

La totalidad de datos referidos a su adjudicación y formalización contractual constan pormenorizadamente en el Perfil del Contratante de la página web municipal de este Ayuntamiento ([www.santacruzdelapalma.es](http://www.santacruzdelapalma.es)). Para cualquier otra información ponerse en contacto con el Departamento de Contratación de la Entidad.

Santa Cruz de La Palma, a 16 de agosto de 2016.

El Alcalde acctal.

## TAZACORTE

### ANUNCIO

**5401**

**108605**

La Comisión Informativa Especial de Cuentas, Hacienda y Presupuestos, en sesión celebrada el día 19 de agosto de 2016 ha informado favorablemente la Cuenta General correspondiente al ejercicio 2015.

Dicha Cuenta General, junto con el dictamen de la Comisión se encuentra expuesta al público en la Intervención de Fondos durante quince días.

Durante este plazo y ocho días más, se admitirán los reparos y observaciones que pudieran formularse por escrito, los cuales serán examinados por dicha Comisión, que practicará cuantas comprobaciones sean necesarias, emitiendo nuevo informe tal y como dispone el artículo 212 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

En la Villa y Puerto de Tazacorte, a 19 de agosto de 2016.

El Alcalde, Ángel Pablo Rodríguez Martín, documento firmado electrónicamente.

### ANUNCIO

**5402**

**109378**

Habiendo sido publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 88, de fecha 18 de julio de 2001, el acuerdo adoptado en sesión plenaria de fecha 12 de julio de 2001, aprobando definitivamente el Plan Parcial Hoyo Verdugo SAU 3-7; en cumplimiento de lo establecido en el art. 51.2 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, se dispone la publicación de su normativa urbanística.

Los instrumentos de ordenación urbanística, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrarán en vigor a los 15 días hábiles siguientes del de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 70. 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### **Normativa Urbanística Plan Parcial Hoyo Verdugo SAU 3-7**

##### **III – ORDENANZAS**

##### **GENERALIDADES**

##### Objeto de las ordenanzas

Constituye el objeto de las ordenanzas del Plan Parcial "Hoyo Verdugo", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento de la Ley del Suelo, y con el artículo 35 de la Ley del Suelo, y con el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, la regulación pormenorizada de usos de suelo, volumen, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, técnicas, ..., de las construcciones e instalaciones que con arreglo a este Plan se permiten.

Se regulan asimismo las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan, información urbanística, licencias y ejecución de obras e instalaciones.

#### Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación territorial viene definido por el sector S.A.U. 3 – 7, recogido en las Normas Subsidiarias del término municipal de Tazacorte, aprobadas definitivamente el 26 de enero de 1999.

#### Vigencia, revisión, modificación y fases

La vigencia del presente Plan Parcial será definitiva y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, y será de ejecución inmediata.

La revisión sólo podrá operarse a través de la Modificación del Planeamiento, y procederá en el supuesto de cambio de los objetivos generales del mismo.

La alteración de alguna determinación de este Plan se considera como Modificación del mismo y se tramitará como tal.

Se establece una única fase para la ejecución de la urbanización, dado el carácter de unidad que tiene tanto la promoción como la futura explotación, al tratarse de un único propietario y por las características propias del sector. Se delimita así, un único polígono, que tendrá los aprovechamientos y cargas debidamente compensados, dando cumplimiento a los artículos que le son de aplicación.

#### Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración Pública, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en este Plan Parcial.

#### Interpretación

Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido.

En aquellos aspectos que ofrezcan dudas o no queden claramente expuestos en este documento, prevalecerá la adaptación y respeto al medio, y la solución más favorable a los valores lógicos, según el espíritu y finalidad definidos en la Memoria.

#### Situaciones transitorias

En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan Parcial, y que resulten fuera de ordenación, no se permitirá ningún tipo de obra o cambio de uso, salvo las estrictamente indicadas a mantener el inmueble, siempre que no tenga por finalidad, la adaptación a este Plan.

#### Remisión al planeamiento general

A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a las Normas Subsidiarias de Tazacorte, entendiéndose complementadas por estas y por las demás ordenanzas municipales en todos aquellos extremos no especificados en este texto, y actuando subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.

### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **Información urbanística y licencias**

##### Consultas e informes

Todo administrado tiene derecho a consultar toda la documentación que integra este Plan Parcial, a cuyo efecto estará a disposición del público en las oficinas municipales.

