenaje y se adoptarán las medidas necesarias para evitar inestabilidades en taludes, encharcamientos debido a un drenaje defectuoso de la obra, etc.
2. Dada la cercanía del Sector al mar, el proyecto de urbanización deberá estudiar el modo del vertido de las aguas pluviales con la finalidad de evitar problemas de erosión, pérdida de aguas o de contaminación.
3. En el punto de vertido principal se instalarán sistemas de cribado de sólidos que eviten el vertido de residuos sólidos depositados en las vías y espacios libres públicos de la urbanización (botellas, latas, maderas, papeles, etc.). De este sistema de cribado formarán parte tanto los imbornales de las vías como otros sistemas de rejillas o similares que permitan retener elementos más pequeños como las colillas y otros que no son retenidos por los imbornales y alcanzan el punto de desagüe en el litoral. Su dimensionamiento tendrá en cuenta que es en los primeros 30 minutos de lluvias cuando se acarrea la mayor parte de las basuras depositadas en las vías. El proyecto de Urbanización estudiará la conveniencia de instalar también decantadores de sólidos, si el volumen de sedimentos que puedan almacenarse en las vías y restos de zonas a drenar así lo recomienda.
4. En el punto de vertido de la plaza con kiosko situada en el Parque Urbano junto al Horno de cal, que queda desconectada de la red de pluviales de la urbanización por drenar un área situada a una cota inferior, se instalará una arqueta de cribado y un separador de grasas como paso previo al vertido de las aguas directamente al litoral. De igual forma, el

drenaje de la zona deportiva y solarium en la existe un Kiosko también deberá contar con una arqueta de cribado y un separador de grasas que conectará con colector principal antes de la arqueta de cribado general.

5. El tercer punto de vertido al mar, situado al sur, sólo recoge las aguas de dos imbornales del paseo del litoral por lo que no es preciso disponer de dispositivo alguno y vierte a la rasa rocosa en una zona donde no se producen charcos intermareales.
6. El Proyecto de Urbanización realizará un estudio detallado de los caudales generados en los primeros momentos de lluvia y de su carga contaminante (aceites, hidrocarburos, etc.) de cara a valorar si es conveniente instalar separadores de grasas e hidrocarburos antes del vertido de pluviales al mar, habida cuenta de la colindancia del Sector con las ZEC Franja Marino Teno Rasca y de la existencia en el litoral de algunos hábitats y especies de interés. Como criterio se tendrá en cuenta tanto la carga contaminante de estas escorrentías y la eficacia de estos separadores de grasas e hidrocarburos teniendo en cuenta que nos encontramos ante un espacio de reducidas dimensiones y de uso turístico-residencial (es decir no industrial) y con capacidad para un reducido número de vehículos.

#### **Art. 5.1.8.- Control de la calidad del aire**

1. El Proyecto de urbanización, en el desarrollo de sus contenidos, valorará la necesidad de realizar estudios específicos para la modelización de la dispersión partículas en la atmósfera y así determinar el nivel de inmisión esperado en el entorno de la obra, de forma que se puedan establecer las medidas ambientales adecuadas.
2. Para reducir y controlar la emisión de partículas sedimentables y volátiles (polvo) a la atmósfera derivada de los movimientos de tierra, deberán regarse periódicamente las superficies afectadas por las obras y el tránsito de maquinaria.
3. Se realizarán riegos diarios en las zonas de obras y en los materiales acopiados, si las condiciones meteorológicas así lo aconsejaran (fuerte viento). Los riegos se realizarán tanto antes de comenzar los trabajos como durante ellos, tantas veces como se considere necesario.
4. Se recomienda la utilización de camiones cisternas cargados con agua de mar, residuales depuradas o desaladas para el riego con el fin de potenciar el ahorro de agua potable.
5. Se procederá a la colocación de señales que limiten la velocidad a 20 Km/h a la entrada al ámbito de estudio, que advertirán a los conductores de los camiones que limiten su velocidad.
6. Con la misma finalidad, la caja de los camiones será cubierta con toldos para reducir la

dispersión de polvo que se genera por el viento. Esta medida tendrá carácter obligatorio cuando se circule por las vías asfaltadas del polígono y de recomendación en las pistas del interior de la obra.

#### **Art. 5.1.9.- Control de la contaminación acústica**

1. El Proyecto de Urbanización estudiará en detalle cómo afecta el ruido de la TF-47 sobre las parcelas turísticas colindantes, tomando datos de campo, así como modelizando el ruido en el espacio concreto de descanso una vez aplicadas las medidas ambientales previstas y así poder valorar de forma precisa la efectividad de las medidas planteadas o la conveniencia de incorporar medidas complementarias que aseguren los niveles previstos por la legislación.
2. Respecto al ruido al que estarán sometidos los operarios de la obra, se estará a lo dispuesto en el RD 286/2006 sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
3. El Proyecto de Urbanización, en el desarrollo de sus contenidos, realizará una modelización de la propagación del ruido generado durante la fase de obras y así poder valorar de forma precisa la efectividad de las medidas planteadas en este documento o la conveniencia de incorporar medidas complementarias que permitan compatibilizar las obras con el bienestar en las viviendas vecinas (como programación temporal y espacial de las unidades de obras, selección del tipo de maquinaria menos ruidosa en las actuaciones más próximas a las viviendas, etc.)
4. Para garantizar la calidad del medio ambiente sonoro durante la fase de obras se tomarán las medidas siguientes:
  - a) Realizar un correcto mantenimiento de la maquinaria según las especificaciones del fabricante.
  - b) Los niveles de emisión de las máquinas deberán cumplir con el RD 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
  - c) Mantener desconectada la maquinaria y los vehículos cuando no se estén utilizando
  - d) Comprobar visualmente que no se producen ruidos y vibraciones anormales procedentes de la maquinaria.
  - e) En caso de ruido elevados, se instalarán silenciadores en los equipos móviles.
  - f) Asimismo, en lo que respecta al ruido al que están sometidos los operarios de la obra, se estará a lo dispuesto en el RD 286/2006 sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.

