



CAPITULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6 EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Artículo 9.6.1. Ámbito y uso característico (P)

- 1.- Pertenecen a esta zona los terrenos señalados en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano, con el código número 6
- 2.- La edificación corresponde a la tipología del área donde se ubica la dotación pudiendo ser cerrada, abierta, pareada o en hilera en función de la edificación que exista en su entorno.
- 3.- El uso característico es el dotacional.

Sección Primera. Obras

Artículo 9.6.2. Obras admisibles (P)

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición y de nueva edificación, contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación



Artículo 9.6.3. Clasificación en clases de dotaciones (P)

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación de la zona se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- a) Docente
- b) Deportiva
- c) Administrativa
- d) Cultural
- e) Comercial
- f) Social
- g) Infraestructural

Artículo 9.6.4. Parcela mínima (P)

No se establece parcela mínima para el asentamiento de las dotaciones.

Artículo 9.6.5. Separación a linderos (P)

No se fija distancia de separación a linderos debiendo adecuarse, en lo posible, las características de los retranqueos a las existentes en la zona, lo que deberá justificarse en los correspondientes proyectos de edificación.

Esta limitación podrá flexibilizarse, en otras clases de dotaciones que no sea la comercial, a medidas inferiores si mediante un Estudio de Detalle, se demuestra que no se perjudica a terceros ni a los colindantes de las parcelas. Para garantizar este punto se debe notificar a todos los propietarios colindantes expresamente la existencia de la tramitación del citado Estudio de Detalle para lo cual deberá figurar en la documentación que se presente, la relación de propietarios colindantes a la parcela de afectados tanto directamente (vecinos más próximos) como indirectamente (vecinos más alejados pero que puedan sentirse perjudicados).

Artículo 9.6.6. Superficie ocupable (P)

Dado el carácter de equipamientos de los usos dotacionales será el propio proyecto de edificación el que fije la superficie ocupable, no obligándose desde esta normativa ninguna ocupación máxima para las dotaciones públicas. En el caso de los usos dotacionales privados se considerará una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento, excepto cuando las manzanas donde se ubique el uso dotacional o su zona o entorno próximo no esté calificado con las ordenanzas 1 y 3 que entonces podrá llegar al cien (100%) por cien de ocupación. Estas limitaciones podrán superarse si se demuestra mediante un Estudio de Detalle que tenga las especificaciones del artículo anterior,

que no existen perjuicios a terceros, excepto en el uso comercial que la ocupación será la más reducida de todas las parcelas colindantes a ella.

Artículo 9.6.7. Coeficiente de edificabilidad (P)

La edificabilidad permitida está regulada en función del número de plantas que se define en los planos de ordenación.

Artículo 9.6.8. Altura de la edificación (P)

La altura de la edificación está definida en el plano número ochos (8) de los de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.

En el caso de que por circunstancias especiales de desarrollo de las dotaciones sea necesario sobrepasar esa altura se deberá realizar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que justifique que ese aumento no perjudica a terceros.

Asimismo se podrá sobrepasar la relación existente entre número de plantas y la altura en metros definida en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización en los casos en que se justifique debidamente por el proyecto de edificación.

Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 9.6.9. Usos compatibles (P)

Son usos compatibles los que a continuación se señalan teniendo en cuenta lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización para sustitución de un uso dotacional por otro.

- a) El uso residencial sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el servicio de guarda de las instalaciones
- b) El uso turístico está prohibido
- c) El uso industrial está prohibido
- d) El uso de servicios terciarios sólo se admite en la clase de salas de reunión en la categoría 2ª-b y en categoría 3ª-b.

CAPITULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO



Artículo 9.7.1. Definición (P)

Las áreas remitidas a algún tipo de planeamiento en el suelo urbano son aquéllas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier otra acción urbanística, de ser desarrolladas mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título Segundo de estas Normas.

