

ÍNDICE GENERAL

TEXTOS

TOMO I MEMORIA DE INFORMACIÓN		
DOCUMENTO INTRODUCTORIO		
TÍTULO 0.	EL PLAN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN	002
DOCUMENTO 1	MEMORIA AMBIENTAL	026
VOLUMEN I	ESTUDIO INSULAR	
VOLUMEN II	ESTUDIO INSULAR	
VOLUMEN III	ZONAS ESPECÍFICAS / ENP	
DOCUMENTO 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD INSULAR		
TÍTULO 1.	EL SISTEMA INSULAR	032
ANEJO 2.1	ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO	
ANEJO 2.2	SISTEMA DE OCIO Y RECREO: LUGARES DE BAÑO	
TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN		
TÍTULO 2.	DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL	164
TÍTULO 3.	EL SISTEMA PLANIFICADO	239
TÍTULO 4.	DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL	388
TOMO III PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO		
TÍTULO 5.	EL DESARROLLO DEL PLAN: CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD	432
TÍTULO 6.	EVALUACIÓN TEMPORAL Y FINANCIERA	523
TOMO IV ANEJO DE MODIFICACIONES		
TÍTULO 7.	CAMBIOS OPERADOS EN EL PROCESO DE FORMACIÓN	531
TOMO V NORMATIVA		
PARTE I	DISPOSICIONES GENERALES	688
PARTE II	ZONIFICACIÓN Y CARGA	698
PARTE III	PRODUCTO TURÍSTICO Y TERRITORIO	715
PARTE IV	ORDENACIÓN TERRITORIAL	724
PARTE V	SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS	746
PARTE VI	SITUACIONES TRANSITORIAS Y EXCEPCIONALIDADES ..	761
ANEXO A	NÚCLEOS MIXTOS	771
ANEXO B	ACTUACIONES AEP – ACP – SDO	811
ANEXO C	TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA	838

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV ANEJO DE MODIFICACIONES

▪ ACUERDO 22-6-07 Tercera 12)

TÍTULO 7. CAMBIOS OPERADOS EN EL PROCESO DE FORMACIÓN

7.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DE CAMBIOS	.....	531
7.2	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE CAMBIOS	.....	531
7.2.1	SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS DOCUMENTOS	.....	531
7.2.2	MODIFICACIÓN EN LAS MEMORIAS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.....		533
7.2.3	MODIFICACIÓN EN EL SISTEMA NORMATIVO	.....	540
7.3	EL DOCUMENTO AJUSTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC DE 22 DE JUNIO DE 2006	.....	579
7.3.1	CUESTIONES GENERALES	.....	579
7.3.2	DOCUMENTO SUBSANADO CON PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL	.....	581

TÍTULO 7. CAMBIOS OPERADOS EN EL PROCESO DE FORMACIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE CAMBIOS

Se describe en este apartado los cambios introducidos en el documento en el trámite de **aprobación provisional respecto a la inicial**, tal como exige el apartado Tercero 12) del Acuerdo de la COTMAC de 22 de junio de 2.006.

Las modificaciones operadas en el documento tienen su fundamento principal en:

1. Las consideraciones que el Cabildo realizó sobre el conjunto de alegaciones, estimando (en todo o en parte) o desestimando las peticiones. Este proceso ha quedado descrito en el Título 0 - Documento Introdutorio (Tomo I – Memoria de Información).
2. Los informes sectoriales preceptivos o los correspondientes al trámite de cooperación interadministrativa, pusieron de relieve cuestiones que fueron introducidas en el documento.
3. Apreciaciones no sustanciales, materiales o formales, se tradujeron en correcciones de escasa entidad.

7.2 DESCRIPCIÓN DETALLADA DE CAMBIOS

7.2.1 SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS DOCUMENTOS

1. El documento de aprobación inicial dispone de la siguiente estructura:

DOCUMENTO INFORMATIVO

INVENTARIO AMBIENTAL

ESTUDIO SOCIO-DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. EL SISTEMA INSULAR
2. DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL
3. DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL
4. DIMENSIÓN ESPACIAL Y ECONÓMICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO PROPOSITIVO

MEMORIA PROPOSITIVA

5. EL SISTEMA PLANIFICADO

SISTEMA NORMATIVO

PLANOS DE ORDENACIÓN

2. El documento de aprobación provisional dispone de la siguiente estructura, justificada en razón de una mejor sistematización de los contenidos:

TOMO I INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

DOCUMENTO INTRODUCTORIO

TÍTULO 0. EL PLAN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

DOCUMENTO 1 MEMORIA AMBIENTAL

VOLUMEN I ESTUDIO INSULAR

VOLUMEN II ESTUDIO INSULAR

VOLUMEN III ZONAS ESPECÍFICAS

ANEJO 1 MAPAS TEMÁTICOS

DOCUMENTO 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD INSULAR

TÍTULO 1. EL SISTEMA INSULAR

ANEJO 2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

ANEJO 2.2 ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

ANEJO 2.3 SISTEMA DE OCIO Y RECREO: LUGARES DE BAÑO

TOMO II DIAGNOSIS Y PROPUESTAS

DOCUMENTO 3 TURISMO: CONCEPTO Y ESTRATEGIA PARA UN MODELO

TÍTULO 2. DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL

DOCUMENTO 4 EL MODELO: FORMULACIÓN Y PLANIFICACIÓN

TÍTULO 3. EL SISTEMA PLANIFICADO

TÍTULO 4. DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL

TOMO III NORMATIVA Y VIABILIDAD

DOCUMENTO 5 SISTEMA NORMATIVO

TÍTULO 5. DISPOSICIONES NORMATIVAS

ANEJO 5.1 PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO 6 CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD

TÍTULO 6. EL DESARROLLO DEL PLAN: CONSECUENCIAS

6.1 INCIDENCIAS EN EL ESPACIO TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICO

6.2 VIABILIDAD TIPOLOGICA

TÍTULO 7. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA

7.2.2 MODIFICACIÓN EN LAS MEMORIAS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. Sustancialmente no existen cambios respecto del documento de aprobación inicial, sino redistribución de contenidos tal como puede observarse en los índices descritos en el apartado anterior.

Se concreta la información en los estudios ambientales, territoriales y socioeconómicos, denominándose **Tomo I de Información y Análisis**. Otros aspectos de diagnóstico, formulación de propuestas y propiamente la conformación del modelo, se denomina **Tomo II de Diagnóstico y Propuestas**.

2. Las modificaciones más trascendentes han operado en las propuestas de planificación:

Los *núcleos convencionales* han pasado de constituir los enclaves existentes para abarcar el conjunto de propuestas de suelos urbanizables que se incorporan por estimación de alegaciones.

De los núcleos existentes, en la aprobación inicial se proponía el área del Puerto de Tazacorte de interés para su especialización turística, núcleo C1, no considerándose en la aprobación provisional y pasando a un núcleo residencial con admisión del uso turístico.

En total resultan los siguientes:

NTE-1	Puerto de Naos
NTE-2	Charco Verde
NTE-3	Cerca Vieja
NTE-4	Los Cancajos
NTE-5	La Fajana

LA CANGREJERA	ACP-1
BALCONES DE MAZO	ACP-2
FINCA AMADO	ACP-3
LOS DRAGOS	ACP-4
MARTÍN LUIS	ACP-5
SANTA LUCÍA	ACP-6
LA TAHONA	ACP-7
VISTA ALEGRE	ACP-8
LAS HOYAS	ACP-9
HOYO VERDUGO	ACP-10
EL PUERTO	ACP-11
TAZACORTE	ACP-12
LAS MANCHAS	ACP-13

Los núcleos turísticos existentes (NTE), son los núcleos donde el uso turístico se ha desarrollado de forma convencional, conformando hoy estructuras urbanas donde predomina la calificación turística.

Las actuaciones convencionales propuestas (ACP), constituyen previsiones de la nueva ordenación, propuestas que podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del PTET^{LPA}, teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta. En este grupo, pero con circunstancias específicas están:

ACP 3 - FINCA AMADO: Suelo mixto, urbanizado y en parte edificado.

ACP 4 - LOS DRAGOS: Suelo turístico con urbanización en parte ejecutada.

Del conjunto de modificaciones, la introducción de una serie de núcleos fuera de los convencionales existentes NTE representa lo más sustancial de los cambios operados en el documento. Estos se enuncian como núcleos ACP, donde unos se articulan con suelos urbanos existentes y otros se plantean de forma aislada.

Los núcleos ACP nuevos: ACP-1, ACP-8, ACP-11 y ACP-12, se ubican anexos a los núcleos urbanos de La Cangrejera, El Paso, El Puerto (Tazacorte) y casco de Tazacorte, respectivamente. No existe impedimento legal para el emplazamiento de esos núcleos.

Los núcleos ACP nuevos: ACP-2, ACP-5, ACP-6, ACP-7, ACP-9, ACP-10 y ACP-13, se encuentran totalmente aislados de cualquier estructura urbana. La actuación de Santa Lucía (ACP-6) y Hoyo Verdugo (ACP-10) ya disponen de plan parcial aprobado, aunque entrarán en las situaciones singulares descritas en la norma 22, debiendo cumplir sus exigencias: No disponen en principio de ninguna carga asignada, debiendo realizarse la asignación con cargo a la disponibilidad de carga en la Zona. Tendrán un plazo límite hasta el año 2012, para la presentación de iniciativas de sectorización.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos que les afecten, habilitará a la administración para la reclasificación a suelo rústico.

Dado que, por estimación de alegaciones, se amplió las posibilidades de realización de actuaciones, fundamentalmente en los nuevos urbanizables, pero a su vez se ha mantenido la carga insular de 25.500 plazas, el ejercicio de distribución de esa capacidad de carga necesariamente tiene que ser diferente que en el documento de la aprobación inicial.

En el documento de aprobación inicial, la totalidad de la carga máxima (25.500 plazas) se encontraba asignada al territorio, tal que la correspondiente zona estaba totalmente distribuida entre:

- Situaciones singulares.
- Núcleos Convencionales.
- Núcleos diversos.
- Espacios rústico y natural.

ASIGNACIÓN TERRITORIAL DE LA CARGA PREVISTA:

		SITUACIONES SINGULARES		NÚCLEOS CONVENCIONALES		NÚCLEOS DIVERSOS		ESPACIO RÚSTICO NATURAL	CARGA NO ASIGNADA
APROBACIÓN INICIAL	Z1	CAMPO DE GOLF	400	TAZACORTE	620				
		LAS HOYAS	700	PUERTO DE NAOS	3990				
	12100	HOYO VERDUGO	500	CHARCO VERDE	922	523+675	1198	3770	
	Z2	CAMPO DE GOLF	300	LOS CANCAJOS	3259				
				FINCA AMADO	500				
	8150			LOS DRAGOS	200	649+55	704	3187	
Z3	CAMPO DE GOLF	0	CERCA VIEJA	1754					
2225						135	135	336	
Z4	SANTA LUCÍA	250	LA FAJANA	290					
1510	CAMPO DE GOLF	140	PALMA ROMANTICA	100				357	
Z5		0		0					
1515						215+21	236	1279	
25500		2290	11635	2646	8929	0			
		8,98%	45,63%	10,38%	35,02%	0,00%			
		64,98%							

En la aprobación provisional, la carga no se asigna en su totalidad, de tal modo que 6.182 plazas no tienen asignación territorial, resultando que son las plazas que van a cubrir las demandas de las situaciones singulares (Campos de Golf y Actuaciones Convencionales Propuestas ACP). De lo cual se deduce claramente cómo evolucionaría el sistema según progresan las implantaciones de las situaciones singulares.

ASIGNACIÓN TERRITORIAL DE LA CARGA PREVISTA:

		SITUACIONES SINGULARES		NÚCLEOS CONVENCIONALES		NÚCLEOS DIVERSOS		ESPACIO RÚSTICO NATURAL	CARGA NO ASIGNADA
APROBACIÓN PROVISIONAL	Z1	CAMPO DE GOLF	0	PUERTO NAOS	3700				
		+ ACP	0	CHARCO VERDE	500				
	12000					785+623	1408	2681	3711
	Z2	CAMPO DE GOLF	0	LOS CANCAJOS	3260				
		+ ACP	0	FINCA AMADO	300				
	8087			LOS DRAGOS	200	716+52	768	2243	1316
Z3	CAMPO DE GOLF	0	CERCA VIEJA	1250					
2400						157	157	438	555
Z4	CAMPO DE GOLF	0	LA FAJANA	310					
1513	+ ACP	0	PALMA ROMANTICA	90				626	250
Z5	CAMPO DE GOLF	0							
1500	+ ACP	0				101+17	118	1032	350
25500		0	9610	2688	7020	6182			
		0,00%	37,69%	10,54%	27,53%	24,24%			
		48,23%							

SI LA CARGA NO ASIGNADA ES ABSORBIDA POR LOS NÚCLEOS

72,47%

27,53%

✓ La carga territorializada obedece a las siguientes definiciones espaciales: *situaciones singulares* (actuaciones SDO y ACP), *espacio convencional* (espacios de implantación turística UTH-6), *núcleos diversos* (núcleos urbanos UTH-5) y *espacio rústico-natural*.

	SITUACIONES SINGULARES	ESPACIO CONVENCIONAL	NÚCLEOS DIVERSOS	RÚSTICO NATURAL	
A. Inicial	64,98%			35,02%	25.500
A.Provisional	63,66%			36,34%	19.138

El estado de la aprobación provisional (AP), con una carga de 6182 plazas sin asignar, no resulta totalmente comparable al de la aprobación inicial (AI), donde la carga estaba asignada y se traducía en un escenario más explícito en la distribución tipológica. Esta carga sin asignar en la AP, está en situación de reserva para atender principalmente a las situaciones singulares, lo cual implica varios escenarios en razón de lo que se asigne al espacio rústico-natural. Tal como se describe en la memoria de la AP, "En el caso de que la carga inicial se asignara en su totalidad a las situaciones singulares, en categoría de hotel, representaría una coacción para el sistema rural, no permitiendo un sistema con equilibrio tipológico y territorial.

Si la evolución del sistema fuera hacia una mayor demanda en actuaciones en el medio rural, en todas sus modalidades, en detrimento de las situaciones singulares, resultaría un sistema más equilibrado."

Estos objetivos para la distribución espacial de la carga, se han traducido en un parámetro explícito de salvaguarda del sistema rural, donde el 30% (7650 plazas) de la capacidad alojativa global será el límite mínimo de la carga que se asigne al espacio rústico-natural, incluyendo las *situaciones singulares* SDO.

✓ En cuanto a la territorialización tipológica de la carga, las variaciones no son significativas, manteniéndose el objetivo de calidad en las instalaciones y la búsqueda de productos vinculados al medio natural o agrario, los cuales ya conforman unos límites y unas exigencias a la distribución tipológica. La distribución global del crecimiento obedecería a una implantación que en el año horizonte (2020) para la tipología de apartamentos se estaría en un 30% de la carga y se repartirían con un 35% los otros dos grupos importantes, el hotelero y el rural.

Para llevar a término los objetivos de distribución tipológica, se ha establecido en la AP límites de capacidad para cada modalidad o producto turístico, expresados en porcentajes de la capacidad asignada a los suelos urbanos y urbanizables, y al suelo rústico. Estableciéndose el siguiente cuadro en la normativa:

	GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	porcentajes LÍMITE			
SUELO RÚSTICO	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL	29,00%	MINIMO	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO	
			HOTEL RURAL				
			CASA RURAL HOTEL RURAL VILLA RURAL				
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	30,00%			
			HOTEL FAMILIAR	12,00%			
			HOTEL DE NATURALEZA				
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	12,00%			MAXIMOS
			BUNGALOWS	10,00%			
			VILLAS				
			VILLA DE NATURALEZA					5,00%
OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO	1,00%				
		CAMPAMENTO DE NATURALEZA	1,00%				
URBANO/URBANIZABLE	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL	1,00%	MAX	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO	
			HOTEL RURAL				
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	50,00%			MIN
			HOTEL DE CIUDAD	10,00%			
			HOTEL FAMILIAR				
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	25,00%			MAXIMOS
			BUNGALOWS	12,00%			
			VILLAS	2,00%			

- ✓ El ritmo de crecimiento tuvo ligeras variaciones en sus valores máximos anuales, partiendo de un dato más actualizado, 14134 plazas existentes, como puede observarse una variación poco significativa:

IMPLANTACIÓN PLAZAS ALOJATIVAS			
	AÑOS	PLAZAS	Δ anual nuevas
1	2004	13194	
2	2005	15137	1943
3	2006	16818	1681
4	2007	18265	1447
5	2008	19506	1241
6	2009	20567	1061
7	2010	21469	902
8	2011	22236	767
9	2012	22885	649
10	2013	23433	548
11	2014	23897	464
12	2015	24290	393
13	2016	24621	331
14	2017	24902	281
15	2018	25139	237
16	2019	25337	198
17	2020	25500	163

aprobación inicial

IMPLANTACIÓN PLAZAS ALOJATIVAS			
	AÑOS	PLAZAS LÍMITE P _n	incremento teórico anual K _n =P _n +P _{n-1}
0	2005	14134	
1	2006	15903	1769
2	2007	17550	1647
3	2008	19017	1467
4	2009	20276	1259
5	2010	21329	1053
6	2011	22192	863
7	2012	22892	700
8	2013	23460	568
9	2014	23925	465
10	2015	24313	388
11	2016	24643	330
12	2017	24925	282
13	2018	25163	238
14	2019	25356	193
15	2020	25500	144

aprobación provisional

Se clarifica la sistemática a seguir, de tal modo que se distinguiría el concepto de carga real (lo existente más lo que realmente se autorice) y de disponibilidad (plazas del año menos la carga real del año anterior).

✓ La carga en Zona ha tenido ligeras variaciones:

ZONAS		Aloj.
Vertiente Oeste	Z-1	6568
Vertiente Este	Z-2	4891
Zona Sur	Z-3	471
Zona Noreste	Z-4	1220
Zona Noroeste	Z-5	1515
Puerto de Tzacorte	C-1	620
Puerto de Naos	C-2	3990
Charco Verde	C-3	922
Cerca Vieja	C-4	1754
Los Cancajos	C-5	3259
La Fajana	C-6	290

Vertiente Oeste	Z-1	7160
Vertiente Este	Z-2	4827
Zona Sur	Z-3	1150
Zona Noreste	Z-4	1203
Zona Noroeste	Z-5	1500
Puerto de Naos	NTE.1	3879
Charco Verde	NTE.2	961
Cerca Vieja	NTE.3	1250
Los Cancajos	NTE.4	3260
La Fajana	NTE.5	310

Z1+c	12100
Z2+c	8150
Z3+c	2225
Z4+c	1510
Z5	1515

Z1+c	12000
Z2+c	8087
Z3+c	2400
Z4+c	1513
Z5	1500

✓ No existe variación en las modalidades y productos turísticos a implantar, se aclaran los conceptos reflejando los preceptos reglados.

MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO	
IDENTIFICADO CON RURAL artículo 7.2. a) 2) ley 6/2002 Decreto 18/1998 con dispensa	REHABILITACIÓN NUEVA CONSTRUCCIÓN CASA RURAL HOTEL RURAL	CR 1-2 palmeras	REHABILITACIÓN excepción de superficie y antigüedad CASA RURAL HOTEL RURAL	NUEVA CONSTRUCCIÓN VILLA RURAL HOTEL RURAL
HOTEL art. 32.1. a) de la ley 7/1975	HOTEL ESPECIALIZADO art. 2 y 36 del Decreto 149/1987	3-4-5 estrellas	condiciones de ubicación entorno rural/natural	HOTEL DE NATURALEZA
APARTAMENTO TURÍSTICO art. 32 1 b) de la ley 7/1995	BUNGALOW - VILLA art.3 del Decreto 23/1990	3-4-5 llaves	condiciones de ubicación entorno rural/natural	VILLA DE NATURALEZA
CAMPAMENTO DE TURISMO art. 32 1 c) de la ley 7/1995	CAMPAMENTO DE TURISMO Orden 28 julio 1966 Real Decreto 2545/1982	▲ L-1ª-2ª-3ª	unidad de servicios y tiendas de campaña	CAMPAMENTO DE NATURALEZA

✓ El PTET^{LPA} ha realizado un diagnóstico territorial que ha permitido establecer las distintas unidades en que el territorio se conforma en razón de sus valores, la relación de estas UTH^S con la categorización del suelo rústico que establezca el planeamiento es objeto de la normativa del Plan. En el documento de aprobación inicial se establecía un correlación entre UTH^S y categorías de suelo rústico de forma vinculante para la categorización, cuestión que se corrige en el sentido indicativo de que el planeamiento debe aplicar la categoría más adecuada a los valores y finalidades previstos en el PTET^{LPA}.

✓ Las infraestructuras han sido analizadas desde la perspectiva turística en el PTET^{LPA}, recogiendo reflexiones hechas en el seno del Plan Director de Infraestructuras, así como los principios y objetivos marcados en las Directrices. El carácter imperativo que expresaba el documento de la aprobación inicial se transforma en criterios recomendados, donde la red viaria resulta el sistema al que se le dedica especial atención, en análisis y diagnóstico.

Las variaciones sustanciales tienen reflejo en la normativa, en el sentido indicado de pasar del carácter de aplicación directa a recomendación.

✓ El sistema territorial de equipamiento turístico sigue girando esencialmente en torno a los dos sistemas estructurantes: Campos de Golf y Puertos Deportivos. No obstante la aprobación provisional aporta mejor sistematización del conjunto de los equipamientos, en particular en lo relativo a los campos de golf.

EL SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	
A I	EQUIPAMIENTOS DE CAMPOS DE GOLF
	EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS
	PARQUE MARÍTIMO EN LOS CANCAJOS PARQUE MARÍTIMO EN PUERTO DE NAOS

EL SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	
A P	SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO
	EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS
	PARQUE MARÍTIMO DE LOS CANCAJOS PARQUE MARÍTIMO DE PUERTO DE NAOS LITORAL DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
	ACTUACIONES SOBRE SISTEMAS EXISTENTES
	OTROS EQUIPAMIENTOS RELEVANTES
	EQUIPAMIENTOS CON NIVEL ESTRUCTURANTE LOCAL
	INTERVENCIONES EN EL LITORAL
	INTERVENCIONES EN EL LITORAL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Los campos de golf se integran en un sistema insular de equipamientos estructurantes donde también coexistirán con otras instalaciones deportivas, conformando un *sistema deportivo y de ocio* al que se le

denomina SDO (SDO-1,SDO-2,SDO-3,SDO-4,SDO-5), son singularidades dentro del modelo con un tratamiento particular en sus condiciones de desarrollo y capacidad de carga, calculada ésta con igual sistemática para todos los enclaves. Aparece un quinto sistema, SDO-5 (Puntagorda), aunque se mantiene la determinación de realizar como máximo cuatro hasta el horizonte del 2020.

ESPECIFICACIONES SOBRE LOS SISTEMAS DEPORTIVOS Y DE OCIO						
SDO	NOMBRE DEL SISTEMA	SUPERFICIE TOTAL DEL SISTEMA Has.	LÍMITE GLOBAL plazas alojativas	CAPACIDAD DE CARGA capacidad alojativa máxima		
				1ª ACTUACIÓN CAMPO DE GOLF HOTEL	2ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL	3ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	150,749	576	200		376
SDO-2	BREÑA ALTA	88,097	316	200		116
SDO-3	FUENCALIENTE	145,013	555	200		355
SDO-4	BARLOVENTO	60,517	269	200	69	
SDO-5	PUNTAGORDA	76,695	248	200	48	

En cuanto a otros equipamientos, se incluye un sistema litoral en Santa Cruz de La Palma, un conjunto de equipamientos estructurados planteados como estrategia para abordar el frente marítimo de la ciudad. También quedan reflejadas otras propuestas de menor entidad en cuanto intervención en el litoral y otras actuaciones de distinta naturaleza que se incorporan en razón de estimación de alegaciones.

7.2.3 MODIFICACIÓN EN EL SISTEMA NORMATIVO

En relación con los cambios materiales y sustanciales, la normativa ha tenido que reflejar esas modificaciones, además de organizarse en la aprobación provisional con una sistemática diferente a la aprobación inicial, existiendo sin embargo bastante concordancia entre ambos sistemas, en las tablas que siguen se pone de relieve la correspondencia entre normas, expresándose literalmente aquellos preceptos de la aprobación provisional de notable alteración, por la forma o el fondo, respecto a sus correspondientes de la aprobación inicial. También se hace constar aquellos que no disponen de correspondencia, o resultan conceptos débilmente articulados y que en la aprobación provisional se les ha dado adecuada forma y contenido como norma independiente.

APROBACIÓN INICIAL índice normativo	APROBACIÓN PROVISIONAL contenidos que se modifican respecto de la aprobación inicial
correspondencia de preceptos	
6. EL SISTEMA NORMATIVO 6.1 CONSIDERACIONES GENERALES 6.2 ESTRUCTURA. FORMULACIÓN Y OBJETIVOS. 6.2.1 FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO 6.2.2 ALCANCE Y VIGENCIA 6.2.3 CONTENIDO DOCUMENTAL 6.2.4 APLICACIÓN NORMATIVA 6.3 DISPOSICIONES NORMATIVAS	TÍTULO 5. DISPOSICIONES NORMATIVAS 5.1 FORMULACIÓN Y OBJETIVOS 5.2 ESTRUCTURA El Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET ^{LPA}) conforma un conjunto integrado de documentos, con naturaleza expositiva, propositiva y específicamente normativa, con un carácter analítico y gráfico. El PTET ^{LPA} se estructura en SIETE Títulos , recogiendo el contenido informativo, descriptivo, justificativo y de evaluación; y la normativa, que contiene el marco jurídico específico aplicable. El presente Tomo III, Documento 5, Título 5, constituye la NORMATIVA del PTET ^{LPA} . Las disposiciones normativas que conforman el marco jurídico de la ordenación prevista, se recogen en el anejo a este Título 5, denominado ANEJO NORMATIVO, del que forman parte sendos anexos de fichas (Anexo A y Anexo B). La norma o precepto queda constituida por las disposiciones que se enuncian bajo el numeral correspondiente, con el carácter normativo que se le atribuya, en todo o a cada parte, y que se expresa claramente en cada determinación. El Documento 5, Sistema Normativo, se completa con los planos de Ordenación, recogidos como Anejo 5.1. 2. Contenido documental: Se establece de conformidad con lo previsto en el apartado 3. de la Disposición Adicional Primera de la <i>LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias</i> . Los contenidos del PTET ^{LPA} son los propios de su naturaleza y finalidad, desarrollados para el cumplimiento de sus objetivos, estructurándose de la siguiente forma: TOMO I INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTO INTRODUCTORIO TÍTULO 0. EL PLAN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN DOCUMENTO 1 MEMORIA AMBIENTAL VOLUMEN I ESTUDIO INSULAR VOLUMEN II ESTUDIO INSULAR VOLUMEN III ZONAS ESPECÍFICAS ANEJO 1 MAPAS TEMÁTICOS DOCUMENTO 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD INSULAR TÍTULO 1. EL SISTEMA INSULAR ANEJO 2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN ANEJO 2.2 ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO ANEJO 2.3 SISTEMA DE OCIO Y RECREO: LUGARES DE BAÑO TOMO II DIAGNOSIS Y PROPUESTAS DOCUMENTO 3 TURISMO: CONCEPTO Y ESTRATEGIA PARA UN MODELO TÍTULO 2. DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL DOCUMENTO 4 EL MODELO: FORMULACIÓN Y PLANIFICACIÓN TÍTULO 3. EL SISTEMA PLANIFICADO TÍTULO 4. DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL TOMO III NORMATIVA DOCUMENTO 5 SISTEMA NORMATIVO TÍTULO 5. DISPOSICIONES NORMATIVAS ANEJO 5.1 PLANOS DE ORDENACIÓN TOMO IV VIABILIDAD DOCUMENTO 6 CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD TÍTULO 6. EL DESARROLLO DEL PLAN: CONSECUENCIAS TÍTULO 7. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA 3. Carácter de la normativa: Se establece de conformidad con lo previsto en el apartado 1. de la Disposición Adicional Primera de la <i>LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias</i> . El carácter normativo del PTET ^{LPA} se manifiesta en el conjunto integrado de todos sus documentos. Las disposiciones normativas estarán expresadas en alguna de las tres categorías siguientes: Norma de Aplicación Directa (NAD). Norma Directiva (ND). Recomendación (R). Las normas de aplicación directa (NAD) son aquellas determinaciones cuyo contenido tiene eficacia operativa inmediata, siendo de obligado cumplimiento por las Administraciones Públicas y por los particulares. Las normas de aplicación directa previstas en el PTET ^{LPA} definen con precisión los actos de transformación del territorio o de uso del suelo en cuya ejecución se requiere el cumplimiento de la misma. Quedan comprendidas también las determinaciones que están sujetas a modificación por el órgano competente para la gestión del PTET ^{LPA} .

Las normas directivas (ND) son aquéllas determinaciones que, siendo de obligado cumplimiento por la Administración Pública y por los particulares, carecen de alcance operativo suficiente para tener aplicación directa, requiriendo dicha aplicación su previo desarrollo. Las normas directivas previstas en el PTET^{LPA} serán desarrolladas a través de los planes generales de ordenación, o en su caso por cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico. Las determinaciones de desarrollo también podrán establecerse por disposición legal o reglamentaria.

A falta del desarrollo preceptivo, se podrá invocar la directa aplicación de las normas directivas cuando de su formulación literal o de su interpretación extensiva se pueda deducir un régimen suficientemente preciso para resolver un supuesto dado o regular un aspecto concreto en la ejecución del planeamiento. En cualquier caso, las normas directivas podrán ser utilizadas, además, como criterio interpretativo prevalente en la aplicación de los instrumentos de ordenación o de las determinaciones de inferior rango.

Las recomendaciones (R) son las determinaciones que tienen carácter indicativo, tanto para las Administraciones Públicas como para los particulares, pero que cuando no sean asumidas por el instrumento de ordenación urbanística o proyecto específico, deberán ser objeto de expresa justificación.

5.3 ALCANCE Y VIGENCIA

El planeamiento urbanístico desarrollará la ordenación prevista en el PTETLPA, concretando las determinaciones que se establecen con carácter directivo o de recomendación, una vez adaptado íntegramente al presente PTETLPA.

Todo Plan General de Ordenación se considerará adaptado al PTETLPA, cuando la entrada en vigor de su modificación o revisión para ese fin, tenga lugar con posterioridad a la vigencia del PTETLPA, cumpliendo en su integridad las determinaciones del mismo.

5.4 CONCEPTOS Y TÉRMINOS

1. ACLARACIÓN DE CONCEPTOS

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

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

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

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

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

1. Constituye la unidad habitacional formada por dormitorio y baño, en su caso, otros dormitorios, salón-comedor, cocina y otros espacios de uso privado del cliente.

2. Cuando la construcción tenga tipología abierta, en que las unidades habitacionales puedan estar aisladas o adosadas, la unidad alojativa se identifica con esas unidades constructivas, de diversa composición funcional.

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

Se utiliza como unidad de referencia en el sistema turístico.

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

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

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

La *autorización previa* para un establecimiento alojativo lleva consigo el cumplimiento de todos los requisitos de planeamiento previstos en el PTET^{LPA} y demás especificaciones de la normativa en materia de turismo.

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

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

i). Conceptos urbanísticos:

Las siguientes definiciones conceptuales serán de aplicación para todas aquellas situaciones que derivan de la regulación establecida por el PTET^{LPA} para la ordenación turística del suelo rústico.

1. Unidad Apta para la Edificación: Se trata del concepto definido en el anexo relativo a conceptos que recoge el *Decreto Legislativo 1/2000*, como "El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.". El PTET^{LPA} ha adjetivado la expresión para hacer distinción cuando se admita el uso turístico alojativo, designándola como Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET).