5. La maquinaria de obra sólo podrá trabajar en horario diurno (8-18 horas).

#### **Art. 5.1.10.- Control de la contaminación paisajística**

Cualquier depósito de escombros en el entorno inmediato del ámbito se limitará estrictamente a la zona donde se pretenda actuar y a las zonas que el proyecto de urbanización debe delimitar al efecto. Se evitará la aparición de "bordes difusos" o "periferias" que acumulen los escombros, basuras, zonas pisoteadas o revueltas, etc. Su objetivo es controlar la habitual "degradación difusa", provocada por actuaciones innecesarias, de corto desarrollo en el tiempo, o de trascendencia económica dudosa.

#### **Art. 5.1.11.- Control de la gestión de residuos**

1. En cumplimiento de la legislación vigente (Real Decreto 105/2008) el proyecto de urbanización deberá contener un anejo de gestión de residuos de la construcción y demolición que cuantifique el volumen de las diferentes clases de residuos generados durante las obras y determine sus fórmulas de gestión. Entre otros: hormigón, ladrillos, tejas, cerámicos, metal, madera, vidrio, plásticos, papel y cartón.
2. El Contratista será el responsable de la gestión de los residuos originados durante las obras y que deberá presentar un Plan de Gestión de los Residuos basado en el Anejo de Gestión de Residuos que incluye el Proyecto de Urbanización. El Contratista está obligado a la limpieza final de la obra, debiendo llevar todos los escombros, acopios de material y basuras a vertedero autorizado.
3. El proyecto de urbanización deberá delimitar una zona para el acopio temporal de áridos procedentes de los desmontes y clasificación de residuos de la construcción hasta el momento de su reutilización en terraplenes de la propia urbanización o su traslado a vertedero autorizado.
4. Para los residuos vegetales generados por el desbroce de la vegetación se incluye en el presupuesto una partida específica para su traslado a vertedero autorizado.
5. Para los residuos asimilables a domésticos se dispondrán de contenedores retornables de polietileno que permitan su separación en origen y se ubicarán en la zona habitada en proyecto para tal fin en el proyecto de urbanización (plano de localización de puntos de recogida y acopio. Depósito de residuos sólidos). Cada uno de ellos contará con una capacidad suficiente para atender a la producción y dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte. Para facilitar la recogida selectiva, tendrán diferentes colores y se indicará en cada uno de ellos el tipo de residuo a depositar.
6. Para los residuos peligrosos, deberán separarse y guardarse en contenedor seguro o en

una zona reservada dentro de la zona de depósitos de residuos sólidos que se delimite. Permanecerá cerrada cuando no se utilice y debidamente protegido de las lluvias e impermeabilizado mediante solera de hormigón. Posteriormente se retirarán de la obra a medida que se vayan generando por Gestor Autorizado.

7. Dentro de esa zona delimitada también se depositarán los residuos sólidos especiales que pudieran generarse (restos o piezas de maquinaria de obra, neumáticos usados, materiales de construcción defectuosos, materiales metálicos, etc.) hasta su traslado a vertedero autorizado.

#### **Art. 5.1.12.- Protección del Patrimonio histórico**

1. El horno de cal se encuentra fuera del Sector en terrenos litorales que no son objeto de ordenación del Plan. Aun así, sería conveniente que el proyecto de urbanización prevea el vallado perimetral de protección de este elemento patrimonial durante las fases de obras, que deberá ser supervisado por un arqueólogo.
2. De encontrarse algún yacimiento arqueológico o paleontológico durante las obras serán de aplicación las medidas cautelares a que hace referencia la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Se procederá a la interrupción de las labores y a la comunicación inmediata a la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias y a la Unidad de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, que establecerán las actuaciones a seguir.

#### **Art. 5.1.13.- Programa de vigilancia ambiental**

Durante la ejecución de las obras de urbanización, y hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, se realizará el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras, mediante el control que determina el Programa de Vigilancia Ambiental establecido en el Estudio Ambiental Estratégico de esta Modificación Puntual del PGO, para lo cual el Promotor nombrará un Director Ambiental de obra que ejercerá de coordinador del Equipo de Vigilancia y de interlocutor con el Director de las Obras.