Asimismo tendrá derecho a ser informado por escrito previo pago de las tasas correspondientes del régimen urbanístico aplicable a cualquier parcela, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

##### Alineaciones y rasantes

Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones establecidas en este Plan. A cuyo efecto previo a la consecución de la licencia, se solicitará el señalamiento de las

mismas que deberá ser comprobado por el Técnico municipal, atendiendo a las condiciones del urbanización de la parcela.

#### Actos sujetos a licencia

Dentro del ámbito del presente Plan Parcial estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes por arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos contenidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 166 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

En general se incluye la totalidad de los actos señalados en el presente Plan con independencia del carácter público o privado del suelo y su promotor.

El ejercicio de las facultades de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (título II: derechos, obligaciones y cargas de los propietarios) y en el Ley 8/1990, en lo que sea de aplicación.

A estos efectos y de conformidad a lo señalado en el artículo 14 de la Ley del Suelo tendrá la consideración de solares aquellas parcelas aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- Dar frente a una vía que cuente con explanación y pavimentación de la calzada y encintando de las aceras.
- Tener garantizado el suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y alumbrado público.
- En el supuesto de otros linderos que limiten con viales o espacios libres públicos, deberá tener materializadas las alineaciones y rasantes, al menos a nivel de explanación del terreno.
- Cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para su zona.

No obstante podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garantice la materialización de las alineaciones y rasantes, y la ejecución simultánea de la edificación, de conformidad al procedimiento regulado en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 1.- Licencias de obras menores

Son obras menores aquellas de pequeña entidad, con un grado de simplicidad reducido y que no afecten a las estructuras resistentes.

Se consideran obras menores:

- Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua como vado, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, ...
- Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras, solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, ...
- Obras de mejora, reparación, conservación y mantenimiento de edificaciones.

La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación y presupuesto estimativo de la obra a realizar.

#### 2.- Licencia provisional de obras

Se considera la posibilidad de concesión de licencias provisionales de edificación, en aquellas parcelas sin calificación de solar, debiendo la licencia condicionarse a la ejecución de la urbanización en el momento de la licencia de ocupación de las edificaciones.

Como mínimo se precisará la existencia de vía explanada a nivel de rasantes, en el momento de señalización de alineaciones y rasantes.

Asimismo podrá asegurarse dicha ejecución a través del establecimiento de las garantías correspondientes, aval bancario, fianza, ...

### 3.- Licencias de urbanización

Las obras de urbanización precisarán el desarrollo de proyectos de urbanización correspondientes, de acuerdo con el artículo 92 de la Ley del Suelo y el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

La documentación necesaria será señalada en el artículo 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los Proyectos de urbanización comprenderán la totalidad de las obras que se precisen de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo desarrollarse en fases, por zonas o por elementos específicos de la urbanización.

### 4.- Otras licencias

La documentación a presentar para los otros actos sometidos a licencia y no detallada exclusivamente en esta ordenanza, se regirán por las normas y criterios existentes en el Ayuntamiento de Tazacorte al respecto, y más concretamente por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio.

#### Contenido de las licencias

Se considera incluido en el acto de concesión de licencias todas las disposiciones que figuran en el presente Plan subsidiariamente y para lo no señalado en él, le serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento en el término municipal.

#### 1.- Obligaciones del titular

El titular de la licencia está obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento, y a reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario o fianza.

#### 2.- Plazo y caducidad de las licencias

Las licencias municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su modificación no se hubieran comenzado las obras o no se hubiera acordado una prórroga a la misma. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de licencia.

Comenzadas estas en el plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la licencia se supone de dos años, comportará la caducidad automática de la misma sin derecho a indemnización, salvo que se hubiera acordado una prórroga de la misma.

#### Documentación

#### 1.- Documentación general para la solicitud de una licencia

La solicitud de la licencia de cualquiera de los actos señalados en estas ordenanzas, deberá ir firmada por el petionario y acompañada de 3 ejemplares del Proyecto técnico visado por el Colegio profesional correspondiente.

La solicitud irá acompañada de:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes (caso de precisarlo).
- Plano de situación.