Artículo 9.7.2. Delimitación y desarrollo (P)

- 1.- Las áreas de planeamiento remitido son las que figuran en el plano de régimen y gestión del suelo señaladas con los códigos PEO y ED.
- 2.- Se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Las señaladas con PEO con un Plan Especial de Ordenación.
 - b) Las señaladas con ED mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 9.7.3. Condiciones de los instrumentos de desarrollo (P)

- 1.- Los instrumentos para el desarrollo de las áreas de planeamiento remitido satisfarán las siguientes condiciones:
 - a) Los Planes Especiales de Ordenación tendrán el contenido que señala el artículo 2.2.5, de estas Normas, con los documentos que, en función de sus objetivos le fueren apropiados de los que se señalan para los Planes Parciales.
 - b) Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que para ellos señala el artículo 2.2.6 de estas Normas.
- 2.- Sus determinaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en la ficha particular de cada una de las áreas



Artículo 9.7.4. Remisión a las fichas particulares (P)

- 1.- Cada una de las áreas remitidas a planeamiento, que se relacionan en el artículo 9.0.5, tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, contenidas en el Anexo de estas Normas.
- 2.- Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 9.7.5. Alcance de las determinaciones particulares (P)

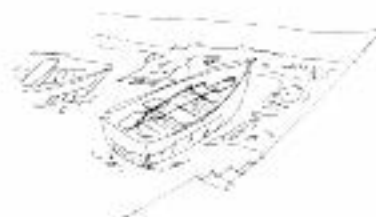
- 1.- Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:
 - a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.
 - b) Iniciativa del planeamiento: en las zonas en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En este caso deberán presentar un avance de la figura de planeamiento en el que se exprese el modo previsto para cumplimentar objetivos y plazos. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
 - c) Prioridad del planeamiento: La asignación de la programación tendrá carácter de recomendación preferente. No obstante, podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaren modificar el momento de su planeamiento.
 - d) Aprovechamiento: La superficie edificable asignada a cada zona se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterado en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona, tanto en su cuantía total como en distribución entre los diferentes usos. La mencionada superficie edificable se entenderá como total, incluyendo la que corresponde a los edificios que se declaren subsistentes, bien en las delimitaciones particulares de las fichas del Plan General, o, en su caso, en las del planeamiento que lo desarrolle. La superficie edificable correspondiente a los usos dotacionales públicos, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.
 - e) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito y se integrarán necesariamente en las Unidades de Actuación que se establezcan para la ejecución del área a desarrollar.

- f) Trazados y alineaciones: Las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones no vinculantes, salvo indicación expresa, pueden variar siempre que esté debidamente justificadas en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían e definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- g) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.
Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustes en la forma, cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrá los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.
- 2.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

CAPITULO OCTAVO. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES



Sección Primera. Disposiciones generales



Artículo 9.8.1. Definición y clases (P)

- 1.- Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
 - b) Aparcamientos públicos: cuando el espacio se destina a la guarda y estacionamiento con carácter temporal de vehículos.
 - c) Zona portuaria: cuando se destina a albergar las instalaciones propias de barcos y naves de transporte, barcos de pesca o bien embarcaciones de todo tipo y a las personas y vehículos hasta el acceso a las citadas embarcaciones.

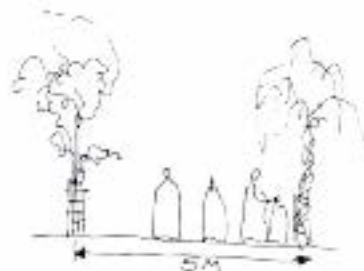
Artículo 9.8.2. Aplicación (P)

- 1.- Las condiciones que se señalan para el transporte y comunicación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Usos Pormenorizados de Suelo Urbano.
- 2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.
- 3.- Los terrenos que estén comprendido en esta calificación y estén situados dentro de la zona de servidumbre establecida en la Ley 22/88 de Costas además de las limitaciones propias de este capítulo se atenderán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley y para las actividades lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92, de 28 de septiembre de 1.992, en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas. Asimismo

será de aplicación en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.