2. Superficie construida: La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los

	<p>cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso. Formarán parte de la superficie construida los espacios no cerrados sobre forjado (balcones, terrazas, etc.), computándose el 50% de su superficie; en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida. Las plantas bajas abiertas computarán totalmente como superficie construida.</p> <p>3. Ocupación: Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la edificación respecto de la superficie total de la UAET. Se refiere a la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la UAET, de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.</p> <p>4. Superficie edificable. Edificabilidad. La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos. La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la UAET.</p> <p>2. ABREVIATURAS Se reseñan con carácter enunciativo, las siguientes abreviaturas y significados de expresiones utilizadas en los Documentos del Plan:</p> <p>PTET^{LPA} Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la Isla de La Palma.</p> <p>DOG Directrices de ordenación general.</p> <p>DOT Directrices de ordenación del turismo.</p> <p>PIO Plan Insular de Ordenación.</p> <p>PGO Plan General de Ordenación.</p> <p>CT Instrumento de planeamiento. Calificación Territorial.</p> <p>PAT Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial.</p> <p>UAE Unidad apta para la edificación.</p> <p>UAET Unidad apta para la edificación turística.</p> <p>UTH Unidad territorial homogénea.</p> <p>UTE Unidad territorial específica.</p> <p>NTE Núcleo Turístico Existente.</p> <p>ACP Actuación Convencional Propuesta.</p> <p>AEP Actuación Específica Prevista.</p> <p>SDO Sistema Deportivo y de Ocio.</p> <p>P Número de plazas alojativas.</p> <p>Sp Valor de la superficie de la UAET</p> <p>Se Valor de la superficie edificable.</p>
<p>01. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y PROYECTOS EN SUELO RÚSTICO</p>	<p>NORMA 01 NAD</p> <p>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y PROYECTOS EN SUELO RÚSTICO</p> <p>1. CONTENIDO</p> <p>El contenido mínimo de los instrumentos de ordenación, Proyectos de Actuación Territorial o Calificación Territorial y, en su caso, los Proyectos Técnicos, de cualquier expediente que trate de instalaciones turísticas alojativas, serán los indispensables para la correcta valoración del proyecto en relación a las exigencias identificativas, técnicas y de adecuación al medio, consecuentes con los objetivos del PTETLPA.</p> <p>En defecto de regulación expresa, los contenidos mínimos contemplarán las previsiones del apartado 4.4.3 del PTETLPA, y se estructurarán como sigue:</p> <p>a). Documentación general, comprensiva de los siguientes extremos:</p> <p>Datos del promotor y acreditación de la identidad, en su caso del propietario de los terrenos.</p> <p>Domicilio a efecto de notificaciones.</p> <p>Documentación acreditativa de la titularidad de derechos subjetivos sobre los terrenos en los que se vaya a ubicar la actuación.</p> <p>Documentación acreditativa del ingreso de las tasas correspondientes.</p> <p>En su caso, acreditación de la prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar.</p> <p>Acreditación de pago del canon previsto en la legislación, cuya fijación y percepción corresponde al Ayuntamiento.</p> <p>b). Documentación técnica, comprensiva de los siguientes extremos:</p> <p>Documentación bastante para la total comprensión de la actuación pretendida, con descripción técnica suficiente de las obras a un nivel mínimo de Proyecto Básico, suscrito por facultativo competente para la redacción del Proyecto de Ejecución.</p> <p>2. TRÁMITE</p> <p>En el trámite para la calificación urbanística de un expediente relativo a una instalación alojativa turística, el respectivo Ayuntamiento emitirá informe de adecuación al planeamiento urbanístico. Remitido al Cabildo Insular, para el caso de una Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, éste instruirá el expediente con informe de las áreas competentes en materia territorial y turística. Se dispondrá un período de información pública antes de su aprobación, por plazo mínimo de UN mes.</p>

02. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	NORMA 02 LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS CON CONTENIDO TURÍSTICO NAD																																																			
03. EL CANON	NORMA 03 EL CANON NAD																																																			
04. LÍMITES AL CRECIMIENTO 1. CAPACIDAD DE CARGA DEL SISTEMA INSULAR 2. TERRITORIALIZACIÓN ZONAL DE LA CARGA 3. TERRITORIALIZACIÓN TIPOLOGICA DE LA CARGA	NORMA 07 CAPACIDAD ALOJATIVA Y LÍMITES AL CRECIMIENTO NAD 1. LÍMITE GLOBAL MÁXIMO La capacidad máxima prevista en el PTETLPA para todo el sistema insular, será de 25.500 plazas alojativas. 2. RITMO DE CRECIMIENTO DEL SISTEMA INSULAR a) La implantación de la carga alojativa en el territorio deberá respetar el ritmo máximo de crecimiento que se establece en el siguiente cuadro, donde se reflejan los valores anuales máximos, teniendo en cuenta lo previsto en el apartado 3.5.3 (PROYECCIÓN EVOLUTIVA DEL SISTEMA): <table border="1" data-bbox="735 712 1161 1346" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>AÑOS</th> <th>PLAZAS LÍMITE Pn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>2005</td><td>14134</td></tr> <tr><td>1</td><td>2006</td><td>15903</td></tr> <tr><td>2</td><td>2007</td><td>17550</td></tr> <tr><td>3</td><td>2008</td><td>19017</td></tr> <tr><td>4</td><td>2009</td><td>20276</td></tr> <tr><td>5</td><td>2010</td><td>21329</td></tr> <tr><td>6</td><td>2011</td><td>22192</td></tr> <tr><td>7</td><td>2012</td><td>22892</td></tr> <tr><td>8</td><td>2013</td><td>23460</td></tr> <tr><td>9</td><td>2014</td><td>23925</td></tr> <tr><td>10</td><td>2015</td><td>24313</td></tr> <tr><td>11</td><td>2016</td><td>24643</td></tr> <tr><td>12</td><td>2017</td><td>24925</td></tr> <tr><td>13</td><td>2018</td><td>25163</td></tr> <tr><td>14</td><td>2019</td><td>25356</td></tr> <tr><td>15</td><td>2020</td><td>25500</td></tr> </tbody> </table> Será determinante que para un año dado, el acumulado de plazas no rebase los valores anuales expresados. b) El incremento anual se refiere a nuevas plazas alojativas. Las <i>autorizaciones previas</i> a otorgar se corresponderán con ese incremento alojativo, además con la suma de las autorizaciones correspondientes a las plazas no regladas inventariadas. c) El Cabildo cuantificará al finalizar cada año, el número de plazas cuyas autorizaciones han tenido eficacia ese año (sin contar las que procedan del inventario de instalaciones no regladas), la <i>carga real acumulada</i> , el <i>residual de carga</i> y la <i>carga disponible</i> para el siguiente año. d) La metodología de seguimiento conduciría a los conceptos de <i>carga real</i> (la existente más la que realmente se autorice) y de <i>disponibilidad</i> (plazas del año menos la carga real del año anterior). Las plazas que se recojan en el inventario de regularización de instalaciones no constituyen nuevas plazas, de modo que la <i>carga disponible</i> será la correspondiente a las nuevas implantaciones. Los conceptos expuestos tendrían la siguiente expresión analítica para el inicio de la implantación del sistema en cuanto a plazas alojativas:		AÑOS	PLAZAS LÍMITE Pn	0	2005	14134	1	2006	15903	2	2007	17550	3	2008	19017	4	2009	20276	5	2010	21329	6	2011	22192	7	2012	22892	8	2013	23460	9	2014	23925	10	2015	24313	11	2016	24643	12	2017	24925	13	2018	25163	14	2019	25356	15	2020	25500
	AÑOS	PLAZAS LÍMITE Pn																																																		
0	2005	14134																																																		
1	2006	15903																																																		
2	2007	17550																																																		
3	2008	19017																																																		
4	2009	20276																																																		
5	2010	21329																																																		
6	2011	22192																																																		
7	2012	22892																																																		
8	2013	23460																																																		
9	2014	23925																																																		
10	2015	24313																																																		
11	2016	24643																																																		
12	2017	24925																																																		
13	2018	25163																																																		
14	2019	25356																																																		
15	2020	25500																																																		

IMPLANTACIÓN PLAZAS ALOJATIVAS							
AÑOS	PLAZAS LÍMITE P_n	incremento teórico anual $K_n=P_n+P_{n-1}$	AUTORIZADAS no inventariadas A_n	CARGA REAL $C_n=C_{n-1}+A_n$	RESIDUAL ANUAL $R_n=P_n+C_n$	CARGA DISPONIBLE $D_n=R_{n-1}+K_n$	
0	2005	14134			14134		
1	2006	15903	1769				
2	2007	17550	1647				
3	2008	19017	1467				
4	2009	20276	1259				
5	2010	21329	1053				
6	2011	22192	863				
7	2012	22892	700				
8	2013	23460	568				
9	2014	23925	465				
10	2015	24313	388				
11	2016	24643	330				
12	2017	24925	282				
13	2018	25163	238				
14	2019	25356	193				
15	2020	25500	144				
			DISPONIBLE	11.366			25.500

El valor de inicio deberá quedar definitivamente ajustado en función del total de plazas que recoja el Inventario, situación que no implica alteración de los valores máximos del crecimiento:

VALOR DE INICIO: plazas en 2005	
REGLADAS	10601
INVENTARIADAS	3533
carga real	14134

3. TERRITORIALIZACIÓN ZONAL DE LA CARGA ALOJATIVA

a). Territorialización general:

Para cada Zona y Núcleo Convencional, se establece el número de alojamientos correspondientes a la territorialización de la capacidad máxima insular, de conformidad con el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN ZONAL				
ZONAS		Aloj.		ZONA Y CONVENCIONAL ASOCIADO
Vertiente Oeste	Z-1	7160		12000
Vertiente Este	Z-2	4827		8087
Zona Sur	Z-3	1150		2400
Zona Noreste	Z-4	1203	62,95%	1513
Zona Noroeste	Z-5	1500	15840	1500
Puerto de Naos	NTE.1	3879		25500
Charco Verde	NTE.2	961		
Cerca Vieja	NTE.3	1250		
Los Cancajos	NTE.4	3260	38,39%	
La Fajana	NTE.5	310	9660	

b). Asignación de carga a las unidades territoriales:

La expresión más pormenorizada en cuanto a la territorialización de la carga se recoge en el plano de ordenación S-8, que constituye un cuadro representativo de la distribución de la carga y su territorialización en las Unidades Territoriales Específicas (UTE) y Situaciones Singulares (SDO y ACP). Se tendrá en cuenta las aclaraciones conceptuales y de método expresadas en el apartado 3.5.4 (TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA).

En el siguiente cuadro se cuantifica la carga alojativa que inicialmente ha quedado asignada a cada UTE.

c). La diferencia de 6182 plazas que existe con la capacidad alojativa máxima de 25.500 plazas, tiene la consideración de reserva. Esta carga sin asignar deberá guardar el equilibrio del sistema, atendiendo las demandas de las *situaciones singulares* expresadas en el plano S-8, y también los requerimientos para el medio rural si fuera necesario.

d). El PTET^{LPA} prevé actuaciones de relevancia fijadas territorialmente y denominadas en el plano S-8 como *situaciones singulares*, constituidas por los sistemas de ocio (SDO) y por las actuaciones convencionales propuestas (ACP). La carga de cada una de estas actuaciones se sobrepone o se suma, a la establecida ó traspasada en las UTE^S correspondientes. Por tanto la carga no se fija en ese punto del territorio, de modo que de no realizarse la actuación, la carga permanecerá *disponible* en la Zona.

		CARGA TERRITORIAL ASIGNADA																	
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS	
Z1	Σ carga asignada	0	4	0	79	20	25	290	104	297	1.862	785	623	4.200			0	8.289	
Z2	ZONA	0	0	0	133	27	8	8	78	86	134	1.742	716	52	3.760	27	0	6.771	
Z3	Y				80		0	13		6		339	157	0	1.250		0	1.845	
Z4	CONVENCIONAL	0	0	0	25	28	0	27	108	13	196	229	193	44	400		0	1.263	
Z5	ASOCIADO	0		0	38		23	105	81	42	91	652	101	17			0	1.150	
		0	0	4	0	355	55	51	178	557	251	718	4.824	1.952	736	9.610	27	0	19.318
CARGA ASIGNADA		4				461				1.704				4.824	2.688	9.610	27	0	PLAZAS

3. LÍMITES PARA LA CAPACIDAD ALOJATIVA

a). Se establecen límites máximos y mínimos de la capacidad alojativa a los efectos de posibilitar el traslado territorial de plazas alojativas.

En el siguiente cuadro se expresan los valores máximos para cada una de las Zonas, incluyendo a los núcleos convencionales (NTE) asociados.

Asimismo se reflejan (en rojo) los valores mínimos establecidos para esos núcleos NTE.

ZONA y CONVENCIONAL	CAPACIDAD MÁXIMA		LÍMITE
	plazas		
Z1+c	17155	12955	MAX rural - otros
		4200	MIN convencional
Z2+c	11999	8999	
		3000	
Z3+c	2400	1150	
		1250	
Z4+c	3363	3263	
		100	
Z5	3346	3346	

b). Respecto de la capacidad asignable al sistema (plano S-8), en relación con las capacidades mínimas y asignadas a los núcleos NTE, se tienen los límites expresados en los cuadros siguientes.

LÍMITE DE CARGAS

Z1_{+c}	7800	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4200	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2_{+c}	5087	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3000	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3_{+c}	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4_{+c}	1413	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	100	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función del mínimo establecido para los núcleos NTE

LÍMITE DE CARGAS

Z1_{+c}	7160	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4840	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2_{+c}	4827	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3260	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3_{+c}	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4_{+c}	1203	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	310	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función de la CARGA ASIGNADA para los núcleos NTE

c). En cualquier caso, la distribución espacial de la carga se someterá a los siguientes límites:

El 30% (7650 plazas) de la capacidad alojativa global será el límite mínimo de la carga que se asigne al espacio rústico-natural, incluyendo las *situaciones singulares* SDO. El 70% restante (17850 plazas) será el límite máximo de la suma de cargas que se asignen a los núcleos convencionales NTE, a los núcleos mixtos y a las *situaciones singulares* ACP.

4. TERRITORIALIZACIÓN TIPOLOGICA DE LA CARGA

a). El Cabildo velará en todo momento por el equilibrio tipológico previsto, de tal modo que se cumpla el objetivo de implantación para el conjunto de los espacios y según modalidades.

Toda decisión de asignación de carga deberá tender a conseguir el siguiente escenario en el año horizonte 2020.

MODALIDAD:	RURAL	EXTRAHOTELERA	HOTELERA
15840	7128	3168	4752
ESPACIO RURAL Y OTROS	45,00%	20,00%	30,00%
9660		4830	4830
NÚCLEOS NTE		50,00%	50,00%
25500	7128	7998	9582
	27,95%	31,36%	37,58%

b). Se establecen límites de capacidad para cada modalidad o producto turístico, expresados en porcentajes de la capacidad asignada a los suelos urbanos y urbanizables, y al suelo rústico.

	GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	porcentajes	
				LÍMITE	
SUELO RÚSTICO	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL	29,00%	MINIMO
			HOTEL RURAL		
			VILLA RURAL		
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	30,00%	MAXIMOS
			HOTEL FAMILIAR	12,00%	
			HOTEL DE NATURALEZA		
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	12,00%	MAXIMOS
			BUNGALOWS	10,00%	
			VILLAS		
			VILLA DE NATURALEZA	5,00%	
	OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO	1,00%	MAXIMOS
			CAMPAMENTO DE NATURALEZA	1,00%	
	URBANO/URBANIZABLE	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL	1,00%	MAX
HOTEL RURAL					
HOTELERO		HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	50,00%	MIN
			HOTEL DE CIUDAD	10,00%	
			HOTEL FAMILIAR		
EXTRAHOTELERO		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	25,00%	MAXIMOS
			BUNGALOWS	12,00%	
			VILLAS	2,00%	

1. Los límites mínimos, referidos al turismo rural en suelo rústico y la modalidad hotelera en suelos urbanos o urbanizables, son consecuencia de la situación máxima en el resto de modalidades y productos.

2. Esta determinación de porcentajes máximos, constituyen valores fijos, que actúan sobre la carga del espacio, según los límites expresados en el anterior apartado 3.c) (LÍMITES PARA LA CAPACIDAD ALOJATIVA).

05. MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO **NAD**

PARTE III PRODUCTO TURÍSTICO Y TERRITORIO
NORMA 10

MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO

NAD

1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS

a). De conformidad con el artículo 32 de la Ley 7/1995 y su desarrollo reglamentario, y el artículo 7 de la Ley 6/2002, la clasificación por grupos, modalidades y productos turísticos, de las instalaciones alojativas turísticas susceptibles de implantar en el territorio insular, es la siguiente:

GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO
TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL
		HOTEL RURAL
		VILLA RURAL
HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO Ó CON ESPECIALIDAD
		HOTEL DE CIUDAD
		HOTEL FAMILIAR HOTEL DE NATURALEZA
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS
		BUNGALOWS
		VILLAS
		VILLA DE NATURALEZA
OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO
		CAMPAMENTO DE NATURALEZA

b). Sin perjuicio de las definiciones reglamentadas, las distintas modalidades y productos turísticos que el PTET^{LPA} establece como desarrollo de modelo turístico (apartado 3.5.9 MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO), se definen como sigue:

1. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL, con aplicación íntegra de la normativa reguladora, Decreto 18/1998: Se trata de edificaciones con referencias tipológicas a las arquitecturas tradicionales del lugar, como la vivienda rural tradicional en todas sus variantes, otras como la *arquitectura del indiano*, y en general elementos con rasgos de interés en su conservación, en tanto referentes históricos merecedores de recuperación. La rehabilitación ha de realizarse con el mantenimiento de sus características esenciales, de tal modo que no se modifiquen sus invariantes tipológicos, solamente la adecuación funcional necesaria para adquirir condiciones de habitabilidad. No se incorporarán materiales que alteren la tipología, en general se utilizarán los básicos que forman parte de esas construcciones, tales como madera, piedra, acero, vidrio, teja cerámica curva oscura y revestimientos acabados con revocos de cal o similar con textura lisa. Dentro del concepto de alojamientos de turismo rural está la CASA RURAL y el HOTEL RURAL.

El cuadro sinóptico quedaría así:

MODALIDAD	REHABILITACIÓN	NUEVA	CR
	SIN EXCEPCIONES	CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES		1-2 palmeras

2. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL, con aplicación singularizada de la normativa reguladora, Decreto 18/1998: Se trata de edificaciones cuya rehabilitación impide el cumplimiento estricto de las condiciones establecidas o requeridas reglamentariamente, en cuanto a superficie o antigüedad. Los añadidos constructivos cumplirán con las especificaciones formales y funcionales sobre rehabilitación de este patrimonio. Las edificaciones bajo esta definición se encuadran también en la modalidad de CASA RURAL y HOTEL RURAL.

Cuando se trate de edificación de nueva construcción, se realizará bajo las especificaciones formales y funcionales sobre rehabilitación del patrimonio, descritas anteriormente. Será necesario que en la UAET existan elementos con valor patrimonial o etnográfico: espacios agrarios tradicionales, con sus elementos característicos de paredes, atarjeas, estanques, sendas, cuevas, aljibes, hornos, pajeros, vegetación, etc. Se actuará recuperando estas pervivencias. Las edificaciones bajo esta definición se encuadran en la modalidad o producto turístico de VILLA RURAL y HOTEL RURAL.

El cuadro sinóptico quedaría así:

MODALIDAD	REHABILITACIÓN	NUEVA	CR
	CON EXCEPCIONES	CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES	ELEMENTOS	1-2 palmeras
VILLA RURAL		TRADICIONALES	CR

3. GRUPO HOTELERO: HOTEL Y HOTEL APARTAMENTO

Será de aplicación la reglamentación vigente, Decreto 149/1986, de ordenación hotelera, con la exceptuación que proceda respecto de estándares, en razón de esto se establecen las siguientes modalidades específicas:

HOTEL y HOTEL APARTAMENTO, que pueden ser genéricos o con atributo de especialidad.

HOTEL FAMILIAR, que deberá ser de gestión familiar y tiene una limitación de 80 plazas. No tiene obligatoriedad de servicio de comedor.

HOTEL de NATURALEZA, corresponde a un hotel especializado, es un producto diferenciado diseñado en el PTET^{LPA}. Tiene una limitación de 80 plazas. Emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos. Sus servicios deberán estar orientados al disfrute de la naturaleza. No se admite en unidades de cultivo de plataneras.

HOTEL DE CIUDAD, corresponde a un hotel especializado, en núcleo urbano no turístico. Posibilidad de excepción de estándares, de densidad y otros.

4. GRUPO EXTRAHOTELERO: APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Será de aplicación la reglamentación vigente, Decreto 23/1989, de ordenación de apartamentos turísticos, con la exceptuación que proceda respecto de estándares, en razón de esto se establecen las siguientes modalidades específicas:

APARTAMENTO, corresponde a una unidad alojativa que se integra en una edificación y dispone de acceso común.

BUNGALOW, corresponde a una unidad alojativa que dispone de acceso independiente, permitiéndose el adosamiento de unidades, así como el uso privativo de espacios exteriores. Tendrán clasificación de tres o más llaves.

VILLA, corresponde a una unidad alojativa que dispone de acceso independiente, totalmente aislada y rodeada por jardinería. Con espacios de uso privativo en el exterior. Tendrán clasificación de cuatro o cinco llaves.

VILLA DE NATURALEZA, corresponde a una especialidad de los "apartamentos turísticos", es un producto diferenciado diseñado en el PTETLPA. Dispone de acceso independiente, permitiéndose el adosamiento máximo de dos unidades. Se dispondrá de espacios exteriores de uso privativo. Tendrán clasificación de tres o más llaves. La agrupación en bloque o conjunto tendrá una limitación de 20 plazas. Emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos. Sus servicios deberán estar orientados al disfrute de la naturaleza. Tendrán clasificación de tres o más llaves. No se admite en unidades de cultivo de plataneras.

Un establecimiento conformado por una sola unidad alojativa, podrá estar clasificado en alguna de las modalidades descritas en este grupo.

CATEGORÍA TURÍSTICA	observaciones condiciones	asentamiento rural	asentamiento agrícola	protección agraria	protección forestal	protección territorial	protección paisajística	protección cultural	cualquier categoría TR 1/2000
CR									■
1-2 palmeras									■
CR	se apoya en elementos patrimoniales o etnográficos.	■	■	■	■	■	■	■	
1-2 palmeras	nueva: con elementos tradicionales	■	■	■	■	■	■	■	
CR		■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 estrellas		■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 estrellas		■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 estrellas	gestión y proyección familiar	■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 estrellas	condiciones de entorno rural/natural	■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 llaves		■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 llaves		■	■	■	■	■	■	■	
4-5 llaves		■	■	■	■	■	■	■	
3-4-5 llaves	condiciones de entorno rural/natural	■	■	■	■	■	■	■	
▲	caravanas: cuidar integración	■	■	■	■	■	■	■	
L-1ª-2ª-3ª	tiendas: entorno rural/natural	■	■	■	■	■	■	■	
4-5 estrellas	Hotel de Congresos, Hotel GOLF	■	■	■	■	■	■	■	
4-5 estrellas		■	■	■	■	■	■	■	
4-5 estrellas	máx. 80 camas - gestión familiar	■	■	■	■	■	■	■	
4-5 estrellas	máx. 80 plazas-entorno rural/natural	■	■	■	■	■	■	■	
4-5 estrellas	LEY 6/2002: art.7.3 y art.8.4.f)3)	■	■	■	■	■	■	■	
		■	■	■	■	■	■	■	

Se expresa la parte del cuadro que tiene alteraciones respecto de la AI.

2. IMPLANTACIÓN ALOJATIVA

En el siguiente cuadro se establece con carácter normativo, la admisibilidad de las distintas modalidades y productos turísticos en relación a la clase y categoría de suelo donde se implantan:

Se expresa la parte del cuadro que tiene alteraciones respecto de la AI.

06. DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN NAD

1.REGULACIÓN GENERAL DE USOS

NORMA 14 SISTEMA DE USOS

1. OBJETIVO

NAD

Resulta preciso para desarrollar la ordenación de la actividad turística formulada en el PTET^{LPA}, el cumplimiento de las previsiones que se establecen en cuanto a los usos, actividades o construcciones, que tienen directa incidencia en el desarrollo de la actividad turística o sobre los recursos que la sustentan.

2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Con independencia de cuantas previsiones respecto de los usos, contenga la ordenación establecida en el PTET^{LPA}, se recoge en el siguiente cuadro, el conjunto de normas que, con distinto carácter, conforman el sistema básico de regulación de usos.

A continuación se expone el sistema de usos según la AI y la AP.

Matriz de usos según la aprobación inicial

clave	TERRITORIO Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 ESPACIO DE ADMISIBILIDAD	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN
PA		
1	3.2 - 3.4	Se admite con condiciones, a desarrollar por el planeamiento territorial o urbanístico.
2	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8	
3	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 8 Z0 con uso agrario	Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . Altura paramentos verticales < 2,25 mts Huecos tipo postigo: altura mínima del suelo 1,50 mts., superficie máxima 0,60 m ² . $S_u = 0,15 \cdot \sqrt{S_p}$
	4	Se regulará por el planeamiento urbanístico en relación con los demás usos posibles.
4	2.2 - 2.3	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%. Incompatibilidad con el uso de vivienda o turismo. La implantación estará condicionada a la integración ambiental. Trámite conjunto de la actividad específica.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 4	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%. Incompatibilidad con el uso de vivienda o turismo.
	5.1 - 5.2	Se regulará por el planeamiento urbanístico.
5	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Las paredes de los banales siempre se ejecutarán con mampostería a cara vista. Justificación en proyecto de la solución planteada. Integración ambiental. Justificación de la procedencia de los recursos tierra-piedra empleados.
6	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Paredes de celosía con bloques de hormigón ejecutadas sobre los muros de mampostería de los banales. El apoyo será siempre horizontal sobre dichos muros. No serán admisibles estas protecciones sobre terreno irregular o en pendiente.
7	2.1 - 2.2 - 2.3 Z0 con uso agrario	Justificación expresa de la necesidad. Justificación de las soluciones en relación con la integración ambiental.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 5.1 - 5.2 - 6 - 8	Admisión sin limitaciones
8	Z0 y todas las UTH	Admisible excepto en 5.1 - 5.2 - 6
9	4 - 5.1 - 5.2 - 6	Si el vallado existe, no se otorgarán permisos para su renovación o reconstrucción.
EA		Se admiten instalaciones relacionadas con sistemas contra incendios.
1	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 2.1 - 2.2 - 2.3 - 8 excepcional en Z0	Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental.
2	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	Sin limitaciones
	5.1 - 5.2 - 6	Podrían admitirse tales instalaciones en estas Unidades, al servicio del espacio agrario. Se regulará por el planeamiento urbanístico.
3	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 excepcional en Z0	Solamente se admiten instalaciones de interés general, por no existir alternativas.
	2.1 - 2.2 - 2.3	Requerimientos específicos de adecuación ambiental.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 5.1 - 5.2 - 6	Sin limitaciones Podrían admitirse tales instalaciones en estas Unidades, al servicio del espacio agrario. Se regulará por el planeamiento urbanístico.
FG	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8	Si preexisten, se permite su reconstrucción o mejora. Estrictamente la construcción para el uso ganadero estará relacionada con explotación agraria existente. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . $S_u = 0,25 \cdot \sqrt{S_p}$ Compatibilidad con el uso de vivienda y de turismo.
EG		Para la UTH - 4 solamente se podrá admitir en asentamiento agrícola
1	2.1 - 2.2 - 2.3 - 4 Z0 con uso agrario	Se regulará por el planeamiento urbanístico, en las unidades territoriales y categorías de suelo que se especifiquen. Requerimientos específicos de adecuación ambiental.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	No tiene que existir explotación agrícola en la UAE, aunque los espacios libres deberán disponer de adecuado tratamiento, preferentemente agrario. Ocupación máxima 25%. Incompatibilidad con el uso de vivienda o turismo.
3	2.1 - 2.2 - 2.3 - 4	Se regulará por el planeamiento urbanístico, en las unidades territoriales y categorías de suelo que se especifiquen. Requerimientos específicos de adecuación ambiental.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	No tiene que existir explotación agrícola en la UAE, aunque los espacios libres deberán disponer de adecuado tratamiento, preferentemente agrario. Ocupación máxima 40%. Incompatibilidad con el uso de vivienda o turismo.
4	2.1 - 2.2 - 2.3 - 4	Se regulará por el planeamiento urbanístico, en las unidades territoriales y categorías de suelo que se especifiquen. Requerimientos específicos de adecuación ambiental.
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	No tiene que existir explotación agrícola en la UAE, aunque los espacios libres deberán disponer de adecuado tratamiento, preferentemente agrario. Ocupación máxima 10%. Incompatibilidad con el uso de vivienda o turismo.
PG		1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 Podrá admitirse de forma excepcional solamente en Unidades que el planeamiento especifique.
	2.1 - 2.2 - 2.3	Se regulará por el planeamiento las unidades territoriales y categorías de suelo aptas para el uso.
	3.1 - 3.2 - 3.3	Se regulará por el planeamiento las unidades territoriales y categorías de suelo aptas para el uso. No podrá perturbar el uso agrario del espacio.
	3.4	Se admite sin condiciones
EP		En las UTH 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 y Z0 está PROHIBIDO de forma general. Se admitirá sobre los enclaves costeros con preexistencia histórica, según planos de Información, a los efectos de su rehabilitación.
	3.2 - 3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6 7 - 8	Admisión sin limitaciones
IP		Podría admitirse, sin perjuicio de la valoración del impacto ambiental producido. Valoración del aspecto perceptivo desde el litoral y de afección al medio marino.
VR		En las UTH 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 se podrá admitir el uso siempre que el planeamiento urbanístico CLASIFIQUE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL a expensas de estas unidades territoriales.
1	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 8	SE PERMITE EL USO. Se regulará por el planeamiento urbanístico las unidades territoriales, conforme a CLASES y CATEGORÍAS de suelo, aptas para el uso. Estará en función de la compatibilidad con el uso de turismo.
2	en todas las UTH	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO COMO REHABILITACIÓN, CUANDO LA CONSTRUCCIÓN HAYA TENIDO USO DE VIVIENDA. Análisis tipológico que determine las pautas de actuación. Adecuación ambiental de accesos y servicios.
3		No se admite la introducción del uso de vivienda como rehabilitación de construcciones con valor etnográfico o arquitectónico (pajeros, bodegas, etc.). Sin perjuicio del desarrollo reglamentario previsto en art.66.8.a) del DL 1/2000.
	4 - 5.1 - 5.2 - 6	DE FORMA EXCEPCIONAL EL PLANEAMIENTO PODRÁ PERMITIR LA INTRODUCCIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIONES REHABILITADAS. Análisis tipológico que determine las pautas de actuación. Actuación sensible con mantenimiento de invariantes.
CR		EL PLANEAMIENTO PODRÁ PERMITIR LA INTRODUCCIÓN DEL USO.
	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 8	En su caso, como actuaciones de interés general.
TT		NO SE ADMITE, excepto la modalidad de turismo rural según art. 7.2.a)1) de la ley 6/2002.
	en todas las UTH	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL Y DESARROLLADAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
ST		SE PERMITEN EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.
1		
2		
3	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 7	Admisión sin limitaciones
4		
5	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL Y DESARROLLADAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Se cuidarán aspectos de integración ambiental.
	4 - 5.1 - 5.2 - 6	Admisión sin limitaciones
ED / EQ		Admisión sin limitaciones
	en resto de UTH,s	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO.
DD / DQ		Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental, sin afectar los valores en presencia.
RD / RQ	3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6	Sin limitaciones
	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3 - 8	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO. Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental, sin afectar los valores en presencia.
CG		
1	en Z0	No se permite la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación.
2	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	No se permite la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación. No obstante el planeamiento urbanístico podrá prever rectificaciones de trazas actuales, con longitudes menores de 200 mts.
	en resto de UTH,s	No se permite la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación.
3	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4	Se permite con condiciones: La Calificación Territorial apreciará la necesidad territorial y la justificación del trazado. La viabilidad solamente podrá ser justificada en razón de servir a las actividades agrícolas o pecuarias. En Asentamientos deberán estar expresamente recogido en el planeamiento.
	5.1 - 5.2 - 8	Admisión sin limitaciones
4	en todas las UTH	Admisión sin limitaciones
IO		
1	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental.
2		La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.
3	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	SE ADMITE EN PUNTOS SINGULARES COMO EMBARCADEROS Y OTROS, recogidos en el PTE. SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental.
		La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.
4	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	No se permite, salvo excepciones justificadas como mejor alternativa, expresamente recogidas en el planeamiento.
5	2.1 - 2.2 - 2.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.
	en resto de UTH,s	Admisión sin limitaciones
6	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.
7	3.4 - 4 - 5 - 6 - 9	Admisión sin limitaciones
8	en todas las UTH	Solamente cuando está vinculado a la existencia del recurso agua.
9	en todas las UTH	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.
10	2.1 - 2.2 - 2.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.
	3.3 - 3.4 - 4 - 8	No existen más limitaciones que las derivadas por incompatibilidad con el uso de vivienda y turismo.
11		Admisible en las unidades territoriales según previsión del PTE.

Matriz de usos según la aprobación provisional

clave	TERRITORIO Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 ESPACIO DE ADMISIBILIDAD	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN COMPATIBILIDAD PARA EL USO DE TURISMO	CARÁCTER DE LA DETERMINACIÓN
PA			
1	3.2 - 3.4	Se recomienda la admisión con condiciones, a desarrollar por el planeamiento territorial o urbanístico.	
2	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8		
3	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 8 Z0 con uso agrario 4	Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . Altura paramentos verticales < 2,25 mts Huecos tipo postigo: altura mínima del suelo 1,50 mts, superficie máxima 0,60 m ² . Se regulará por el planeamiento urbanístico en relación con los demás usos posibles. $Su = 0,15 \cdot \sqrt{Sp}$	R
4	2.2 - 2.3	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%. La implantación estará condicionada a la integración ambiental. Trámite conjunto de la actividad específica.	
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 4	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%.	R
	5.1 - 5.2	Se regulará por el planeamiento urbanístico.	
		Incompatibilidad con el uso de turismo.	NAD
5	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Las paredes de banales se ejecutarán con mampostería a cara vista. Justificación en proyecto de la solución planteada. Integración ambiental. Justificación de la procedencia de los recursos tierra-piedra empleados.	R
6	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Paredes de celosía con bloques de hormigón sobre muros de mampostería de los banales. El apoyo será siempre horizontal sobre dichos muros. No serán admisibles estas protecciones sobre terreno irregular o en pendiente.	R
7	2.1 - 2.2 - 2.3 Z0 con uso agrario	Justificación expresa de la necesidad. Justificación de las soluciones en relación con la integración ambiental.	R
	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 5.1 - 5.2 - 6 - 8	Se recomienda la admisión sin limitaciones	R
8	Z0 y todas las UTH	Recomendación de admisibilidad excepto en 5.1 - 5.2 - 6	R
9	4 - 5.1 - 5.2 - 6	Si el vallado existe, no se deberán otorgar permisos para su renovación o reconstrucción.	R
FG	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8	Si preexisten, se permite su reconstrucción o mejora. La construcción para el uso ganadero estará relacionada con explotación agraria existente. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca ó UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . $Su = 0,25 \cdot \sqrt{Sp}$ Compatibilidad con el uso de turismo.	R NAD
EG		Para la UTH - 4 solamente se deberá admitir en asentamiento agrícola	R
		Incompatibilidad con el uso de turismo.	NAD
TT	Z0	NO SE ADMITE, excepto la modalidad de turismo rural según art. 7.2.a)1) de la ley 6/2002 y los campamentos de turismo.	
	en todas las UTH	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} EN SU CASO, DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	NAD
ST			
1	en todas las UTH	Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}	ND
2			
3	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 7	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Se cuidarán aspectos de integración ambiental.	ND
4			
5	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Admisión sin limitaciones.	ND NAD
DD / DQ RD / RQ	3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3 - 8	Admisión sin limitaciones. SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO. Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental, sin afectar los valores en presencia.	ND
CG			
1	Z0	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación.	
2	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación. El planeamiento urbanístico podría prever rectificaciones de trazas actuales, con longitudes menores de 2000 mts.	R
3	Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 8	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación. Admisión con condiciones, se apreciará la necesidad territorial y la justificación del trazado como soporte de actividades agrarias y ganaderas Recomendación de admisión sin limitaciones.	R ND R
		En Asentamientos deberán estar expresamente recogidos en el planeamiento.	NAD
4	5 - 6 - 7 - 9	Desarrollo por el planeamiento urbanístico según ordenación pormenorizada.	ND
5	en todas las UTH	Recomendación de admisión sin limitaciones.	R
IO			
1	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.	
2	3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.	ND
3	Z0 y todas las UTH 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	Se admite en puntos singulares como embarcaderos y otros, recogidos en el PTET ^{LPA} SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}	NAD ND
4	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	No se permite, salvo excepciones justificadas como mejor alternativa, expresamente recogidas en el planeamiento.	
5	2.1 - 2.2 - 2.3 en resto de UTH,s	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a valores en presencia. Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTETLPA	ND
6	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.	
7	3.4 - 4 - 5 - 6 - 9	Admisión sin limitaciones	ND
8	en todas las UTH	Solamente cuando está vinculado a la existencia del recurso agua.	
9	en todas las UTH excepto UTH 3.1-3.2-3.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Como alternativa a los SDO previstos. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.	ND
10	2.1 - 2.2 - 2.3 3.3 - 3.4 - 4 - 8	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia. No existen más limitaciones que las derivadas por incompatibilidad funcional con el uso de vivienda y turismo.	ND
11		Admisible con prioridad en las unidades territoriales según previsión del PTET ^{LPA} .	NAD

2. EL SISTEMA DE
ASENTAMIENTO
3. PARÁMETROS
URBANÍSTICOS

NORMA 13
ESTÁNDARES

NAD

1. DENSIDAD TURÍSTICA

El estándar de densidad aplicable a una parcela con calificación para el uso turístico alojativo, integrada en cualquier suelo urbano o urbanizable, se establece como mínimo en 60 metros cuadrados de suelo (parcela neta edificable) por cada plaza alojativa.

2. CATEGORIZACIÓN TURÍSTICA

a). Con carácter general, sin perjuicio de la regulación específica y de las excepciones y dispensas que procedan, todo establecimiento alojativo turístico a categorizar en número de *estrellas* o *llaves*, deberá cumplir los siguientes mínimos:

1. En suelo rústico.

La categoría mínima para establecimientos de hasta 40 plazas, será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.
La categoría mínima para establecimientos con más de 40 plazas, será de CUATRO ESTRELLAS.

2. En suelo urbano o urbanizable de los núcleos convencionales:
NTE-1, NTE-4 y NTE-5.

La categoría mínima será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.

Excepción para modalidad de Apartamento, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS LLAVES.

3. En suelo urbano de uso mixto: UTH-5.

La categoría mínima será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.