- Proyecto técnico, que constará de los datos y documentos precisos para que de su examen puede deducirse con exactitud los datos relativos a cuantos elementos de estas Normas le son de aplicación y como mínimo:
  - Planos técnicos en los que se desarrolle gráfica y numéricamente todos los aspectos precisos para la definición técnica y constructiva de la obra.
  - Memoria justificativa en cumplimiento de las determinaciones del Plan y de los actos a ejecutar a través de la licencia.
  - Presupuesto de la obra a realizar.
  - Pliego de condiciones.

## 2.- Documentación para la solicitud de actividades

Con la solicitud de apertura de actividades previstas en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, además de la documentación general correspondiente ya citada, se hará en la memoria especial mención a:

- Características del local en relación con las ordenanzas de aplicación y medidas de prevención de incendios y cumplimiento de Normas Básicas de aislamiento térmico y acústico.
- La actividad, clasificación decimal principal y secundaria, y categoría.
- Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios con relación a sus características y medidas de seguridad adoptadas.
- Relación de maquinaria autorizada y solicitada por indicación de sus características y potencia totales y niveles sonoros a efectos de aplicación de límites.
- Proceso industrial y de producción.
- Análisis de impacto sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, obras, vertidos, peligro de incendios, ..., con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a los límites admisibles.
- El Ayuntamiento comprobará previa a la apertura que no existe incompatibilidad de usos entre parcelas colindantes de acuerdo con estas ordenanzas.

## Ejecución de obras del Plan Parcial

### Prescripciones observables en la ejecución de las obras

La ejecución de este Plan, conforme al artículo 149 de las Normas Subsidiarias del municipio se propone mediante una única unidad de ejecución independiente, que se atenderá a lo establecido en el artículo 32 y 33 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

En la ejecución de cualquier obra o instalación el promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Construcción del vado de acera.
- Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
- Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
- Observar las normas de carga, descarga, limpieza, retirada y vertido de escombros.

La contrata deberá ejecutar las obras de acuerdo con la licencia, responsabilizarse del vertido de escombros y en caso de cesar en la obra está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

En toda obra o ejecución de instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

- Documento acreditativo de la licencia.
- Proyecto técnico sellado por el Ayuntamiento.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

### Conclusión de las obras

El promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.

El titular de la licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de la obra.

Solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Aquella será expedida previa inspección municipal.

Al otorgarse la licencia de primera ocupación, se procederá a la devolución del depósito de cancelación de avales, siempre que se hubieren cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba. Se entiende su procedencia para el caso en que fuera preceptiva su constitución.

En el caso de apertura de uso, clasificado en el Reglamento de actividades habrá de procederse a la comprobación de la misma sin que la licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada. En caso de incumplimiento se le denegará la licencia de primera ocupación hasta tanto no se hagan las modificaciones que precise.

#### Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público

Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos públicos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en las Normas Subsidiarias, o definidos por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento o el promotor podrán proponer durante el desarrollo de la urbanización y edificación, y si así se necesitará, cuantos documentos u ordenanzas complementarias se estimarán para una mejor definición de las obras civiles a ejecutar, o una mayor definición de las condiciones formales de las edificaciones y sus cerramientos de parcela.

### **Sistema de urbanización**

#### Sistema de urbanización del Plan Parcial

De acuerdo con el artículo 25 de las Normas Subsidiarias de Tazacorte, el sector S.A.U. 3-7 deberá desarrollarse a través del sistema de urbanización normal, entendiéndose por tal aquel en que el planeamiento parcial establece las fases de ejecución, de modo tal que la urbanización previa o simultánea a la edificación comprendida la totalidad de las obras referidas para su completo funcionamiento y entrega al municipio.

El sistema de actuación escogido es el de compensación, teniendo en cuenta la salvedad de ser un solo propietario y recogiendo los plazos fijados para su formulación en el Plan de etapas de este Plan Parcial.

#### Condiciones y normas mínimas de urbanización

Se considera solar edificable, el que tenga al menos uno de sus bordes en línea de fachada con una vía de acceso pavimentada y dotada de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

El proyecto de urbanización se atenderá, además, a lo establecido en el Decreto 165/1999 de Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la tramitación previa del correspondiente Proyecto de urbanización.