Sección Segunda. Red viaria



Artículo 9.8.3. Dimensiones y características de las aceras para peatones (P)

- 1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de dos (2) metros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de tres (3) metros.
- 2.- Las aceras, se acompañarán de alineaciones de árboles cada cinco (5) metros. Se plantarán, conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Artículo 9.8.4. Pavimentación de las vías públicas (P)

- 1.- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- 2.- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- 3.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- 4.- Las tapas de arquetas, registro, etc.; se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 9.8.5. Calles peatonales compartidas (P)

- 1.- Son calles compartidas aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- 2.- Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- 3.- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos.
- 4.- Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizable por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
- 5.- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- 6.- Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- 7.- Los accesos a nuevos garajes en calles compartidas podrán prohibirse por el Ayuntamiento si el acceso al garaje distara más de cuarenta (40) metros a una calzada de tráfico rodado.

**Artículo 9.8.6. Instalaciones de la red viaria (P)**

- 1.- No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc. Esta prohibición, se refiere asimismo a los kioscos y otras instalaciones en carácter de concesión, que sólo se podrán autorizar en los espacios libres pero no en las de calles y aparcamientos.
- 2.- Las edificaciones colindantes a las calles y aparcamientos, deberán respetar los retranqueos establecidos en las normas. Será necesaria la obtención de autorización para la colocación

de los anuncios previstos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y para la ejecución de cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles o carreteras.

- 3.- Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas a las condiciones de la circulación (visibilidad, ocupación de calzada, etc.) quedando prohibidas instalaciones complementarias, como pérgolas, bancos, etc., que en su caso se ubicarán en los espacios libres.

Sección Tercera. Aparcamientos públicos

Artículo 9.8.7. Definición y clases (P)

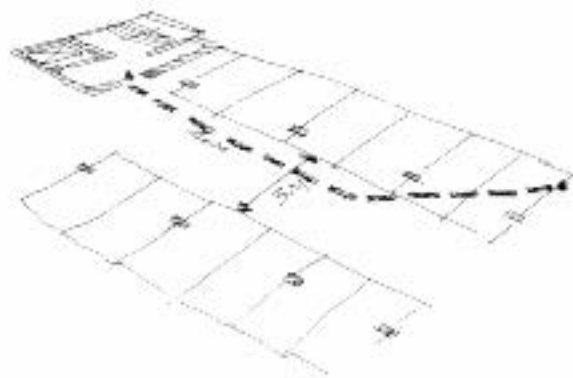
- 1.- Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
- 2.- Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, edificios mixtos con uso dotacional, como en superficie.

Artículo 9.8.8. Aplicación (P)

- 1.- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
- 2.- La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 9.8.9. Accesos (P)

- 1.- Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada paradas de transporte público, etc.



- 2.- Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales que podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales cada uno de ellos.
- 3.- Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
- 4.- Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos cumpliendo la NBE-CPI-96, o aquella que la sustituya, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos de dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- 5.- Si tiene varias plantas en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que cumplan la NBE-CPI-96, o aquella que la sustituya, y en todo caso que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
- 6.- Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.
- 7.- Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior que en caso de ser en curva y bidireccional el radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

Artículo 9.8.10. Plaza de aparcamiento (P)

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

**Artículo 9.8.11. Altura libre de piso (P)**

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 9.8.12. Condiciones de seguridad (P)

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 9.8.13. Edificación sobre rasante (P)

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones habrán de definirse mediante un Estudio de Detalle sin sobrepasar la altura definida en la parcela y sus condiciones estarán de acuerdo al entorno en el que se ubique el solar.

Artículo 9.8.14. Edificación bajo los espacios públicos(P)

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

Artículo 9.8.15. Aparcamientos en superficie (P)

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Sección Cuarta. Zona portuaria**Artículo 9.8.16. Definición (P)**

La zona portuaria está definida por los terrenos e infraestructuras que son necesarios para el desarrollo de la actividad náutica, tanto en tierra como en mar, abarcando los espacios que son necesarios para el desplazamiento de personas, vehículos y embarcaciones, así como aquellas construcciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad.