Excepción para modalidad de Apartamento, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS LLAVES.

Excepción para modalidad de Hotel Familiar, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS ESTRELLAS.

b). La regulación específica en función de la naturaleza del suelo y entidad de la actuación, se establece en el cuadro de Implantación Alojativa recogido en la Norma 10.

3. ESTÁNDARES GENERALES EN SUELO RÚSTICO

a). La superficie necesaria de una UAE en la que se vaya a introducir el uso turístico alojativo, estará en relación con las plazas alojativas de la actuación a realizar, de conformidad con lo siguiente:

ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	OTRAS CATEGORÍAS
100 m ² /plaza	180 m ² /plaza	
Sp = 100 x P	Sp = 180 x P	Sp = 5 x P²

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (metros cuadrados)
P = número de plazas alojativas a implantar en la UAET

b). Para toda UAET se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:

Espacio rústico **EA**.- El que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.

Espacio libre **EL**.- Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación.

Espacio edificado **EE**.- El suelo ocupado por la edificación.

1. Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría de suelo rústico de la UAET en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:

asentamiento rural	$EA \geq 0,25 \cdot Sp$
asentamiento agrícola	$EA \geq 0,65 \cdot Sp$
otras categorías	$EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET)

EA superficie de espacio agrario en la UAET

EL superficie de espacio libre en la UAET

2. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios **EA** y **EL**. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite.

Los espacios agrarios, naturales o paisajísticos, con el mantenimiento o recuperación que resulte necesario, tendrán la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

3. Las zonas ajardinadas de uso común o privativo de las unidades alojativas, estarán comprendidas en el espacio **EL**, sin más requerimientos que su adecuado tratamiento funcional y mantenimiento.

c). La capacidad alojativa turística máxima (P) para un determinado asentamiento, no podrá ser superior al 50% de la población residencial prevista por el planeamiento urbanístico para ese asentamiento.

ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	POBLACIÓN RESIDENCIAL MÁXIMA	R	CAPACIDAD MÁXIMA	$P \leq 0,5R$
ASENTAMIENTO RURAL	DEL ASENTAMIENTO (PLAN GENERAL)		DEL ASENTAMIENTO	

4. ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Los estándares que se establecen en los siguientes apartados, en defecto de regulación expresa que desarrolle las previsiones de la Ley 6/2002, son de obligado cumplimiento para todas las modalidades y tipologías de instalaciones turísticas alojativas en suelo rústico, excepto para los alojamientos de turismo rural con rehabilitación de patrimonio.

a). Se establecerá una o más zonas de aparcamientos para clientes, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Podrán situarse en superficie, disponiéndose de modo que se consiga la mejor integración en relación con las condiciones de la UAET y respecto del entorno de ubicación.

2. El número mínimo de aparcamientos (A) estará en relación con las plazas alojativas (P), según lo siguiente:

$P \leq 80$	$A = P / 3$
$P > 80$	$A = 3 \cdot \sqrt{P}$

P plazas alojativas a implantar en la UAET
A número mínimo de aparcamientos en la UAET

3. Se realizará previsión de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR) en los términos previstos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Como mínimo los siguientes:

De 20 a 40 plazas: 1 plaza adaptada.

De 41 a 200 plazas: 1 más cada 40 ó fracción.

De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción.

El recorrido entre una plaza adaptada (PMR) y la edificación ser realizará como itinerario adaptado.

b). Se preverá espacio funcionalmente apto para resolver la llegada y recepción de autobuses o autocares, conforme a lo siguiente:

Hasta 40 plazas: opcional.

De 41 a 80 plazas: uno, para transporte de más de 9 personas.

De 81 a 200 plazas: uno con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

Para más de 200 plazas: dos con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

c). Las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria y el tratamiento de su agua, se regirá por su normativa específica. Además se establecen las siguientes determinaciones:

1. En todos los casos se dispondrá de vaso climatizado.

2. La superficie mínima necesaria de lámina de agua se determinará en función del número de plazas alojativas y de la modalidad o el producto turístico, conforme al siguiente cuadro:

MODALIDAD Y PRODUCTO TURÍSTICO	PLAZAS ALOJATIVAS M ² LÁMINA DE AGUA		
	HOTEL HOTEL APARTAMENTO APARTAMENTOS BUNGALOWS VILLAS	menor o igual a 10 plazas OPCIONAL	más de 10 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	más de 40 plazas
HOTEL DE NATURALEZA VILLA DE NATURALEZA HOTEL RURAL CASA RURAL-VILLA RURAL	menor o igual a 20 plazas OPCIONAL	más de 20 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	1,00 m ² por plaza

3. Las piscinas que se dispongan en establecimientos de una sola unidad alojativa, se considerarán *piscinas unifamiliares*, a los efectos del tratamiento normativo específico.

4. En establecimientos situados por encima de la cota 450 mts (snm), podrá sustituirse la obligación de piscina por una superficie cerrada equivalente, destinada a piscina de hidromasaje y gimnasio.

5. Cuando la piscina sea exigible, se preverá un espacio destinado a solárium, que como mínimo tendrá dos metros cuadrados por plaza alojativa. Se resolverá con zona pavimentada o césped, amueblándose con hamacas, disponiéndose un punto de ducha en proximidad.

d). Zonas deportivas. Se calculará la superficie mínima destinada al uso deportivo, conforme al siguiente cuadro:

menor o igual a 40 plazas	OPCIONAL	
más de 40 y hasta 80 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	INDISTINTO
	ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	$Su \geq 50 \text{ m}^2$
más de 80 y hasta 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	INDISTINTO
	ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	$Su = P^2 / 100$
más de 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	$Su = 2 \times P$

Su es la superficie del espacio deportivo interior o exterior

e). Se realizará previsión de espacio como depósito de basura, con capacidad suficiente en función del ritmo de recogida municipal. Constituirá un habitáculo cerrado, con punto de agua y desagüe que posibiliten su limpieza y desinfección.

f). Infraestructura viaria.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario existente hasta la UAET, en las condiciones que se señalan.

El sistema viario de referencia será el contenido en los planos de información B-4 (EL SISTEMA VIARIO-CATEGORIZACIÓN), según la categorización establecida.

La referencia a viario estructurante de *primer* y *segundo* nivel, tendrá solamente en cuenta las que se recogen en dichos planos de información, sin que se pueda de ningún modo añadirse otras nuevas que en su caso se ejecutaran.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

1. Para todo establecimiento alojativo con capacidad hasta **cuarenta** plazas, se podrá disponer como acceso, cualquier viario rodado existente o de nueva ejecución.

2. Para todo establecimiento alojativo con capacidad para más de **cuarenta** y hasta **ochenta** plazas, se deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario estructurante de referencia hasta la UAET, sirviendo también como referencia el viario de tercer nivel que complete el planeamiento urbanístico y específicamente considere adecuado para esta finalidad.

3. Para establecimientos con más de **ochenta** plazas, la UAET lindará con viario estructurante de primer o segundo nivel, o en todo caso, a menos de 250 mts medidos según recorrido hasta la UAET a través de cualquier otro tipo de vía rodada.

4. Cualquier edificación de una instalación turística alojativa, distará más de 50 metros de una vía de primer o segundo nivel.

g). Redes de servicios. Electricidad.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de electricidad, por generación autónoma o desde la red existente.

El sistema de referencia será el contenido en los planos de información B-9 (EL SISTEMA DOTACIONAL-REDES DE SERVICIOS), donde se recoge el sistema de transporte y distribución de electricidad en alta y media tensión.

El suministro desde la red eléctrica hasta la UAET, se hará en las condiciones que se señalan.

1. Si un establecimiento turístico alojativo motivara la extensión de la red de transporte o distribución del sistema de referencia, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

2. Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde la red de baja tensión, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

h). Redes de servicios. Telefonía.

Todo establecimiento turístico alojativo con necesidad de espacio de recepción deberá disponer de servicio telefónico.

1. El servicio se dispondrá desde la red existente o por cualquier sistema de comunicaciones de nuevas tecnologías.

2. Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde cualquier punto de la red telefónica existente, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

i). Administración del recurso hídrico:

1. El suministro de agua potable deberá realizarse desde las redes municipales de abastecimiento, en otro caso se garantizará sus condiciones de potabilidad. Se preverá un caudal de suministro de 125 litros por plaza alojativa y día.

Se dispondrá de un depósito de reserva para un volumen de agua de 250 litros por plaza alojativa, que se ejecutará enterrado, en todo caso oculto desde cualquier perspectiva exterior, de otro modo se exigirá su acabado visto con piedra natural.

2. En orden a la adecuada administración del recurso hídrico, el Consejo Insular podrá establecer determinaciones para la obtención de agua por desalación.

3. La reutilización de las aguas residuales depuradas para riego de jardines, será obligatoria en actuaciones con más de VEINTE plazas.

NORMA 17**CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO NAD****1. CONDICIONES GENERALES**

En cualquier categoría de suelo rústico en la que se admita el uso turístico alojativo, se actuará de forma general de acuerdo a las especificaciones establecidas en el PTET^{LPA}, en particular se cumplirá con las condiciones de edificabilidad y demás determinaciones establecidas en esta norma, además se cumplirá con lo siguiente:

a). Cuando se trate de asentamientos rurales o agrícolas, el uso turístico alojativo tendrá expresa justificación en el planeamiento urbanístico. Se apoyará en la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios u otros, que supongan un recurso para el uso turístico, a la vez que sirva para generar acciones a favor de esos valores y de la población del asentamiento.

De no existir la expresa admisibilidad, no podrá autorizarse establecimiento alojativo alguno, aunque pueda estar admitido en la correspondiente UTH por el PTET^{LPA}.

b). En cualquier otra categoría de suelo rústico, no se requiere expresa admisibilidad por el planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las condiciones de implantación del PTET^{LPA}, además se tendrá que acreditar que la actuación contribuirá a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

c). En cualquier categoría de suelo rústico, el planeamiento podrá prohibir el ejercicio del uso turístico alojativo de actuaciones no estructurantes, en unidades territoriales que a estos efectos delimite.

d). Cuando una UAET esté sometida a varios regímenes urbanísticos, se calculará el aprovechamiento turístico (plazas o edificabilidad) de cada una de las partes, pudiendo acumularse y materializarse en el emplazamiento de mejor adecuación territorial dentro de la UAET. En todo caso se sujetará a los límites de carga de la UTH de ubicación.

e). Unidad apta para la edificación y terrenos afectos:

La unidad apta para la edificación turística (UAET) es el espacio de referencia para toda actuación turística en suelo rústico, sujeta a las determinaciones dadas por la ordenación territorial y urbanística, a la cual queda vinculada la edificación permitida.

Cuando se afecten terrenos para componer la UAET, ésta se compondrá por una o varias fincas de naturaleza rústica conformando unidad territorial, de tal modo que solamente podrá existir ruptura o falta de colindancia entre partes cuando sea debido a la existencia de elementos lineales de infraestructura o cauces públicos (carreteras, pistas, caminos, canales o cauces de barrancos). Las superficies de los terrenos de dominio público comprendidos en la UAET así constituida, no servirán para computar aprovechamiento alojativo turístico.

f). Los compromisos que se adquieran bien sea mediante convenio, o de cualquier forma recogidos en el instrumento de ordenación, en la autorización turística o en la licencia urbanística, en relación con la explotación agraria de los terrenos o la conservación del paisaje, adquieren la naturaleza de deber urbanístico, exigible como tal por la administración actuante.

Su incumplimiento se considera una infracción urbanística o turística, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

a). Superficie edificable en unidad apta para la edificación con uso de turismo:

La superficie edificable en una UAET, para cualquier categoría de suelo rústico, estará relacionada con la modalidad alojativa y con las plazas, según lo siguiente:

1. MODALIDAD HOTELERA.

La superficie edificable máxima será mayor de **35 m²** y menor o igual a **50 m²** por plaza alojativa.

$$Se > 35 \cdot P$$

$$Se \leq 50 \cdot P$$

Se superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados

P plazas alojativas a implantar en la UAET

2. MODALIDAD NO HOTELERA.

La superficie edificable máxima será igual o mayor de **20 m²** y menor o igual a **35 m²** por plaza alojativa.

$$Se \geq 20 \cdot P$$

$$Se \leq 35 \cdot P$$

Se superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados

P plazas alojativas a implantar en la UAET

b). La superficie edificable calculada conforme al apartado anterior, será la máxima que tendría la UAE cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.

Como consecuencia, la superficie edificable de un posible uso de vivienda preexistente o nuevo, se deducirá de la máxima calculada para determinar la superficie edificable neta en uso de turismo.

Las construcciones dedicadas específicamente a labores agrarias o ganaderas no computarán en la edificabilidad permitida en la UAET. El planeamiento urbanístico podría regular estas situaciones.

c). Superficie mínima de la UAET.

Queda establecida en los mínimos siguientes, según las distintas categorías de suelo rústico:

1. Para la categoría de ASENTAMIENTO RURAL.

Superficie mínima de la UAET: **1000 m²**.

2. Para la categoría de ASENTAMIENTO AGRÍCOLA.

Superficie mínima de la UAET: **2000 m²**.

3. Para otras categorías en que se admita el uso.

Superficie mínima de la UAET: **10000 m²**.

Salvo para la excepción contemplada en el artículo 8.4.f).3) de la Ley 6/2002, que será de 5000 m².

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ASENTAMIENTOS

Cuando el planeamiento urbanístico admita el uso de turismo en un asentamiento rural o agrícola, se actuará conforme a las siguientes condiciones en cuanto a su delimitación y ordenación pormenorizada.

Se establece el criterio sustantivo y gráfico de que la categoría de asentamiento (rural o agrícola) deberá estar delimitada en el interior de las unidades territoriales UTH-4, sin ocupar espacios fuera de esas UTE^S. Para la delimitación de un asentamiento agrícola el planeamiento urbanístico podrá justificadamente rebasar los límites de la UTH-4.

Como consecuencia, en un asentamiento rural o una parte del mismo, que se delimitara fuera del perímetro definido para una UTH-4, se podrán admitir establecimientos alojativos pero con las condiciones de la UTH donde se emplace.

a) Determinaciones generales:

En los asentamientos rurales y agrícolas, el mantenimiento del carácter rural es el objetivo básico a perseguir en la ordenación. Se evitará la disolución de la identidad del lugar, actuando de tal modo que el resultado morfológico constituya un sistema estructurado en el medio rural.

Atendiendo a las características de cada asentamiento, el Plan General de Ordenación determinará la capacidad alojativa turística máxima en función de las capacidades asignadas a la correspondiente UTH.

El Cabildo velará porque las capacidades máximas previstas por el planeamiento urbanístico, no sobrepasen las previsiones establecidas en el PTET^{LPA} para la UTH-4, según las UTE^S de cada Zona.

La delimitación del asentamiento se realizará a partir de los siguientes criterios:

1. Delimitación perimetral al espacio ocupado por viviendas existentes, a través de un reconocimiento territorial minucioso, tomando como referencia orientativa el parcelario catastral.

2. El planeamiento urbanístico podrá proyectar nuevos viarios, en cualquiera de sus categorías (peatonal o rodado), solamente de forma excepcional y como justificación para completar la estructura vertebradora del asentamiento.

Solamente la ordenación urbanística podrá disponer la apertura de nuevos viarios, sin que pueda ser admitida en acciones posteriores.

3. Esta trama viaria que articula la estructura proyectada se define como viario estructurante, hacia el cual darán las parcelas que van a servir de soporte a nuevas edificaciones, sin perjuicio de las situaciones interiores reguladas en el siguiente apartado.

4. El ancho mínimo de una finca hacia el viario estructurante, para constituir UAE, será mayor de 12 mts.

Podrán existir fincas que no cumplan con ese ancho mínimo, o que se sitúen totalmente desconectadas de ese viario estructurante, en ese caso para constituir UAE deberán disponer de acceso de cualquier naturaleza, con una longitud máxima de 30 mts desde el viario estructurante. En estos casos la UAE tendrá una superficie mínima mayor al **doble** de la establecida para la UAE que de a viario estructurante.

5. Solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando a ese viario estructurante.

6. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, la UAE cumplirá con la regulación general establecida para los espacios **EA** y **EL** en el apartado 3 de la Norma 13.

La previsión de espacio rústico **EA** en asentamiento rural podrá ser modificada justificadamente por el planeamiento urbanístico.

b). Asentamiento rural.

Para la delimitación y actuación en un asentamiento rural, se cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Un asentamiento rural estará delimitado al menos con ocho viviendas, y una densidad bruta superior a tres viviendas por hectárea (3 viv/ha). El crecimiento deberá estar en función de la preexistencia edificada, no debiendo sobrepasar la carga total de viviendas previstas en la ordenación, el doble de las existentes.

2. Podrán admitirse situaciones de adosamiento hasta un máximo de dos viviendas o unidades alojativas no hoteleras, salvo promociones públicas en razón de la normativa sectorial sobre viviendas, también las que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial. Quedarán exceptuadas de estas limitaciones las situaciones preexistentes.

c). Asentamiento agrícola:

Para la delimitación y actuación en un asentamiento agrícola, se cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Los valores agrarios y la preexistencia de viviendas, serán el fundamento del reconocimiento espacial del asentamiento agrícola.

	<p>La categorización como asentamiento agrícola, en situación de lejanía a núcleo urbano, ha de entenderse como desvinculación o desarticulación, a los efectos de su adecuación para el uso de vivienda.</p> <p>2. La explotación agraria deberá preexistir, aunque pudiera estar inactiva o en abandono. En todo caso el proyecto o instrumento de ordenación que otorgue la calificación urbanística, residencial o turístico, recogerá la acción de recuperación que corresponda.</p> <p>3. Se mantendrá el parcelario preexistente y solamente se podrán segregar fincas con más de 10.000 m², siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie. Por debajo de esa superficie, la edificación residencial o turística, se apoyará en el parcelario preexistente.</p> <p>4. Las edificaciones tendrán carácter aislado, no excediendo de una planta con carácter general, pudiendo disponer de dos plantas en una de las fachadas por razones de la pendiente del terreno. Igual concepto de altura se aplicará para las edificaciones turísticas, aunque podrán disponer de dos plantas con expresa justificación por razones de tipología arquitectónica y entidad del proyecto.</p> <p>5. No se realizará previsión dotacional alguna, no obstante, por interés general, podría el planeamiento situar dotaciones o sistemas generales necesarios para ese medio rural.</p> <p>d) Edificabilidad para el uso exclusivo de vivienda:</p> <p>La superficie edificable en uso de vivienda para una UAE, cuando no coexista con el uso de turismo, se deducirá como sigue:</p> $\begin{array}{lll} \text{asentamiento rural} & Se = 6 \cdot \sqrt{Sp} & EA \geq 0,25 \cdot Sp \\ \text{asentamiento agrícola} & Se = 4 \cdot \sqrt{Sp} & EA \geq 0,65 \cdot Sp \end{array}$ <p>Sp superficie de la unidad apta para la edificación (UAE) Se superficie edificable en uso de VIVIENDA en la UAE</p> <p>En la superficie se incluyen otras dependencias, como garaje, almacén, trastero o bodega.</p>
<p>07. AUTORIZACIÓN TURÍSTICA NAD</p>	<p>NORMA 08</p> <p>AUTORIZACIÓN TURÍSTICA NAD</p> <p>1. INSTRUMENTACIÓN GENERAL</p> <p>a). El promotor de una iniciativa turística con expediente en trámite, en sede municipal o Cabildo, podrá comparecer a la información pública de otra iniciativa, anunciando una situación de competencia, que se resolverá con priorización de las distintas actuaciones concurrentes.</p> <p>b). En defecto de regulación expresa, se actuará del siguiente modo:</p> <p>1. La aprobación del instrumento de ordenación territorial precederá o se simultaneará con el otorgamiento de la autorización previa. Tanto a efectos urbanísticos como turísticos, el expediente se someterá a un único plazo de información pública.</p> <p>2. Cuando exista incidencia competencial en la información pública, se interrumpirán los plazos para resolver, toda vez que se hace necesario unificar el momento procedimental abriendo nueva información pública, con todas las iniciativas concurrentes y priorizadas en el tiempo. Resueltas las incidencias habidas en la información pública, continuará la tramitación administrativa que concluye en el otorgamiento de la calificación urbanística o de la autorización previa. De conformidad con lo previsto en los siguientes apartados.</p> <p>3. El ritmo anual de crecimiento establecido por el PTET^{LPA}, será aplicable a la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación.</p> <p>La aprobación del correspondiente instrumento de ordenación, o en todo caso, el otorgamiento de la autorización previa, se sujetará a los límites anuales de crecimiento, en otro caso, quedará diferida al momento temporal en que exista carga disponible.</p> <p>2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</p> <p>En la información pública de los instrumentos de planeamiento, aún no se tiene consolidado ningún derecho al aprovechamiento alojativo turístico al no disponer el suelo de calificación turística, operando la incidencia competencial del siguiente modo:</p> <p>a). Si se produce en el trámite de un Proyecto de Actuación Territorial, obligará a la formulación de concurso público, tal que con la selección de la iniciativa más ventajosa se consolida un derecho de ese titular en el emplazamiento propuesto.</p> <p>La convocatoria pública del concurso habrá de establecer las plazas autorizables, las condiciones de localización, aspectos de calidad u otras que se establezcan.</p> <p>b). Si el anuncio competencial se produce en un expediente de Calificación Territorial, se procederá también interrumpiendo los plazos para resolver, unificando el momento procedimental estableciendo nueva información pública con todas las iniciativas concurrentes, priorizadas y con las afecciones que por interacción pudiera resultar.</p> <p>3. AUTORIZACIÓN PREVIA</p> <p>a). La <i>autorización previa</i> establecida en el artículo 24 de la Ley 7/95, se conforma como la autorización que posibilita el otorgamiento de la licencia urbanística para la realización de las obras de una actuación turística alojativa, o la legalización de instalación existente, en cualquier clase y categoría de suelo.</p> <p>Serán otorgadas por orden de solicitud, en todo caso para adquirir ese orden, se tendrá en cuenta lo siguiente:</p>

	<p>1. La documentación ha de ser completa, hecho que se cumplirá con el informe de admisibilidad emitido por el Cabildo. En el expediente remitido por el correspondiente Ayuntamiento, deberá quedar acreditado mediante certificación municipal, el cumplimiento del planeamiento urbanístico.</p> <p>2. Sin perjuicio de lo anterior, la instrucción de los expedientes por parte del Cabildo seguirá estricto orden de entrada, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley 6/2002 y el PTET^{LPA}, en su caso las previsiones de aplicación del Decreto 10/2001.</p> <p>b). Completada la instrucción del expediente de una actuación turística alojativa situada en asentamiento pormenorizado o en suelo urbano, el Cabildo lo someterá a información pública por plazo de un mes.</p> <p>Cuando se trate de una actuación turística alojativa proveniente de una calificación territorial o proyecto de actuación territorial, no se hará necesario un nuevo plazo de información pública.</p> <p>c). En cualquiera de los casos, concluido el expediente sin incidencia alguna, se continuará la tramitación administrativa que concluye en el otorgamiento de la <i>autorización previa</i> con eficacia inmediata, siempre que no se hayan alcanzado los límites anuales al crecimiento, en otro caso, quedará diferida al momento temporal en que exista carga disponible.</p> <p>d). Las iniciativas se otorgarán con cargo a las plazas disponibles de cada año, por tanto se diferirá la eficacia de autorizaciones que supongan exceso de cupo y entrarán a cubrir plazas las siguientes que no rebasen el límite.</p> <p>4. LÍMITE TERRITORIAL</p> <p>Es objetivo primordial que el modelo turístico se desarrolle con los principios de equilibrio entre el espacio para el turismo convencional y las actuaciones aisladas en suelo rústico, a estos efectos se establece que la mitad de la carga anual deberá tener prioridad para dar cobertura a proyectos a desarrollar en el medio rural.</p> <p>Este límite espacial del 50% de la carga anual, tendrá que reservarse para las actuaciones a ubicar fuera de espacio convencional, es decir, fuera de los núcleos denominados NTE y ACP. Este indicador limita el máximo de actuaciones en espacio convencional siempre que existan peticiones fuera de esos núcleos, en consecuencia no se haría necesario realizar previsión alguna de reserva, si no existen suficientes peticiones para cubrir el 50% exterior a núcleos convencionales.</p> <p>Se actuaría, en su caso, otorgando autorización previa diferida al año siguiente, condicionando su eficacia a la siguiente anualidad.</p> <p>5. MECANISMO DE PONDERACIÓN:</p> <p>a). Para el debido cumplimiento de los objetivos cualitativos enunciados en el PTET^{LPA} y en general para resolver situaciones de priorización de actuaciones, se establece un mecanismo operativo basado en la ponderación de cada uno de los proyectos, a los efectos entre otros, de resolver las situaciones competenciales producidas en la información pública, también como sistema de baremación en los concursos de PAT^S, y en cualquier otra circunstancia que se haga necesaria la ponderación de actuaciones.</p>																												
<p>08. CAPACIDAD ALOJATIVA NAD</p>	<p>NORMA 07</p> <p>CAPACIDAD ALOJATIVA Y LÍMITES AL CRECIMIENTO NAD</p>																												
<p>09. COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO</p> <p>NÚCLEOS TURÍSTICOS NAD</p> <p>NÚCLEOS MIXTOS NAD</p> <p>ESTÁNDAR DE DENSIDAD ND</p>	<p>NORMA 15</p> <p>COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO</p> <p>1. ESPACIO RURAL ND</p> <p>En el espacio rústico, se procurará un encaje de la actuación prevista con el entorno de actividades existentes. Una vez admitido el uso turístico, podría resultar limitativo para el ejercicio de ciertas actividades del medio rural.</p> <p>La compatibilidad del uso residencial y el turístico será determinada por el planeamiento urbanístico, en la medida que podrá limitar el uso de turismo respecto de las determinaciones dadas por el PTET^{LPA}.</p> <p>2. NÚCLEOS TURÍSTICOS NAD</p> <p>a). Los núcleos convencionales tienen como objetivo la especialización con destino turístico, cuando exista el uso mixto procurará la coexistencia del uso residencial y el turístico con zonificación separada de los mismos.</p> <p>b). El uso residencial queda regulado conforme a lo siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="582 1738 1337 2112"> <thead> <tr> <th colspan="4">LÍMITE DE POBLACIÓN SEGÚN PLAZAS ALOJATIVAS</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">NÚCLEOS CONVENCIONALES</th> <th rowspan="2">TURISMO ALOJAMIENTOS ASIGNADOS</th> <th rowspan="2">POBLACIÓN RESIDENTE MÁXIMA</th> <th rowspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Puerto de Naos NTE1</td> <td>3879</td> <td>1164</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Charco Verde NTE2</td> <td>961</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Cerca Vieja NTE3</td> <td>1250</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Los Cancajos NTE4</td> <td>3260</td> <td>978</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>La Fajana NTE5</td> <td>310</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	LÍMITE DE POBLACIÓN SEGÚN PLAZAS ALOJATIVAS				NÚCLEOS CONVENCIONALES	TURISMO ALOJAMIENTOS ASIGNADOS	POBLACIÓN RESIDENTE MÁXIMA		Puerto de Naos NTE1	3879	1164	30%	Charco Verde NTE2	961	0	0%	Cerca Vieja NTE3	1250	0	0%	Los Cancajos NTE4	3260	978	30%	La Fajana NTE5	310	0	0%
LÍMITE DE POBLACIÓN SEGÚN PLAZAS ALOJATIVAS																													
NÚCLEOS CONVENCIONALES	TURISMO ALOJAMIENTOS ASIGNADOS	POBLACIÓN RESIDENTE MÁXIMA																											
				Puerto de Naos NTE1	3879	1164	30%																						
Charco Verde NTE2	961	0	0%																										
Cerca Vieja NTE3	1250	0	0%																										
Los Cancajos NTE4	3260	978	30%																										
La Fajana NTE5	310	0	0%																										

c). En los núcleos turísticos, definidos como NTE-1 y NTE-4, la ordenación pormenorizada que establezca el planeamiento urbanístico, procurará la especialización integral de las distintas áreas del espacio a ordenar. En estos núcleos se podrá desarrollar el uso residencial con la tipología edificatoria prevista según la zona de la estructura urbana, debiendo tener en cualquier caso cada unidad de vivienda un mínimo de **90 m²** útiles.

3. NÚCLEOS MIXTOS NAD

a). En el espacio urbano, la compatibilidad del uso residencial y turístico se ve limitada en algunos aspectos y depende de la naturaleza de los núcleos. Cuando se trate de núcleos con uso dominante de vivienda señalados en el PTET^{LPA} como sistemas urbanos (UTH-5), el uso turístico se considera excepcional.

En estos núcleos la situación de preexistencia de parcelas con uso de turismo podría recalificarse a uso de vivienda.

b). La capacidad de carga turística de cada núcleo residencial viene definida en los planos de ordenación S-5 y S-8, donde se recoge el sistema de núcleos de uso mixto, así como los distintos ámbitos o núcleos de carácter exclusivamente residencial.

c). Salvo en las áreas de expansión con uso mixto, definidas en los planos de ordenación S-5, no se podrá desarrollar el uso mixto en los nuevos espacios urbanos que el planeamiento urbanístico recoja como ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial o sectores de suelo urbanizable residencial.

En todo caso, cuando se trate de nuevos suelos urbanos que adquieran esa clasificación por evolución de asentamientos rurales, se podrá justificadamente, admitir la coexistencia del uso residencial y turístico. En estos casos el nuevo núcleo urbano tendrá la consideración de UTH-5, pero mantendrá la carga máxima y asignable de la UTH de donde procede.

d). Se dispone un límite global para el uso turístico en los núcleos UTH-5. Para el conjunto de esos núcleos se establece una capacidad alojativa máxima del **15%** de la capacidad alojativa insular, es decir **3825** plazas alojativas.

4. EXCEPCIÓN DE ESTÁNDAR DE DENSIDAD NAD

a). Solamente se podrá exceptuar de estándar de densidad a los establecimientos alojativos que se encuentren situados en las áreas definidas a tal fin en los planos S-5 y fichas relacionadas en el anexo A.

b). El planeamiento urbanístico respetará las áreas delimitadas, pudiendo solamente realizar delimitaciones más restrictivas en el interior de las mismas. Tampoco se podrá delimitar áreas de excepción en nuevos núcleos urbanos o en las ampliaciones de los existentes.

10. PARÁMETROS REGULADORES NAD

- 1. DISTANCIA ENTRE ACTUACIONES
- 2. NÚMERO DE ACTUACIONES

NORMA 16 PARÁMETROS REGULADORES DE LA SITUACIÓN AISLADA NAD

- 1. DISTANCIA ENTRE ACTUACIONES
- 2. NÚMERO DE ACTUACIONES

a). Objetivo:
Se procurará mantener la densidad territorial en un espacio dado, como objetivo de modelo, en cuanto a equilibrio entre el tamaño y el número de actuaciones que absorberán la carga alojativa de una determinada unidad territorial.

b). Para cada unidad territorial homogénea UTH, en función de la carga asignada, se ha determinado un número máximo de actuaciones.

Como consecuencia podrá existir variación en función de traslados de carga entre UTH^S.

La carga asignada se encuentra especificada en el plano S-8 para cada UTE.

La situación de partida se recoge en el siguiente cuadro:

PTET Título 3 C21		ACTUACIONES SEGUN CARGA TOTAL ASIGNADA															19318		
UTH	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS	11748 sin NTE	
Z1 + C	0		0	0	8		2	3	29	13	50	372	52	42	1		0	572	
Z2 + C			0		13	2	1	1	8	11	22	348	48	3	1	2	0	461	
Z3 + C					8		0	2		1		68	10	0	2		0	91	
Z4 + C	0	0	0		3	3	0	3	11	2	33	46	13	3	1		0	116	
Z5	0		0	0	4		2	13	8	5	15	130	7	1			0	186	
N° MAX. ACTUACIONES SEGUN U.T.H.	0	0	0	0	36	5	5	22	56	31	120	965	130	49	5	2	0	1.426	
	0		45			229					965		179		5		2		8,24 P/A

c). Se determina un coeficiente divisor de la carga para la obtención del número máximo de actuaciones en una UTH, especificándose en el siguiente cuadro:

PTET Título 3 C19		COEFICIENTES PARA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE ACTUACIONES															
ZONA + CONVENCIONAL		UNIDAD TERRITORIAL HOMOGÉNEA UTH															
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8
Z1 + C		16		16	16	10		11	8	10	8	6	5	15	15		
Z2 + C				16		10	11	11	8	10	8	6	5	15	15		12
Z3 + C						10		11	8		8		5	15	15		
Z4 + C		16	16	16		10	11	11	8	10	8	6	5	15	15		
Z5		16		16	16	10		11	8	10	8	6	5	15	15		

10. TRASLADO DE LA CARGA ALOJATIVA	NORMA 09	TRASLADO DE LA CARGA ALOJATIVA	NAD
NAD			

1. CUESTIONES GENERALES

a). Se ha de tener en cuenta el Título 3, apartado 3.5.4.2 (Asignación de carga a las unidades territoriales), a los efectos de disponer del conjunto de especificaciones necesarias para llevar a efectos el manejo de la carga alojativa a lo largo del tiempo.

b). El PTET^{LPA} parte de la situación de igualdad entre carga *asignable* y *preasignada* (plano S-8), por lo que la columna *CARGA A COMPENSAR* en cada UTH será siempre igual a cero, en otro caso la descompensación hay que equilibrarla con traslados entre unidades a través de los *coeficientes de asignación*.

c). Para cualquier operación de variación de la carga inicialmente asignada por el PTET^{LPA}, será necesario justificar la variación producida y dejar constancia documental del estado en que se queda el sistema.

ZONA	PLAZAS
Z1+c	12000
Z2+c	8087
Z3+c	2400
Z4+c	1513
Z5	1500

2. ALTERACIÓN DE LA CARGA ZONAL

Para la alteración de la carga inicialmente asignada a cada Zona, con operaciones de traslado, será necesario suscribir acuerdo entre el Cabildo y la totalidad de los Ayuntamientos afectados. Si no mediara acuerdo se requerirá trámite de Modificación del PTET^{LPA}.

3. TRASLADO DE CARGA DENTRO DE UNA MISMA ZONA

a). Las cargas **asignadas** a una determinada UTE ó UTH, tienen carácter **indicativo** (columna carga preasignada en plano S-8). Pueden ser modificadas mediante traslados.

La **carga máxima** de una UTH tiene carácter **normativo**, constituyendo el límite que no podrá rebasarse.

En el siguiente cuadro se expresa la capacidad alojativa máxima insular y su territorialización en las distintas zonas, asimismo, las capacidades máximas por cada UTH:

		CARGA TERRITORIAL MAXIMA																
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS
Z1	Σ carga máxima	3		4	7	255		129	423	2379	416	1415	9801	19642	5191	4840		3711
Z2	ZONA	0		2	0	317	156	8	91	411	858	923	7821	10691	2190	4077	137	1316
Z3	Y					109		10	141		85		997	2247	0	1250		555
Z4	CONVENCIONAL	2	10	4		229	254	39	560	673	216	559	2292	3615	293	400		999
Z5	ASOCIADO	6		4	1	252		188	878	449	237	1143	4458	2507	203			848
		11	10	14	8	1162	410	374	2093	3912	1812	4040	25369	38702	7877	10567	137	6581
	CARGA MÁXIMA			43		1.946			11.857			25.369	46.579	10.567	137			6.581

b). Se podrá trasladar carga entre UTH^S hasta el límite de la capacidad máxima establecida.