#### Obligaciones de la propiedad

Las obligaciones de la propiedad definidas en los artículos 83.3.2 y 84.3.c de la Ley del Suelo se concretarán de la manera siguiente:

- Ceder las áreas destinadas a zonas verdes, dotaciones y viario, y el 10% de aprovechamiento medio. La localización de este queda pendiente del desarrollo del Proyecto de compensación, permitiéndose la mecánica prevista en el artículo 125 de la Ley del Suelo y en los términos señalados en la memoria de este Plan.  
La aplicación de esta mecánica quedará en todo caso a su concreción por parte de la Corporación municipal.  
El momento de ejecución de las cesiones se definirá igualmente a través del Proyecto de compensación.
- Costear la urbanización, mediante el sistema de urbanización normal señalado.
- Construir la edificación, en un plazo mínimo no superior a cuatro años después de la ejecución de la urbanización y nunca superior a doce años en su conjunto (urbanización y edificación), salvo prórroga expresa al efecto.

#### Competencias

Este Plan Parcial ha sido promovido por Hispatur Turismo S.A., como propietario único del sector.

El desarrollo del Plan Parcial se realizará a través de los correspondientes Proyectos de compensación y de urbanización, en los plazos que este determine.

#### Desarrollo del Plan Parcial

Al objeto de completar las determinaciones de este Plan podrán formularse estudios de detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 91 de la Ley del Suelo y artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

Para la ejecución de las obras precisas de acuerdo con el sistema de urbanización normal, serán preceptivos los Proyectos de urbanización a que se refiere el artículo 92 de la Ley del Suelo y con el nivel de documentación establecido en estas ordenanzas y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los Proyectos de urbanización comprenderán la totalidad de las obras que se precisan para el nivel completo de urbanización, pudiendo desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la urbanización.

Igualmente el desarrollo de este Plan a través del sistema de actuación por compensación, exigirá el desarrollo de un Proyecto de compensación que deberá localizar el aprovechamiento de cesión en los términos señalados por la legislación aplicable.

Podrá realizarse igualmente Proyectos de parcelación en el sector o estudios de detalle para reordenar volumetrías, teniendo como altura tope la máxima definida para la manzana.

#### Edificaciones en el Plan Parcial

La realización de cualquier edificación en este Plan Parcial deberá ir acompañado de la preceptiva licencia, de acuerdo con los capítulos correspondientes de estas ordenanzas.

Podrán ejecutarse, cuando no sea incompatible con la ejecución posterior del planeamiento, obras destinadas al equipamiento comunitario de acuerdo con las determinaciones de este Plan.

De igual manera podrán ejecutarse edificaciones con ejecución simultánea de la urbanización de los términos previstos en estas ordenanzas.

## REGLAMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Tipos de edificación

En el ámbito del Plan Parcial "Hoyo Verdugo", y a efectos de regulación volumétrica e higiénico-sanitaria se establece como tipo edificatorio la *edificación abierta y/o adosada* a modo de ciudad jardín, así como edificaciones complementarias del uso turístico tales como restaurantes, chozas o cococolocs, etc.

Se ordenará en composición libre interior a cada parcela, respetando la separación a linderos y a vía, los parámetros de edificabilidad y ocupación.

### Parcelación

Las parcelas edificables además de cumplir las condiciones referentes a su régimen urbanístico y estar dotados de los servicios necesarios definidos en este Plan, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La longitud de fachada a vía no será inferior a 6 metros, pudiendo inscribirse en ella un círculo de igual diámetro, y su superficie no será inferior a 60 metros cuadrados.
- El uso comercial y dotacional mantendrá el parcelario previsto, salvo que por ser inferior la dotación necesaria pueda reducirse este, sin que eso suponga aumento en la densidad de viviendas del sector.

A su vez se atenderá al carácter unitario propio del sector para la consideración de toda el área como una única parcela.

### Altura reguladora

El número máximo de plantas será de dos, y la altura máxima de 7,50 metros, admitiéndose una planta de sótano.

La altura reguladora máxima se medirá en la vertical desde el terreno urbanizado colindante a la edificación, hasta el nivel inferior del forjado de cubierta. La rasante del terreno urbanizado, en ningún punto tendrá una diferencia con el terreno natural de más/menos 3 metros.

En caso de existir semisótanos este se sobresaldrá más de 1,40 metros medido desde el terreno urbanizado colindante hasta el borde inferior del forjado de planta baja, computando esta distancia como parte de la altura reguladora.

Las plantas retranqueadas se consideran incluidas dentro de la altura reguladora.