Artículo 9.8.17. Aplicación (P)

La normativa de estos espacios, es de aplicación a los espacios definidos en los planos con esta calificación y abarca al muelle y su entorno existente en la actualidad y a los espacios reservados por el planeamiento para la ubicación de este equipamiento.



Artículo 9.8.18. Condiciones de diseño (P)

Las condiciones de diseño son las derivadas de la legislación que para este uso esté vigente y haya sido o sea dimanada de los Organismos del Estado, o de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 9.8.19. Aparcamientos (P)

Las instalaciones portuarias definirán los aparcamientos precisos en función de los usos que se ubiquen en la zona, debiendo garantizar la suficiente dotación de plazas de aparcamientos suficientes para el uso de todas las diferentes tipologías que se ubiquen en el interior de la zona. Si se ubicaran usos dotacionales cumplirán los estándares fijados para ellos y en los no especificados se justificarán convenientemente. Se cuidará la disposición de la vegetación en los aparcamientos para garantizar una imagen más adecuada al paisaje y a la vez que se protegen del sol a los vehículos automóviles.

Artículo 9.8.20. Carga y descarga (P)

Las zonas reservadas para carga y descargas de mercancías, desde las embarcaciones o desde los automóviles, se dispondrán de tal forma que no interfiera al resto de las actividades tanto de aparcamiento de tráfico, de estacionamiento de embarcaciones o de tráfico peatonal.

Artículo 9.8.21. Itinerarios peatonales (P)

Se dispondrá en toda la zona itinerarios peatonales suficientes para su disfrute por el peatón, sin que el trazado de dicha red de itinerarios tenga interferencia con los aparcamientos, zonas de carga y descarga y tráfico rodado, de tal forma que pueda accederse desde el exterior a los lugares más interesantes desde el punto de vista de observación por interés turístico a las actividades pesqueras, de acceso a embarcaciones o simplemente paisaje marítimo.

Asimismo los citados itinerarios peatonales deberán dar servicio a las necesidades de las actividades pesqueras que se desarrollan en la zona.

CAPITULO NOVENO. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES



Artículo 9.9.1. Definición y clases (P)

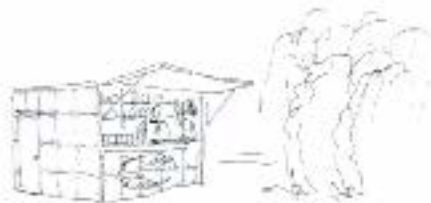
- 1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la ordenación de los espacios de playas y zonas costeras; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles; a la relación vinculada al sistema viario; a la red peatonal para disposición de itinerarios propios de peatones; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A) Zonas verdes: cuando se destinan a
 - a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
 - b) Parque recreativo: que corresponde a las áreas acondicionadas, básicamente para el ejercicio de actividades recreativas al aire libre como piscinas, lagos, etc.
 - B) Zona de playas y costas: Las que corresponden a la defensa, protección, y cuidado y disfrute de los elementos naturales o protegidos de playas y zonas costeras.
 - C) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:
 - a) Espacios libres y zonas verdes: que corresponden a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
 - b) Red peatonal que corresponde a la red para establecer cerramientos de tráfico para los peatones y con áreas de reposo de peatones o como acompañamiento en paralelo al viario rodado para uso exclusivo de peatones o como espacios destinados a un tráfico selectivo de peatones.
 - D) Elementos naturales y de paisaje. Son aquellos espacios libres y zonas verdes naturales que dadas sus especiales características son catalogados y dispondrán de uso especial de protección para mantener a la comunidad sus valores intrínsecos y que puedan preservarse de cualquier actuación, según se especifica en su normativa particular, expresada en sus fichas particulares.