En cualquier caso, todo traslado de carga vendrá siempre motivado por la necesidad generada por una determinada actuación.

c). La asignación de carga para una determinada actuación, la realizará el Cabildo en el trámite de resolución de la *autorización previa*.

- La asignación de carga con movimientos dentro de una misma UTH, la realizará el propio departamento del Cabildo con competencias en materia de turismo.
- El traslado de carga alojativa entre UTH^S, requerirá acuerdo del Consejo Insular de Gobierno del Cabildo.

d). La variación de la carga asignada a una UTH (traslado) tendrá repercusión en otras UTH^S para guardar el equilibrio zonal. En la autorización turística se dejará constancia de las operaciones de traslado, reflejando las variaciones producidas en las UTH^S y el estado de equilibrio en el sistema.

e). Se establecen unos porcentajes de fijación de carga con carácter de oportunidad, mueven la carga entre las UTH y establecen la Intensidad y Carga Asignable en relación con la Admisible.

Esa voluntad o acuerdo de traslado se plasma asignando o detrayendo carga de una UTH respecto de otra. La operación técnica conlleva modificar los porcentajes o *coeficientes de asignación*, de la siguiente tabla:

		COEFICIENTES DE ASIGNACIÓN																	
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	7	8	9
Z1	3071	0%		100%	0%	31,00%		15,50%	6,00%	12,20%	25,00%	21,00%	19,00%	4,00%	12,00%				
		0,00%		100%	0%	30,98%		15,50%	5,91%	12,19%	25,00%	20,99%	19,00%	4,00%	12,00%	87%			
Z2	999	0%		0%	0%	42,00%	17,00%	100%	8,00%	19,00%	10,00%	14,50%	22,28%	6,70%	2,37%				20%
		0%		0%	0%	41,96%	17,31%	100%	8,79%	18,98%	10,02%	14,52%	22,27%	6,70%	2,37%	92%			19,71%
Z3	555					74,00%		0,00%	9,00%		7,00%		34,00%	7,00%	0,00%				
		0%				73,39%		0,00%	9,22%		7,06%		34,00%	6,99%	0,00%	100%			
Z4	250	0%	0%	0%		11,00%	11,00%	0,00%	4,80%	16,00%	6,00%	35,00%	10,00%	5,35%	15%				
		0,00%	0,00%	0,00%		10,92%	11,02%	0,00%	4,82%	16,05%	6,02%	35,06%	9,99%	5,34%	15%	100%			
Z5	350	0%		0%	0%	15,00%		12,00%	12,00%	18,00%	18,00%	8,00%	14,61%	4,00%	8,00%				
		0%		0%	0%	15,08%		12,23%	11,96%	11,96%	17,72%	7,96%	14,63%	4,03%	8,37%				

PTET Título 3 C15

acción ■ COEFICIENTE DE ASIGNACIÓN: TRASLACIÓN DE CARGA
 respuesta ■ CARGA PREASIGNADA RESPECTO DE LA MÁXIMA EN UTH

Teniendo en cuenta que se apoya en la siguiente formulación:
 carga máxima = intensidad máxima x superficie de la UTH
 carga asignada = carga máxima x coeficiente de asignación

f). Se podrá incorporar carga desde una Zona a un Núcleo Convencional (asociado), sin que exista límite máximo a estos efectos. Sin perjuicio de los límites mínimos establecidos, se podrá trasladar carga desde un Núcleo Convencional a la Zona a la que está asociado.

La asociación entre Zona y núcleo NTE se expresa como sigue:

- Z1 NTE-1 NTE-2
- Z2 NTE-4
- Z3 NTE-3
- Z4 NTE-5

g). No se requerirá acuerdo cualificado para el traslado de carga entre Núcleos Convencionales de un mismo municipio.

h). Los núcleos convencionales ACP reciben la carga especificada con el cumplimiento de las determinaciones del PTET^{LPA}, no obstante, si el aprovechamiento turístico ya estuviera incorporado al titular pero no se llevara a cabo la actuación, esta carga no es objeto de traslado, sino que se incorporaría de nuevo a la carga en reserva de la Zona.

12. CATEGORIZACIÓN Y EQUIVALENCIA ZONAL
ND

NORMA 06
ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO **ND**

1. DETERMINACIÓN GENERAL

El planeamiento urbanístico determinará la categoría más adecuada para la preservación de los valores que el PTET^{LPA} atribuye a cada una de las unidades territoriales.

2. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN UNIDADES TERRITORIALES

a). Al espacio denominado de *alta naturalidad* (UTH-1), unidades delimitadas como **1.1, 1.2, 1.3 y 1.4**, el PTET^{LPA} le reconoce valores naturales, ambientales y paisajísticos, con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

b). Al espacio denominado *antrópico-semi natural (con dominio de la componente natural)* (UTH-2), unidades delimitadas como **2.1, 2.2 y 2.3**, el PTET^{LPA} le reconoce valores ambientales, paisajísticos, forestales y agrarios, con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

c). Al espacio denominado *antrópico-semi natural (con dominio de la componente antrópica)* (UTH-3), unidades delimitadas como **3.1, 3.2 y 3.3**, el PTET^{LPA} le reconoce valor agrario con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación del espacio agrario.

d). Al espacio denominado *antrópico-semi natural (con dominio de la componente antrópica)* (UTH-3), unidades delimitadas como **3.4**, el PTET^{LPA} le reconoce un escaso valor agrario y ambiental. En estas circunstancias también están otros espacios intersticiales del territorio difuso (UTH-4). El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada a estos espacios que no disponen de especiales valores para su preservación.

e). En el espacio denominado *territorio difuso* (UTH-4), el PTET^{LPA} reconoce como valor a preservar, la identidad del medio rural, con sus estructuras y poblamiento. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

Se establece el criterio sustantivo y gráfico de que la categoría de asentamiento (rural o agrícola) deberá estar delimitada en el interior de estas unidades territoriales UTH-4, sin ocupar espacios fuera de esas UTE^S. Para la delimitación de asentamiento agrícola el planeamiento urbanístico podrá justificadamente rebasar los límites de la UTH-4.

	<p>f). En el espacio denominado <i>sistemas urbanos</i> (UTH-5), unidades denominadas 5.1 y 5.2, el planeamiento urbanístico establecerá la ordenación estructural y pormenorizada correspondiente al modelo que defina, no obstante estará impedido de calificar suelo con uso global turístico. Para el uso de turismo estará a lo establecido en el PTET^{LPA}.</p> <p>g). En el espacio denominado <i>área de implantación turística</i> (UTH-6), se podrán clasificar las distintas unidades como suelo urbano turístico o suelo urbanizable no sectorizado turístico. En su caso, también se podrán clasificar como suelo rústico, en la categoría más adecuada, las áreas residuales de los núcleos convencionales.</p> <p>h). Al espacio denominado <i>área de implantación industrial</i> (UTH-7), el PTET^{LPA} reconoce un valor económico y estratégico, el PTET^{LPA} recoge las áreas con uso industrial implantado o potencial. El planeamiento urbanístico podrá clasificar éstas áreas como suelos urbanos, o urbanizables con calificación industrial, estratégico o diferido.</p> <p>i). En la denominada <i>área de oportunidad turística</i> (UTH-8), los núcleos de La Cangrejera y La Salemera, disponen de calificación residencial, el PTET^{LPA} otorga compatibilidad para el uso de turismo. El planeamiento urbanístico categorizará el suelo rústico en el cualquiera de sus categorías conforme a sus valores, pero no podrá clasificar suelo urbanizable turístico, salvo los enclaves ACP-1 y ACP-2.</p> <p>j). Los <i>sistemas y elementos singulares</i> (UTH-9), serán recogidos por el planeamiento urbanístico en las clases y categorías de suelo más adecuadas según su emplazamiento y función estructural.</p>
<p>13. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN NAD</p>	<p>NORMA 11</p> <p>DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES NAD</p> <p>1. CONCEPTO</p> <p>De conformidad con el artículo 4 de la <i>Ley 6/2002</i>, se definen como zonas para un desarrollo convencional en núcleos, a los espacios territoriales con uso principal turístico, cuyo desarrollo se realizará a través de suelos urbanos y urbanizables.</p> <p>Las delimitaciones que el PTET^{LPA} ha realizado obedecen a la siguiente tipología:</p> <ol style="list-style-type: none"> Núcleos actuales y sus posibles extensiones, denominados en el PTET^{LPA} como núcleos turísticos existentes (NTE). Áreas anexas a suelos urbanos mixtos. Núcleos aislados. <p>Los núcleos referidos en las letras b) y c), se denominan en el PTET^{LPA} como actuaciones convencionales propuestas (ACP).</p> <p>La referencia genérica a cualquiera de estos espacios, se expresa en la presenta normativa como Núcleo Convencional.</p> <p>2. INSTRUMENTACIÓN</p> <ol style="list-style-type: none"> Los espacios no clasificados como suelos urbanos dentro de Núcleo Convencional podrán ser objeto de clasificación por el Plan General de Ordenación como suelo URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO (SUNT), de conformidad con el artículo 53.3.a del <i>DL 1/2000</i>. <p>Solamente podrán existir espacios residuales de suelo rústico en la categoría que corresponda, en el interior de los núcleos convencionales NTE-1, NTE-2, NTE-4 y NTE-5, que no hayan podido ser incorporados a la clasificación de urbano o urbanizable una vez adaptado el correspondiente plan general de ordenación.</p> <ol style="list-style-type: none"> Clasificado el suelo como SUNT, podrá iniciarse el proceso de sectorización en las condiciones que se fijan en el apartado siguiente. Conlleva la comprobación de la adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados a través del informe vinculante del Cabildo. Se instrumenta a través de Modificación del Plan General y con el cumplimiento de las condiciones de sectorización determinadas en el por el PTET^{LPA} y por el planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico solamente podrá clasificar suelo como <i>urbanizable no sectorizado turístico</i>, dentro de los espacios definidos como Núcleos Convencionales. Cuando se trate de los núcleos denominados ACP, el planeamiento urbanístico ajustará la delimitación para dar cabida a la carga prevista, de conformidad con las especificaciones de las fichas que forman parte del anexo B de esta normativa. <p>3. CONDICIONES GENERALES DE SECTORIZACIÓN</p> <ol style="list-style-type: none"> Sin perjuicio de las condiciones de sectorización que pueda establecer el planeamiento urbanístico, se deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> Los sectores se configurarán con adecuada inserción en la estructura urbana del núcleo. Los sistemas generales, locales y los equipamientos de los sectores, tendrán una localización y ordenación en función de la estructura global prevista. La extensión superficial de los sectores no tendrá más límites que la coherencia estructural de todo el espacio de desarrollo convencional. El sector tendrán garantizada la conexión con el sistema general de comunicaciones y de infraestructuras, en particular con la red viaria y de transportes prevista en el planeamiento. Se presentará simultáneamente la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL y el PLAN PARCIAL que desarrolle el sector. El inicio del trámite de ambos instrumentos estará precedido por la prestación de garantías ante el Ayuntamiento para asegurar la ejecución, que será como mínimo del 15% del coste total de las obras de urbanización.

d). Si fuera necesaria la priorización entre actuaciones, se actuará conforme a las variables tipológicas, territoriales y cualitativas del sistema de valoración del PTET^{LPA}, de acuerdo a las condiciones de la actuación turística.

e). A partir de la aprobación definitiva de la sectorización, el promotor dispondrá de un plazo máximo de CUATRO años para la total terminación de las obras de urbanización y edificación, que podrán ejecutarse simultáneamente.

En el plazo no computarán los tiempos de demora no imputables al promotor. A partir de ese plazo si la actuación no estuviera finalizada, la administración podrá iniciar expediente de desclasificación del suelo, o en su caso renovar las condiciones fijadas para la realización de la actuación.

Se podrá realizar convenio urbanístico para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. Asimismo el sector será susceptible de delimitar como terrenos afectos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución.

f). La *autorización previa* requerirá con carácter previo a la iniciación de su eficacia, de la prestación ante el Cabildo de garantía en metálico o aval por importe de 1000 € por plaza alojativa, como garantía del cumplimiento de las condiciones del proyecto turístico que se autorice.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN

a). El promotor de una iniciativa de sectorización solicitará informe al Cabildo para la previa comprobación de la adecuación del desarrollo previsto a los intereses de carácter supramunicipal afectados, definidos en el modelo insular turístico, en particular los límites y ritmos del crecimiento. Una vez emitido el informe, que tendrá carácter vinculante, podrá iniciarse el procedimiento de sectorización, con el inicio del trámite de la preceptiva modificación de planeamiento.

b). El informe del Cabildo será desfavorable a la sectorización cuando no exista o esté agotada la carga en la Zona, y resulte imposible hacer efectivo el traslado de carga necesaria.

c). Dentro del año natural no se podrán resolver favorablemente más de DOS iniciativas de sectorización, en este caso el Cabildo emitirá informe condicionando el inicio del trámite de la sectorización a un momento temporal posterior.

d). La admisión a trámite de una iniciativa de sectorización quedará condicionada a no agotar más del 50% de la carga disponible en el año, conforme a la previsión de implantación prevista en el PTET^{LPA}.

e). La clasificación del suelo como urbanizable no sectorizado turístico, de los núcleos denominados ACP, estará precedida por la celebración de un Convenio Urbanístico preparatorio de la ordenación, donde se acuerden los compromisos concretos de la actividad de ejecución.

4. CONDICIONES PARA LOS SECTORES AISLADOS O CONTIGUOS A NÚCLEO NO TURÍSTICO

Se trata de las actuaciones convencionales ACP, en situación aislada o contigua a núcleo no turístico, que no dispongan de plan parcial aprobado.

a). A partir del año 2012 no podrá tramitarse iniciativa alguna de sectorización.

b). El PTET^{LPA} establece una capacidad de carga límite para estos núcleos, pero el derecho al aprovechamiento urbanístico con uso turístico se hará efectivo con la aprobación de la sectorización, en las condiciones definidas por la ordenación estructural y concretadas por la ordenación pormenorizada.

c). Para estos sectores si la actuación no se comenzara dentro de los DOS años siguientes a la aprobación definitiva de la sectorización por causas imputables al promotor, decaerá toda posibilidad de realizarla, quedando sin efectos el aprovechamiento turístico concretado en la sectorización. El Cabildo no podrá otorgar autorización turística en ese emplazamiento entre tanto el suelo no quede desclasificado como urbanizable.

En estos casos el Ayuntamiento iniciará expediente para la desclasificación del suelo, o cambio de uso si fuera procedente.

14. CAMBIO DE USO NAD

NORMA 04 CAMBIO DE USO

NAD

1. CONCEPTO

La modificación del uso objetivo que viniera desarrollándose en una determinada parcela o unidad apta para la edificación, se denomina cambio de uso. Requerirá de intervención administrativa que legitime el nuevo uso que se plantea ejercer, con la comprobación de la ordenación idónea para la finalidad pretendida.

Estarán sujetos a previa *licencia urbanística*, de conformidad con el artículo 166 del *DL 1/2000*.

2. INTRODUCCIÓN O ELIMINACIÓN DEL USO TURÍSTICO

a). Para el ejercicio del uso turístico, en una parcela o unidad apta para la edificación, se requiere la intervención administrativa que verifique la adecuación del proyecto pretendido a la ordenación turística vigente, en particular a la previsto en el presente PTET^{LPA}.

b). El acto de cese en el uso turístico que viniera ejerciéndose en una parcela o en una UAE, tiene necesariamente que conducir a la comprobación de la aptitud de la parcela o UAE, y en su caso la edificación o construcción, para el ejercicio de un nuevo uso.

La permanencia en estado de cese de una actividad turística, conlleva el incumplimiento del deber del ejercicio del uso para el que se otorgó autorización o licencia.

	<p style="text-align: center;">3. CAMBIO DE USO. INSTALACIÓN TURÍSTICA ALOJATIVA.</p> <p>a). Para el ejercicio del uso turístico alojativo, en construcción existente en una parcela o unidad apta para la edificación, se requiere la intervención administrativa que verifique la adecuación del proyecto pretendido a la ordenación turística vigente, en particular a la previsto en el presente PTET^{LPA}.</p> <p>b). Para el cese de una actividad turística alojativa y el ejercicio de un nuevo uso, se requiere de intervención administrativa que compruebe las condiciones en que se queda la parcela o UAE, y la edificación en la que se viniera ejerciendo el uso turístico en relación con el nuevo uso a ejercer.</p> <p>La concesión de licencia para un cambio de uso a otro distinto al turístico que se viniera ejerciendo, requiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que el nuevo uso esté admitido por el planeamiento, otorgándose conforme a las previsiones del mismo. 2. Que se siga el procedimiento administrativo establecido de ordinario para la autorización del uso que se pretende, en su caso, con la obtención de la calificación urbanística mediante el instrumento de ordenación correspondiente. <p>c). El cese temporal de una actividad turística alojativa no supone desvincularse de los compromisos adquiridos de conservación del medio urbano, rural o natural, tampoco posibilita ejercer otro uso en la instalación turística.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para el cese definitivo de una actividad turística se requiere el cambio de uso autorizado, o bien la eliminación de la construcción y la consecuente restauración del medio. 2. Para la solicitud de baja en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, se acompañará la licencia del cambio de uso o la certificación municipal acreditativa de la eliminación de la construcción. <p>d). Ejercer sin la preceptiva licencia, un uso distinto al turístico autorizado, se considera infracción, de conformidad con la legislación urbanística y turística, siendo de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 202 y 214 del <i>DL 1/2000</i> y en el Título VI de la <i>Ley 7/1995</i>.</p>
<p>15. LAS INFRAESTRUCTURAS</p> <p style="text-align: right;">NAD</p> <p>1. RED VIARIA</p> <p>2. AGUA</p> <p>3. LAS INFRAESTRUCTURAS COSTERAS</p>	<p style="text-align: center;">PARTE V SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS</p> <p>NORMA 19</p> <p>LAS INFRAESTRUCTURAS R</p> <p>1. OBJETIVOS GENERALES</p> <p>Los siguientes objetivos y principios de actuación sobre las infraestructuras se plantean como recomendaciones para la planificación en las distintas materias, sin perjuicio de las determinaciones sustantivas que el PTET^{LPA} establece.</p> <p>a). Los objetivos generales en que deberá basarse la política insular en materia de infraestructuras asegurarán la sostenibilidad del desarrollo y la cohesión social, en este sentido el Plan Director de Infraestructuras de Canarias constituirá un referente que debe presidir las intervenciones públicas específicamente en materia de infraestructuras.</p> <p>b). Los principios y objetivos respecto de las actuaciones en materia de infraestructuras, atenderán a la necesidad de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eficiencia en las infraestructuras existentes, con preferencia a la nueva implantación. 2. Respeto a los valores naturales, económicos, paisajísticos y culturales del territorio. 3. Planificación con estrategias estables y perspectivas a medio-largo plazo, según comportamiento de la demanda y de acuerdo a la política económica y social de la isla. 4. Actuar con el objetivo básico de contribuir a la sostenibilidad del desarrollo de Canarias. <p>1. PUERTOS</p> <p>Si perjuicio de las determinaciones específicas que en esta materia establece el PTET^{LPA}, se deberá atender los objetivos de las Directrices que determinan la necesidad de <i>la satisfacción de la oferta y la demanda turísticas</i>, y en particular, desde el respeto al medio ambiente se ha de <i>impulsar la actividad turística y deportiva</i>.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El PTETLPA reconoce la necesidad de adecuar el sistema portuario en Santa Cruz de La Palma, Tazacorte y Puerto Espíndola, para optimizar las funciones de turismo de cruceros y zona para atraques deportivos. 2. Como infraestructuras portuarias al servicio del turismo se hace necesario la creación de enclaves en relación con los núcleos turísticos de los Cancajos y Puerto de Naos. 3. En otro nivel, más que infraestructura portuaria, resulta necesario la adecuación de puntos del litoral como lugares de atraque para pequeñas embarcaciones de recreo, siguiendo el objetivo de recuperación de enclaves costeros. <p>2. AEROPUERTO</p> <p>Se establece la necesidad de integración de la infraestructura aeroportuaria en el modelo territorial insular. Una componente esencial de este modelo es la actividad turística, para lo cual se deberá dar respuesta funcional adecuada a los ritmos de crecimiento previstos.</p> <p>a). El enclave territorial del aeropuerto insular tiene condiciones de cierta singularidad definida por el espacio agrario en ladera que lo limita por el poniente y el litoral por el naciente. Definir los encuentros con esos límites es tarea tanto de la planificación territorial como de la específica ordenación del sistema aeroportuario.</p> <p>b). La solución de ordenación integral y pormenorizada del sistema aeroportuario debería ser abordada por un Plan Territorial Especial, soporte instrumental de los distintos Proyectos que desarrollen la planificación.</p> <p>3. RED VIARIA</p> <p>Para su proyecto y ejecución deberá atenderse a los criterios marcados en el PDIC para las denominadas carreteras-paisaje, en las que prima el concepto de accesibilidad frente al de velocidad, siendo prioritaria la</p>

minimización de la afección medioambiental y la integración paisajística de las obras.

La dimensión territorial debe ser correctamente valorada desde una perspectiva integral, conforme al modelo que el Plan Insular de Ordenación establezca, teniendo en cuenta los siguientes aspectos estructurales básicos:

a) Alcanzar la estructuración básica del territorio conforme al modelo de ordenación que defina el Plan Insular de Ordenación, que establecerá los ejes básicos de accesibilidad, soporte de las relaciones de movilidad y accesibilidad de carácter general.

b) El diseño se adecuará a las necesidades de la isla. Su definición y sus condiciones de implantación perseguirán conseguir los mayores efectos difusores de la accesibilidad sobre el territorio, desde los principios de un desarrollo sostenible.

c) Las actuaciones en áreas urbanas y suburbanas tendrá una consideración y definición desde el planeamiento urbanístico local, tratando de vertebrar el territorio desde una concepción unitaria del espacio, con integración de las relaciones transversales. La aproximación urbanística y arquitectónica atenderá la correcta disposición de los equipamientos y el establecimiento de zonas verdes frente a la vía.

d) Las mejoras de accesibilidad del sistema rural serán atendidas de forma ponderada, ajustándose a las peculiaridades de este medio, y adecuando los modos, parámetros y tecnologías constructivas a aplicar a las especificidades del espacio por el que discurren y al que sirven. Las intervenciones estarán ajustadas a la débil y dispersa demanda de tráficos de estos ámbitos.

En espacios con altas condiciones de naturalidad, las formas de intervención se adaptarán a las peculiares y cambiantes características del relieve y del paisaje, actuando con parámetros adecuados y diferentes a los de otras áreas.

e) La mejora de las plataformas existentes tendrá carácter prioritario sobre las intervenciones territoriales con nuevos trazados.

f) El Plan Insular de Ordenación será el instrumento de ordenación que dará cobertura a cualquier actuación del sistema general viario. Hasta tanto no entre en vigor, solamente se podrán iniciar obras de mejora funcional sobre las trazas existentes, sin perjuicio de aplicar lo previsto en la regulación de usos contenida en el cuadro de la Norma 14.

4. RECURSO HÍDRICO:

a) El conocimiento de la situación real se muestra como el soporte imprescindible desde el que poder establecer principios y medidas generales tendentes a garantizar el uso sostenible de los recursos hídricos. El inventario y control cuantitativo de toda clase de aguas disponibles es uno de los referentes o instrumentos esenciales en toda política hidráulica.

b) El Plan Insular de Ordenación, en su caso el Plan Hidrológico, hará un exhaustivo análisis del sistema hidráulico en el escenario socioeconómico actual, en aspectos cuantitativos del recurso, análisis de las demandas e infraestructuras de captación, distribución y almacenaje. Incorporando los siguientes objetivos:

1. Proteger los ecosistemas hidráulicos como principio esencial para un desarrollo sostenible.
2. Garantizar un suministro cualitativa y cuantitativamente apropiado para un desarrollo sostenible.
3. Alcanzar una eficiencia económica en la oferta y el uso del agua compatible con las dimensiones social y ambiental.
4. Congruencia entre los criterios económicos, ambientales y el diseño de un sistema de gestión, con una utilización prudente de mecanismos de regulación y de mercado.

c) Entretanto no esté en vigor el Plan Insular de Ordenación o se proceda a la revisión del actual Plan Hidrológico, no se deberán realizar nuevas perforaciones para la captación de agua.

5. ENERGÍAS RENOVABLES

a) Es criterio general de planificación, potenciar el ahorro energético y el uso eficiente de la energía. Se deberá aumentar la participación de las energías renovables (eólica, solar térmica, fotovoltaica, hidráulica, biomasa) en el aprovisionamiento energético.

El sistema energético de la isla deberá disponer de estudio específico que valore las potencialidades endógenas, en particular la producción de energía eléctrica a través de centrales minihidráulicas, o modelos combinados con hidráulica y eólica.

En cuanto a energía eólica, el PTET^{LPA} trata de evitar perjuicios al sistema turístico como consecuencia de un deterioro ambiental, por lo que se propone actuar solamente en los parques eólicos de Mazo y Fuencaliente, quedando así impedida la implantación en otras unidades territoriales, debiendo establecerse un programa que tienda a la sustitución del parque eólico de Juan Adalid.

b) Los establecimientos turísticos deberán cumplir esos objetivos de eficiencia energética y de introducción de nuevas energías, aunque siempre primará la adecuación al medio y el respeto al paisaje.

En todo caso, se valorará muy positivamente frente a otras alternativas, las instalaciones con mayor utilización de energías renovables y las construcciones bajo condiciones bioclimáticas.

6. LAS INFRAESTRUCTURAS COSTERAS:

a) Para cualquier actuación en el litoral, en tanto que recurso natural de extraordinario valor y fragilidad, se atenderá a los principios básicos siguientes:

1. Mantener el equilibrio entre las demandas derivadas del desarrollo de aquellos sectores, o de actuaciones aisladas, que tengan su soporte en el espacio litoral, y la preservación de los valores inherentes a la costa inalterada, tanto en sus aspectos paisajísticos como culturales.
2. La consideración de los valores cualitativos en las realizaciones que se programan, aplicando formas de hacer que lleven a propuestas tipológicas que enriquezcan al conjunto de las infraestructuras costeras.
3. El principio de integridad deberá ser la base para una coordinación intersectorial suficiente, las distintas administraciones intervinientes, en lo territorial y económico, velarán para que las actuaciones en materia de

	<p>infraestructura costera dispongan de criterios uniformes para toda la isla. Se evitarán pautas de intervención con excesiva artificialización del medio.</p> <p>b) Actuaciones con relevancia territorial.</p> <p>La implantación de actuaciones con relevancia territorial se realizará con técnicas y formas constructivas que minimicen la afección a los fondos por vertidos, los diques tendrán una tipología y construcción que obedecerá a criterios exigentes de respeto ambiental, favoreciendo el tipo rígido sin base granular. Estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>c) Actuaciones en relación con preexistencias.</p> <p>Se trata de la recuperación o tratamiento de enclaves con significación histórica, embarcaderos o lugares de acceso al litoral. Sobre estos puntos se deberá realizar una intervención mínima de recuperación de valores patrimoniales y puesta a disposición como lugar de interés histórico, etnográfico, o en su caso como infraestructura de ocio.</p> <p>d) Otras actuaciones de litoral.</p> <p>El PTET^{LPA} estimula un tipo de actuación bajo el principio de convergencia de la funcionalidad recreativa y la ecológica, a lo largo del litoral insular.</p> <p>Desde esta perspectiva se proponen los siguientes tipos de actuaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acondicionamiento ligero de bordes rocosos. Se estimulará este tipo de acondicionamiento ligero, con niveles reducidos de artificialización de la ribera natural. 2. Protección de zonas de baño con diques de baja cota. Planteados para abrigo del oleaje reinante. En ningún caso cerrarán un espacio acuático al libre flujo de la marea impidiendo el tránsito de fauna marina entre los espacios protegidos y el mar libre. Su tipología y su construcción obedecerá a criterios exigentes de respeto ambiental, con elementos rígidos sin base granular. Los métodos constructivos deberán evitar un deterioro físico de la ribera. 3. Ampliación o creación de charcones intermareales. La ampliación o creación de charcones no se realizará en ningún caso construyendo muros perimetrales, por encima del nivel medio del mar, en torno al charcón original. Preferentemente se realizarán por excavación de la superficie rocosa intermareal, sin perjuicio de las protecciones del oleaje mediante un muro o dique frontal. El fondo de los charcones será dotado de una superficie anfractuosa que favorezca la vida marina. 										
<p>16. EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES</p> <p>NAD</p> <p>1. CAMPOS DE GOLF</p> <p>2. TURISMO DE SALUD</p> <p>3. PUERTOS DEPORTIVOS</p> <p>4. OTRAS INSTALACIONES DE OCIO</p>	<p>NORMA 20</p> <p>SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO</p> <p>NAD</p> <p>1. OBJETIVO</p> <p>La oferta turística complementaria de relevancia será fomentada en cada una de las Zonas, considerándose a este respecto los equipamientos deportivos, instalaciones náuticas y atractivos temáticos.</p> <p>Se actuará de acuerdo al desarrollo descriptivo y justificativo establecido en la memoria, apartado 3.7 (EL SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO).</p> <p>2. SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO</p> <p>a). Definición. Se trata del conjunto de espacios territoriales que han de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.</p> <p>El sistema está vinculado a la ejecución de un Campo de Golf y establecimiento alojativo. Se podrá también realizar otras actuaciones deportivas o de ocio a determinar por el propio instrumento de planeamiento, también las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para el sistema.</p> <p>b). El sistema se compone de cinco opciones posibles de ubicación, coincidentes con cada una de las zonas en que el PTET^{LPA} ha dividido la isla en su estructura turística alojativa.</p> <table border="1" data-bbox="730 1507 1334 1700"> <tr> <td>SDO-1</td> <td>LOS LLANOS DE ARIDANE</td> </tr> <tr> <td>SDO-2</td> <td>BREÑA ALTA</td> </tr> <tr> <td>SDO-3</td> <td>FUENCALIENTE</td> </tr> <tr> <td>SDO-4</td> <td>BARLOVENTO</td> </tr> <tr> <td>SDO-5</td> <td>PUNTAGORDA</td> </tr> </table> <p>La situación y características de cada sistema deportivo y de ocio (SDO) se recoge en los planos de ordenación S-6 y en las fichas Anexo B.</p> <p>c). Cada sistema deportivo y de ocio estará conformado por una o varias UAET, tal que su delimitación ocupará en todo o en parte el espacio definido como sistema deportivo y de ocio.</p> <p>d). Cada UAET podrá contener diferentes categorías de suelo rústico, conforme establezca el planeamiento correspondiente, sin que ello altere las condiciones dadas por el PTET^{LPA} para el sistema deportivo y de ocio.</p> <p>e). Condiciones de desarrollo del sistema.</p> <ol style="list-style-type: none"> No podrá iniciarse el trámite de cualquier otra actuación hasta que no se disponga de licencia urbanística para el desarrollo de la UAET correspondiente al campo de golf. A través del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación que legitimen las actuaciones, se podrán establecer condiciones o asumir compromisos que se consideren necesarios para el desarrollo del sistema. Se suscribirá Convenio Urbanístico de Gestión entre la administración, promotores y propietarios de los terrenos, que podrá ser el mismo Convenio que se realice para la afección de terrenos, si fuera el caso. 	SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	SDO-2	BREÑA ALTA	SDO-3	FUENCALIENTE	SDO-4	BARLOVENTO	SDO-5	PUNTAGORDA
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE										
SDO-2	BREÑA ALTA										
SDO-3	FUENCALIENTE										
SDO-4	BARLOVENTO										
SDO-5	PUNTAGORDA										

Se sustanciarán los compromisos sobre la intervención territorial, con las medidas de integración ambiental y la articulación con los sistemas generales e infraestructuras.

Los promotores de otras actuaciones se tendrán necesariamente que adherir a este Convenio, asumiendo sus contenidos o, en su caso, con las modificaciones que se acuerden entre partes.

4. Cada actuación que se plantee en desarrollo del SDO, se realizará en UAET que se configure contigua a la del campo de golf.

5. Los establecimientos alojativos se realizarán exclusivamente en modalidad Hotelera, con una categoría mínima de cuatro estrellas. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la complementariedad residencial en el SDO.

6. La distancia entre los distintos establecimientos alojativos será como mínimo de 500 mts.

f). Capacidad de carga.

Se ha establecido la capacidad alojativa límite de cada uno de los emplazamientos propuestos, el número máximo de establecimientos alojativos y las plazas apropiables por cada actuación, de conformidad con el siguiente cuadro:

		ESPECIFICACIONES SOBRE EL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO				
		SUPERFICIE TOTAL DEL SISTEMA Has.	CAPACIDAD DE CARGA LÍMITE GLOBAL plazas alojativas	capacidad alojativa máxima		
				1ª ACTUACIÓN CAMPO DE GOLF HOTEL	2ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL	3ª ACTUACIÓN OCIO-DEPORTIVO HOTEL
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	150,749	576	200	376	
SDO-2	BREÑA ALTA	88,097	316	200	116	
SDO-3	FUENCALIENTE	145,013	555	200	355	
SDO-4	BARLOVENTO	60,517	269	200	69	
SDO-5	PUNTAGORDA	76,695	248	200	48	

1. De la capacidad alojativa límite establecida para cada SDO, se deduciría la capacidad alojativa prevista para el Hotel-Golf, se obtiene así la capacidad límite del resto del sistema y que será apropiada por instalaciones sucesivas.

2. La atribución del resto de plazas en los sistemas SDO-1, SDO-2 y SDO-3, se hará proporcionalmente y según las superficies reales de cada UAET, conforme a lo siguiente:

Ps = plazas alojativas máximas en la totalidad del sistema.

S1 = superficie de la UAET correspondiente al Campo de Golf.

P1 = plazas alojativas reales del Hotel-Golf.

Pr = resto de plazas a implantar. $Pr = Ps - P1$

Sr = superficie mínima correspondiente al resto de plazas. $Sr = 5 \times Pr^2$

K = factor de proporcionalidad. $K = Pr / Sr$

Para las sucesivas actuaciones se tendría lo siguiente:

Si = superficie de la UAET correspondiente a otra actuación.

Pi = plazas apropiables por otra actuación.

$$Pi = K \times Si$$

3. La atribución del resto de plazas será en una única actuación, en los sistemas SDO-4 y SDO-5, se hará según las superficies reales de cada UAET, conforme a lo siguiente:

Ps = plazas alojativas máximas en la totalidad del sistema.

S1 = superficie de la UAET correspondiente al Campo de Golf.

P1 = plazas alojativas reales del Hotel-Golf.

Pr = resto de plazas a implantar. $Pr = Ps - P1$

Sr = superficie mínima para el resto de plazas. $Sr = 5 \times Pr^2$

Para la única actuación posible se tendría lo siguiente:

Si = superficie de la UAET correspondiente a la actuación.

Pi = plazas apropiables por la actuación.

$$Pi = \sqrt{\frac{Si}{5}}$$

g). El número máximo de actuaciones, con independencia de la correspondiente al campo de golf, se establece de conformidad con el siguiente cuadro:

OTRAS ACTUACIONES DEL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO

ACTUACIONES EN OTRAS UAET INDEPENDIENTES DEL CAMPO DE GOLF		ACTUACIONES Nº MÁXIMO	PLAZAS según UAET
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	DOS	$P = Sp \cdot k$
SDO-2	BREÑA ALTA	DOS	
SDO-3	FUENCALIENTE	DOS	
SDO-4	BARLOVENTO	UNA	$P = \sqrt{\frac{Sp}{5}}$
SDO-5	PUNTAGORDA	UNA	

h). El planeamiento urbanístico, en el ejercicio de adaptación al PTET^{LPA}, podrá reajustar justificadamente los límites del SDO, en ese caso también variará la capacidad límite de inicio.