### Altura de pisos

La altura mínima de cualquier planta de piso a techo, incluido cualquier elemento constructivo o de instalaciones no será inferior a 2,50 metros, incluido sótanos.

La altura de piso a techo máxima no superará en ningún caso los 3,30 metros.

Cuando por necesidades de uso se precise, podrá superarse la altura máxima de piso, siempre que el total no exceda reguladora máxima del edificio.

### Construcciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura máxima solo se permiten elementos técnicos de instalaciones, tales como cuartos de ascensores, chimeneas, paneles de captación solar, etc, elementos de decoración, quedando prohibidos aquellos elementos que puedan suponer aprovechamiento de espacio.

Todos estos elementos deben quedar comprendidos bajo un plano de 45° de inclinación respecto a la horizontal, que se apoye en la línea de coronación del antepecho de la cubierta, que no estará situado por encima de 1,70 metros medidos desde el borde inferior del forjado de cubierta. Deberán quedar totalmente integrados en el diseño global del edificio, considerando la cubierta como una fachada más.

En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de la cumbre será de 2 metros.

#### Edificabilidad

Es el cociente entre el total de metros cuadrados construidos en la parcela y la superficie de la parcela.

Computan todas las superficies construidas y todo volumen aparente, salvo las cubiertas inclinadas, los elementos construidos sobre cubierta, sótanos y semisótanos (forjado no sobrepase 1,40 metros sobre rasante urbanizada) y aleros que no sobrepasen 1 metro el plano vertical de fachada.

No computarán las construcciones auxiliares realizadas con materiales textiles o vegetales, que formen parte del espacio ajardinado de la parcela.

De acuerdo con estos criterios las edificabilidades según lo dicho en la Memoria y Planos de ordenación serán:

-Turístico: 0.467 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
-Dotacional: 0.100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Ocupación

Es la proyección horizontal de todos los elementos construidos, incluso cuerpos volados y no incluyendo sótanos.

No podrá ocuparse el área destinada a retranqueo de la edificación.

De acuerdo con los criterios anteriores, la ocupación máxima será:

-Turístico: 60%  
-Dotación: 40%

#### Retranqueos

La superficie libre de las parcelas resultante de los retranqueos, y espacios originados entre las edificaciones, se destinarán a ajardinamiento, no admitiendo ningún tipo de construcción o elemento constructivo que perturbe su condición de espacio libre. Es obligatoria la plantación de un árbol por cada 50 metros cuadrados de parcela libre.

A estos efectos las líneas de balcones, terrazas o similares son definitorias a la hora de la medición del retranqueo, quedando definido por 3 metros a todos los linderos para todo el sector.

Cuando la edificación se plantee en cuerpos separados estos deberán distanciarse como mínimo un tercio de la suma de las alturas absolutas respectivas o 5 metros.

#### Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de parcela que sirven de separación con los espacios públicos, se ejecutaran preferentemente con elementos totalmente transparentes o vegetales. En caso de no ser así, se permitirá un zócalo opaco que no podrá superar la altura de 1 metro en ninguno de sus puntos, pudiendo llegar hasta 2 metros mediante elemento permeables.

En el resto del cerramiento de la parcela se admiten soluciones opacas de 2 metros máxima medida en cualquiera de sus puntos.

#### Cubiertas

Se obliga a que el nivel de cubierta, se remate en teja o placas en una proporción mínima del 50% de la proyección de la misma.

Se pondrá especial cuidado en garantizar la integración de la cubierta en la solución compositiva del sector.

#### Aparcamientos

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada unidad alojativa o por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo ser su localización en planta sótano.

#### Acondicionamiento de parcela

Si por la topografía del terreno fuera necesario la colocación de muros de contención del terreno, estos quedarán de piedra vista, no superarán los 5 metros de altura, y estarán bajo un plano de 45° cuando hay sucesión de ellos.

### **CONDICIONES HIGIÉNICAS Y TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### Condiciones generales de habitabilidad

Se cumplirán todas las prescripciones que se sean de aplicación según el decreto 47/1991 de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A efectos de aplicación de las normas de habitabilidad, la vivienda mínima en el programa residencial, será la que consta de estar-comedor, cocina, cuarto de baño y dormitorio doble.

Se prohíbe la construcción de viviendas en sótano y semisótano.