- E) Espacios libres privados. Son aquellos espacios libres de la edificación, pero que no son de dominio público y que normalmente se disponen anexos a espacios edificables para proteger a estos últimos, ordenar volumetrías con respecto a la ciudad o simplemente, sobre ellos prohibir cualquier actuación o instalación que no es conveniente para la estructura urbana que se proyecta.
- F) Jardines de interés. Son aquellos espacios libres y zonas verdes naturales que por sus especiales características son catalogados y deberán respetarse las especificaciones que se expresan en las correspondientes fichas.
- 3.- Los terrenos que estén comprendidos en esta calificación y estén situados dentro de la zona de servidumbre establecida en la Ley 22/88 de Costas además de las limitaciones propias de este capítulo se atenderán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley, y para las actividades lo que se refiere al artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.
Asimismo será de aplicación en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley

Artículo 9.9.2. Parques urbanos (P)

- 1.- Los parques urbanos tendrán una mayoría de área dedicada a zona natural sobre el área urbanizada.
- 2.- Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada de la misma forma que su entorno y pase desapercibida.
- 3.- Se admitirán también aquellas obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, etc), exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del uno (1%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.
- 4.- Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:
 - Superficie máxima de la construcción: uno (1%) por ciento.
 - La edificación siempre ha de guardar distancias a calles y linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.
 - Altura de edificación: una planta



- 5.- Sólo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento.

Artículo 9.9.3. Parques recreativos (P)

Dado el especial uso de estos parques se tendrá en cuenta lo dispuesto para los parques urbanos siéndole de aplicación la misma normativa excepto que dado su carácter recreativo se podrán realizar las instalaciones deportivas, piscinas o recreativas (salas de reunión, etc.) o de otra índole y que sean propias de los parques, a las que el Ayuntamiento tendrá que otorgar una especial autorización mediante la elaboración de un Plan Especial para su definición y regulación específica.

Artículo 9.9.4. Zonas de playas y costeras (P)

En estas zonas y dado su carácter específico sólo se permiten las obras previstas en la legislación específica regulada por la Ley de Costas y su Reglamento (Ley 22188 de 22 de julio, BOE de 29 de julio de 1.988 y Real Decreto 1471189 de 1 de diciembre, BOE de 12 de diciembre de 1.989) y en particular aquellas obras imprescindibles para el uso y disfrute de las playas, zonas de vigilancia, aseos y similares y en las restantes zonas costeras se prohíbe toda construcción que no suponga un mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

Asimismo es de aplicación lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley de Costas para las edificaciones existentes que se encuentren afectadas por lo estipulado en esta Disposición.

Artículo 9.9.5. Espacios libres y zonas verdes (P)

- 1.- Los espacios libres y zonas verdes podrán tener espacios urbanizados y otros con reserva de sus características naturales en proporción adecuada a sus características propias.
- 2.- En general prevalecerán las zonas urbanizadas sobre las primeras teniendo en cuenta que se deberán ajardinar en esa urbanización la mayor parte de la superficie, dedicando a la zona estacional y de paseo la superficie necesaria en función del uso y diseño de la zona.
- 3.- Se podrá disponer sobre estas zonas juegos infantiles, juegos libres, (como bolos, petanca, etc), mobiliario urbano y aquéllas permitidas para los parques urbanos en el artículo 9.9.2 con la limitación del uno (1%) por ciento en la superficie construida.
- 4.- Asimismo, se tendrá en cuenta la limitación del punto cinco (5) del artículo 9.9.2.
- 5.- En el espacio libre que conforma el suelo urbano sobre el barranco de Martiánez, en su último tramo y hasta su desembocadura, se debe garantizar su protección hidrológica, de acuerdo a las directrices que establezca el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.