La nueva capacidad límite se obtendrá multiplicando la nueva superficie del SDO, en metros cuadrados, por los coeficientes (f) del siguiente cuadro:

f
capacidad superficie

SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	0,000382093
SDO-2	BREÑA ALTA	0,000358695
SDO-3	FUENCALIENTE	0,000382724
SDO-4	BARLOVENTO	0,000444506
SDO-5	PUNTAGORDA	0,000323359

i). La capacidad alojativa máxima del sistema, concentrada en las coordenadas UTM definidas en la correspondiente ficha del anexo B, servirá de referencia obligada para la medición de distancias desde actuaciones del entorno exterior al SDO. Esta situación podrá ser modificada por el planeamiento urbanístico, siempre que en la adaptación al PTET^{LPA} se establezca la ordenación pormenorizada en cuanto a emplazamientos y plazas alojativas.

1. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS CAMPOS DE GOLF

a). Cada uno de los cinco sistemas enumerados, contendrá al menos la instalación de un Campo de Golf, con la siguiente implantación:

1. Hasta el año horizonte de 2020, solamente podrán materializarse cuatro instalaciones, de las cinco opciones posibles.

2. No se establece orden de prioridad alguna para la autorización de cualesquiera de estas instalaciones, tampoco impedimento para la ejecución simultánea.

b). Tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo:

1. La UAET donde se desarrollará el campo de golf, se podrá delimitar libremente dentro del espacio definido para el SDO. Tendrá una superficie mínima de 60 hectáreas.

2. La tipología de campo de golf a desarrollar estará condicionada a los siguientes parámetros y condiciones básicas de diseño:

Campo reglamentario de 18 hoyos.

Par del campo: 72 golpes.

Combinación básica de hoyos:

Máximo...6 hoyos par 3

Mínimo... 6 hoyos par 4

Máximo...6 hoyos par 5

3. Otras condiciones de diseño:

Longitud mínima total de recorrido: 6000 metros.

Diseño satisfactorio en cuanto a interés y dificultad.

Diseño con mínima superficie de césped. Campo tipo links.

Adaptación al medio. Adaptabilidad topográfica y ambiental.

Minimización del consumo de agua, utilizando sistemas de nuevas tecnologías para el ahorro y utilización de especies vegetales según el medio. Las aguas depuradas se utilizarán para el riego.

c). Cada campo de golf podrá disponer de un establecimiento alojativo turístico en modalidad hotelera, con una capacidad alojativa máxima de 200 plazas y una categoría mínima de cuatro estrellas.

d). El establecimiento alojativo, las construcciones anexas (Casa Club, casetas, etc.), otras construcciones para uso complementario, campo de prácticas y propiamente el Campo de juego, constituirán una UAET, debiendo garantizarse registralmente la vinculación del conjunto.

e). La edificabilidad máxima para todo el conjunto será de **50** metros cuadrados de superficie edificable por cada plaza alojativa.

f). El equipamiento complementario para todo el sistema deberá constituir una oferta básica suficiente en función de la entidad del SDO, equilibrada en el conjunto de las actuaciones. Con independencia de los estándares mínimos a establecer en cada actuación, se plantearán otras ofertas de tipo deportivo poniéndolas a disposición como productos del sistema.

g). Los instrumentos legitimadores de las actuaciones serán:

1. Proyecto de actuación territorial específico (PATE-LEY6/2002): para el campo de golf y el establecimiento hotelero vinculado. También para cualquier otra actuación del sistema con una capacidad alojativa de hasta 200 plazas alojativas.

2. Proyecto de actuación territorial general (PATG-DL.1/2000): para el caso de una instalación mayor de 200 plazas alojativas.

h) Se podrán autorizar otros campos de golf de similares características en unidades territoriales en las que el PTET^{LPA} admita la introducción del uso. En ese caso, no se planteará un nuevo sistema complejo, sino la ejecución de un campo de golf con establecimiento alojativo de una máximo de 200 plazas, sustituyendo totalmente a alguno de los sistemas previstos.

i) Los campos de golf con otras características que las expuestas, se considerarán instalaciones deportivas, y como tales podrán ser permitidas cuando el uso esté contemplado en las correspondientes unidades territoriales.

En cualquier caso, se deberá evitar la configuración de un producto turístico que no responda a las características definidas anteriormente como reglamentarias. Específicamente no se autorizará un campo de 9 hoyos hasta que exista al menos uno de 18 hoyos autorizado. Solamente podrá autorizarse dos campos de 9 hoyos, en todo caso, cuando ya existan dos de 18 hoyos.

3. EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS

Se tomará como referencia el desarrollo expositivo y justificativo realizado en el apartado 3.7.2 (EQUIPAMIENTO MARÍTIMOS).

Las especificaciones que a continuación se detallan tendrán carácter sustantivo en el preceptivo informe que el Cabildo deba emitir en el trámite para la delimitación o ampliación de la Zona de Servicio de cada uno de los Puertos. Se actuará de conformidad con la *Ley 14/2003*, de Puertos de Canarias y el *Decreto 52/2005*, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

En todo caso, las actividades relacionadas con el uso de turismo constituirán determinaciones preceptivas para la ordenación de la Zona de Servicio. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la previsión de instalaciones turísticas alojativas en la Zona de Servicio.

a) Puertos deportivos:

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.5 de la *Ley 14/2003*. Se consideran puertos de interés insular, formando parte del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Canarias.

Es objetivo general desarrollar las áreas litorales que componen los espacios con centralidad de interés insular, desarrollando enclaves con valor estructurante. Esta función singular, dentro del modelo territorial, está representada por los espacios litorales situados en la vertiente oeste y este insular, litoral Puerto de Tzacorte-El Remo y litoral Aeropuerto-Barranco del Carmen.

En estas áreas se insertarían elementos estratégicos de desarrollo insular, sistemas de transporte y de ocio, comprendiendo actividades comerciales, deportivas y demás servicios.

1. Propuesta de ordenación estructurante:

El PTET^{LPA} realiza la concreción de propuestas que entiende de valor estructurante, necesarias para conformar un sistema de oferta náutica deportiva.

PARQUE MARÍTIMO DE LOS CANCAJOS. Con vinculación a ese espacio turístico. Tendría el apoyo comercial y de servicios de la propia estructura urbana. Emplazamiento preciso según previsiones del PTET^{LPA}, con superficie de agua abrigada de unos 21000 m², con capacidad aproximada para 110 atraques. Se cuidará la articulación con la estructura urbana del núcleo.

PARQUE MARÍTIMO DE PUERTO DE NAOS. Se trata de configurar un puerto deportivo-turístico en el emplazamiento previsto en el PTET^{LPA}, al norte del núcleo turístico de Puerto de Naos. Ubicación adecuada por condiciones batimétricas, con posibilidad de agua abrigada de unos 27000 m², con capacidad de unos 150 atraques. Tendría cierta vinculación con ese espacio turístico, con articulación estructural a través de viario peatonal en cornisa de acantilado y por viario rodado que se apoya en la carretera La Bombilla. La zona de servicio se delimitará comprendiendo los terrenos necesarios para desarrollar los usos comerciales y de servicios del puerto. Se preverán espacios para el ocio y esparcimiento como complemento de la oferta deportiva.

PUERTO NORTE DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. Forma parte de una estrategia de articulación de elementos estructurantes en este litoral. La conformación de un espacio náutico deportivo deberá servir para la complejización del sistema y conformación de un espacio de oportunidad y de remate norte de la estructura urbana de la ciudad. Tendría el apoyo comercial y de servicios de la propia estructura urbana. Emplazamiento preciso según previsiones del PTET^{LPA}, aunque es una propuesta abierta, cuya definitiva concepción será fijada cuando se pormenoricen y dimensionen las intervenciones que articulan la propuesta global de litoral.

	<p>b) Otras instalaciones portuarias.</p> <p>Se especifican otras intervenciones en recintos preexistentes, tanto bajo las competencias de <i>Puertos del Estado</i> como de <i>Puertos Canarios</i>.</p> <p>1. Zona portuaria de uso náutico-recreativo.</p> <p>Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.6 de la Ley 14/2003. Forman parte de un recinto portuario preexistente, que se destina a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.</p> <p>PUERTO DE TAZACORTE: Se trata de un puerto con funciones diversas, pesqueras, deportivo-turísticas y con atraque comercial. Clasificado como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias.</p> <p>El objetivo será conseguir una dimensión funcional equilibrada en el conjunto de los usos, potenciando la actividad náutica deportiva, disponiendo unos 145 atraques. Tendría articulación con la estructura urbana Puerto de Tazacorte. La zona de servicio se delimitará comprendiendo los terrenos necesarios para desarrollar los usos comerciales y de servicios del puerto.</p> <p>PUERTO ESPÍNDOLA: Se trata de un puerto con función primaria pesquera, considerado Puerto de Interés Insular, formando parte del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Canarias. Se trata de la recuperación y puesta en valor de este espacio del litoral norte de la isla. Se deberá mantener los rasgos históricos relativos a la actividad pesquera y habilitar la superficie abrigada para disponer amarres deportivos.</p> <p>2. Zona náutica-recreativa en Puerto de Santa Cruz de La Palma.</p> <p>Se trata de la propuesta de uso náutico-recreativo en el PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, perteneciente a la entidad Puertos del Estado. Constituye un recinto preexistente destinado a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.</p> <p>La planificación global del litoral estudiará la alternativa de transformación de la marina interior a un espacio portuario exterior a la actual dársena. Deberá existir plena justificación de esa alternativa, por cuanto supone importantes costes añadidos y transformación del borde litoral.</p> <p>c) Otras situaciones no previstas en el PTET^{LPA}, deberán disponer del instrumento de planeamiento territorial legitimador de la intervención.</p> <p>4. OTRAS OFERTAS RELEVANTES</p> <p>a). Parque Temático de la Laguna de Barlovento, instalación estructurante insular, de contenido diverso, informativo, ocio, alojativo, etc. Se desarrollará conforme a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se deberá realizar una revisión conceptual del proyecto, que lleve a una reflexión sobre los objetivos inicialmente planteados y sus posibilidades de éxito en el escenario actual. 2. El planeamiento urbanístico definirá el sistema de usos y la legitimación urbanística de la estructura del conjunto. <p>b). Turismo de Salud</p> <p>Se trata de una actividad turística de ocio, que conlleva instalaciones específicas en virtud de requerimientos técnicos y funcionales concretos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando se plantee como complemento de instalaciones alojativas, se resolverá su implantación conforme las exigencias del conjunto alojativo. <p>La oferta de servicios comprenderá aplicaciones hidroterapéuticas y tratamiento médico. Tendrá carácter amplio, sin restricciones para usuarios ajenos a la instalación alojativa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Cuando se trate de instalaciones complementarias, sin uso alojativo, se estará a la regulación de usos en las UTHS. 3. Balneario. Estará ligado al recurso de agua termal. <p>Se contempla la ubicación de una instalación de Balneario en Fuencaliente, sin uso turístico alojativo. El emplazamiento previsto en la ordenación será precisado por el planeamiento, fuera de la zona de malpais lávico, en las áreas antropizadas existentes, siempre que se disponga del recurso termal.</p>
<p>17. RÉGIMEN TRANSITORIO</p> <p style="text-align: right;">NAD</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Transitoriedad en la aplicación normativa. 2. Situaciones singulares. 3. Otras actuaciones específicas. 4. Infraestructuras y sistemas generales. 	<p>PARTE VI SITUACIONES TRANSITORIAS Y EXCEPCIONALIDADES</p> <p>NORMA 22 SITUACIONES SINGULARES</p> <p style="text-align: right;">NAD</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ACTUACIÓN CONVENCIONAL PROPUESTA <ol style="list-style-type: none"> a). Están contenidas en las situaciones singulares expresamente recogidas en el PTET^{LPA}, con su emplazamiento y características específicas, relacionadas en el plano S-8 para cada zona como actuaciones convencionales propuestas (ACP). Las actuaciones ACP se recogen en las fichas Anexo B, resumiendo sus condiciones en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN A C P	REFERENCIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA	UTE ^S AFECTADAS	CAPACIDAD ALOJATIVA		MODALIDAD CATEGORÍA mínima
					DENSIDAD intensidad max.	CARGA MAX.	
LA CANGREJERA	ACP-1	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
BALCONES DE MAZO	ACP-2	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
▶ FINCA AMADO	ACP-3	URBANO - URBANIZ.	UC-ZOT	Z206002	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4* EXTRAHOT. 3 LL
▶ LOS DRAGOS	ACP-4	URBANIZABLE	ZOT	Z206003	60 M ² / plaza	417	HOTELERA 4*
MARTÍN LUIS	ACP-5	URBANIZABLE	ZNT	Z432002-Z434001	60 M ² / plaza	480	HOTELERA 4*
▶ SANTA LUCÍA	ACP-6	URBANIZABLE	ZOT	Z422001-Z404001	60 M ² / plaza	250	HOTELERA 5*
LA TAHONA	ACP-7	URBANIZABLE	ZNT	Z534025	60 M ² / plaza	600	HOTELERA 5* EXTRAHOT. 4 LL
VISTA ALEGRE	ACP-8	URBANIZABLE	ZNT	Z104022-Z133007	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
LAS HOYAS	ACP-9	URBANIZABLE	ZNT	Z132005	60 M ² / plaza	900	HOTELERA 4*
▶ HOYO VERDUGO	ACP-10	URBANIZABLE	ZOT	Z132004	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
EL PUERTO	ACP-11	URBANO - URBANIZ.	UNCO-ZNT	Z151003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
TAZACORTE	ACP-12	URBANIZABLE	ZNT	Z132006	60 M ² / plaza	235	HOTELERA 4*
LAS MANCHAS	ACP-13	URBANIZABLE	ZNT	Z134003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*

La carga máxima está referida al sector de suelo urbanizable
La intensidad máxima está referida a las parcelas edificables del suelo urbanizable.

▶ Actuaciones con plan parcial aprobado. Distintos momentos en la ejecución.

$\leq C_{max} \text{ ó } \leq (1/60) \times Sp$

LA CAPACIDAD ALOJATIVA DEL SECTOR SE DEDUCIRÁ DEL MENOR VALOR ENTRE LA CARGA MÁXIMA ESTABLECIDA Y LA SUMATORIA DE PLAZAS SEGUN EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD APLICADO A LA/S PARCELAS NETAS O SOLARES EN QUE SE DIVIDA EL SECTOR.

b). La capacidad alojativa máxima de cada sector se deducirá del menor valor entre la carga máxima establecida y las plazas según el estándar de densidad aplicado a la parcela o parcelas netas (solares) edificables en que se divida el sector. En los casos de actuación unitaria hotelera, la parcela edificable será única en el sector.

c) Para las actuaciones ACP, excepto las que disponen de plan parcial aprobado, se tendrá un plazo límite hasta el año 2012, para la presentación de iniciativas de sectorización.

1. El incumplimiento de cualquiera de los plazos que les afecten, hará decaer la clasificación de suelo urbanizable, debiendo necesariamente resolverse la reclasificación a suelo rústico, en la categoría correspondiente con las características de la UTH afectada, antes de cualquier trámite para una nueva iniciativa turística en suelo rústico en la UTH afectada.

2. Si la actuación no llegara a realizarse, la carga permanece disponible en la Zona. Estas actuaciones sobreponen (suman) su carga a la establecida (ó traspasada) en las UTH correspondientes. No disponen en principio de ninguna carga asignada, debiendo realizarse la asignación con cargo a la carga disponible en la Zona.

3. Las autorizaciones previas serán otorgadas dentro de los límites de crecimiento establecidos, pudiendo quedar diferida su eficacia al momento temporal oportuno.

3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PREVISTAS

NAD

a). El PTET^{LPA} denomina Actuación Específica Prevista (AEP) a determinados proyectos para establecimientos alojativos turísticos que disponen de antecedentes para poder constatar su viabilidad respecto del modelo turístico previsto. Se recogen las siguientes:

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ESPECÍFICA	REFERENCIA	UTE ^S AFECTADAS	CAPACIDAD PLAZAS ALOJATIVAS		MODALIDAD CATEGORÍA mínima
			máxima	hasta	
LA HIEDRA	AEP-1	Z134013 Z121021	SEGÚN SUPERFICIE DE LA U.A.E.T. $Sp = 5 \cdot P^2$ $P = \sqrt{\frac{Sp}{5}}$	80	HOTELERA 4*
TACANDE	AEP-2	Z134007			HOTELERA 4*
LOS QUEMADOS	AEP-3	Z321001 Z333001			HOTELERA 5*
LA ALEGRÍA	AEP-4	Z221014			HOTELERA 5*
DON PEDRO	AEP-5	Z434020 Z421032			HOTELERA 4*
LAS LOMADAS	AEP-6	Z432010 Z434007			HOTELERA 4*
SAN ANDRÉS	AEP-7	Z432010			HOTELERA 4*

b). Las condiciones de actuación se recogen en las fichas correspondientes en el anexo B, conforme a las cuales se dispondrá de viabilidad territorial, sin más limitaciones que las derivadas de la UAET que el proyecto definitivamente concrete.

c). Las autorizaciones previas de cada una de las actuaciones tendrán como plazo límite el año 2010. Estarán sujetas a los límites anuales de crecimiento.

18. REGULARIZACIÓN DE INSTALACIONES

NAD

NORMA 23 INSTALACIONES EXISTENTES

NAD

1. EL INVENTARIO

a). Se elaborará un inventario de instalaciones turísticas alojativas en funcionamiento y que no dispongan de autorización de apertura.

A estos efectos, dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigor del Plan Territorial Especial, los interesados, titulares de derecho subjetivo sobre la instalación existente, podrán solicitar ante el Cabildo Insular la inclusión en el inventario, aportando los datos identificativos de la misma. La convocatoria quedará abierta a partir de que entre en vigor el PTET^{LPA} y la inscripción se producirá por el sólo hecho de la solicitud en tiempo y forma.

Los datos identificativos contendrán al menos la siguiente documentación:

Nombre o razón social del titular del establecimiento.

Número de documento de identidad y domicilio del titular.

Documentación que acredite fehacientemente que la instalación se encontraba en explotación con anterioridad al día 8 de julio de 2004.

Características del establecimiento: número plazas alojativas, superficie construida, superficie de la finca, plano de situación en cartografía oficial y de emplazamiento de la edificación.

No obstante la inscripción será denegada si no se acredita que la instalación estaba en explotación antes de la fecha indicada. Podrá ser denegada si no se aporta alguna documentación de los datos antes expresados.

b). El Cabildo publicará el listado definitivo de establecimientos que forman parte del inventario.

2. PROCEDIMIENTO Y TRÁMITES

a). Dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de la adaptación del correspondiente planeamiento municipal al PTET^{LPA}, el interesado presentará solicitud de legalización de la instalación con la documentación básica descriptiva de los siguientes aspectos:

1. Descripción técnica suficiente de la actuación, en sus aspectos constructivos y funcionales, con nivel de proyecto básico, suscrito por facultativo competente.

2. Definición precisa de las obras necesarias respecto de las redes generales, para la debida conexión con la actuación.

3. Estudio de la actuación en relación con el entorno territorial. Justificación de la adecuación medioambiental.

4. Acreditación del cumplimiento de las condiciones técnicas de estabilidad y seguridad de la construcción, así como de las condiciones dimensionales y de habitabilidad en relación con las normas reguladoras del uso turístico, recogiendo las medidas de intervención que se consideren necesarias.

b). En el otorgamiento de la calificación urbanística a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, CT o PAT, o en todo caso, de la Autorización Previa, se valorará la actuación a fin de hacer compatible la instalación con la adecuada ordenación y protección del territorio.

c). Cuando se trate de suelo rústico, la instrucción del expediente por parte del Cabildo, se seguirá conforme a la tramitación prevista para los instrumentos de planeamiento, CT ó PAT. Se resolverá conforme a lo siguiente:

1. Denegando motivadamente la calificación territorial o el proyecto de actuación territorial, y en su caso la autorización previa, por incumplimiento de los fines de adecuación perseguidos.

2. Otorgando calificación territorial o aprobando el proyecto de actuación territorial, y en su caso autorización previa, por integrar el proyecto las condiciones de adecuación requeridas y ser conforme al ordenamiento, posibilitando al Ayuntamiento la concesión de la licencia para el uso turístico, conjuntamente con la licencia para las obras necesarias; a todos los efectos las instalaciones se encuentran ajustadas a la ordenación vigente.

3. Otorgando calificación territorial o aprobando el proyecto de actuación territorial, y en su caso autorización previa, para el uso turístico en edificación disconforme con la ordenación o normativa en vigor, indicando las medidas correctoras que se consideren pertinentes y haciendo constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación. Previa a la concesión de licencia, se realizará anotación marginal en el último asiento registral, con expresa mención a todos los términos de la misma. El Ayuntamiento podrá otorgar autorización para el ejercicio de la actividad turística alojativa, en su caso para las necesarias obras de adecuación.

d). La inclusión en el inventario no será condición necesaria para solicitar la autorización de la actividad, que siempre podrá ser a través de un expediente normal de legalización, pero es imprescindible para encauzar el expediente con las singularidades que el PTET^{LPA} otorga a las instalaciones inventariadas.

e). La calificación territorial o el proyecto de actuación territorial, y en su caso la *autorización previa* para la autorización del uso turístico, ultimarán para el concreto terreno donde se ubica la instalación turística, las condiciones de adecuación urbanística y ambiental al entorno en que se ubican.

f). En cualquier caso, solamente podrá ser legalizable una instalación turística alojativa, cuando el uso se encuentre admitido por el PTET^{LPA} en la unidad territorial específica en que se ubique la instalación.

3. TRANSITORIEDAD EN LA APLICACIÓN NORMATIVA

a). El conjunto de disposiciones normativas establecidos en el PTET^{LPA}, no tendrá íntegra aplicación a los establecimientos alojativos existentes y que se encuentren recogidos en el inventario. A estos efectos se relacionan las disposiciones normativas que tendrán aplicación singularizada a la situación existente, respecto de las nuevas instalaciones.

	<p>1. Se aplicarán las exigencias de superficies y plazas previstas en el artículo 8.4.f) de la <i>Ley 6/2002</i>.</p> <p>2. Se aplicarán los requerimientos de implantación derivados de los mínimos exigidos en la normativa turística y según las previsiones del artículo 7 de la <i>Ley 6/2002</i>.</p> <p>3. Existirá compatibilidad de las modalidades alojativas recogidas en el PTET^{LPA} con las categorías de suelo rústico previstas en el artículo 7.3 de la <i>Ley 6/2002</i>. En todo caso se exigirá el deber urbanístico de mantenimiento o recuperación del espacio rural o natural que forme parte de la UAET.</p> <p>4. No se exigirán requerimientos mínimos para la edificabilidad, en todo caso las construcciones no rebasarán la altura de DOS plantas sobre el terreno circundante. Se valorará adecuadamente las condiciones de integración con el medio, sin específicas exigencias sobre los aspectos estéticos.</p> <p>5. A estos establecimientos no le será de aplicación el régimen de distancias previsto en el PTET^{LPA}, no obstante constituirán referencia para la medición de distancias desde otras instalaciones a implantar.</p>																											
<p>19. EXCEPCIONES A LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO NAD</p>	<p>NORMA 24</p> <p>ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EXCEPCIONES NAD</p> <p>1. DISPOSICIÓN GENERAL</p> <p>Ningún establecimiento alojativo turístico podrá autorizarse en un municipio que no disponga de plan general de ordenación adaptado al PTET^{LPA}. El respectivo Ayuntamiento que esté en esas circunstancias, no dará trámite a expediente alojativo alguno.</p> <p>La adaptación se producirá en los términos previstos en el apartado 5.3.3.</p> <p>2. EXCEPCIONES</p> <p>Quedan exceptuadas de la exigencia general de adaptación del planeamiento, por tanto con posibilidad de ejecución inmediata conforme a las determinaciones del PTET^{LPA}, las siguientes situaciones:</p> <p>a). Los establecimientos de turismo rural estrictamente de rehabilitación patrimonial, comprendidos en el artículo 7.2.a)1) de la <i>Ley 6/2002</i> y regulados en el <i>Decreto 18/1998</i>.</p> <p>b). Los establecimientos alojativos correspondientes a las actuaciones específicas previstas, AEP, según fichas anexo B.</p> <p>c). Los establecimientos alojativos que se vayan a emplazar en parcelas que ya hayan adquirido la condición de solar, en los núcleos convencionales y en los suelos urbanos de planeamientos en vigor. Todo ello según lo previsto en el PTET^{LPA} para los distintos núcleos recogidos como espacios UTH-5 y UTH-6, conforme a los planos de ordenación, fichas anexo A y demás especificaciones.</p> <p>d). Los establecimientos alojativos correspondientes a planes parciales aprobados, que no necesiten de modificación o alteración, salvo reducción de edificabilidad, y en su caso el desarrollo de la urbanización. Se concretan en las siguientes actuaciones:</p> <table border="1" data-bbox="555 1308 1453 1639"> <thead> <tr> <th rowspan="2">EN NÚCLEO CONVENCIONAL</th> <th colspan="3">DETERMINACIONES DEL PTET^{LPA}</th> </tr> <tr> <th>REFERENCIA</th> <th>PLAZAS ASIGNADAS</th> <th>CAPACIDAD LÍMITE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Especial y Plan Parcial CHARCO VERDE LOS LLANOS DE ARIDANE</td> <td>NTE-2</td> <td>500</td> <td>961</td> </tr> <tr> <td>Suelo Urbano y Urbanizable de La Fajana BARLOVENTO</td> <td>NTE-5</td> <td>310</td> <td>310</td> </tr> <tr> <th colspan="4">EN SITUACIÓN SINGULAR AISLADA</th> </tr> <tr> <td>Plan Parcial HOTEL SANTA LUCÍA PUNTALLANA</td> <td>ACP-6</td> <td>0</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>Plan Parcial HOTEL HOYO VERDUGO TAZACORTE</td> <td>ACP-10</td> <td>0</td> <td>500</td> </tr> </tbody> </table>	EN NÚCLEO CONVENCIONAL	DETERMINACIONES DEL PTET ^{LPA}			REFERENCIA	PLAZAS ASIGNADAS	CAPACIDAD LÍMITE	Plan Especial y Plan Parcial CHARCO VERDE LOS LLANOS DE ARIDANE	NTE-2	500	961	Suelo Urbano y Urbanizable de La Fajana BARLOVENTO	NTE-5	310	310	EN SITUACIÓN SINGULAR AISLADA				Plan Parcial HOTEL SANTA LUCÍA PUNTALLANA	ACP-6	0	250	Plan Parcial HOTEL HOYO VERDUGO TAZACORTE	ACP-10	0	500
EN NÚCLEO CONVENCIONAL	DETERMINACIONES DEL PTET ^{LPA}																											
	REFERENCIA	PLAZAS ASIGNADAS	CAPACIDAD LÍMITE																									
Plan Especial y Plan Parcial CHARCO VERDE LOS LLANOS DE ARIDANE	NTE-2	500	961																									
Suelo Urbano y Urbanizable de La Fajana BARLOVENTO	NTE-5	310	310																									
EN SITUACIÓN SINGULAR AISLADA																												
Plan Parcial HOTEL SANTA LUCÍA PUNTALLANA	ACP-6	0	250																									
Plan Parcial HOTEL HOYO VERDUGO TAZACORTE	ACP-10	0	500																									
	<p>PARTE II ZONIFICACIÓN Y CARGA</p> <p>NORMA 05</p> <p>IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN ZONAL</p> <p>1. DELIMITACIÓN ZONAL GENERAL</p> <p>El PTET^{LPA} realiza una zonificación general, cuya metodología y justificación se describe en el apartado 3.3 (DETERMINACIÓN ZONAL), con la expresión gráfica que se contiene en los planos de ordenación S-1, conforme a lo siguiente:</p> <p>a). Zona exenta (Z0):</p> <p>Se trata del territorio insular para el cual no resulta posible ningún aprovechamiento que se materialice en alojamientos turísticos, salvo excepciones previstas, siendo el espacio exento de implantación y de aprovechamiento trasladable.</p> <p>b). Espacio para el turismo imbricado:</p> <p>Constituido por cinco zonas generales descritas como sigue:</p>																											

Vertiente Oeste	Z-1
Vertiente Este	Z-2
Vertiente Sur	Z-3
Zona Noreste	Z-4
Zona Noroeste	Z-5

c). Núcleo turístico convencional:

Se delimita la realidad existente en cuanto núcleos cuyo uso principal es el turístico, incluyendo los suelos urbanos o urbanizables con esta calificación, y la posible expansión de dichos núcleos.

La clasificación de estos suelos por el planeamiento urbanístico adaptado, se realizará siempre dentro del perímetro delimitado por el PTET^{LPA}. Se delimitan como núcleo turístico existente, con las siglas NTE, denominándose como sigue:

Puerto de Naos	NTE-1
Charco Verde	NTE-2
Cerca Vieja	NTE-3
Los Cancajos	NTE-4
La Fajana	NTE-5

2. OTRAS PIEZAS TERRITORIALES

a) Núcleos mixtos:

NAD

Están constituidos por los núcleos urbanos con uso global residencial, para los que el PTET^{LPA} establece previsiones de admisibilidad del uso de turismo. Se encuentran integrados en cada una de las ZONAS descritas.

b) Otras actuaciones convencionales:

ND

Se proponen las siguientes:

ACP-1: La Cangrejera	ACP-7: La Tahona
ACP-2: Balcones de Mazo	ACP-8: Vista Alegre
ACP-3: Finca Amado	ACP-9: Las Hoyas
ACP-4: Los Dragos	ACP-10: Hoyo Verdugo
ACP-5: Martín Luis	ACP-11: El Puerto
ACP-6: Santa Lucía	ACP-12: Tazacorte
	ACP-13: Las Manchas

Las actuaciones ACP-3 y ACP-4, disponen de algún grado de desarrollo y ejecución, aunque el PTET^{LPA} establece determinaciones en cuanto a carga y categorización de las instalaciones.

El resto de actuaciones constituyen previsiones de la nueva ordenación, propuestas que podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del PTET^{LPA}, teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización. Estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico.

En el anexo B que forma parte de esta normativa, se recogen las fichas donde se establecen las características y condiciones para estas actuaciones.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES

NAD

Las unidades territoriales constituyen el soporte operativo y decisional del PTET^{LPA}, teniendo la siguiente definición:

a). Unidad Territorial Homogénea (UTH). Son los espacios que obedecen a los conceptos territoriales de naturalidad y antropización, de 1 a 9, con los subconceptos que se especifican. Su delimitación agregada queda recogida en los planos de ordenación S-2.

b). Unidad Territorial Específica (UTE). Constituye el nivel último de desagregación territorial, reuniéndose en los planos de ordenación S-3, identificándose en los planos S-7 y S-8 cada recinto con las siglas de la zona, de la unidad homogénea y de la numeración que la identifica.

PARTE IV ORDENACIÓN TERRITORIAL

NORMA 12

DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE EL PAISAJE

1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

ND

Para la delimitación por el planeamiento urbanístico de Unidades Ambientales Homogéneas, se tomará como criterio gráfico la delimitación recogida en los planos de información B-2 del PTET^{LPA}, teniendo como referente la siguiente descripción conceptual:

1 ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD:

Territorio que representa la geomorfología y botánica con más valor natural.

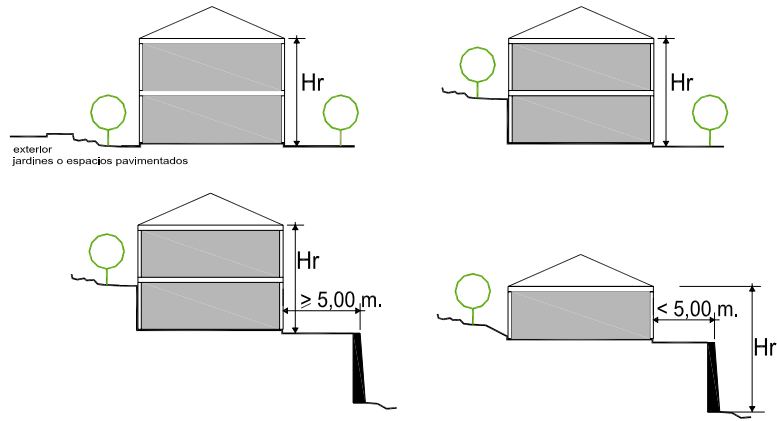
2 ESPACIO ANTRÓPICO-SEMINATURAL:

Paisaje en el que todavía existen notables rasgos de naturalidad, pero con un importante grado de antropización.

3 ESPACIO ANTROPIZADO:

Existe un dominio casi total de la componente antrópica, pudiendo existir intersticios de cierta naturalidad. Constituye el territorio agrario propiamente dicho.

	<p>4 EL TERRITORIO DIFUSO: Es el espacio de ocupación dispersa donde se encuentra el asentamiento poblacional, con vinculación al medio rural. La mayor o menor dependencia del entorno agrario determinará la categorización en asentamientos rurales o agrícolas.</p> <p>5 SISTEMAS URBANOS: Espacio netamente urbano con uso principal de vivienda. Hay distinción estructural según el espacio tenga atribuidas funciones principales administrativas, institucionales, comerciales, etc. Otros núcleos sólo tendrían funciones de residencia, pequeño comercio y otros de menor escala.</p> <p>6 ÁREA DE IMPLANTACIÓN TURÍSTICA: Espacios urbanos actuales donde se manifiesta el uso de turismo como principal.</p> <p>7 ÁREA DE IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL: Espacios urbanos actuales o con previsión de desarrollo, destinados al uso global industrial.</p> <p>8 SISTEMAS Y ELEMENTOS SINGULARES: Espacios de implantación puntual, infraestructuras o dotaciones de interés general.</p> <p>2. DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN ND</p> <p>El planeamiento urbanístico establecerá las condiciones de localización de los establecimientos turísticos en relación con las estructuras rurales, las infraestructuras y las características físicas del territorio; las tipologías de edificación y el tratamiento de sus espacios circundantes. Prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular:</p> <p>a). Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.</p> <p>b). Se evitará igualmente la canalización y ocupación de cauces de barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.</p> <p>c). Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.</p> <p>d). Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior.</p> <p>3. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN NAD</p> <p>El territorio definido en el PTET^{LPA} como Z0 y UTH-1, zona exenta y otras unidades de alta naturalidad, constituyen áreas para las que se exige una especial protección de sus valores paisajísticos, a este respecto se determina lo siguiente:</p> <p>a). En estos espacios, con excepción de los suelos rústicos de protección agraria recogidos como tales en el planeamiento, no se permitirán los siguientes actos o usos del suelo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La introducción de otros usos distintos a los existentes o admitidos por los instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, o de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos. 2. Edificaciones o construcciones, sea cual fuere su naturaleza; infraestructuras y redes de servicios, o apertura de nuevos viarios; y ningún elemento dispuesto como señalética privada, tales como anuncios, carteles u otros. En estos casos cabrían excepciones justificadas por interés general. <p>b). Se admitirán, además de los usos o construcciones no prohibidos conforme al apartado anterior, los que pudieran resultar como desarrollo del presente PTET^{LPA}.</p>
	<p>NORMA 18</p> <p>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO NAD</p> <p>1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>a). La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. La altura reguladora establecida para todo el suelo rústico, es de DOS PLANTAS, equivalente a 7,00 mts. Se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias debidamente valoradas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En general solamente se deberán realizar construcciones con UNA planta de altura. 2. Solamente se podrá alcanzar la altura máxima de DOS plantas en los siguientes casos: <p>Cuando la construcción se realice en Asentamiento Rural. Cuando la tipología arquitectónica requiera de proporciones que justifiquen la necesidad de esa altura. Cuando resulte procedente para mejor integración, reducir el espacio intervenido (EL) en favor del espacio agrario, rústico o natural (EA). En Asentamiento Agrícola, según su regulación expresa.</p> <p>b). Medición:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se medirá en la mitad de cada fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta. En ningún caso existirán fachadas (principales, opuestas o laterales) con altura mayor de dos plantas. 2. Todas las fachadas de la edificación cumplirán la altura máxima permitida, de conformidad con los siguientes esquemas:



2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

a). Las edificaciones deberán estar de acuerdo con las condiciones del entorno de ubicación. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse las construcciones.