#### Condiciones de iluminación

Toda pieza habitable, salvo los aseos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie útil.

#### Condiciones de ventilación

Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior. Los cuartos de aseo, independientemente de una posible ventilación e iluminación natural, dispondrán de ventilación forzada.

#### Normas básicas para instalaciones

Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigentes en el momento de su aplicación, y en todo caso serán las siguientes:

- Normas básicas para la instalación interior de suministro de agua (orden ministerial 9.12.75).
- Reglamento electrotécnico de baja tensión (decreto 2413/1973 de 20 de septiembre).
- Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (orden gubernamental 99.3.74).
- Norma Básica sobre condiciones acústicas en los edificios (NBE – CA 88).
- Norma Básica sobre condiciones térmicas en los edificios (NBE – CT 79).
- Norma Básica sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE – CPI 96).

- Norma Básica sobre condiciones de las cubiertas en los edificios (NBE – QB 90).
- Norma de la construcción sismorresistente de edificios (NCSE – 94).
- Ley territorial 8/1995 de 6 de abril, sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Real decreto 1627/1997 de 24 de octubre, donde se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real decreto – Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Ley 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

#### Ley de Ordenación del Turismo en Canarias

- Artículo 3.1. El suministro de agua potable deberá abastecer el establecimiento con un volumen mínimo de 200 litros por plaza y día.

En los casos en que el suministro provenga de una red de abastecimiento general, el establecimiento deberá disponer de depósitos de acumulación con capacidad mínima de 300 litros por plaza.

Cuando el abastecimiento provenga de otros medios, la capacidad de los depósitos deberá ser de 500 litros por plaza.

Los depósitos de acumulación deberán ser accesibles para efectuar la limpieza de fondos y las desinfecciones periódicas que sean necesarias, y tendrán que disponer, también, de aparatos para la cloración automática del agua.

- Artículo 4.1. Los establecimientos deberán disponer de una acometida eléctrica de baja tensión que permita unos niveles de electrificación de conformidad con lo que establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias, que, en ambos casos, deberán ser subterráneas.

Los accesos, viales, jardines, estacionamiento y zonas exteriores de uso común deberán disponer de iluminación suficiente con red de distribución de tendido subterráneo, de acuerdo con el referido R.B.T.

En todos los enchufes de uso público se indicará el voltaje y amperaje.

Así mismo, los establecimientos deberán estar dotados de alumbrado de emergencia, de conformidad con el citado R.B.T.

- Artículo 5.1. La evacuación de aguas residuales se efectuará a través de la red de alcantarillado del municipio, previo cumplimiento de las condiciones técnicas necesarias sobre vertido de los afluentes, conforme a su normativa reguladora.

En el supuesto de que no exista una red general o que la existente no tenga capacidad suficiente para recoger el volumen generado por el establecimiento, éste deberá hacerse cargo de las obras necesarias para disponer de tal servicio, en las condiciones requeridas por el Ayuntamiento o bien tendrá que disponer de un sistema de depuración propio adaptado al volumen de afluentes que el establecimiento genere. En ningún caso, el vertido final de aguas residuales podrá efectuarse sin que se haya procedido a su depuración previa.

Como garantía de la realización de las obras precisas para la adecuada evacuación de aguas residuales, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Artículo 6. Cada establecimiento o conjunto de alojamientos dispondrá de las plazas de aparcamientos a que venga obligado por la normativa urbanística de aplicación que, en ningún caso, podrán ubicarse en las vías públicas.

Cuando la parcela sobre la que se pretenda construir el establecimiento turístico se enclave en el suelo urbano o urbanizable que no tenga su planeamiento adaptado a la vigente Ley del Suelo, se exigirá a cada establecimiento la reserva de espacio destinado al estacionamiento de vehículos a razón de una plaza por cada 130 m<sup>2</sup> de edificación, debiendo éste cumplir con las condiciones establecidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento referido a las reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Los estacionamientos no podrán estar situados, en ningún caso, a más de 200 metros del acceso principal al establecimiento.

La zona reservada a aparcamientos quedará afectada, exclusivamente, al uso privativo de los clientes y del personal propio del establecimiento sin que pueda ser ocupada por vehículos de agencias de alquiler, con o sin conductor, a la espera de ser arrendados o contratados.