## **Capítulo 2.- Medidas minimizadoras de los efectos negativos ambientales que se produzcan durante la fase de funcionamiento**

### **Art. 5.2.1.- Gestión de las aguas residuales**

1. En el Plan se ha diseñado una red separativa respecto de las aguas pluviales. El transporte de las aguas residuales hasta la EBAR se deberá realizar en las condiciones de aislamiento y seguridad que eviten las fugas accidentales.
2. Se deberá dotar la EBAR de doble sistema de bombas, doble suministro energético y teledetección de averías que permite reaccionar con prontitud para su reparación. Se recomienda también disponer en todo momento de los repuestos que con mayor facilidad se estropean para proceder de manera inmediata a su sustitución.
3. En el Plan se contempla la instalación de una EDAR, que tendrá las siguientes características:
  - a) Será diseñada para el tratamiento de aguas residuales domésticas con las características de las que se generarán tras la entrada en funcionamiento de los usos residenciales y turísticos previstos y dispondrá de un generador eléctrico con la envolvente acústica preceptiva.
  - b) Deberá ser dimensionada para tratar el consumo de agua previsto por el Sector.
  - c) Contará con pretratamiento (desbaste y derivación de caudal), tratamiento secundario por fangos activos en su variante de lecho móvil (decantadores, extracción de fangos, desinfección con hipoclorito), pozo de bombeo y espesador de fangos por gravedad. Con ello, se prevé una calidad del agua de salida conforme al Decreto 174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. Se trata de una solución temporal en tanto se construye la EBAR comarcal.
  - d) Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda que el Proyecto de Urbanización valore la posibilidad de instalar un sistema de depuración algo más exigente, incluyendo un tratamiento terciario previo al vertido en pozo filtrante para que tenga un efecto mínimo sobre el medio y no requerirá cloración. Los requisitos del efluente deben ser los que se deriven del artículo 10.4.2.1 del Plan Hidrológico Insular de Tenerife (P.H.I.).
4. El proyecto de urbanización incluirá un anexo en el que se modelice el funcionamiento hidráulico de la red diseñada de forma que se verifique el correcto funcionamiento de la misma en condiciones de caudal medio y punta.

#### **Art. 5.2.2.- Gestión de residuos sólidos**

1. Para la recogida de residuos asimilables a urbanos, se deberán prever espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida selectiva, a cuyo efecto deberán implantar sistemas de recogida selectiva en fracciones.
2. Las parcelas nº 1 y 2 de Complejo turístico y de Equipamiento dispondrán en su interior de espacios habilitados para atender a los residuos generados en sus instalaciones, mientras que, para atender al resto de ellas, el proyecto de urbanización deberá reservar espacios en la vía pública suficientemente dimensionados para evitar la acumulación de basuras en su entorno.
3. El tipo de contenedor será el que determine la legislación sectorial de aplicación.
4. Los residuos asimilables a urbanos serán recogidos por la Administración competente en esta materia, quien los transportará a vertedero autorizado, mientras que otras tipologías que pudieran generarse deberán ser recogidas por empresas especializadas para su traslado a vertedero y proceder, en su caso, a su tratamiento, recuperación o reciclado.
5. Los lodos de depuradoras serán entregados a gestor autorizado para traslado a vertedero.
6. No obstante, el proyecto de urbanización habrá de realizar una justificación en función de la generación de residuos del sector en funcionamiento.

#### **Art. 5.2.3.- Condiciones para garantizar el ahorro de consumo energético**

1. Los puntos de luz del alumbrado público se ubicarán siguiendo las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Se evitará la utilización de luminarias que emitan luz directa al cielo.
2. El proyecto contemplará la instalación de luminarias homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias, tomando también otras medidas en el diseño para favorecer el ahorro energético y protección del medio ambiente nocturno, tales como son que todo el sistema de alumbrado público esté equipado con un reloj de control horario de tipo astronómico, y se programarán para reducir el flujo después de las 24:00 h. (se reduce el 40 % del flujo y el 35 % del consumo) para mantener los niveles de alumbrados dentro de los límites recomendados por el IAC después de esas horas.

#### **Art. 5.2.4.- Condiciones para la reducción del consumo de recursos hídricos**

1. La red de riego diseñada en el anejo de ajardinamiento establece la conexión a la red de

distribución BALTEN con la finalidad de que el riego de los jardines se haga con aguas depuradas.

#### **Art. 5.2.5- Control del riesgo de carácter hidráulico**

El Plan de Defensa Frente Avenidas (PDA) en su registro de riesgo, en concreto en la Ficha 464 del Documento N°1 Memoria, Anejo n°1. Riesgos Hidráulicos, apartado 2. Registros de riesgo hidráulico, subapartado 2.2. Fichas, establece las siguientes medidas para el control del riesgo hidráulico detectado: construcción de un cunetón de guarda e instalación de un mallazo de protección en los taludes de la TF-47 a la altura del cruce de Playa Santiago. Ambas medidas se encuentran presupuestadas en la ficha del Registro de riesgo 464, estableciendo que la entidad responsable es el Cabildo Insular de Tenerife.

#### **Art. 5.2.6.- Condiciones para el control de la contaminación acústica**

1. Los niveles sonoros medidos en los espacios habitados no deben en ningún caso sobrepasar las establecidas en la OMEU o en su defecto en las diferentes normas y directivas regionales, nacionales o europeas. Para garantizar el descanso y la habitabilidad en la instalación hotelera, las edificaciones contarán con los sistemas de aislamiento acústico que se estimen necesarios.
2. La ordenación del Sector ha separado la parcela n° 1 de Complejo turístico de la zona de conflicto acústico, que genera la Carretera TF-47, delimitando un área ajardinada, que debe contener una pantalla vegetal a lo largo de la TF-47 para que sirva tanto de protección visual, como también frente al ruido, aun sabiendo que esta medida es solo eficaz para ruidos agudos, pero no para los múltiples y difusos.
3. La EDAR y la EBAR estarán insonorizadas y dispondrán de un generador eléctrico con la envolvente acústica preceptiva, tal y como se indica la propia Memoria Justificativa-Ordenación.