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

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

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

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

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

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

NORMA 21

EQUIPAMIENTOS CON NIVEL ESTRUCTURANTE LOCAL NAD

1. INSTALACIÓN NÁUTICA LIGERA

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.2 de la Ley 14/2003. Se definen como instalación marítima, es decir, "el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeaderos y otras similares".

Forman parte del sistema de ocio y recreo recogido en los planos de ordenación S-6, con referencia en los planos de información B-11.

1. Intervenciones de recuperación:

Se refiere a las actuaciones de acondicionamiento ligero en los puntos con significación histórica como embarcaderos o similares situaciones de la realidad actual, deberán ser intervenciones respetuosas con los rasgos históricos, con el doble valor de recuperación de la memoria histórica y de hacer uso de un recurso tematizado para el turismo.

Cada uno de los enclaves enumerados tiene importantes valores del espacio acuático y terrestre, por lo que la intervención será consecuente con esta situación, evitando que la escala acabe por diluir la imagen del lugar. No han de servir necesariamente como espacios para el baño.

Puerto Trigo
Pescante de San Andrés
Pescante de Talavera
Embarcadero de Gallegos
Pescante en La Fajana de Franceses
Puerto de Santo Domingo
Embarcadero de Lomada Grande
Puerto de Puntagorda
Porís de Candelaria

	<p>2. Pequeñas instalaciones náuticas:</p> <p>Se trata de intervenciones con alguna infraestructura marina de pequeña escala. Se fundamenta así una adecuación funcional que no debería rebasar el nivel de instalación náutica ligera (protección y servicio a pequeñas embarcaciones), sin que conlleve infraestructuras portuarias convencionales.</p> <p>Sin perjuicio de actuar, si procede, sobre los enclaves descritos anteriormente, cabría recoger conforme a este criterio los siguientes enclaves:</p> <p style="text-align: right;">La Salemera (Villa de Mazo) Puntalarga (Fuencaiente) El Remo (Los Llanos de Aridane) La Fajana (Barlovento) Embarcadero El Faro de Fuencaiente</p> <p>2. LUGARES DE BAÑO</p> <p>En el anejo 2.3 del PTET^{LPA} se recogen las fichas guía de los lugares actualmente utilizados para el baño, con su grado de acondicionamiento y servicios. Las intervenciones atenderán prioritariamente a las necesidades que se revelan con carácter enunciativo en dichas fichas.</p> <p>Específicamente se trata de acondicionar enclaves en la costa con fines recreativos, lugares para los que se debería cuidar sus condiciones para el baño, en otro caso, disponer la aptitud para ese uso, con las mínimas obras de intervención para su adecuación.</p> <p>En estos objetivos entraría la creación de charcas mareales artificiales aprovechando la configuración rocosa de la ribera, actuando en la plataforma o realizando protecciones de baja cota.</p> <p>3. OTRAS INSTALACIONES DEL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</p> <p>Forma parte de este apartado normativo, el conjunto de actividades e instalaciones que constituyen servicios de cara al turismo, con ofertas temáticas de otra escala que las ya expuestas, pero que proyectan los valores del destino.</p> <p>Se tomará como referencia orientativa el sistema de dotaciones y equipamientos que se recogen en los planos de información B-8 (SISTEMA DOTACIONAL) y B-11 (SISTEMA PATRIMONIAL).</p> <p>Tendrán naturaleza de propuestas vinculantes las recogidas como Sistema de Ocio y Recreo en los planos de ordenación S-6, constituyendo previsiones estructurales con prioridad sobre propuestas de otro nivel.</p> <p>En cualquier caso otras propuestas no contempladas tampoco resultarían impedidas por el PTET^{LPA}.</p> <p>Estos usos no alojativos, relacionados con la cultura, ocio, o deporte, admitidos según la regulación general establecida, no tendrán más limitaciones que las derivadas de la normativa específica de aplicación.</p> <p>En suelo rústico, el Proyecto justificará las necesidades volumétricas según sus características específicas.</p>
	<p>NORMA 25</p> <p>DISPENSA DE ESTÁNDARES NAD</p> <p>1. CONSIDERACIÓN GENERAL</p> <p>Entretanto no exista reglamentación específica aplicable a las instalaciones aisladas en el medio rural, para la satisfacción mínima y suficiente de sus requisitos funcionales, se precisa modular o exceptuar de algunos de los estándares previstos en el marco legal vigente en materia de turismo, a dichas instalaciones.</p> <p>A este respecto lo previsto en los siguientes preceptos:</p> <p style="text-align: center;">Artículo 34 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias. Disposición Adicional Primera 1 y 2 del Decreto 18/1998. Disposición Adicional Primera y Segunda del Decreto 23/1989. Disposición Transitoria Segunda del decreto 149/1986.</p> <p>2. Las siguientes propuestas podrían servir de forma sistemática como referente en la dispensa de estándares reglados, para mejor adecuación de las exigencias cualitativas a las necesidades tipológicas:</p> <p>1. La Consejería-Recepción deberá modularse adecuadamente en razón del número de plazas. Se propone una exigencia mínima obtenida por:</p> $S = 4 \cdot \sqrt{P}$ <p>2. En apartamentos, se propone que el servicio de lavandería sea exigible para establecimientos de tres o más llaves, propio o concertado, no obstante puede ser suplido por la existencia de lavadora en la unidad alojativa, cuando se trate de establecimientos de hasta 20 plazas.</p> <p>3. La exigencia de servicio telefónico deberá adaptarse a los menores requerimientos derivados de nuevas tecnologías. Siempre deberá existir teléfono a disposición del cliente, exigible para más de dos unidades alojativas. Será exigible en la propia unidad alojativa, para establecimientos de más de 40 plazas. Cuando se exija conserjería-recepción, habrá siempre intercomunicador con la unidad alojativa.</p> <p>4. En modalidad de Hotel-Apartamento, cuando no se ofrezca servicio de limpieza de enseres en cocina, se deberá exigir la colocación de un lavavajillas.</p> <p>5. Para las modalidades de Hotel Rural y Hotel Familiar, se exigirá un espacio para servicio de desayunos, sin que sea exigible el servicio de comidas.</p>

7.3 EL DOCUMENTO AJUSTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC DE 22 DE JUNIO DE 2006

7.3.1 CUESTIONES GENERALES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 22 de junio de 2006, adoptó acuerdo sobre el documento del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTET^{LPA}), del modo siguiente:

1. La condición **Primera** dice que deben recabarse, previo a la aprobación definitiva, los siguientes informes:

- Informe vinculante del Ministerio de Fomento, ...
- Informe vinculante en materia de Costas, ...
- Informe preceptivo en materia de telecomunicaciones, ...
- Informe preceptivo en materia de carreteras ...

a). En relación con el requerimiento de informe del Ministerio de Fomento, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe favorable, con registro de entrada en el Cabildo el 18-10-2004. Con registro de salida del Cabildo el 20-6-2006, se solicitó nuevo informe a la Dirección General de Aviación Civil, haciendo constar la concordancia del PTET con el informe, en todo caso hasta el presente no se ha recibido informe alguno.

b). En relación con el requerimiento de informe de Costas, El Cabildo solicita informe con posterioridad a la aprobación provisional del PTET, emitiéndose por la Dirección General de Costas, recibido en el Cabildo el 19-4-2006, no formando parte del expediente enviado a COTMAC. El carácter del instrumento que se tramita, en tanto que planeamiento territorial, así como la escala de representación (1:25000), no permite o, en todo caso, resultaría ilegible e impreciso el señalamiento gráfico de las determinaciones de la Ley de Costas. Asimismo resulta superfluo, desde el punto de vista jurídico, cualquier transcripción de las determinaciones que constan en legislación, en cualquier caso, el desarrollo del PTET se producirá a través del planeamiento urbanístico y de los espacios naturales protegidos, que establecerán las determinaciones de forma detallada y harán constar pormenorizadamente cuantas incidencias tenga el desarrollo turístico en materia de costas.

c). En relación con el requerimiento de informe en materia de telecomunicaciones, el Cabildo solicitó informe según escrito dirigido a la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, recibido informe el 26-7-2006.

El informe resulta solamente expositivo de la legislación vigente, sin que se haga mención al PTET en relación con la Ley General de Telecomunicaciones, pues en efecto, este instrumento de planeamiento no entra en colisión con aspecto alguno relativo a las comunicaciones, en cualquier caso, cuestiones generales sobre las infraestructuras se citan en el PTET solamente con carácter de recomendación.

d). En relación con el requerimiento de informe en materia de carreteras, la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación emitió informe que tuvo entrada en el Cabildo el 23-9-2004. Las observaciones contenidas en dicho informe fueron subsanadas en el documento sometido a aprobación provisional. El 26-6-2006 tuvo salida del Cabildo la petición de nuevo informe, sin que hasta el presente se haya recibido escrito alguno.

2. La condición **Segunda** dice que *“Debe someterse al trámite de información pública por plazo de un mes las modificaciones sustanciales introducidas con ocasión de la aprobación provisional del Plan Territorial de referencia y que se relacionan a continuación.”*

A) *Actuaciones convencionales propuestas (ACP):*

... ACP1-ACP2-ACP-3-ACP-4-ACP5-ACP7-ACP8-ACP9-ACP11-ACP12-ACP13.

B) *Actuaciones estratégicas singulares*

...

C) *Delimitación de núcleos mixtos*

... Z1-12, Z1-13, Z2-2, Z2-6, Z2-7, Z2-12, Z4-2, Z5-3.

La condición **Tercera** dice que *“Han de introducirse las siguientes correcciones materiales en el documento de referencia:*

Se señala en la condición 1) que los suelos urbanizables ACP2-ACP5-ACP7-ACP9 y ACP13 *“han de suprimirse del Plan Territorial de referencia o bien suspenderse en la aprobación definitiva para la posible previsión por el Cabildo Insular de La Palma de equipamientos estructurantes vinculados a las mismas que legitimen tales actuaciones aisladas, ...”*

3. En virtud de esos requerimientos, el Cabildo expuso a información pública el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, así como el documento *“Sostenibilidad y viabilidad económica de la red completa de campos de golf”*, según anuncio publicado en el BOC de 18-09-2006.

Este proceso no ha culminado, toda vez que el Cabildo no ha tomado acuerdo sobre las alegaciones presentadas en dicho período.

El documento del PTET^{LPA} que ahora se presenta para su aprobación definitiva obedece a la subsanación de los reparos expresados en la condición Tercera del acuerdo, comprendiendo todos sus apartados (del 2 al 27), excepto el apartado 1) que forma parte del documento sometido a información pública, con propuesta de SUSPENSIÓN hasta la culminación del proceso.

7.3.2 DOCUMENTO SUBSANADO CON PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL

1. El documento ajustado a las condiciones del acuerdo antes citado, se presenta a Consejo de Gobierno para su APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL, con la siguiente estructura:

TEXTOS:

TOMO I MEMORIA DE INFORMACIÓN

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

TOMO III PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

TOMO IV ANEJO DE MODIFICACIONES

TOMO V NORMATIVA

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

2. A los efectos de mejor comprensión del documento que se presenta en relación con los cambios operados sobre el documento que fue objeto de aprobación provisional, en razón del citado acuerdo de la COTMAC de 22-6-2006, se presenta una comparativa de las partes de la Memoria de Ordenación que han tenido cambios significativos (no se han dispuesto los pequeños errores ortográficos o gramaticales), además una comparativa de la totalidad de ambos textos normativos.

Se señala la modificación, supresión o adición, de la siguiente forma:

Los párrafos suprimidos se señalan con banda gris, los añadidos con subrayado. En otros casos (cuadros) se rotula ELIMINADO o AÑADIDO.

La paginación es correlativa con el presente Tomo, no correspondiéndose con la propia de la Memoria o Normativa.

MODIFICACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN:

TOMO II DIAGNOSIS Y PROPUESTAS

DOCUMENTO 4

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

EL MODELO: FORMULACIÓN Y PLANIFICACIÓN

3.3.1.1 b)

.....

Está claro que el planificador tiene limitada la potestad ordenadora en cuanto a clasificación de suelo urbanizable turístico, tal que ha de ejercerse solamente en lo propio sería el ejercicio ceñido a las zonas de estructura convencional, núcleos que han sido delimitados por el PTET^{LPA}. No obstante, la excepcionalidad antes señalada ha permitido la consideración por el Cabildo y a propuesta de alegaciones, de una serie de núcleos convencionales aislados, enclaves singulares cuya real existencia estará sujeta a la vinculación de un equipamiento relevante, con entidad suficiente para la diversificación y cualificación de la oferta turística.

Otros enclaves articulados a núcleos urbanos, no representan la situación ideal desde el punto de vista de Modelo, pero el amparo legal ha permitido estimar las solicitudes en ese sentido.

En ambos casos se arbitran previsiones temporales que tienen por finalidad reconducir el Modelo, a largo plazo, a una conformación más favorecida del espacio rural frente al convencional.

3.5.1.2

.....

El equipamiento turístico complementario, aunque deberá servir para la diversificación y cualificación de la oferta, requerirá de especial atención (DOT-14.3) cuando tenga un carácter relevante, en especial los parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones. Es el nivel en que el PTET^{LPA} ha centrado sus previsiones, estableciendo el carácter estructurante de ámbito insular (DOT-14.6) a los siguientes: Sistema Termal de Fuente Santa, Centro Cultural-Auditorio, Parque Temático de La Laguna de Barlovento, conjunto de los sistemas deportivos y de ocio (SDO) donde se integran los Campos de Golf y los Parques Marítimos de Puerto de Naos, Los Cancajos y Santa Cruz de La Palma, y las actuaciones de litoral sobre sistemas existentes.

3.5.2.3 a)

.....

→ El Plan ha valorado en primer lugar una componente de oportunidad nacida de la trayectoria histórica, a este respecto decir que:

La previsión en este lugar de un campo de golf con instalaciones alojativas vinculadas nace de la situación urbanística de suelo urbanizable recogida en el Plan General de ese municipio. Está constatado que no se ha podido Los distintos hechos han impedido patrimonializar el *ius aedificandi* que había configurado el planeamiento, Plan General de Los Llanos de Aridane y Plan Parcial T5.1, lo que ha impedido sin que se pudiera llevar a los propietarios efecto la adquisición patrimonialización de derechos, patrimonializando los aprovechamientos con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El *ius variandi* de la administración ha sido ejercido profusamente a través de la legislación compendio legal ha tenido directo protagonismo en el proceso, afectando al caso las leyes sobre espacios naturales (leyLey 12/1987 y leyLey 12/1994) y sobre la ordenación territorial, todo ello refundido en el DL 1/2000 y aprobado por el TROTEN, asimismo la leyLey 19/2003 de Directrices y la ley específica sobre el modelo turístico insular (leyLey 6/2002). No es del caso entrar aquí en otras consideraciones, pero lo cierto es que parece que ha sucedido una reconfiguración continuada en la definición y concreción del contenido del derecho de propiedad, y aunque no deba entenderse como límite o restricción del dominio, podría deducirse una responsabilidad patrimonial, bien del legislador o de la administración.

.....

El *ius variandi* de la administración estaba en este caso ejercitado bajo la justificación de adecuación a los fines de protección perseguidos, deduciendo que era posible concretar el *ius aedificandi* en los términos de ese último acuerdo.

→ Una componente de viabilidad, nacida de la tenencia de una importante superficie de terrenos en posesión de quien se ha planteado la realización de estas instalaciones.

.....

→ Una componente de viabilidad, nacida de la tenencia de una importante superficie de terrenos en posesión de los interesados en la iniciativa de realización de estas instalaciones.

.....

El carácter estructurante de estos equipamientos (SDO), justifica la singularización de las determinaciones generales de ordenación, con precisas condiciones para estos sistemas, en particular para el SDO-1 se trata de la preservación de los valores geomorfológicos, adecuado tratamiento de la red hidrográfica, ubicación de construcciones en zonas más antropizadas, tipología compacta de las actuaciones alojativas y articulación territorial a través de las pistas existentes, implementando su mejora.

3.5.2.4 b)

.....

En virtud de los Por los distintos sucesos acaecidos en el tiempo se constata que, no se ha podido patrimonializar el *ius aedificandi* que había configurado el planeamiento, Plan Especial (sector Charco Verde I) y Plan Parcial (sector Charco Verde II), lo que ha impedido a los propietarios frustrando la adquisición de derechos, patrimonializando los patrimonialización de los aprovechamientos con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El *ius variandi* de la administración ha sido ejercido profusamente a través de la legislación de los últimos años. Actos administrativos y legislativos han sido ejercidos profusamente por la administración en los últimos años. En virtud de valores del espacio natural, la entonces CUMAC impuso por acuerdo de 25-4-1991 una reducción de edificabilidad y previsión de *espacio libre de 1.500 m² de superficie a los fines de proteger los endemismos de flora canaria allí existentes y de romper la continuidad de la gran parcela situada junto a la carretera de acceso a El Remo.* En efecto se trata del endemismo vegetal *parolínea aridanae* que se encuentra en el lugar y en las laderas próximas.

Por esta sucesión de hechos los promotores de ese espacio turístico han visto interceptado su ejercicio de adquisición de derechos por este devenir legal y el planeamiento que lo desarrolla.

→ En el presente está el PTET^{LPA} ejerce la potestas variandi de la administración, porque es mandato explícito y directo para la administración de la implantación de un modelo de desarrollo turístico y las previsiones específicas sobre la oferta alojativa.

3.5.9.1

.....

El artículo 7.2 de la ley Ley 6/2002 ha creado nuevas modalidades bajo el marco del decreto Decreto 18/1998, sin etiqueta específica, por lo que el PTET^{LPA} debe identificar identifica los productos turísticos que respondan a estos distintivos. Para seguir la misma sistemática legal se establecen las denominaciones de casa rural y hotel rural con los distintivos de I-II-III, según sea rehabilitación estricta, rehabilitación con excepciones o establecimientos de obras nueva.

El Hotel de Naturaleza podría tener concesión de "especialidad" (art. 36 del decreto 149/87).

La Villa de Naturaleza tiene la cobertura de Bungalow o Villa.

El Campamento de Naturaleza es Se trata de distinguir a los productos de naturaleza, dentro de las modalidades existentes, por lo que se arbitran situaciones que podrían tener cobertura como establecimientos con concesión de "especialidad". En particular en caso de hotel está previsto en el art. 36 del Decreto 149/87. En el caso de apartamentos turísticos especializados se estará a lo previsto en la DA Tercera del Decreto 23/1989.

Los campamentos de turismo se acotan a los ligados a la naturaleza y a los campamentos para caravanas, todo lo cual viene a representar una

limitación normativa de los Campamentos de Turismo recogidos en el art. 32.1.c) de la Ley 7/1995.

Por tanto cada producto turístico tiene **un** encaje en la normativa vigente.

MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO	
IDENTIFICADO CON RURAL artículo 7.2. a) 2) ley 6/2002 Decreto 18/1998 con dispensa	REHABILITACIÓN NUEVA CONSTRUCCIÓN	CR 1-2 palmeras	REHABILITACIÓN excepción de superficie y antigüedad	NUEVA CONSTRUCCIÓN
	CASA RURAL HOTEL RURAL		CASA RURAL HOTEL RURAL	VILLA RURAL HOTEL RURAL
HOTEL art. 32.1. a) de la ley 7/1975	HOTEL ESPECIALIZADO art. 2 y 36 del Decreto 149/1987	3-4-5 estrellas	condiciones de ubicación entorno rural/natural HOTEL DE NATURALEZA	
APARTAMENTO TURÍSTICO art. 32 1 b) de la ley 7/1995	BUNGALOW - VILLA art.3 del Decreto 23/1990	3-4-5 llaves	condiciones de ubicación entorno rural/natural VILLA DE NATURALEZA	
CAMPAMENTO DE TURISMO art. 32 1 c) de la ley 7/1995	CAMPAMENTO DE TURISMO Orden 28 julio 1966 Real Decreto 2545/1982	▲ L-1ª-2ª-3ª	unidad de servicios y tiendas de campaña CAMPAMENTO DE NATURALEZA	

ELIMINADO

3.5.9.2

.....

→ **Turismo rural:** definido como tal en el Decreto 18/1998 (de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural), con dos modalidades específicas, **casa rural** y **hotel rural**. Asimismo en el artículo 7.2. a) 1) de la Ley 6/2002. Esta situación de estricta rehabilitación tendría el distintivo de (I).

.....

MODALIDAD	REHABILITACIÓN SIN EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES		1-2 palmeras

ELIMINADO

AÑADIDO

MODALIDAD	REHABILITACIÓN SIN EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL I	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL I	PATRIMONIALES		1-2 palmeras

→ **Identificado con rural:**

En nueva construcción, tanto el Hotel Rural como la Villa Rural, tendrán Tendrían el distintivo de (II) y (III), según sea establecimiento exceptuado o enteramente nuevo.

.....

MODALIDAD	REHABILITACIÓN CON EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES	ELEMENTOS	1-2 palmeras
VILLA RURAL		TRADICIONALES	CR

ELIMINADO

AÑADIDO

MODALIDAD	REHABILITACIÓN CON EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL II	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL II - III	PATRIMONIALES	ELEMENTOS	1-2 palmeras
CASA RURAL III		TRADICIONALES	CR

.....

- **Hotel de Naturaleza**, es un producto diferenciado diseñado en el PTET^{LPA}, vinculado al disfrute de la naturaleza. Tiene una limitación de 80 plazas. Emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos.

.....

→ Grupo Extrahotelero: Apartamento, Bungalow, Villa, Villa de Naturaleza:

- Cuando se obtenga *especialidad* en relación con la naturaleza, sería un producto denominado Hotel de Naturaleza, una situación diferenciada vinculada al disfrute de la naturaleza. Para adquirir esta especialidad tendría: una limitación de 80 plazas y el emplazamiento estaría en el espacio rural fuera de asentamientos.

→ Grupo Extrahotelero: Apartamento, Bungalow, Villa:

Será de aplicación el Decreto 23/1989, sobre ordenación de apartamentos turísticos, en razón de esto se establecen las siguientes modalidades específicas:

- Apartamentos.
- Bungalows.
- Villas.

Definidas en el art. 3 del
Decreto 23/1989

- **Villa de Naturaleza**, es un producto diferenciado diseñado en el Plan, vinculado al disfrute de la naturaleza. Puede tener categoría de 3 a 5 llaves. Emplazamiento Cuando se obtenga *especialidad* en relación con la naturaleza, se estaría en una situación diferenciada vinculada al disfrute de la naturaleza. El emplazamiento estaría en el espacio rural fuera de asentamientos.

3.5.9.1 b)

.....

El planeamiento urbanístico solamente podrá proyectar La previsión de nuevos viarios, en cualquiera de sus categorías (peatonal, rodado, estructurante principal o secundario), de forma debiera tener carácter excepcional y, como justificación para completar la estructura vertebradora del núcleo.

Esta trama viaria que articula la estructura proyectada se define como viario estructurante, hacia el cual darán darían las parcelas que van a servir de soporte a de las nuevas edificaciones.

De aquí se desprende que solamente se podrán podrían realizar parcelaciones urbanísticas dando a ese viario estructurante.

3.5.11.3 b)

.....

Estás áreas recogidas en el PTET^{LPA} no condicionan la clasificación que realice el planeamiento urbanístico, pero si que van a servir de referencia para las determinaciones turísticas.

3.7.1 a)

.....

Se refiere al De manera global se define como el conjunto de espacios territoriales que han de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

Dentro de este espacio territorial delimitado por el Plan (PTET^{LPA}), el instrumento de ordenación que legitime la actuación delimitará las unidades aptas para la edificación turística (UAET) que darán soporte a las distintas actuaciones.

La razón de ser del sistema es la ejecución de un **Campo conjunto de Campos de Golf** con instalación alojativa vinculada. instalaciones alojativas vinculadas. Se articularían otras actuaciones deportivas o de ocio a determinar por el propio instrumento de planeamiento, también las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para el sistema.

.....

■ Dentro de cada uno de estos espacios territoriales (SDO) delimitados por el PTET^{LPA}, se configurarán las unidades aptas para la edificación turística (UAET) que darán soporte a las distintas actuaciones, sin más limitación que dar viabilidad territorial al campo de golf.

.....

3.7.1.2 b)

.....

■ Se han planteado CINCO posibilidades de ubicación con rasgos diferenciadores que dan cabida a distintas expectativas y modelos, conformando una estructura insular con equilibrio zonal. Un sistema estructurante que se le dota de amparo normativo específico fuera del general establecido en el PTET^{LPA}.

3.7.2.1

.....

En estas áreas se insertarían elementos estratégicos de desarrollo insular, sistemas de transporte y de ocio, comprendiendo actividades comerciales, deportivas y demás servicios, aunque no forma parte del modelo turístico a desarrollar, la previsión de instalaciones turísticas alojativas en las zonas de servicio.

3.8.1.

.....

En el apartado 1.2.3 de la Memoria se ha tratado el tema de las infraestructuras costeras y el modo de actuar en el litoral, en relación con los objetivos del Plan Director de Infraestructuras, asumidos por sensibles para operar en el PTET^{LPA} litoral.

MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA:

ÍNDICE GENERAL

TEXTOS

TOMO I MEMORIA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO INTRODUCTORIO

TÍTULO 0. EL PLAN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN 002

DOCUMENTO 1 MEMORIA AMBIENTAL 026

VOLUMEN I ESTUDIO INSULAR

VOLUMEN II ESTUDIO INSULAR

VOLUMEN III ZONAS ESPECÍFICAS / ENP

DOCUMENTO 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD INSULAR

TÍTULO 1. EL SISTEMA INSULAR 029

ANEJO 2.1 ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

ANEJO 2.2 SISTEMA DE OCIO Y RECREO: LUGARES DE BAÑO

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

TÍTULO 2. DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL 163

TÍTULO 3. EL SISTEMA PLANIFICADO 237

TÍTULO 4. DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL 388

TOMO III PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

TÍTULO 5. EL DESARROLLO DEL PLAN:

CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD 607

TÍTULO 6. EVALUACIÓN TEMPORAL Y FINANCIERA 698

TOMO IV ANEJO DE MODIFICACIONES

TÍTULO 7. CAMBIOS OPERADOS EN EL PROCESO DE FORMACIÓN 698

TOMO V NORMATIVA

PARTE I DISPOSICIONES GENERALES 237

PARTE II ZONIFICACIÓN Y CARGA 237

PARTE III PRODUCTO TURÍSTICO Y TERRITORIO 237

PARTE IV ORDENACIÓN TERRITORIAL 237

PARTE V SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS 237

PARTE VI SITUACIONES TRANSITORIAS Y EXCEPCIONALIDADES... 237

ANEXO A NÚCLEOS MIXTOS 237

ANEXO B ACTUACIONES AEP – ACP – SDO 237

ANEXO C TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA 237

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO III NORMATIVA

DOCUMENTO 5

SISTEMA NORMATIVO

TÍTULO 5. DISPOSICIONES NORMATIVAS

5.1	FORMULACIÓN Y OBJETIVOS	418
5.2	ESTRUCTURA	419
5.3	ALCANCE Y VIGENCIA	421
5.4	CONCEPTOS Y TÉRMINOS	422

TOMO V NORMATIVA

ANEJO NORMATIVO

PARTE I DISPOSICIONES GENERALES

NORMA 01		425
PRELIMINAR		434
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y PROYECTOS EN SUELO RÚSTICO		
NORMA 02		426
INSTRUMENTAL		434
LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS CON CONTENIDO TURÍSTICO		
NORMA 03		444427
EL CANON		
NORMA 04		444428
CAMBIO DE USO		

PARTE II ZONIFICACIÓN Y CARGA

NORMA 05		445429
IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN ZONAL		
NORMA 06		448431
ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO		
NORMA 07		449433
CAPACIDAD ALOJATIVA Y LÍMITES AL CRECIMIENTO		
NORMA 08		455439
AUTORIZACIÓN TURÍSTICA		

NORMA 09	460444
TRASLADO DE LA CARGA ALOJATIVA	
PARTE III PRODUCTO TURÍSTICO Y TERRITORIO	
NORMA 10	463447
MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO	
NORMA 11	470452
DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES	
PARTE IV ORDENACIÓN TERRITORIAL	
NORMA 12	472455
DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE EL PAISAJE	
NORMA 13	474457
ESTÁNDARES	
NORMA 14	479462
SISTEMA DE USOS	
NORMA 15	483464
COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO	
NORMA 16	484465
PARÁMETROS REGULADORES DE LA SITUACIÓN AISLADA	
NORMA 17	487468
CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO	
NORMA 18	493473
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	
PARTE V SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS	
NORMA 19	495475
LAS INFRAESTRUCTURAS	
NORMA 20	500479
SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO <u>TURÍSTICO</u>	
NORMA 21	510488
EQUIPAMIENTOS CON NIVEL ESTRUCTURANTE LOCAL	
PARTE VI SITUACIONES TRANSITORIAS Y EXCEPCIONALIDADES	
NORMA 22	511490
<u>ACTUACIONES CON SINGULARIDAD SITUACIONES SINGULARES</u>	
NORMA 23	513492
INSTALACIONES EXISTENTES	
NORMA 24	515494
ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EXCEPCIONES	
NORMA 25	516495
DISPENSA DE ESTÁNDARES	
ANEXO A	519-560

FICHAS DEL SISTEMA DE NÚCLEOS

ANEXO B	561-587
----------------	-------	---------

ACTUACIONES AEP-ACP-SDO	
-------------------------	-------	--

ANEXO C	588-604
----------------	-------	---------

TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA

PARTE I TÍTULO 5. DISPOSICIONES GENERALES NORMATIVAS

NORMA 01

PRELIMINAR

Los siguientes apartados **5.1**, 2, 3 y 4, tendrán el carácter de norma de aplicación directa (**NAD**), excepto el apartado 3.c). que será norma directiva (**ND**).

1. FORMULACIÓN Y OBJETIVOS

a)1. Se formula el presente **Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma (PTET^{LPA})**, con los fines previstos en la *LEY 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, y que según la exposición de motivos, serán los de *posibilitar la utilización del suelo rústico con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social*. Además el PTET^{LPA} desarrolla el objetivo general que dicha ley establece en el artículo 1, regular un modelo territorial de desarrollo turístico específico, en este caso para la isla de La Palma, y teniendo en cuenta que el paisaje ha de ser el *elemento identificador de la oferta turística*.

La Disposición Adicional Primera refiere este tipo de Plan Territorial Especial, a los previstos en la Disposición Adicional Primera de la *Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias*.

El ámbito del PTET^{LPA} es la isla de La Palma, en toda su integridad territorial, tal como expresan ambos textos legales, *tendrán el carácter de instrumentos de **ordenación territorial insular** de la actividad turística en tanto no se encuentre adaptado el respectivo Plan Insular de Ordenación*, según la *DA de la Ley 6/2002*, y de acuerdo a la *DA de la Ley 6/2001*, *los cabildos insulares podrán formular y tramitar un Plan Territorial Especial, de ámbito insular*.

b)2. Se establece un marco básico de regulación de usos del suelo que deberá respetarse para conseguir que el modelo territorial se desarrolle en equilibrio con el medio, por eso las determinaciones que a este respecto realiza el PTET^{LPA} se consideran imprescindibles para que en el proceso de adaptación de los planes urbanísticos se disponga de criterios uniformes, lo cual conduciría a respuestas de carácter sistémico, con uniformidad territorial.

Se incide en algunas claves necesarias para la protección del medio agrario y por otro lado para garantizar los aspectos que tienen que ver con el paisaje. Por eso las determinaciones de apariencia más distanciada de la propia esencia turística, tendrán el valor instrumental de unidad de criterio, hasta tanto no entre en vigor el Plan Insular de Ordenación.

Para el cumplimiento de la finalidad del PTET^{LPA} se desarrollan los propios criterios básicos formulados por la Ley 6/2002:

- 1.a) Conseguir un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
- 2.b) Incorporar el suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.
- 3.c) Respetar y mantener las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.
- 4.d) Consolidar un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.
- 5.e) La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.
- 6.f) La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

5.2. ESTRUCTURA

a).1. El Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET^{LPA}) conforma un conjunto integrado de documentos, con naturaleza expositiva, propositiva y específicamente normativa, con un carácter analítico y gráfico.

El PTET^{LPA} se estructura en **SIETE Títulos**, recogiendo el contenido informativo, descriptivo, justificativo y de evaluación, y las modificaciones habidas en el proceso de formación del Plan. la normativa, que contiene el marco jurídico específico aplicable.

El presente Tomo III, Documento 5, Título 5, constituye la **NORMATIVA del PTET^{LPA}, no formando parte de esa relación de Títulos. Comprende las. Las** disposiciones normativas que conforman el marco jurídico de la ordenación prevista.

Forma parte de la normativa un conjunto de tres, se recogen en el anejo a este Título 5, denominado **ANEJO NORMATIVO**, del que forman parte sendos anexos de fichas: (Anexo A: NÚCLEOS MIXTOS.

y Anexo B: ACTUACIONES AEP - ACP - SDO.

Anexo C: TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA.

). La norma o precepto queda constituida por las disposiciones que se enuncian bajo el numeral correspondiente, con el carácter normativo que se le atribuya, en todo o a cada parte, y que se expresa claramente en cada determinación.

b) El Documento 5, Sistema Normativo, se completa con los planos de Ordenación, recogidos como Anejo 5.1.

2. Contenido documental:

Se establece de conformidad con lo previsto en el apartado 3. de la Disposición Adicional Primera de la *LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias*.