- Artículo 7. La recogida de basuras, dentro de los establecimientos, y su almacenamiento deberán realizarse de manera que no quede a la vista ni produzcan olores. A este fin, deberán disponer de contenedores herméticos y con la capacidad suficiente, colocados en un solo nivel y situados para su almacenamiento hasta el momento de la recogida diaria en habitáculos destinados sólo a este fin y ubicados lo más lejos posible de las dependencias en las que se encuentren los alimentos y de las destinadas al alojamiento. Estos habitáculos deberán estar refrigerados o ventilados permanentemente y dotados de sumidero, puntos de agua, paredes alicatadas hasta el techo y pavimento liso.

En caso de que no exista servicio público de recogida de basuras, el establecimiento deberá contar con los medios adecuados para su recogida y transporte diario hasta la eliminación final, mediante un procedimiento eficaz y autorizado que garantice su desaparición, justificándose el método empleado en la memoria correspondiente.

- Artículo 8. Los establecimientos turísticos deberán disponer de una acometida telefónica conectada con la red correspondiente o, en todo caso, de la documentación acreditativa de haber tramitado ante la compañía telefónica pertinente la instalación telefónica necesaria para dichos establecimientos.

- Artículo 9. Una vez obtenida la licencia municipal de obras, el proyecto de construcción, ampliación y reforma del establecimiento, acompañado de dicha licencia de obras, deberá ser presentado ante la Consejería de Turismo y Transportes, la cual procederá a emitir un informe sobre el cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura exigidos en el presente Decreto, así como sobre las condiciones de las unidades alojativas y de las instalaciones de dicho establecimiento exigidas por la Ordenación Jurídico Turística que sea de aplicación a cada uno de ellos, a efectos de la posterior clasificación de dichos establecimientos.

Serán de aplicación los Artículos 10, 12 y 12 de comunicación y tramitación de los expedientes ante la Consejería.

## **REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS**

### Clasificación de los usos

Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el destino que pueda darse a los mismos conforme al Planeamiento.

El Plan Parcial organiza esta área sobre la base de un uso global, cuyo destino es la observación astronómica y el estudio de las estrellas dada las condiciones favorables de la zona, vinculando a este uso principal un carácter turístico.

Se admitirán en este uso todas aquellas categorías asimilables al mismo.

Se consideran usos complementarios los siguientes:

- Comunicaciones y otras infraestructuras
  1. Red viaria urbana
  2. Otras infraestructuras
- Espacios libres
  1. Libre público
- Usos de la edificación
  1. Comercial
  2. Ocio

Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, estos deberán ser compatibles entre sí, entendiéndose como tal los que complementen al uso turístico y cumplir, en cualquier caso, las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en su normativa particular, así como en esta Normativa.

La sustitución de usos o categorías de uso requerirá modificación del Plan, salvo que el mismo lo autorice expresamente en la regulación de usos por zonas.

#### Ordenanzas particulares

Se entiende por zonas, las áreas definidas a efectos de aplicación de un régimen de ordenanza uniforme, definiendo en este Plan las siguientes zonas:

- Zona turística:
  1. *Objeto* – regular las condiciones urbanísticas de las distintas manzanas.
  2. *Tipo de la edificación* – edificación abierta y/o adosada.
  3. *Edificabilidad* – residencial: 0.467 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  4. *Ocupación* – 60% máxima.
  5. *Uso* – alojamiento turístico e instalaciones temáticas.
- Zona dotacional:
  1. *Objeto* – regular las condiciones urbanísticas de las parcelas dotacionales.
  2. *Tipo de la edificación* – edificación abierta y/o adosada.
  3. *Edificabilidad* – 0.100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máxima.
  4. *Ocupación* – 30% máxima.
- Zona verde:
  1. *Objeto* – regular las condiciones urbanísticas de las zonas verdes.
  2. *Edificaciones* – no se permite ningún tipo de edificación salvo construcciones propias de las zonas verdes como pérgolas, kioscos, ..., de pequeña entidad y manteniendo las características de la zona.
  3. *Uso* – las propias del carácter de estas zonas como espacios colectivos de dominio y uso público. Se permitirán asimismo los usos deportivos en superficie, siempre y cuando se mantenga el dominio y uso público del espacio.

En la Villa y Puerto de Tazacorte, a 22 de agosto de 2016.

El Alcalde, Ángel Pablo Rodríguez Martín, documento firmado electrónicamente.