#### **Art. 5.2.7.- Condiciones para el control de la calidad del aire**

La EDAR, la EBAR y pozos absorbentes estarán convenientemente desodorizados, tal y como se indica expresamente en las características que se han descrito en la Memoria Justificativa-Ordenación respecto al sistema de tratamiento y vertido de las aguas residuales.

#### **Art. 5.2.8.- Condiciones para la gestión de los jardines**

1. Se utilizarán productos químicos durante la fase de mantenimiento de los jardines de la urbanización, los cuales deberán ser productos ecológicos y no tóxicos y de degradación

rápida de forma que no influya negativamente en suelo, aire o agua.

2. Para la gestión de los distintos residuos producidos por el mantenimiento de los jardines deberá atenderse a las siguientes determinaciones:
  - a) Los envases de productos fitosanitarios serán almacenados temporalmente hasta su traslado a un punto SIGFITO. Residuos. El almacenamiento temporal se realizará mediante bolsas plásticas impermeables y se almacenarán en una zona impermeabilizada, protegidas de la lluvia y del sol, aireada y no accesible a niños, animales domésticos y personas que desconozcan su manejo, durante un tiempo máximo de 6 meses.
  - b) Los restos de productos fitosanitarios no utilizados, por su carácter de residuo tóxico y peligroso, debe ser entregado a gestor autorizado para residuos peligrosos. En el ámbito su almacenamiento temporal se realizará en el mismo punto en que se almacene el producto útil hasta su entrega al gestor.
  - c) Los residuos plásticos (tuberías, filmes y láminas, envases y sacos, etc.) serán recogidos y transportados, o por un gestor intermedio (transportista o gestor autorizado) hasta un centro de reciclado.
  - d) Restos vegetales de las podas de jardines, etc. Serán entregados para su transformación en compost. Queda totalmente prohibido el vertido de restos de podas, escombros y otros residuos agrícolas, al cauce de los barrancos, a fin de facilitar la circulación normal del agua y el mantenimiento de unas adecuadas condiciones ambientales y paisajísticas.

## Capítulo 3.- Otras medidas ambientales

### Art. 5.3.1.- Condiciones de diseño en la urbanización

1. 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.
2. 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.
3. Quedan prohibidas las redes aéreas.
4. La estación transformadora se implantará de tal forma que no sea visible desde los accesos de la parcela del Complejo turístico. Para ello, deberá disponer de un cerramiento perimetral de piedra natural, de altura superior en 0,50 m sobre la cubierta de la edificación de la estación transformadora.

### Art. 5.3.2.- Condiciones de diseño en las parcelas

1. Con respecto a la calidad del diseño de los proyectos, en las parcelas privadas serán rechazables aquellos 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 medidas:
  - 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, 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.
2. Los proyectos de edificación de las parcelas nº 1 del Complejo turístico y nº 2 de Equipamiento recreativo deberán atender a criterios de 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. Prestarán especial atención a la instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos y el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

Prestarán 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.

3. Con respecto al control de ruido en las edificaciones, se precisa que la parcela nº 1 del Complejo turístico se ha ubicado a una distancia adecuada de la TF-47 con el objetivo de evitar la afección del ruido generado de la TF-47 y posibilitar la privacidad e impacto visual de la instalación respecto de esta vía tan transitada. En base a ello y para una mayor garantía sobre el control del ruido, las estancias deberán estar orientadas hacia la costa.

4. Con respecto a los cerramientos de las parcelas se tendrán en cuenta las siguientes medidas de integración paisajística:

- a) Todo muro o murete necesario para formar el cerramiento de las parcelas privadas hacia la vía o espacio libre público será de mampostería de piedra natural basáltica vista por ambas caras.
- b) En las parcelas residenciales y de equipamiento nº 3.1 a 11, 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 1,00 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 m.

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

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

mediante muro o seto vegetal.

- c) En las parcelas nº 1 y 2, 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 m en total y estará formado por un murete de 100 cm de altura máxima y una verja transparente de 100 cm de altura máxima.

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

En estas dos parcelas no se admiten muros de contención coincidentes con la alineación exterior, ni en la franja de 5 m inmediata a dicha alineación exterior.

5. Con respecto a los espacios libres no edificados de las parcelas se tendrán en cuenta las siguientes medidas de integración paisajística:

- a) 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 m<sup>2</sup> de parcela, con un diámetro de tronco superior a 10 cm, medido a 1 m de altura, salvo en la nº 1, en la que la proporción se establece en uno cada 200 m<sup>2</sup>. En los espacios libres, incluyendo en los retranqueos, podrán instalarse pérgolas para protegerse del soleamiento.

- b) En las parcelas de uso residencial el espacio libre 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. Con respecto a las cubiertas de las edificaciones se tendrán en cuenta las siguientes medidas de integración paisajística:

- a) En las parcelas nº 1 del Complejo turístico y la nº 2 de Equipamiento recreativo las cubiertas 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. En la parcela nº 1 las cubiertas de las plantas más altas serán intransitables con el mismo tratamiento anterior.

- b) En las parcelas de uso residencial 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.