Los contenidos del PTET^{LPA} son los propios de su naturaleza y finalidad, desarrollados para el cumplimiento de sus objetivos, estructurándose de la siguiente forma:

TEXTOS:

TOMO I MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

DOCUMENTO INTRODUCTORIO

TÍTULO 0. EL PLAN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

DOCUMENTO 1 MEMORIA AMBIENTAL

VOLUMEN I	ESTUDIO INSULAR
VOLUMEN II	ESTUDIO INSULAR
VOLUMEN III	ZONAS ESPECÍFICAS
ANEJO 1	MAPAS TEMÁTICOS

DOCUMENTO 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD INSULAR

TÍTULO 1. EL SISTEMA INSULAR

ANEJO 2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

ANEJO 2.2 ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

ANEJO 2.23 SISTEMA DE OCIO Y RECREO: LUGARES DE BAÑO

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

TOMO II DIAGNOSIS Y PROPUESTAS

DOCUMENTO 3 TURISMO: CONCEPTO Y ESTRATEGIA PARA UN MODELO

TÍTULO 2. DIMENSIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL

DOCUMENTO 4 EL MODELO: FORMULACIÓN Y PLANIFICACIÓN

TÍTULO 3. EL SISTEMA PLANIFICADO

TÍTULO 4. DIMENSIÓN LEGAL Y SISTEMA INSTRUMENTAL

TOMO III PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO NORMATIVA

DOCUMENTO 5 SISTEMA NORMATIVO

TÍTULO 5. DISPOSICIONES NORMATIVAS

ANEJO 5.1 PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV VIABILIDAD

DOCUMENTO 6 CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD

TÍTULO 6. EL DESARROLLO DEL PLAN: CONSECUENCIAS Y VIABILIDAD

TÍTULO 67. EVALUACIÓN TEMPORAL Y ECONÓMICA-FINANCIERA

TOMO IV ANEJO DE MODIFICACIONES

TÍTULO 7. CAMBIOS OPERADOS EN EL PROCESO DE FORMACIÓN

TOMO V NORMATIVA

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

c). Planos de Ordenación:

Conforman, junto con la Normativa, las determinaciones de ordenación previstas en el PTET^{LPA}, con la siguiente relación y descripción de contenidos:

PLANOS DE ORDENACIÓN	EL SISTEMA TURÍSTICO			
	Zonificación general	S-1.1	S-1.2	S-1.3
	Unidades territoriales homogéneas	S-2.1	S-2.2	S-2.3
	Unidades territoriales específicas	S-3.1	S-3.2	S-3.3
	EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO			
	Modelo planificado	S-4.1	S-4.2	S-4.3
	EL SISTEMA DE NÚCLEOS			
	Calificación Residencial - Turístico	S-5.1	S-5.2	S-5.3
	EL SISTEMA DOTACIONAL			
	Sistemas de ocio y recreo	S-6.1	S-6.2	S-6.3
	EL MODELO TERRITORIAL			
	Unidades territoriales - Codificación	S-7.1	S-7.2	S-7.3
	Límites de carga	S-8		

S-1: Se expresa la Zonificación general establecida, recogiendo los núcleos convencionales existentes (NTE). Se distingue el territorio insular exento de uso turístico alojativo, del espacio destinado al turismo imbricado en el medio rural.

S-2: Se expresan las Unidades Territoriales Homogéneas (UTH), que constituyen el soporte para las determinaciones de ordenación. Responden a los siguientes conceptos:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD | 6 ÁREA DE IMPLANTACIÓN TURÍSTICA |
| 2 ESPACIO ANTRÓPICO-SEMINATURAL | 7 ÁREA DE IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL |
| 3 ESPACIO ANTROPIZADO | 8 LITORAL DE OPORTUNIDAD TURÍSTICA |
| 4 EL TERRITORIO DIFUSO | 9 SISTEMAS Y ELEMENTOS SINGULARES |
| 5 SISTEMAS URBANOS | |

S-3: Se expresan las Unidades Territoriales Específicas (UTE), que constituyen el soporte para las determinaciones pormenorizadas de ordenación.

S-4: Se expresa el sistema de planeamiento en cuanto a suelos urbanos y urbanizables, con su calificación.

S-5: Se expresa el conjunto de núcleos donde se establece la compatibilidad entre el uso residencial y el turístico.

S-6: Se expresa la ordenación de los equipamientos de ocio y recreo, con valor relevante.

S-7: Se expresa la codificación de las unidades territoriales específicas, para hacer operativa la ordenación en ese nivel desagregado.

S-8: Plano-cuadro que expresa la ordenación de la carga, con sus valores límite y demás situaciones. Es expresión detallada de la territorialización de la carga.

d). **Carácter de la normativa:**

Se establece de conformidad con lo previsto en el apartado 1. de la Disposición Adicional Primera de la *LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias*.

El carácter normativo del PTET^{LPA} se manifiesta en el conjunto integrado de todos sus documentos. Las disposiciones normativas estarán expresadas en alguna de las tres categorías siguientes:

Norma de Aplicación Directa (NAD).

Norma Directiva (ND).

Recomendación (R).

Las normas de aplicación directa (NAD) son aquéllas determinaciones cuyo contenido tiene eficacia operativa inmediata, siendo de obligado cumplimiento por las Administraciones Públicas y por los particulares.

Las normas de aplicación directa previstas en el PTET^{LPA} definen con precisión los actos de transformación del territorio o de uso del suelo en cuya ejecución se requiere el cumplimiento de la misma. Quedan comprendidas también las determinaciones que están sujetas a modificación por el órgano competente para la gestión del PTET^{LPA}.

Las normas directivas (ND) son aquéllas determinaciones que, siendo de obligado cumplimiento por la Administración Pública y por los particulares, carecen de alcance operativo suficiente para tener aplicación directa, requiriendo dicha aplicación su previo desarrollo. Las normas directivas previstas en el PTET^{LPA} serán desarrolladas a través de los planes generales de ordenación, o en su caso por cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico. Las determinaciones de desarrollo también podrán establecerse por disposición legal o reglamentaria.

A falta del desarrollo preceptivo, se podrá invocar la directa aplicación de las normas directivas cuando de su formulación literal o de su interpretación extensiva se pueda deducir un régimen suficientemente preciso para resolver un supuesto dado o regular un aspecto concreto en la ejecución del planeamiento. En cualquier caso, las normas directivas podrán ser utilizadas, además, como criterio interpretativo prevalente en la aplicación de los instrumentos de ordenación o de las determinaciones de inferior rango.

Las recomendaciones (R) son las determinaciones que tienen carácter indicativo, tanto para las Administraciones Públicas como para los particulares, pero que cuando no sean asumidas por el instrumento de

ordenación urbanística o proyecto específico, deberán ser objeto de expresa justificación.

5.3. ALCANCE Y VIGENCIA

a)1. El marco legal de cobertura del presente PTET^{LPA}, lo sitúa en el nivel de los instrumentos de ordenación territorial, de conformidad con el artículo 14 (Instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio) del *Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, adquiriendo un carácter singular, tal como se recoge en el Título 4 del PTET^{LPA}, con las limitaciones derivadas de la ordenación sectorial turística.

Se trata de la definición y desarrollo de un específico modelo insular de ordenación del turismo, por lo que sus contenidos tienen el alcance que permite conseguir ese objetivo, con el nivel preciso para no quebrar ese fin, pero no excediendo de lo necesario para establecer en su vigencia las claves estructurales del modelo a implantar.

b). De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera (DT-1ª.3) de la *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*, el PTET^{LPA} mantendrá su vigencia hasta el 16 de abril de 2006, y en todo caso, hasta que surta efectos la siguiente ley trienal, a que se refiere la DOT-27.1 (Directriz de Ordenación del Turismo 27 apartado 1), salvo que con anterioridad entre en vigor el Plan Insular de Ordenación de La Palma.

Sin perjuicio del ritmo de crecimiento que establezca la ley trienal, el PTET^{LPA} tendrá vigencia hasta la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación (PIO), porque sus determinaciones resultan básicas para el desarrollo del modelo turístico.

El modelo que se establece a través del presente PTET^{LPA} podrá ser modificado o revisado por el Plan Insular de Ordenación (PIO).

c)3. El planeamiento urbanístico desarrollará la ordenación prevista en el PTET^{LPA}, concretando las determinaciones que se establecen con carácter directivo o de recomendación, una vez adaptado íntegramente al presente PTET^{LPA}.

Todo Plan General de Ordenación se considerará adaptado al PTET^{LPA}, cuando la entrada en vigor de su *modificación o revisión* para ese fin, tenga lugar con posterioridad a la vigencia del PTET^{LPA}, cumpliendo en su integridad las determinaciones del mismo.

5.4 CONCEPTOS Y TÉRMINOS

1. ACLARACIÓN DE CONCEPTOS

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

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

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

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

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

1. Constituye la unidad habitacional formada por dormitorio y baño, en su caso, otros dormitorios, salón-comedor, cocina y otros espacios de uso privado del cliente.

2. Cuando la construcción tenga tipología abierta, en que las unidades habitacionales puedan estar aisladas o adosadas, la unidad alojativa se identifica con esas unidades constructivas, de diversa composición funcional.

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

Se utiliza como unidad de referencia en el sistema turístico.

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

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

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

La *autorización previa* para un establecimiento alojativo lleva consigo el cumplimiento de todos los requisitos de planeamiento previstos en el PTET^{LPA} y demás especificaciones de la normativa en materia de turismo.

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

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

i). Conceptos urbanísticos:

Las siguientes definiciones conceptuales serán de aplicación para todas aquellas situaciones que derivan de la regulación establecida por el PTET^{LPA} para la ordenación turística del suelo rústico.

1. Unidad Apta para la Edificación: Se trata del concepto definido en el anexo relativo a conceptos que recoge el TROTEN Decreto Legislativo 1/2000, como "El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.". El PTET^{LPA} ha adjetivado la expresión para hacer distinción cuando se admita el uso turístico alojativo, designándola como Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET).

2. Superficie construida: La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso. Formarán parte de la superficie construida los espacios no cerrados sobre forjado (balcones, terrazas, etc.), computándose el 50% de su superficie; en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida. Las plantas bajas abiertas computarán totalmente como superficie construida.

3. Ocupación: Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la edificación respecto de la superficie total de la UAET. Se refiere a la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la UAET, de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.

4. Superficie edificable. Edificabilidad.

La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos. La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la UAET.

52. ABREVIATURAS

Se reseñan con carácter enunciativo, las siguientes abreviaturas y significados de expresiones utilizadas en los Documentos del Plan:

PTET ^{LPA}	Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la Isla de La Palma.
TROTEN	<u>Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.</u>
DOG	<u>Directrices de Ordenación General de Canarias.</u>
DOT	<u>Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.</u>
DOG	Directrices de ordenación general.
DOT	Directrices de ordenación del turismo.
PIO	Plan Insular de Ordenación.
PGO	Plan General de Ordenación.
CT	Instrumento de planeamiento. Calificación Territorial.
PAT	Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial.
UAE	Unidad apta para la edificación.
UAET	Unidad apta para la edificación turística.

UTH	Unidad territorial homogénea.
UTE	Unidad territorial específica.
NTE	Núcleo Turístico Existente.
ACP	Actuación Convencional Propuesta.
AEP	Actuación Específica Prevista.
SDO	Sistema Deportivo y de Ocio.
P	Número de plazas alojativas.
Sp	Valor de la superficie de la UAET
Se	Valor de la superficie edificable.

ANEJO NORMATIVO

PARTE I DISPOSICIONES GENERALES

NORMA 02

INSTRUMENTAL

01

NAD

1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y PROYECTOS EN SUELO RÚSTICO

a). Contenido: 1. CONTENIDO

El contenido mínimo de los instrumentos de ordenación, Proyectos de Actuación Territorial o Calificación Territorial y, en su caso, los Proyectos Técnicos, de cualquier expediente que trate de instalaciones turísticas alojativas, serán los indispensables para la correcta valoración del proyecto en relación a las exigencias identificativas, técnicas y de adecuación al medio, consecuentes con los objetivos del PTET^{LPA}.

En defecto de regulación expresa, los contenidos mínimos contemplarán las previsiones del apartado 4.4.3 del PTET^{LPA}, y se estructurarán como sigue:

1a). Documentación general, comprensiva de los siguientes extremos:

Datos del promotor y acreditación de la identidad, en su caso del propietario de los terrenos.

Domicilio a efecto de notificaciones.

Documentación acreditativa de la titularidad de derechos subjetivos sobre los terrenos en los que se vaya a ubicar la actuación.

Documentación acreditativa del ingreso de las tasas correspondientes.

En su caso, acreditación de la prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar.

Acreditación de pago del canon previsto en la legislación, cuya fijación y percepción corresponde al Ayuntamiento.

2b). Documentación técnica, comprensiva de los siguientes extremos:

Documentación bastante para la total comprensión de la actuación pretendida, con descripción técnica suficiente de las obras a un nivel mínimo de Proyecto Básico, suscrito por facultativo competente para la redacción del Proyecto de Ejecución.

b). Trámite:

2. TRÁMITE

En el trámite para la *calificación urbanística* de un expediente relativo a una instalación alojativa turística, el respectivo Ayuntamiento emitirá informe de adecuación al planeamiento urbanístico. Remitido al Cabildo Insular, para el caso de una Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, éste instruirá el expediente con informe de las áreas competentes en materia territorial y turística. Se dispondrá un período de información pública antes de su aprobación, por plazo mínimo de UN mes.

2. NORMA 02

LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS CON CONTENIDO TURÍSTICO NAD

a).1. Los compromisos que voluntariamente asuma el Promotor a favor del municipio, podrán ser objeto de Convenio Urbanístico, tendrán siempre una aplicación directa hacia la protección de los recursos naturales y del medio ambiente, debiendo recogerse la acción concreta a la que va dirigida la contraprestación. Se tendrá en cuenta lo previsto en el apartado 4.2.4., en defecto de regulación expresa.

b).2. Siendo la ordenación territorial establecida en el presente PTET^{LPA}, una función estructurante del sistema insular donde se integra el uso turístico, no cabe perfeccionar convenio alguno que resulte preparatorio de una modificación de este instrumento de ordenación.

c)3. Los convenios que se formulen en relación directa con los contenidos de un Proyecto de Actuación Territorial, Calificación Territorial o Proyecto Técnico, se tramitarán conjuntamente con dichos instrumentos de ordenación o proyectos, y se sustanciarán conforme a lo siguiente, siempre en defecto de regulación expresa:

1.a) En sede municipal, se perfeccionará entre las partes, Ayuntamiento, Promotor y en todo caso el Propietario de los terrenos, ratificándose por el Pleno del Ayuntamiento, que podrá habilitar al Alcalde para la firma del texto definitivo.

2.b) El Cabildo o el Ayuntamiento en función de las competencias atribuidas, someterá a información pública el convenio por plazo mínimo de un mes, conjuntamente con el instrumento de ordenación de que se trate, de conformidad con el artículo 237.1 del TROTEN *Decreto Legislativo 1/2000*.

3.c) El anuncio de la información pública hará constar de forma expresa la denominación del proyecto, el instrumento de ordenación habilitante y la existencia de Convenio Urbanístico. Se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión, en todo caso de conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común (Ley 30/1992).

Si en el período de información pública no se produjeran alegaciones al convenio, la propuesta inicial tendrá carácter de texto definitivo.

4.e) En el caso de producirse alegaciones, de conformidad con el artículo 237.3 del TROTEN *Decreto Legislativo 1/2000*, el Cabildo lo remitirá al Ayuntamiento para ser vistas y sancionadas por el Pleno, y preparar una propuesta de texto definitivo. El plazo para resolver las alegaciones será de un mes, interrumpiéndose por el mismo tiempo la tramitación de la CT ó PAT. Rebasado dicho plazo sin recibir el convenio revisado, el Cabildo podrá declarar la caducidad del expediente del instrumento de planeamiento de que se trate.

Cuando se trate de Proyecto Técnico en asentamiento con ordenación pormenorizada, el convenio formará parte del expediente de solicitud de autorización previa, y de la información pública de ésta.

5.f) El convenio será elevado a público por las partes e inscrito en el Registro de la Propiedad, con carácter previo al otorgamiento de la Licencia Urbanística.

6.g) Cualquier alteración de las estipulaciones de un convenio aprobado, requerirá de modificación o revisión de la calificación territorial o proyecto de actuación territorial del que forme parte, por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

No se requerirá dicho trámite cuando las alteraciones mejoren de forma objetiva las condiciones anteriormente convenidas, sin menoscabo de las mismas para ninguna de las partes. En este caso el convenio modificado se someterá a información pública por plazo mínimo de veinte días, siendo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento.

7.h) El convenio urbanístico o sus modificaciones, una vez elevado a público por las partes e inscrito en el registro de la propiedad, se le dará traslado por parte del Ayuntamiento al Cabildo Insular.

d4. Cuando se afecten terrenos a la actuación para componer la unidad apta para la edificación, será preciso suscribir un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento, el promotor turístico y los propietarios de terrenos afectos, incluso cuando estos dos últimos fueran la misma persona, en el que se sustanciarán los compromisos que garanticen la vinculación de dichos terrenos a la actividad turística y la puesta en producción, conservación o mantenimiento de la explotación agrícola o, en su caso, mejora o recuperación del paisaje afectado.

NORMA 03**EL CANON****NAD**

En el acto de Como requisito para la aprobación del instrumento de planeamiento, CT ó PAT, se hará constar el promotor de la actuación turística acreditará el deber de pago del canon previsto para actuaciones en suelo rústico.

En cualquier caso será requisito previo, al otorgamiento de la licencia urbanística, que el promotor de la actuación turística acredite su abono en función del porcentaje previamente fijado. A estos efectos el Ayuntamiento fijará el porcentaje de aplicación sobre el presupuesto total de la obra a ejecutar según el estudio económico del proyecto, en una cuantía entre el cinco y quince por ciento.

En cualquier caso será requisito previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

La fijación del canon, o en todo caso las condiciones para su satisfacción mediante cesión de suelo, está atribuida a la competencia municipal, a través de acuerdo u ordenanza correspondiente.

NORMA 04**CAMBIO DE USO****NAD****1. CONCEPTO**

La modificación del uso objetivo que viniera desarrollándose en una determinada parcela o unidad apta para la edificación, se denomina cambio de uso. Requerirá de intervención administrativa que legitime el nuevo uso que se plantea ejercer, con la comprobación de la ordenación idónea para la finalidad pretendida.

Estarán sujetos a previa *licencia urbanística*, de conformidad con el artículo 166 del TROTEN. DL 1/2000.

2. INTRODUCCIÓN O ELIMINACIÓN DEL USO TURÍSTICO

a). Para el ejercicio del uso turístico, en una parcela o unidad apta para la edificación, se requiere la intervención administrativa que verifique la adecuación del proyecto pretendido a la ordenación turística vigente, en particular a la previsto en el presente PTET^{LPA}.

b). El acto de cese en el uso turístico que viniera ejerciéndose en una parcela o en una UAE, tiene necesariamente que conducir a la comprobación de la aptitud de la parcela o UAE, y en su caso la edificación o construcción, para el ejercicio de un nuevo uso.

La permanencia en estado de cese de una actividad turística, conlleva el incumplimiento del deber del ejercicio del uso para el que se otorgó autorización o licencia.

3. CAMBIO DE USO. INSTALACIÓN TURÍSTICA ALOJATIVA.

a). Para el ejercicio del uso turístico alojativo, en construcción existente en una parcela o unidad apta para la edificación, se requiere la intervención administrativa que verifique la adecuación del proyecto pretendido a la ordenación turística vigente, en particular a la previsto en el presente PTET^{LPA}.

b). Para el cese de una actividad turística alojativa y el ejercicio de un nuevo uso, se requiere de intervención administrativa que compruebe las condiciones en que se queda la parcela o UAE, y la edificación en la que se viniera ejerciendo el uso turístico en relación con el nuevo uso a ejercer.

La concesión de licencia para un cambio de uso a otro distinto al turístico que se viniera ejerciendo, requiere:

1. Que el nuevo uso esté admitido por el planeamiento, otorgándose conforme a las previsiones del mismo.
2. Que se siga el procedimiento administrativo establecido de ordinario para la autorización del uso que se pretende, en su caso, con la obtención de la calificación urbanística mediante el instrumento de ordenación correspondiente.

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

1. Para el cese definitivo de una actividad turística se requiere el cambio de uso autorizado, o bien la eliminación de la construcción y la consecuente restauración del medio.
2. Para la solicitud de baja en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, se acompañará la licencia del cambio de uso o la certificación municipal acreditativa de la eliminación de la construcción.

d). Ejercer sin la preceptiva licencia, un uso distinto al turístico autorizado, se considera infracción, de conformidad con la legislación urbanística y turística, siendo de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 202 y 214 del TROTEN^{DL 1/2000} y en el Título VI de la *Ley 7/1995*.

PARTE II ZONIFICACIÓN Y CARGA

NORMA 05

IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN ZONAL

1. DELIMITACIÓN ZONAL GENERAL

NAD

El PTET^{LPA} realiza una zonificación general, cuya metodología y justificación se describe en el apartado 3.3 (DETERMINACIÓN ZONAL), con la expresión gráfica que se contiene en los planos de ordenación S-1, conforme a lo siguiente:

a). Zona exenta (Z0):

Se trata del territorio insular para el cual no resulta posible ningún aprovechamiento que se materialice en alojamientos turísticos, salvo excepciones previstas, siendo el espacio exento de implantación y de aprovechamiento trasladable.

b). Espacio para el turismo imbricado:

Constituido por cinco zonas generales descritas como sigue:

Vertiente Oeste	Z-1
Vertiente Este	Z-2
Vertiente Sur	Z-3
Zona Noreste	Z-4
Zona Noroeste	Z-5

c). Núcleo turístico convencional:

Se delimita la realidad existente en cuanto núcleos cuyo uso principal es el turístico, incluyendo los suelos urbanos o urbanizables con esta calificación, y la posible expansión de dichos núcleos.

La clasificación de estos suelos por el planeamiento urbanístico adaptado, se realizará siempre dentro del perímetro delimitado por el PTET^{LPA}. Se delimitan como núcleo turístico existente, con las siglas NTE, denominándose como sigue:

Puerto de Naos	NTE-1
Charco Verde	NTE-2
Cerca Vieja	NTE-3
Los Cancajos	NTE-4
La Fajana	NTE-5

2. OTRAS PIEZAS TERRITORIALES

a) Núcleos mixtos:

NAD

Están constituidos por los núcleos urbanos con uso global residencial, para los que el PTET^{LPA} establece previsiones de admisibilidad del uso de turismo. Se encuentran integrados en cada una de las ZONAS descritas.

b) Otras actuaciones convencionales:

ND

Se proponen las siguientes:

ACP-1: La Cangrejera	ACP-7: La Tahona
ACP-2: Balcones de Mazo	ACP-8: Vista Alegre
ACP-3: Finca Amado	ACP-9: Las Hoyas
ACP-4: Los Dragos	ACP-10: Hoyo Verdugo
ACP-5: Martín Luis	ACP-11: El Puerto
ACP-6: Santa Lucía	ACP-12: Tazacorte
	ACP-13: Las Manchas

Las actuaciones ACP-3 y ACP-4, disponen de algún grado de desarrollo y ejecución, aunque el PTET^{LPA} establece determinaciones en cuanto a carga y categorización de las instalaciones.

El resto de actuaciones constituyen previsiones de la nueva ordenación, propuestas que podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del PTET^{LPA}, teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización. Estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico.

En el anexo B que forma parte de esta normativa, se recogen las fichas donde se establecen las características y condiciones para estas actuaciones.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES

NAD

Las unidades territoriales constituyen el soporte operativo y decisonal del PTET^{LPA}, teniendo la siguiente definición:

a). Unidad Territorial Homogénea (UTH). Son los espacios que obedecen a los conceptos territoriales de naturalidad y antropización, de 1 a 9, con los subconceptos que se especifican. Su delimitación agregada queda recogida en los planos de ordenación S-2.

b). Unidad Territorial Específica (UTE). Constituye el nivel último de desagregación territorial, recogiénndose en los planos de ordenación S-3, identificándose en los planos S-7 y S-8 cada recinto con las siglas de la zona, de la unidad homogénea y de la numeración que la identifica.

NORMA 06

ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

ND

El apartado 2.h) tendrá el carácter de recomendación (R).

1. DETERMINACIÓN GENERAL

El planeamiento urbanístico determinará la categoría más adecuada para la preservación de los valores que el PTET^{LPA} atribuye a cada una de las unidades territoriales.

2. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN UNIDADES TERRITORIALES

a). Al espacio denominado de *alta naturalidad* (UTH-1), unidades delimitadas como **1.1, 1.2, 1.3** y **1.4**, el PTET^{LPA} le reconoce valores naturales, ambientales y paisajísticos, con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

b). Al espacio denominado *antrópico-seminatural (con dominio de la componente natural)* (UTH-2), unidades delimitadas como **2.1, 2.2** y **2.3**, el PTET^{LPA} le reconoce valores ambientales, paisajísticos, forestales y agrarios, con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

c). Al espacio denominado *antrópico-seminatural (con dominio de la componente antrópica)* (UTH-3), unidades delimitadas como **3.1, 3.2** y **3.3**, el PTET^{LPA} le reconoce valor agrario con necesidad de preservación. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación del espacio agrario.

d). Al espacio denominado *antrópico-seminatural (con dominio de la componente antrópica)* (UTH-3), unidades delimitadas como **3.4**, el PTET^{LPA} le reconoce un escaso valor agrario y ambiental. En estas circunstancias también están otros espacios intersticiales del territorio difuso (UTH-4). El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada a estos espacios que no disponen de especiales valores para su preservación.

e). En el espacio denominado *territorio difuso* (UTH-4), el PTET^{LPA} reconoce como valor a preservar, la identidad del medio rural, con sus estructuras y poblamiento. El planeamiento urbanístico establecerá la categoría más adecuada para el mantenimiento o recuperación de esos valores.

Se establece el criterio sustantivo y gráfico de que la categoría de asentamiento (rural o agrícola) deberá estar delimitada en el interior de estas unidades territoriales UTH-4, sin ocupar espacios fuera de esas UTE^S. Para la delimitación de asentamiento agrícola el planeamiento urbanístico podrá justificadamente rebasar los límites de la UTH-4.

f). En el espacio denominado *sistemas urbanos* (UTH-5), unidades denominadas **5.1** y **5.2**, el planeamiento urbanístico establecerá la ordenación estructural y pormenorizada correspondiente al modelo que defina, no obstante estará impedido de calificar suelo con uso global turístico. Para el uso de turismo estará a lo establecido en el PTET^{LPA}.

g). En el espacio denominado *área de implantación turística* (UTH-6), se podrán clasificar las distintas unidades como suelo urbano turístico o suelo urbanizable no sectorizado turístico. En su caso, también se podrán clasificar como suelo rústico, en la categoría más adecuada, las áreas residuales de los núcleos convencionales.

h). Al espacio denominado *área de implantación industrial* (UTH-7), el PTET^{LPA} reconoce un valor económico y estratégico, el PTET^{LPA} recoge las áreas con uso industrial implantado o potencial. El planeamiento urbanístico podrá clasificar éstas áreas como suelos urbanos, o urbanizables con calificación industrial, estratégico o diferido.

i). En la denominada *área de oportunidad turística* (UTH-8), los núcleos de La Cangrejera y La Salemera, disponen de calificación residencial, el PTET^{LPA} otorga compatibilidad para el uso de turismo. El planeamiento urbanístico categorizará el suelo rústico en el cualquiera de sus categorías conforme a sus valores, pero no podrá clasificar suelo urbanizable turístico, salvo los enclaves ACP-1 y ACP-2.

j). Los *sistemas y elementos singulares* (UTH-9), serán recogidos por el planeamiento urbanístico en las clases y categorías de suelo más adecuadas según su emplazamiento y función estructural.

NORMA 07

CAPACIDAD ALOJATIVA Y LÍMITES AL CRECIMIENTO

NAD

1. LÍMITE GLOBAL MÁXIMO

La capacidad máxima prevista en el PTET^{LPA} para todo el sistema insular, será de **25.500** plazas alojativas.

2. RITMO DE CRECIMIENTO DEL SISTEMA INSULAR

a) La implantación de la carga alojativa en el territorio deberá respetar el ritmo máximo de crecimiento que se establece en el siguiente cuadro, donde se reflejan los valores anuales máximos, teniendo en cuenta lo previsto en el apartado 3.5.3 (PROYECCIÓN EVOLUTIVA DEL SISTEMA):

Será determinante que para un año dado, el acumulado de plazas no rebase los valores anuales expresados.

	AÑOS	PLAZAS LÍMITE P _n
0	2005	14134
1	2006	15903
2	2007	17550
3	2008	19017
4	2009	20276
5	2010	21329
6	2011	22192
7	2012	22892
8	2013	23460
9	2014	23925
10	2015	24313
11	2016	24643
12	2017	24925
13	2018	25163
14	2019	25356
15	2020	25500

b) El incremento anual se refiere a nuevas plazas alojativas. Las *autorizaciones previas* a otorgar se corresponderán con ese incremento

alojativo, además con la suma de las autorizaciones correspondientes a las plazas no regladas inventariadas.

c) El Cabildo cuantificará al finalizar cada año, el número de plazas cuyas autorizaciones han tenido eficacia ese año (sin contar las que procedan del inventario de instalaciones no regladas), la *carga real acumulada*, el *residual de carga* y la *carga disponible* para el siguiente año.

d) La metodología de seguimiento conduciría a los conceptos de *carga real* (la existente más la que realmente se autorice) y de *disponibilidad* (plazas del año menos la carga real del año anterior).

Las plazas que se recojan en el inventario de regularización de instalaciones no constituyen nuevas plazas, de modo que la *carga disponible* será la correspondiente a las nuevas implantaciones.

Los conceptos expuestos tendrían la siguiente expresión analítica para el inicio de la implantación del sistema en cuanto a plazas alojativas:

IMPLANTACIÓN PLAZAS ALOJATIVAS						
AÑOS	PLAZAS LÍMITE P_n	incremento teórico anual $K_n = P_n + P_{n-1}$	AUTORIZADAS no inventariadas A_n	CARGA REAL $C_n = C_{n-1} + A_n$	RESIDUAL ANUAL $R_n = P_n + C_n$	CARGA DISPONIBLE $D_n = R_{n-1} + K_n$
0	2005	14134		14134		
1	2006	15903				
2	2007	17550				
3	2008	19017				
4	2009	20276				
5	2010	21329				
6	2011	22192				
7	2012	22892				
8	2013	23460				
9	2014	23925				
10	2015	24313				
11	2016	24643				
12	2017	24925				
13	2018	25163				
14	2019	25356				
15	2020	25500				
		DISPONIBLE	11.366			
			25.500			

El valor de inicio deberá quedar definitivamente ajustado en función del total de plazas que recoja el Inventario, situación que no implica alteración de los valores máximos del crecimiento:

VALOR DE INICIO: plazas en 2005	
REGLADAS	10601
INVENTARIADAS	3533
carga real	14134

3. TERRITORIALIZACIÓN ZONAL DE LA CARGA ALOJATIVA

a). Territorialización general:

Para cada Zona y Núcleo Convencional, se establece el número de alojamientos correspondientes a la territorialización de la capacidad máxima insular, de conformidad con el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN ZONAL				
ZONAS		Aloj.		ZONA Y CONVENCIONAL ASOCIADO
Vertiente Oeste	Z-1	7160	62,95%	12000
Vertiente Este	Z-2	4827		8087
Zona Sur	Z-3	1150		2400
Zona Noreste	Z-4	1203		1513
Zona Noroeste	Z-5	1500		1500
		15840		
Puerto de Naos	NTE.1	3879	38,39%	25500
Charco Verde	NTE.2	961		
Cerca Vieja	NTE.3	1250		
Los Cancajos	NTE.4	3260		
La Fajana	NTE.5	310			9660

b). Asignación de carga a las unidades territoriales:

La expresión más pormenorizada en cuanto a la territorialización de la carga se recoge en el plano de ordenación **S-8** y anexo **C** de esta normativa (TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA), que constituye un cuadro representativo de la distribución de la carga y su territorialización en las Unidades Territoriales Específicas (UTE) y Situaciones Singulares (SDO y ACP).

Se tendrá en cuenta las aclaraciones conceptuales y de método expresadas en el apartado 3.5.4 (TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA). En la columna de carga preasignada, cuando una UTE tiene valor cero de color rojo (plano S8) o un aspa (X) en el anexo C, no se podrá asignar carga en esa unidad.

La columna plazas autorizables expresa para cada UTH las autorizaciones que se pueden otorgar, en función de la carga preasignada por UTH, constituyéndose en indicador permanente de la implantación de las plazas.

En el siguiente cuadro se cuantifica la carga alojativa que inicialmente ha quedado asignada a cada UTE.

CARGA TERRITORIAL ASIGNADA																						
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS				
Z1	Σ carga asignada	0		4	0	79		20	25	290	104	297	1.862	785	623	4.200		0	8.289			
Z2	ZONA	0		0	0	133	27	8	8	78	86	134	1.742	716	52	3.760	27	0	6.771			
Z3	Y					80		0	13		6		339	157	0	1.250		0	1.845			
Z4	CONVENCIONAL	0	0	0		25	28	0	27	108	13	196	229	193	44	400		0	1.263			
Z5	ASOCIADO	0		0	0	38		23	105	81	42	91	652	101	17			0	1.150			
		0	0	4	0	355	55	51	178	557	251	718	4.824	1.952	736	9.610	27	0	19.318			
CARGA ASIGNADA		4				461				1.704				4.824		2.688		9.610		27	0	PLAZAS

c). La diferencia de 6182 plazas que existe con la capacidad alojativa máxima de 25.500 plazas, tiene la consideración de reserva. Esta carga sin asignar deberá guardar el equilibrio del sistema, atendiendo las demandas de las *situaciones singulares* expresadas en el plano S-8, y también los requerimientos para el medio rural si fuera necesario.

d). El PTET^{LPA} prevé actuaciones de relevancia fijadas territorialmente y denominadas en el plano S-8 como *situaciones singulares*, constituidas por los sistemas de ocio (SDO) y por las actuaciones convencionales propuestas (ACP). La carga de cada una de estas actuaciones se sobrepone o se suma, a la establecida ó traspasada en las UTE^S correspondientes. Por tanto la carga no se fija en ese punto del territorio, de modo que de no realizarse la actuación, la carga permanecerá *disponible* en la Zona.

4. LÍMITES PARA LA CAPACIDAD ALOJATIVA

a). Se establecen límites máximos y mínimos de la capacidad alojativa a los efectos de posibilitar el traslado territorial de plazas alojativas.

En el siguiente cuadro se expresan los valores máximos para cada una de las Zonas, incluyendo a los núcleos convencionales (NTE) asociados.

Asimismo se reflejan (en rojo) los valores mínimos establecidos para esos núcleos NTE.

ZONA y CONVENCIONAL	CAPACIDAD MÁXIMA	
	plazas	LÍMITE
Z1+c	17155	12955 MAX rural - otros 4200 MIN convencional
Z2+c	11999	8999 3000
Z3+c	2400	1150 1250
Z4+c	3363	3263 100
Z5	3346	3346

ELIMINADO

ZONA y CONVENCIONAL	CAPACIDAD MÁXIMA	
	plazas	LÍMITE
Z1+c	17155	12955 MAX rural - otros 4200 MIN convencional
Z2+c	11999	8999 3000
Z3+c	2400	1150 1250
Z4+c	3363	3263 100
Z5	3346	3346

AÑADIDO

b). Respecto de la capacidad asignable al sistema (plano S-8), en relación con las capacidades mínimas y asignadas a los núcleos NTE, se tienen los límites expresados en los cuadros siguientes.