Artículo 9.9.6. Red peatonal (P)

- 1.- En este espacio dadas sus especiales características, se dispondrá un componente más importante de zona urbanizada y en general junto con los ajardinamientos precisos y estará totalmente considerada en su tratamiento urbano.
- 2.- Se considerará paseo peatonal aquellas zonas verdes y espacios libres que forman parte del esquema general peatonal y a su vez que por sus características no tenga la consideración de las restantes calificaciones de espacios libres y zonas verdes que se dan en estas Normas.
- 3.- Se podrá disponer zonas especiales en el tratamiento de los mismos para tránsito de bicicletas y deberán respetarse en aquellos espacios que diste más de cuarenta (40) metros, desde una vía rodada, accesos especiales para vehículos de emergencias (bomberos y ambulancias) de tal forma que queden integrados en las zonas con pavimento y entre las ajardinadas.
- 4.- Se dispondrá los árboles en disposiciones geométricas, prevaleciendo las alineaciones longitudinales en el sentido de la red.
- 5.- Dadas las especiales características de la red peatonal solamente se permite la construcción de amueblamientos urbanos y las obras de urbanización propias del paseo.
- 6.- Se tendrá en cuenta, siempre que sea posible por la topografía existente, disponer su urbanización suprimiendo las barreras arquitectónicas y creando itinerarios practicables para personas de movilidad reducida de acuerdo a la Norma U.1.6.de los Anexos al Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOCA 21 de noviembre de 1997)

Artículo 9.9.7. Elementos naturales de paisaje (P)

Las condiciones de uso y protección quedan reguladas en el capítulo 4 del título 4º de estas Normas.

Artículo 9.9.8. Espacios libres privados (P)

- 1.- Estos espacios estarán libres de edificación tanto sobre la rasante del suelo urbanizado como en el subsuelo, no pudiéndose realizar sobre ellos ninguna construcción aparente, ni siquiera las propias de usos deportivos como piscina, depuradoras u otras como pérgolas, cenadores, etc.; ya que su uso es similar al verde público diferenciándose en el dominio privado de tales espacios.
- 2.- Exclusivamente se podrán realizar las obras de cerramiento de la parcela en su alineación oficial y aquellas de ajardinamiento y urbanización del espacio libre privado.
- 3.- La urbanización del espacio libre privado será integral, predominando las instalaciones de jardinería sobre las de pavimento artificial.

CAPITULO DÉCIMO. INFRAESTRUCTURAS



Artículo 9.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de los servicios infraestructurales (P)



- 1.- Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora, los Servicios Técnicos Municipales, las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
- 2.- El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
- 3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
- 4.- Con respecto a las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones de artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y las aludidas a las que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.
Asimismo será de aplicación en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Artículo 9.10.2. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica (P)

- 1.- Alcanzan estas condiciones a las condiciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

- 2.- En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, en concreto, en los casos de redes de transporte en los pasillos eléctricos. Si se produjera alguna discrepancia con lo dispuesto en el Plan como consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, o nuevas determinaciones de las infraestructuras, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
- 3.- En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de ser soporte al futuro suelo urbano, no se podrán hacer, en ningún caso instalaciones aéreas de alta tensión. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
- 4.- Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- 5.- En el suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
- 6.- Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.
- 7.- Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior.



DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera (P)

A todos los efectos de esta Normativa se considera que los Anexos que se adicionan a estas Normas constituidos por:

- Anexo 1 - Ordenanzas de los sectores transitoriamente vigentes.
- Anexo 2 - Cálculos de los aprovechamientos urbanísticos medios.
- Anexo 3 - Especificaciones del suelo urbanizable
- Anexo 4 - Especificaciones del suelo urbano
- Anexo 5 - Catálogos

forman parte integrante a todos los efectos normativos y jurídicos definidos en el artículo 1.2.6 de estas Normas, por lo que no existirá diferenciación de clase alguna entre los Anexos y el texto articulado de esta Normativa.