## ANEXO.- CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DEL PGO DERIVADOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

De los documentos que integran el PGO, vigente en sólo tres de ellos hay que realizar los cambios correspondientes derivados de la presente Modificación Puntual, que son los siguientes:

- Memoria de Ordenación
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos
- Planos de Ordenación

Los cambios efectuados se relacionan en los apartados siguientes.

### A.1 Memoria de Ordenación

En la Memoria de Ordenación se sustituyen los contenidos siguientes:

1. En el apartado 4.1 B) SUELO URBANIZABLE en la página 48 se sustituyen los dos párrafos siguientes:

**PGO:**

*" Los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General son Las Higuieritas, Las Veredas, Mejico-Nicaragua y los sectores que se han desarrollado conforme a su plan parcial son Alcalá, La Jaquita, Villa Canaria, Abama y Villa Erques.*

*Se delimitan los sectores de suelo urbanizable no ordenado con uso residencial de Casco de Guía, Chío, Tejina, Los Álamos, y con uso turístico de Costa San Juan, Cueva del Polvo y Maguenes."*

**M.P. del PGO:**

*"Los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General son Las Higuieritas, Las Veredas, Mejico-Nicaragua y los sectores que se han desarrollado conforme a su plan parcial son Alcalá, La Jaquita, Villa Canaria, Abama y Villa Erques. El sector Cueva del Polvo ha sido ordenado por Modificación Puntual del PGO.*

*Se delimitan los sectores de suelo urbanizable no ordenado con uso residencial de Casco de Guía, Chío, Tejina, Los Álamos, y con uso turístico de Costa San Juan y Maguenes."*

2. En la página 66 se sustituyen dos filas de la tabla de "Clasificación del Suelo":

<u>PGO:</u>		
SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE	%
SECTORES ORDENADOS	2.209.296	1,51
SECTORES NO ORDENADOS	1.671.012	1,14
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>3.880.308</b>	<b>2,65</b>

<u>M.P. del PGO:</u>		
SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE	%
SECTORES ORDENADOS	2.329.296	1,59
SECTORES NO ORDENADOS	1.551.012	1,06
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>3.880.308</b>	<b>2,65</b>

3. En el sub-apartado CUEVA DEL POLVO (10) del apartado 5.4 "EL DESARROLLO TURÍSTICO" en la página 103 se sustituye el contenido íntegro del sub-apartado:

**PGO:**

- CUEVA DEL POLVO (10)

*El P.T.O.T.T la incluye en área en desarrollo de ensanche, con destino turística.*

*El Plan General mantiene la clasificación como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico, estableciendo en la ficha del sector que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, señalando expresamente que:*

- *La capacidad máxima de cada establecimiento turístico será de 500 plazas.*
- *Los complejos turísticos, como uso específico del turístico habrán de cumplir las determinaciones del P.T.O.T.T.*
- *La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.*
- *Como usos secundarios y compatibles a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:*
- *Usos recreativos en espacios edificados en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.*
- *Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.*
- *Hostelería en la categoría de Kioscos y Terrazas.*
- *El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.*
- *No se considera compatible el uso residencial.*

**M.P. del PGO:**

- CUEVA DEL POLVO (10)

*El P.T.O.T.T la incluye en área en desarrollo de ensanche, con destino turístico.*

*Este ámbito se clasifica por el Plan General como sector de suelo urbanizable con uso turístico, que pasa a ser ordenado mediante la Modificación Puntual.*

*La compatibilidad del uso residencial está limitada por una capacidad no superior al 4,24% de la capacidad alojativa asignada al sector por la Modificación Puntual.*

*En la ficha del sector se han establecido determinaciones para las parcelas de uso residencial, pudiéndose comprobar que las superficies de suelo mínimas de las parcelas con tipología Ciudad Jardín Aislada son superiores a 500 m<sup>2</sup>s y su superficie construida mínima de cada vivienda de 150 m<sup>2</sup>c.*

*La capacidad teórica total prevista en este sector es de 566 plazas/hab, y la de uso turístico de 542 plazas.*

*Las anteriores determinaciones se comprueban el cuadro que se adjunta.*

PGO				Modificación del PGO			
Nº Viviendas	Nº Habitantes	Nº Plazas	Nº Plazas/Hab	Nº Viviendas	Nº Habitantes	Nº Plazas	Nº Plazas/Hab
0	0	720	720	8	24*	542	566

\* El cálculo de habitantes se realizó en 3 habitantes por vivienda, en virtud de lo dispuesto en el P.T.O.T.T.

4. En apartado ZONA VARADERO - CUEVA DEL POLVO - PUNTA NEGRA en la página 159 se sustituye el primer párrafo siguiente:

PGO:

*"Esta zona se encuentra situada en el ámbito litoral, y está conformada por las áreas de suelo urbano de El Varadero, Cueva del Polvo, Punta Negra y El Lomo, y los sectores de suelo urbanizable ordenado residencial Villa Canaria y no ordenado turístico Cueva del Polvo."*

M.P. del PGO:

*"Esta zona se encuentra situada en el ámbito litoral, y está conformada por las áreas de suelo urbano de El Varadero, Cueva del Polvo, Punta Negra y El Lomo, y los sectores de suelo urbanizable ordenado residencial Villa Canaria y ordenado turístico Cueva del Polvo."*

5. En apartado SECTOR TURÍSTICO CUEVA DEL POLVO del mismo apartado anterior en la página 161 se sustituye el único párrafo:

PGO:

*"Al Sur de El Varadero se delimita el sector urbanizable turístico no ordenado de Cueva del Polvo, en el que se permite un complejo turístico, en la que los establecimientos hoteleros serán como mínimo de 4 estrellas, y el número máximo de plazas será de 720 plazas. La densidad es de 60 plazas/Ha."*

M.P. del PGO:

*"Al Sur de El Varadero se delimita el sector urbanizable turístico ordenado de Cueva del Polvo, en el que se permite un complejo turístico, en la que el establecimiento hotelero será de 5 estrellas, y el número máximo de plazas será de 566 plazas. La densidad es de 47plazas/Ha."*

## A.2 Fichero Urbanístico

Se sustituye la ficha del Sector Cueva del Polvo por la siguiente:

### SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CUEVA DEL POLVO</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	TURÍSTICO
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Modificación Puntual del Plan General de Ordenación "Sector Cueva del Polvo"
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	Los plazos de gestión y ejecución son los establecidos en el Plan de Etapas, incluido en la Memoria de Ordenación de esta Modificación Puntual.

#### INSTRUCCIONES:

A.

- Para el desarrollo de este Sector serán de aplicación las determinaciones contenidas en los documentos de la Modificación Puntual del Plan General en el Sector "Cueva del Polvo", específicamente en las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación y subsidiariamente las determinaciones del Plan General de Ordenación.

- El acceso al Sector no se podrá realizar desde la Carretera TF-47, sino desde las calles Alpispá y La Pardela, a través de la Avenida de la Gaviota.

- En la ficha anexa se especifican los usos, parámetros y condiciones de las parcelas.

B. Medidas Ambientales:

- Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán atender a las medidas ambientales, correctoras y de seguimiento establecidas para él en la Declaración Ambiental Estratégica, resultado del Estudio Ambiental Estratégico, integrado en esta Modificación Puntual del Plan General y en el título Quinto de las Normas Urbanísticas de esta Modificación Puntual.

C. Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

Parcela nº	Código	Tipología	Sup Parcela m²s	Parcela mínima	Ocupación m²	Retranqueos			Superficie Edificable m²c	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas alojativas		Plazas de aparcamientos	OBSERVACIONES
						calle m	lindes m	edifi m		m	nº p		Viv	Plazas		
1	AB3C*	Abierta	59.108	Indivisibles	17.732 *(1.1)	5,00	*(1.2)	h/2	25.966	10,80	*(1.3)	Complejo turístico	-	542	*(1.4)	Complejo turístico: Hotel de salud. *(1.5)
2	AB1E*	Abierta	6.240		312	5,00	*(2.1)	-	312	4,00	1	Equipamiento Recreativo	-	-	5 *(2.2)	Club marítimo: Está prohibida la edificación. Sólo podrá albergar instalaciones permitidas en el artículo 25 de la LC.
3.1	AB1F*	Abierta	1.561		78	5,00	5,00	-	78	3,00	1	Equipamiento Recreativo	-	-	1 *(3.1)	Club marítimo: Está prohibida la edificación. Sólo podrá albergar instalaciones permitidas en el artículo 25 de la LC.
3.2			1.328		66				66							
4	CJ1B*	Ciudad Jardín Aislada Grado 1	2.240		375	5,00	*(4.1)	-	375 *(4.2)	7,00	2	Residencial Unifamiliar	1	3	3 *(4.3)	
5			2.240		375				375 *(4.2)							
6			4.267		450				450 *(4.2)							
7			1.500		450				450 *(4.2)							
8			1.500		450				450 *(4.2)							
9			1.771		330				330 *(4.2)							
10			1.771		330				330 *(4.2)							
11			1.770		330				330 *(4.2)							
13	IF	Equipamientos e Infraestructuras públicas	302		*(5.1)	2,00	2,00	-	*(5.1)	*(5.1)	1	Infraestructura de Saneamiento	-	-	-	EBAR "Punta Blanca" del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste.
14	IF	Equipamientos e Infraestructuras públicas	1.664		*(5.1)	*(5.2)	*(5.2)	-	*(5.1)	*(5.1)	1	Infraestructura de Saneamiento	-	-	-	Infraestructuras de carácter privado: EDAR del Sector "Cueva del Polvo" e instalaciones de depuración de la parcela de Complejo turístico.

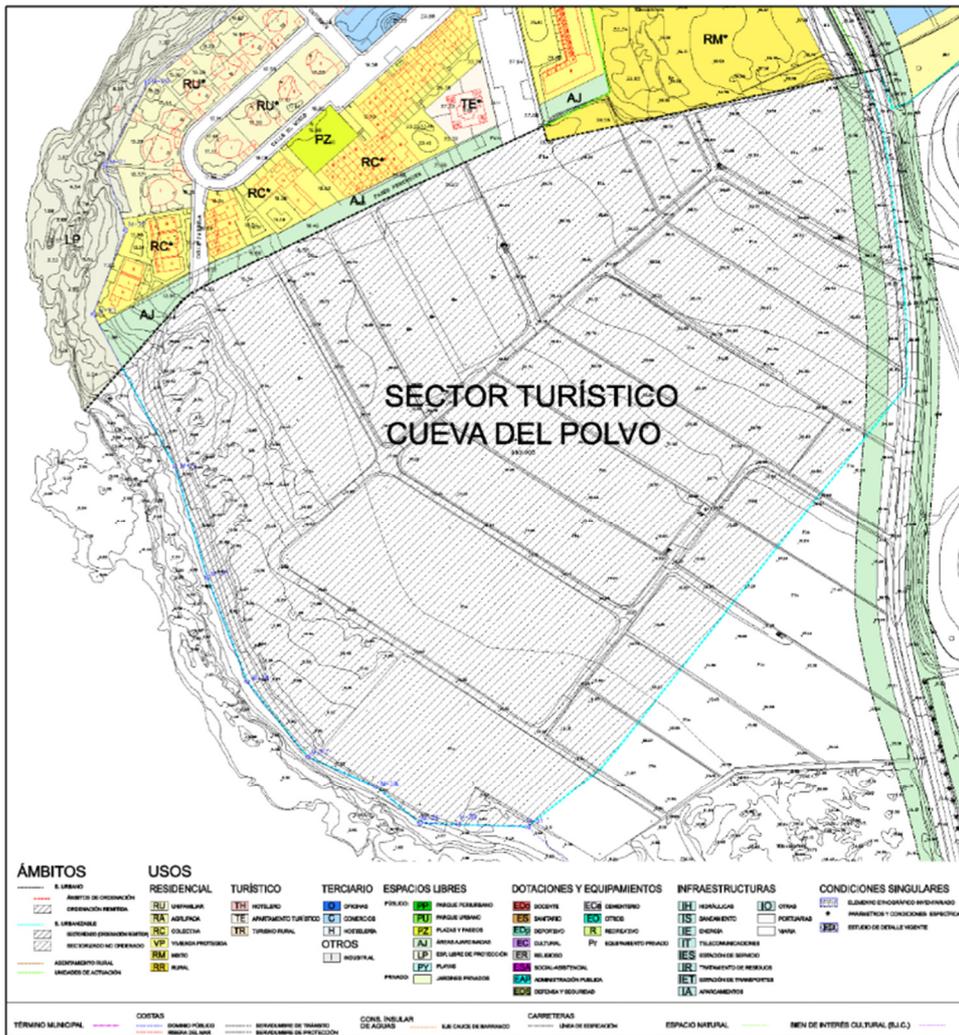
OTRAS CONDICIONES:	
*(1.1)	Será de aplicación lo establecido en el apartado 3D del artículo 3.7.4.2. del PIOT, para lo cual la superficie de ocupación máxima de la parte de la edificación, que se destine en cualquiera de sus plantas a usos alojativos, no podrá ser superior al 20% de la superficie total de la parcela, entendiéndose como usos alojativos, las zonas destinadas a unidades alojativas (habitaciones, villas, etc.) con los espacios de comunicación y dependencias de servicios vinculados a ellas (pasillos, núcleos de comunicación cuartos de servicio de limpieza, etc.). El resto de la superficie de ocupación hasta la máxima permitida en la parcela podrá ser ocupada por la parte de la edificación que no albergue en cualquiera de sus plantas usos alojativos ( las zonas comunes, las zonas de la actividad turística complementaria del Complejo, etc.).
*(1.2)	Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.5.2. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, a excepción del apartado 2, ya que en los linderos con las parcelas residenciales las edificaciones habrán de retranquearse, como mínimo 7m., según se detalla en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
*(1.3)	Las edificaciones situadas fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público de costas tendrán una altura máxima de 3 plantas, admitiéndose 4 plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. Las edificaciones, situadas en la zona de servidumbre, permitidas por la Ley de Costas, tendrán como máximo 1 planta de altura.
*(1.4)	Será obligatoria 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas. Todas ellas se ubicarán dentro de la edificación, salvo hasta un máximo de 15 de ellas, que podrán ser ubicadas al aire libre, en una zona delimitada a tal fin, junto al acceso principal de clientes del establecimiento, dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto paisajístico.
*(1.5)	El Complejo turístico está exento de asumir las determinaciones del apartado a) del artículo 4.2.1.4 del PTOTT, al ser la superficie del Sector inferior a 25 hectáreas, por aplicación de las determinaciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el 21 de junio de 2016.
*(2.1)	Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.5.2. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, a excepción del apartado 2, ya que en los linderos comunes con la parcela nº 1 las instalaciones podrán adosarse en toda su longitud, debiendo su cubierta situarse por debajo de la cota de suelo de dicha parcela colindante, según se detalla en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
*(2.2)	Las plazas de aparcamiento se ubicarán en el exterior.
*(3.1)	Las plazas de aparcamientos se ubicarán en el exterior.
*(4.1)	Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.4. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, a excepción de los retranqueos de superior anchura que se reflejan en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".
*(4.2)	La superficie mínima edificable de la vivienda no podrá ser inferior a 150 m <sup>2</sup> c.
*(4.3)	De las tres plazas de aparcamientos, dos de ellas deberán disponerse dentro de la edificación y la tercera podrá situarse en el espacio libre de la parcela.
*(5.1)	La disposición de la instalación en la parcela es libre, al ser edificación de carácter singular, cuya instalación atiende obligatoriamente a sus necesidades funcionales con la mayor predisposición a adaptarse a las condiciones de calidad de su entorno. A modo de recomendación, y si fuera posible, se propone que se respeten los espacios de retranqueo y se minimice la altura de la edificación que emerja sobre el suelo de la parcela, sumergiéndola lo más posible.
*(5.2)	Los retranqueos de la parcela son los que se recogen en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".