Segunda (E)

A la entrada en vigor del presente Plan queda derogado íntegramente el Plan General de 1993 y modificaciones posteriores que se hayan realizado hasta la fecha de aprobación del presente Plan. Para la definición de las obras y usos admitidos en los edificios catalogados según la relación del Anexo 5 de estas Normas, se hace una remisión expresa a lo contenido en el documento Catálogo del Plan General de 1993

Tercera (E)

- 1.- Para adecuar el estado actual de publicidad situada sobre carteles anunciadores, muestras, banderines y enseñas que están dentro del término municipal, a las normativas de este Plan General se establece un período de seis (6) meses para adecuar aquéllos que estén situados sobre un inmueble catalogado, de un (1) año para aquéllos que estén situados sobre edificios o instalaciones situados en los parajes de Martiánez, La Hoya, Sitio Litre, El Charco, Ranilla, Punta de la Carretera, Los Guirres, El Tejar, San Felipe y el Peñón, y de dos (2) años para adecuar la publicidad, carteles, muestras, banderines, enseñas, en el resto de los inmuebles del término municipal, a todo lo definido en este Plan General para esos elementos de publicidad.

- 2.- Transcurrido este período temporal, el Ayuntamiento procederá al levantamiento de la publicidad, carteles anunciadores, muestras, banderines o enseñas que no estén de acuerdo a la normativa que incluye para estos elementos el presente Plan General.

Cuarta (P)

El espacio libre privado y la edificación definidos para la parcela del catálogo número 110, queda sujeto a las definiciones propias de estos espacios reguladas en el artículo 9.9.8 de estas Normas y por lo tanto se sustituye la definición del Polígono 1 del Plan Parcial del sector 9, al quedar liberada la vía a la que da frente de sus características urbanísticas, al disponerse la vía de carácter insular por un nuevo trazado.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS



Primera (E)

1.- Los Planes Parciales que se consideran vigentes y se respetan en su normativa, se incluyen como Anexo a estas Normas y son los marcados con el código SUBLESO en el plano número cinco (5) de régimen de uso y gestión del suelo. Son los siguientes:

Sector 2 - Plan Parcial Los Cachazos.

Sector C - Plan Parcial del Sector 3A

Sector D - Plan Parcial del Sector 6 Este

Sector E - Plan Parcial Tajaraste 5 (en la parte delimitada en el plano número (7) de ordenación).

Sector F - Plan Parcial Tajaraste 11 (en la parte delimitada en el plano número (7) de ordenación).

Sector G - Plan Parcial del Sector 9, polígono 1

2.- La gestión de estos planes y su ejecución se llevará a cabo conforme lo dispuesto en su documentación y de acuerdo a las condiciones que se hayan aprobado.

Segunda (P)

1.- En el caso de que en la normativa de aplicación del Planeamiento Parcial incluido en el suelo urbanizable de carácter transitorio hubiese de ser interpretada por el Ayuntamiento, se tendrán en cuenta las especificaciones, definiciones y conceptos que se expresan en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2.- En el caso de omisión y siempre con carácter complementario de esa normativa se tendrán en cuenta las presentes Normas Urbanísticas y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Tercera (P)

1.- El dimensionamiento de los sistemas generales viarios, de áreas libres y zonas verdes, y dotacionales que el presente Plan General incluye dentro de los sectores de suelo urbanizable con carácter transitorio, habrán de respetarse totalmente, no suponiendo modificación del Plan



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de

07 ABR 2003



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 2004

El Arquitecto

Por Estudio Jalvo S.L.
Joaquín Jalvo Mínguez

Parcial la citada adaptación quedando ya recogida en virtud de esta Normativa transitoria las especificaciones de este Plan General a la de los Planes Parciales citados.

- 2.- En el caso de que sea necesario reajustar alineaciones de viario, área libre o dotación pública y siempre que se respete íntegramente lo dispuesto por este Plan General, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que refleje a la escala adecuada las determinaciones de este Plan sin que ello suponga decremento de la superficie dedicada a estos usos por el presente Plan General.

ALBUJENIA - La expedida para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha con carácter de texto refundido

Pto. de la Cruz, 28 JUL 2005
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Pedro Santiago Díaz Baeza