### A.3 Planos de Ordenación

Se sustituyen los siguientes planos de Ordenación:

#### 1. Plano de Usos Pormenorizados

PGO:



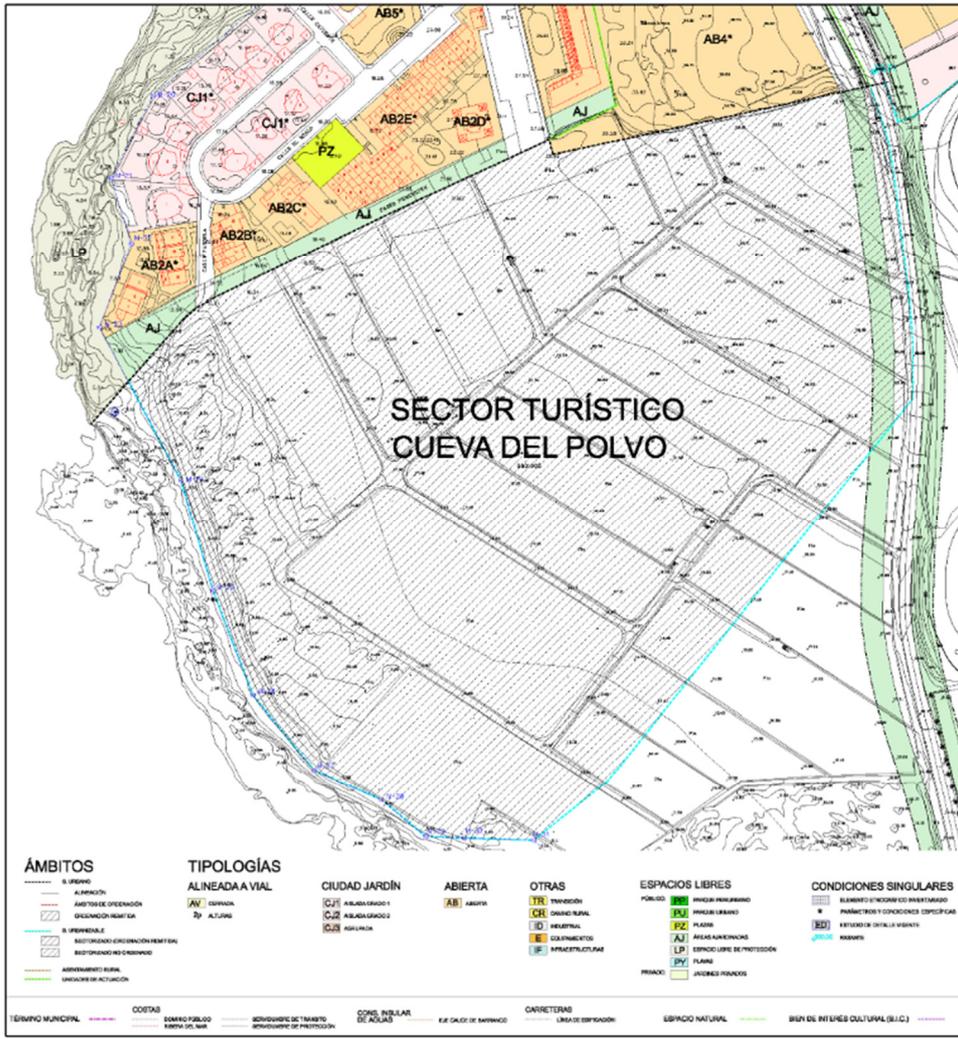
P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO		GUÍA DE ISORA	
ORDENACIÓN		PLANO Nº	OP-8.2
USOS PORMENORIZADOS		ESCALA:	1:2.000
ZONA:		FECHA:	ENERO 2010
EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO - PUNTA NEGRA			

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"		
IU-3	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	ESCALA 1:2000
	USOS PORMENORIZADOS	REFERENCIA 256
PALERM & TABERNAS DENAVA S.L.P.		
Juan Manuel Palerm Solórzano COORDINADOR Leopoldo Taberna de Nova y Martín COORDINADOR		
PROPIEDAD <b>PRIMPARES S.L.</b> ABRIL 2019		



## 2. Plano de Ámbitos y Tipologías

PGO:



P. G. O. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO		GUÍA DE ISORA
ORDENACIÓN	PLANO Nº:	OP-8.1
	ESCALA:	12.000
ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS		FECHA:
ZONA:		ENERO 2010
EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO - PUNTA NEGRA		

### APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

- LOS USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 Y 24 DEL ANEXO I DE LA LEY DE COSTAS Y LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.
- EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 38 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44.4 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SU DOMINIO DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA, CUARTA DE LA LEY DE COSTAS Y SU MODIFICACIÓN (R.D. 1303/2002).
- LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO ORDENAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIACIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
- EL TÍTULO SE EN TERRITORIO SINGULAR Y ESCALO, SEY REQUISITO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SUSTENTABILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES, AMBIENTALES Y CULTURALES, DEBiendo CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"		
IU-4	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	ESCALA 1:2000
	ÁMBITOS Y TIPOLOGÍAS (PGO)	REFERENCIA 256
PALERM & TABERNAS DENAVA S.L.P.		
Juan Manuel Palerm Salazar C/COSEBONCA Lospalms Taberno de Nava y Mesta		
PROPIEDAD <b>PRIMPARES S.L.</b> ABRIL 2019		