LÍMITE DE CARGAS

Z1+c	7800	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4200	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2+c	5087	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3000	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4+c	1413	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	100	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función del mínimo establecido para los núcleos NTE

LÍMITE DE CARGAS

Z1+c	7160	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4840	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2+c	4827	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3260	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4+c	1203	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	310	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función de la CARGA ASIGNADA para los núcleos NTE

ELIMINADO

LÍMITE DE CARGAS

Z1+c	7800	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4200	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2+c	5087	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3000	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4+c	1413	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	100	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función del mínimo establecido para los núcleos NTE

LÍMITE DE CARGAS

Z1+c	7160	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z1
	4840	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2	
Z2+c	4827	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z2
	3260	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-4	
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z3
	1250	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-3	
Z4+c	1203	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z4
	310	ASIGNADO EN NÚCLEOS: NTE-5	
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA	Z5
	0		

Carga máxima en el sistema en función de la CARGA ASIGNADA para los núcleos NTE

AÑADIDO

c). En cualquier caso, la distribución espacial de la carga se someterá a los siguientes límites:

El 30% (7650 plazas) de la capacidad alojativa global será el límite mínimo de la carga que se asigne al espacio rústico-natural, incluyendo las *situaciones singulares* SDO. El 70% restante (17850 plazas) será el límite máximo de la suma de cargas que se asignen a los núcleos convencionales NTE, a los núcleos mixtos y a las *situaciones singulares* ACP.

54. TERRITORIALIZACIÓN TIPOLOGICA DE LA CARGA

a). El Cabildo velará en todo momento por el equilibrio tipológico previsto, de tal modo que se cumpla el objetivo de implantación para el conjunto de los espacios y según modalidades.

Toda decisión de asignación de carga deberá tender a conseguir el siguiente escenario en el año horizonte 2020.

MODALIDAD:	RURAL	EXTRAHOTELERA	HOTELERA
15840	7128	3168	4752
ESPACIO RURAL Y OTROS	45,00%	20,00%	30,00%
9660		4830	4830
NÚCLEOS NTE		50,00%	50,00%
25500	7128	7998	9582
	27,95%	31,36%	37,58%

b). Se establecen límites de capacidad para cada modalidad o producto turístico, expresados en porcentajes de la capacidad asignada a los suelos urbanos y urbanizables, y al suelo rústico.

GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	porcentajes LÍMITE				
SUELO RÚSTICO	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL I HOTEL RURAL I	29,00%	MINIMO	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO	
		IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL II HOTEL RURAL II-III CASA RURAL III				
			HOTELERO				HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	30,00%	MAXIMOS
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	HOTEL FAMILIAR	12,00%			
			APARTAMENTOS	14,00%			
			BUNGALOWS VILLAS	13,00%			
	OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO I	1,00%			
			CAMPAMENTO DE TURISMO II	1,00%			
	URBANO/URBANIZABLE	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL HOTEL RURAL	1,00%		MAX
			HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD		50,00%	MIN
HOTEL DE CIUDAD HOTEL FAMILIAR		10,00%			MAXIMOS		
EXTRAHOTELERO		APARTAMENTOS TURÍSTICOS				APARTAMENTOS BUNGALOWS VILLAS	25,00% 12,00% 2,00%

AÑADIDO

	GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	porcentajes LÍMITE		
SUELO RÚSTICO	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL	29,00%	MÍNIMO	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
			HOTEL RURAL			
		CASA RURAL				
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	30,00%		
			HOTEL FAMILIAR	12,00%		
			HOTEL DE NATURALEZA			
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	12,00%		
			BUNGALOWS	10,00%		
			VILLAS			
			VILLA DE NATURALEZA			
OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO	1,00%			
		CAMPAMENTO DE NATURALEZA	1,00%			
URBANO/URBANIZABLE	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL	1,00%	MÍNIMO	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
			HOTEL RURAL			
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	50,00%		
			HOTEL DE CIUDAD	10,00%		
			HOTEL FAMILIAR			
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	25,00%		
			BUNGALOWS	12,00%		
			VILLAS	2,00%		

ELIMINADO

1. Los límites mínimos, referidos al turismo rural en suelo rústico y la modalidad hotelera en suelos urbanos o urbanizables, son consecuencia de la situación máxima en el resto de modalidades y productos.
2. Esta determinación de porcentajes máximos, constituyen valores fijos, que actúan sobre la carga del espacio, según los límites expresados en el anterior apartado 4.c) (LÍMITES PARA LA CAPACIDAD ALOJATIVA).

NORMA 08

AUTORIZACIÓN TURÍSTICA

NAD

1. INSTRUMENTACIÓN GENERAL

a). El promotor de una iniciativa turística con expediente en trámite, en sede municipal o Cabildo, podrá comparecer a la información pública de otra iniciativa, anunciando una situación de competencia, que se resolverá con priorización de las distintas actuaciones concurrentes.

b). En defecto de regulación expresa, se actuará del siguiente modo:

1. La aprobación del instrumento de ordenación territorial precederá o se simultaneará con el otorgamiento de la autorización previa. Tanto a efectos urbanísticos como turísticos, el expediente se someterá a un único plazo de información pública.
2. Cuando exista incidencia competencial en la información pública, se interrumpirán los plazos para resolver, toda vez que se hace necesario unificar el

momento procedimental abriendo nueva información pública, con todas las iniciativas concurrentes y priorizadas en el tiempo. Resueltas las incidencias habidas en la información pública, continuará la tramitación administrativa que concluye en el otorgamiento de la calificación urbanística o de la autorización previa. De conformidad con lo previsto en los siguientes apartados.

3. El ritmo anual de crecimiento establecido por el PTET^{LPA}, será aplicable a la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación.

La aprobación del correspondiente instrumento de ordenación, o en todo caso, el otorgamiento de la autorización previa, se sujetará a los límites anuales de crecimiento, en otro caso, quedará diferida al momento temporal en que exista carga disponible.

2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

En la información pública de los instrumentos de planeamiento, donde aún no se tiene consolidado ningún derecho al aprovechamiento alojativo turístico al no disponer el suelo de calificación turística, operando la incidencia competencial operad del siguiente modo:

a). Si se produce en el caso trámite de un Proyecto de Actuación Territorial, con la preceptiva obligará a la formulación de concurso público, tal que con la selección de la iniciativa más ventajosa se consolida un derecho de ese titular en el emplazamiento propuesto.

La convocatoria pública del concurso habrá de establecer las plazas autorizables, las condiciones de localización, aspectos de calidad u otras que se establezcan.

b). Si el anuncio competencial se produce en un expediente de Calificación Territorial, se procederá también interrumpiendo los plazos para resolver, unificando el momento procedimental estableciendo nueva información pública con todas las iniciativas concurrentes, priorizadas y con las afecciones que por interacción pudiera resultar.

3. AUTORIZACIÓN PREVIA

a). La *autorización previa* establecida en el artículo 24 de la *Ley 7/95*, se conforma como la autorización que posibilita el otorgamiento de la licencia urbanística para la realización de las obras de una actuación turística alojativa, o la legalización de instalación existente, en cualquier clase y categoría de suelo.

Serán otorgadas por orden de solicitud, en todo caso para adquirir ese orden, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. La documentación ha de ser completa, hecho que se cumplirá con el informe de admisibilidad emitido por el Cabildo. En el expediente remitido por el correspondiente Ayuntamiento, deberá quedar acreditado mediante certificación municipal, el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la instrucción de los expedientes por parte del Cabildo seguirá estricto orden de entrada, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 6/2002 y el PTET^{LPA}, en su caso las previsiones de aplicación del Decreto 10/2001.

b). Completada la instrucción del expediente de una actuación turística alojativa situada en asentamiento pormenorizado o en suelo urbano, el Cabildo lo someterá a información pública por plazo de un mes.

Cuando se trate de una actuación turística alojativa proveniente de una calificación territorial o proyecto de actuación territorial, no se hará necesario un nuevo plazo de información pública.

c). En cualquiera de los casos, concluido el expediente sin incidencia alguna, se continuará la tramitación administrativa que concluye en el otorgamiento de la *autorización previa* con eficacia inmediata, siempre que no se hayan alcanzado los límites anuales al crecimiento, en otro caso, quedará diferida al momento temporal en que exista carga alojativa disponible.

d). Las iniciativas se otorgarán con cargo a las plazas disponibles de cada año, por tanto se diferirá la eficacia de autorizaciones que supongan exceso de cupo y entrarán a cubrir plazas las siguientes que no rebasen el límite.

4. LÍMITE TERRITORIAL

Es objetivo primordial que el modelo turístico se desarrolle con los principios de equilibrio entre el espacio para el turismo convencional y las actuaciones aisladas en suelo rústico, a estos efectos se establece que la mitad de la carga anual deberá tener prioridad para dar cobertura a proyectos a desarrollar en el medio rural.

Este límite espacial del **50%** de la carga anual, tendrá que reservarse para las actuaciones a ubicar fuera de espacio convencional, es decir, fuera de los núcleos denominados NTE y ACP. Este indicador limita el máximo de actuaciones en espacio convencional siempre que existan peticiones fuera de esos núcleos, en consecuencia no se haría necesario realizar previsión alguna de reserva, si no existen suficientes peticiones para cubrir el 50% exterior a núcleos convencionales.

Se actuaría, en su caso, otorgando autorización previa diferida al año siguiente, condicionando su eficacia a la siguiente anualidad.

5. MECANISMO DE PONDERACIÓN:

a). Para el debido cumplimiento de los objetivos cualitativos enunciados en el PTET^{LPA} y en general para resolver situaciones de priorización de actuaciones, se establece un mecanismo operativo basado en la ponderación de cada uno de los proyectos, a los efectos entre otros, de resolver las situaciones competenciales producidas en la

información pública, también como sistema de baremación en los concursos de PAT^S, y en cualquier otra circunstancia que se haga necesaria la ponderación de actuaciones.

b). La metodología es la siguiente:

Se realiza una valoración zonal y tipológica, de tal modo que el proyecto turístico queda posicionado en un orden respecto a otras actuaciones, a través de la ponderación de las siguientes cuatro variables, tal que el valor obtenido como raíz cuadrada de la suma de los cuadrados de cada variable, expresará el orden relativo con respecto a otras actuaciones.

$$V = \sqrt{A^2 + B^2 + C^2 + D^2}$$

Los valores de cada una de las variables se obtendrán de las siguientes tablas:

VALORACIÓN TIPOLOGICA ESPACIAL		ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD				PAISAJE ANTRÓPICO SEMINATURAL								SISTEMAS URBANOS					
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8		
TURISMO RURAL	CASA RURAL I	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0		
	IDENTIFICADO	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0		
	CON RURAL	0	0	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	0	0	0	0		
	CASA RURAL III	0	0	0	0	8	8	8	8	6	8	9	9	6	6	9	8		
HOTELERO	HOTEL	0	0	0	0	0	0	0	7	6	8	9	9	6	6	8	7		
	HOTEL APARTAMENTO	0	0	0	0	0	0	0	8	8	9	7	9,5	5	5	8	7		
	HOTEL FAMILIAR	10	10	10	10	10	10	10	9,5	0	8	8	0	0	0	0	0		
	Otros Especialidad: NATURALEZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	4	4	5	5		
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS	0	0	0	0	0	0	5	6	4	6	5	8	5	5	6	6		
	BUNGALOWS	0	0	0	0	5	0	5	7	4	7	6	9	6	6	7	7		
	VILLAS	8	8	8	8	8	8	8	8	0	7	7	0	0	0	0	0		
	Otros Especialidad: NATURALEZA	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0		
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA																		
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO																	9	
	GOLF+HOTEL																		10

añadido

AÑADIDOS

VALORACIÓN DE MODALIDAD																				
B		CASA RURAL					PALMERAS					LLAVES			ESTRELLAS					CAMPAMENTOS DE TURISMO
		CR	1	2	2	3	4	5	2	3	4	5	5L	C						
TURISMO RURAL	CASA RURAL I	10																		
IDENTIFICADO	HOTEL RURAL I-II-III		10	10																
CON RURAL	CASA RURAL III	8																		
HOTELERO	HOTEL								6	7	8	9	10							
	HOTEL APARTAMENTO								5	6	7	8	9							
	HOTEL FAMILIAR									8	9	10	10							
	Otros Especialidad: NATURALEZA									8,5	9,5	10	10							
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS			4	5	6	7													
	BUNGALOWS				6	7	8													
	VILLAS					8	9													
	Otros Especialidad: NATURALEZA				8	9	9													
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA																8			
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO										8,5	9,5	9,5							
	GOLF+HOTEL										9	9,5	10							

VALORACIÓN TIPOLOGICA ALOJATIVA				
C		CUALQUIER CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		
		≤ 40 PLAZAS	>40 ≤ 200 PLAZAS	> 200 PLAZAS
TURISMO RURAL	CASA RURAL I	10		
IDENTIFICADO	HOTEL RURAL I-II-III	10		
CON RURAL	CASA RURAL III	9		
HOTELERO	HOTEL	10	9	8,5
	HOTEL APARTAMENTO	9	8	7
	HOTEL FAMILIAR	10	9	
	Otros Especialidad: NATURALEZA	10	9,5	
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS	6	5	4
	BUNGALOWS	7,5	6,5	5,5
	VILLAS	8	7	6
	Otros Especialidad: NATURALEZA	9	8	
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA	8		
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO	10	9,5	9,5
	GOLF+HOTEL	10	10	10

ELIMINADOS

VALORACIÓN TIPOLOGICA ESPACIAL

A

ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD				PAISAJE ANTRÓPICO SEMINATURAL										SISTEMAS URBANOS					
1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8				
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0			
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0			
0	0	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	0	0	0	0				
0	0	0	0	8	8	8	8	6	8	9	9	6	6	9	8				
0	0	0	0	0	0	0	7	6	8	9	9	6	6	8	7				
0	0	0	0	0	0	0	8	8	9	7	9,5	5	5	8	7				
10	10	10	10	10	10	10	9,5	0	8	8	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	4	4	5	5				
0	0	0	0	0	0	5	6	4	6	5	8	5	5	6	6				
0	0	0	0	5	0	5	7	4	7	6	9	6	6	7	7				
8	8	8	8	8	8	8	8	0	7	7	0	0	0	0	0				
8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0				
																9			
																	10		

TURISMO RURAL	CASA RURAL
IDENTIFICADO	HOTEL RURAL
CON RURAL	VILLA RURAL
HOTELERO	HOTEL
	HOTEL APARTAMENTO
	HOTEL FAMILIAR
	HOTEL DE NATURALEZA
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS
	BUNGALOWS
	VILLAS
	VILLA DE NATURALEZA
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO
	GOLF+HOTEL

VALORACIÓN DE MODALIDAD

B

CASA RURAL	PALMERAS					LLAVES					ESTRELLAS					CAMPAMENTOS DE TURISMO
	CR	1	2	2	3	4	5	2	3	4	5	5L	C			
10																
	10	10														
8								6	7	8	9	10				
								5	6	7	8	9				
								8	9	10	10					
								8,5	9,5	10	10					
			4	5	6	7										
				6	7	8										
					8	9										
					8	9	9									
													8			
										8,5	9,5	9,5				
										9	9,5	10				

TURISMO RURAL	CASA RURAL
IDENTIFICADO	HOTEL RURAL
CON RURAL	VILLA RURAL
HOTELERO	HOTEL
	HOTEL APARTAMENTO
	HOTEL FAMILIAR
	HOTEL DE NATURALEZA
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS
	BUNGALOWS
	VILLAS
	VILLA DE NATURALEZA
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO
	GOLF+HOTEL

ELIMINADO

VALORACIÓN TIPOLOGICA ALOJATIVA		C		
		≤ 40 PLAZAS	>40 ≤ 200 PLAZAS	> 200 PLAZAS
CUALQUIER CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO				
TURISMO RURAL	CASA RURAL	10		
IDENTIFICADO	HOTEL RURAL	10		
CON RURAL	VILLA RURAL	9		
HOTELERO	HOTEL	10	9	8,5
	HOTEL APARTAMENTO	9	8	7
	HOTEL FAMILIAR	10	9	
	HOTEL DE NATURALEZA	10	9,5	
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS	6	5	4
	BUNGALOWS	7,5	6,5	5,5
	VILLAS	8	7	6
	VILLA DE NATURALEZA	9	8	
OTROS	CAMPAMENTO DE NATURALEZA	8		
SINGULARES y TEMÁTICAS	HOTEL AISLADO	10	9,5	9,5
	GOLF+HOTEL	10	10	10

VALORACIÓN TERRITORIAL		D																	
		ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD				PAISAJE ANTRÓPICO SEMINATURAL								SISTEMAS URBANOS					
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	ACP	
Vertiente Oeste	Z - 1	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	5	5	9		7	10
Vertiente Este	Z - 2	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	5	5	8	8	7	9
Zona Sur	Z - 3	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5				7
Zona Noreste	Z - 4	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	6	5	10		9	8
Zona Noroeste	Z - 5	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	6	5			8	8
Puerto de Naos	NTE-1															9			
Charco Verde	NTE-2															10			
Los Cancajos	NTE-4															9			
La Fajana	NTE-5															10			

PERMANECE

c). Otras variables cualitativas:

Las instalaciones con utilización principal de energías renovables, y las construcciones bajo condiciones bioclimáticas, tendrán un coeficiente de mayoración de 1,1 sobre el valor **V** calculado conforme al apartado anterior.

NORMA 09

TRASLADO DE LA CARGA ALOJATIVA

NAD

1. CUESTIONES GENERALES

a). Se ha de tener en cuenta el Título 3, apartado 3.5.4.2 (Asignación de carga a las unidades territoriales), a los efectos de disponer del conjunto de especificaciones necesarias para llevar a efectos el manejo de la carga alojativa a lo largo del tiempo.

b). El PTET^{LPA} parte de la situación de igualdad entre carga *asignable* y *preasignada* (plano S-8), por lo que la columna *CARGA A COMPENSAR* en cada UTH será siempre igual a cero, en otro caso la descompensación hay que equilibrarla con traslados entre unidades a través de los *coeficientes de asignación*.

c). Para cualquier operación de variación de la carga inicialmente asignada por el PTET^{LPA}, será necesario justificar la variación producida y dejar constancia documental del estado en que se queda el sistema.

2. ALTERACIÓN DE LA CARGA ZONAL

Para la alteración de la carga inicialmente asignada a cada Zona, con operaciones de traslado, será necesario suscribir acuerdo entre el Cabildo y la totalidad de los Ayuntamientos afectados. Si no mediara acuerdo se requerirá trámite de Modificación del PTET^{LPA}.

ZONA	PLAZAS
Z1+c	12000
Z2+c	8087
Z3+c	2400
Z4+c	1513
Z5	1500

3. TRASLADO DE CARGA DENTRO DE UNA MISMA ZONA

a). Las cargas **asignadas** a una determinada UTE ó UTH, tienen carácter **indicativo** (columna carga preasignada en plano S-8). Pueden ser modificadas mediante traslados.

La **carga máxima** de una UTH tiene carácter **normativo**, constituyendo el límite que no podrá rebasarse.

En el siguiente cuadro se expresa la capacidad alojativa máxima insular y su territorialización en las distintas zonas, asimismo, las capacidades máximas por cada UTH:

		CARGA TERRITORIAL MAXIMA																
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS
Z1	Σ carga máxima	3		4	7	255		129	423	2379	416	1415	9801	19642	5191	4840		3711
Z2	ZONA	0		2	0	317	156	8	91	411	858	923	7821	10691	2190	4077	137	1316
Z3	Y					109		10	141		85		997	2247	0	1250		555
Z4	CONVENCIONAL	2	10	4		229	254	39	560	673	216	559	2292	3615	293	400		999
Z5	ASOCIADO	6		4	1	252		188	878	449	237	1143	4458	2507	203			848
		11	10	14	8	1162	410	374	2093	3912	1812	4040	25369	38702	7877	10567	137	6581
	CARGA MÁXIMA	43		1.946			11.857				25.369	46.579		10.567	137	6.581		

b). Se podrá trasladar carga entre UTH^S hasta el límite de la capacidad máxima establecida.

En cualquier caso, todo traslado de carga vendrá siempre motivado por la necesidad generada por una determinada actuación.

c). La asignación de carga para una determinada actuación, la realizará el Cabildo en el trámite de resolución de la *autorización previa*.

1. La asignación de carga con movimientos dentro de una misma UTH, la realizará el propio departamento del Cabildo con competencias en materia de turismo.
2. El traslado de carga alojativa entre UTH^S, requerirá acuerdo del Consejo Insular de Gobierno del Cabildo.



d). La variación de la carga asignada a una UTH (traslado) tendrá repercusión en otras UTH^S para guardar el equilibrio zonal. En la autorización turística se dejará constancia de las operaciones de traslado, reflejando las variaciones producidas en las UTH^S y el estado de equilibrio en el sistema.

e). Se establecen unos porcentajes de fijación de carga con carácter de oportunidad, mueven la carga entre las UTH y establecen la Intensidad y Carga Asignable en relación con la Admisible.

Esa voluntad o acuerdo de traslado se plasma asignando o detrayendo carga de una UTH respecto de otra. La operación técnica conlleva modificar los porcentajes o *coeficientes de asignación*, de la siguiente tabla:

		COEFICIENTES DE ASIGNACIÓN																	
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	7	8	9
Z1	3071	0%		100%	0%	31,00%		15,50%	6,00%	12,20%	25,00%	21,00%	19,00%	4,00%	12,00%				
		0,00%		100%	0%	30,98%		15,50%	5,91%	12,19%	25,00%	20,99%	19,00%	4,00%	12,00%	87%			
Z2	999	0%		0%	0%	42,00%	17,00%	100%	9,00%	19,00%	10,00%	14,50%	22,28%	6,70%	2,37%			20%	
		0%		0%	0%	41,96%	17,31%	100%	8,79%	18,98%	10,02%	14,52%	22,27%	6,70%	2,37%	92%		19,71%	
Z3	555					74,00%		0,00%	9,00%		7,00%		34,00%	7,00%	0,00%				
		0%				73,39%		0,00%	9,22%		7,06%		34,00%	6,99%	0,00%	100%			
Z4	250	0%	0%	0%		11,00%	11,00%	0,00%	4,80%	16,00%	6,00%	35,00%	10,00%	5,35%	15%				
		0,00%	0,00%	0,00%		10,92%	11,02%	0,00%	4,82%	16,05%	6,02%	35,06%	9,99%	5,34%	15%	100%			
Z5	350	0%		0%	0%	15,00%		12,00%	12,00%	18,00%	18,00%	8,00%	14,61%	4,00%	8,00%				
		0%		0%	0%	15,08%		12,23%	11,96%	11,96%	17,72%	7,96%	14,63%	4,03%	8,37%				

PTET Título 3 C15

acción
respuesta
 COEFICIENTE DE ASIGNACIÓN: TRASLACIÓN DE CARGA
 CARGA PREASIGNADA RESPECTO DE LA MÁXIMA EN UTH

Teniendo en cuenta que se apoya en la siguiente formulación:
 carga máxima = intensidad máxima x superficie de la UTH
 carga asignada = carga máxima x coeficiente de asignación

f). Se podrá incorporar carga desde una Zona a un Núcleo Convencional (asociado), sin que exista límite máximo a estos efectos. Sin perjuicio de los límites mínimos establecidos, se podrá trasladar carga desde un Núcleo Convencional a la Zona a la que está asociado.

La asociación entre Zona y núcleo NTE se expresa como sigue:

Z1 NTE-1 NTE-2
 Z2 NTE-4
 Z3 NTE-3
 Z4 NTE-5

g). No se requerirá acuerdo cualificado para el traslado de carga entre Núcleos Convencionales de un mismo municipio.

h). Los núcleos convencionales ACP reciben la carga especificada con el cumplimiento de las determinaciones del PTET^{LPA}, no obstante, si el aprovechamiento turístico ya estuviera incorporado al titular pero no se llevara a cabo la actuación, esta carga no es objeto de traslado, sino que se incorporaría de nuevo a la carga en reserva de la Zona.

PARTE III PRODUCTO TURÍSTICO Y TERRITORIO

NORMA 10

MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO

NAD

1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS

a). De conformidad con el artículo 32 de la *Ley 7/1995* y su desarrollo reglamentario, y el artículo 7 de la *Ley 6/2002*, la clasificación por grupos, modalidades y productos turísticos, de las instalaciones alojativas turísticas susceptibles de implantar en el territorio insular, es la siguiente:

GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECIFICA PRODUCTO TURÍSTICO
TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL HOTEL RURAL
	IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL HOTEL RURAL VILLA RURAL
HOTELERO	HOTEL	GENÉRICO Ó CON ESPECIALIDAD
	HOTEL APARTAMENTO	HOTEL DE CIUDAD HOTEL FAMILIAR HOTEL DE NATURALEZA
EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS BUNGALOWS VILLAS VILLA DE NATURALEZA
	OTROS	CAMPAMENTO DE TURISMO CAMPAMENTO DE NATURALEZA

b). Sin perjuicio de las definiciones reglamentadas, las distintas modalidades y productos turísticos que el PTET^{LPA} establece como desarrollo de modelo turístico (apartado 3.5.9 MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO), se definen como sigue:

1. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL, con aplicación íntegra de la normativa reguladora, Decreto 18/1998: Se trata de edificaciones con referencias tipológicas a las arquitecturas tradicionales del lugar, como la vivienda rural tradicional en todas sus variantes, otras como la *arquitectura del indiano*, y en general elementos con rasgos de interés en su conservación, en tanto referentes históricos merecedores de recuperación. La rehabilitación ha de realizarse con el mantenimiento de sus características esenciales, de tal modo que no se modifiquen sus invariantes tipológicos, solamente la adecuación funcional necesaria para adquirir condiciones de habitabilidad. No se incorporarán materiales que alteren la tipología, en general se utilizarán los básicos que forman parte de esas construcciones, tales como madera, piedra, acero, vidrio, teja cerámica curva oscura y revestimientos acabados con revocos de cal o similar con textura lisa. Dentro del concepto de alojamientos de turismo rural está la CASA RURAL y el HOTEL RURAL, tipo I.

El cuadro sinóptico quedaría así:

MODALIDAD	REHABILITACIÓN SIN EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL I	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL I	PATRIMONIALES		1-2 palmeras

AÑADIDO

MODALIDAD	REHABILITACIÓN SIN EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES		1-2 palmeras

ELIMINADO

2. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL, con aplicación singularizada de la normativa reguladora, Decreto 18/1998: Se trata de edificaciones cuya rehabilitación impide el cumplimiento estricto de las condiciones establecidas o requeridas reglamentariamente, en cuanto a superficie o antigüedad. Los añadidos constructivos cumplirán con las especificaciones formales y funcionales sobre rehabilitación de este patrimonio. Las edificaciones bajo esta definición se encuadran también en la modalidad de CASA RURAL y HOTEL RURAL, tipo II.

Cuando se trate de edificación de nueva construcción, se realizará bajo las especificaciones formales y funcionales sobre rehabilitación del patrimonio, descritas anteriormente. Será necesario que en la UAET existan elementos con valor patrimonial o etnográfico: espacios agrarios tradicionales, con sus elementos característicos de paredes, atarjeas, estanques, sendas, cuevas, aljibes, hornos, pajeros, vegetación, etc. Se actuará recuperando estas pervivencias. Las edificaciones bajo esta definición se encuadran en la modalidad o producto turístico de CASAVILLA RURAL y HOTEL RURAL, tipo III.

El cuadro sinóptico quedaría así:

MODALIDAD	REHABILITACIÓN CON EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL II	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL II - III	PATRIMONIALES	ELEMENTOS	1-2 palmeras
CASA RURAL III		TRADICIONALES	CR

AÑADIDO

MODALIDAD	REHABILITACIÓN CON EXCEPCIONES	NUEVA CONSTRUCCIÓN	
CASA RURAL	ELEMENTOS		CR
HOTEL RURAL	PATRIMONIALES	ELEMENTOS	1-2 palmeras
VILLA RURAL		TRADICIONALES	CR

ELIMINADO

3. GRUPO HOTELERO: HOTEL Y HOTEL APARTAMENTO

Será de aplicación la reglamentación vigente, Decreto 149/1986, de ordenación hotelera, con la exceptuación que proceda respecto de estándares, en razón de esto se establecen las siguientes modalidades específicas:

HOTEL y HOTEL APARTAMENTO, que pueden ser genéricos o con atributo de especialidad.

HOTEL FAMILIAR, que deberá ser de gestión familiar y tiene una limitación de 80 plazas. No tiene obligatoriedad de servicio de comedor.

HOTEL de NATURALEZA, corresponde a un hotel especializado, es un producto diferenciado diseñado en el PTET^{LPA}. Tiene una limitación de 80 plazas. Emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos. Sus servicios deberán estar orientados al disfrute de la naturaleza. No se admite en unidades de cultivo de plataneras.

HOTEL DE CIUDAD, corresponde a un hotel especializado, en núcleo urbano no turístico. Posibilidad de excepción de estándares, de densidad y otros.

Asimismo, en las unidades territoriales previstas en el Plan, relacionadas con espacios de valor natural o paisajístico, se fomenta la implantación de hoteles con especialidad de producto diferenciado, con las siguientes características: limitación de 80 plazas, emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos, servicios orientados al disfrute de la naturaleza, no admitiéndose en unidades de cultivo de plataneras.

4. GRUPO EXTRAHOTELERO: APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Será de aplicación la reglamentación vigente, Decreto 23/1989, de ordenación de apartamentos turísticos, con la exceptuación que proceda respecto de estándares, en razón de esto se establecen las siguientes modalidades específicas:

APARTAMENTO, corresponde a una unidad alojativa que se integra en una edificación y dispone de acceso común.

BUNGALOW, corresponde a una unidad alojativa que dispone de acceso independiente, permitiéndose el adosamiento de unidades, así como el uso privativo de espacios exteriores. Tendrán clasificación de tres o más llaves.

VILLA, corresponde a una unidad alojativa que dispone de acceso independiente, totalmente aislada y rodeada por jardinería. Con espacios de uso privativo en el exterior. Tendrán clasificación de cuatro o cinco llaves.

Asimismo, en las unidades territoriales previstas en el Plan, relacionadas con espacios de valor natural o paisajístico, se fomenta la implantación VILLA DE NATURALEZA, corresponde a una especialidad de los "apartamentos turísticos", es un producto diferenciado diseñado en el PTETLPA. Dispone de los "apartamentos turísticos" como especialidad de producto diferenciado, con las siguientes características: acceso independiente, permitiéndose el adosamiento máximo de dos unidades, con . Se dispondrá de espacios exteriores de uso privativo, tendrán. Tendrán clasificación de tres o más llaves, la. La agrupación en bloque o conjunto tendrá una limitación de 20 plazas, emplazamiento. Emplazamiento en el espacio rural fuera de asentamientos, y con. Sus servicios deberán estar orientados al disfrute de la naturaleza. Tendrán clasificación de tres o más llaves. No se admite en unidades de cultivo de plataneras.

Un establecimiento conformado por una sola unidad alojativa, podrá estar clasificado en alguna de las modalidades descritas en este grupo.

5. CAMPAMENTOS DE TURISMO

Se define genéricamente esta modalidad, como el espacio delimitado y acondicionado, con servicios para las necesidades colectivas y pernoctando en albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

Será de aplicación la reglamentación vigente, Orden de 28 de julio de 1966, por la que se aprueba la ordenación turística de los campamentos de turismo; y el Real Decreto 2545/1982, sobre planificación de los campamentos de turismo, en razón de esto el PTET^{LPA} establece las siguientes especificidades: modalidades específicas:

CAMPAMENTOS DE TURISMO, cuando exclusivamente se utilizan las caravanas como alojamiento. Se cuidará la integración ambiental de estas instalaciones superficiales, debiendo estar diseñadas para este específico fin. La promoción quedará exclusivamente reservada a la administración pública.

Asimismo, en las unidades territoriales previstas CAMPAMENTO DE NATURALEZA, es un producto diferenciado diseñado en el Plan, relacionadas con espacios PTET^{LPA} como forma de valor natural o paisajístico, se admiten campamentos de turismo como producto diferenciado, previsto para el disfrute directo de la naturaleza, empleándose como alojamiento exclusivamente las tiendas de campaña, aunque dispondrá de una unidad de servicios. El conjunto tendrá adecuada integración en el medio, pudiéndose implantar en suelo rústico de protección forestal y de protección paisajística.

2. IMPLANTACIÓN ALOJATIVA

En el siguiente cuadro se establece con carácter normativo, la admisibilidad de las distintas modalidades y productos turísticos en relación a la clase y categoría de suelo donde se implantan:

ELIMINADOS

MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	CATEGORÍA TURÍSTICA
CASA RURAL	CR
HOTEL RURAL	1-2 palmeras
CASA RURAL	CR
HOTEL RURAL	1-2 palmeras
VILLA RURAL	CR
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	3-4-5 estrellas
	3-4-5 estrellas
HOTEL FAMILIAR	3-4-5 estrellas
HOTEL DE NATURALEZA	3-4-5 estrellas
APARTAMENTOS	3-4-5 llaves
BUNGALOWS	3-4-5 llaves
VILLAS	4-5 llaves
VILLA DE NATURALEZA	3-4-5 llaves
CAMPAMENTO DE TURISMO	▲
CAMPAMENTO DE NATURALEZA	L-1º-2º-3º
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas
	4-5 estrellas
HOTEL FAMILIAR	4-5 estrellas
HOTEL DE NATURALEZA	4-5 estrellas
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas

CATEGORÍA TURÍSTICA	observaciones condiciones	asentamiento rural	asentamiento agrícola	protección agraria	protección forestal	protección territorial	protección paisajística	protección cultural	cualquier categoría TR 1/2000
CR									
1-2 palmeras									
CR	se apoya en elementos								
1-2 palmeras	patrimoniales o etnográficos.								
CR	nueva: con elementos tradicionales								
3-4-5 estrellas									
3-4-5 estrellas									
3-4-5 estrellas	gestión y proyección familiar								
3-4-5 estrellas	condiciones de entorno rural/natural								
3-4-5 llaves									
3-4-5 llaves									
4-5 llaves									
3-4-5 llaves	condiciones de entorno rural/natural								
▲	caravanas: cuidar integración								
L-1ª-2ª-3ª	tiendas: entorno rural/natural								
4-5 estrellas	Hotel de Congresos, Hotel GOLF								
4-5 estrellas									
4-5 estrellas	máx. 80 camas - gestión familiar								
4-5 estrellas	máx. 80 plazas-entorno rural/natural								
4-5 estrellas	LEY 6/2002: art.7.3 y art.8.4.fj3)								

AÑADIDOS

MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	CATEGORÍA TURÍSTICA
CASA RURAL I	CR
HOTEL RURAL I	1-2 palmeras
CASA RURAL II	CR
HOTEL RURAL II - III	1-2 palmeras
CASA RURAL III	CR
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	3-4-5 estrellas
	3-4-5 estrellas
HOTEL FAMILIAR	3-4-5 estrellas
Con especialidad de Naturaleza	3-4-5 estrellas
APARTAMENTOS	3-4-5 llaves
BUNGALOWS	3-4-5 llaves
VILLAS	4-5 llaves
Con especialidad de Naturaleza	3-4-5 llaves
CAMPAMENTO DE TURISMO I	▲
CAMPAMENTO DE TURISMO II	L-1ª-2ª-3ª
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas
	4-5 estrellas
HOTEL FAMILIAR	4-5 estrellas
Con especialidad de Naturaleza	4-5 estrellas
GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas

IMPLANTACIÓN ALOJATIVA EN SUELO RÚSTICO								
CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO								
observaciones condiciones	asentamiento rural	asentamiento agrícola	protección agraria	protección forestal	protección territorial	protección paisajística	protección cultural	cualquier categoría TROTEN
								C
								C
se apoya en elementos patrimoniales o etnográficos.	C	C	C	C	C	C	C	
nueva: con elementos tradicionales	C	C	C	N	C	N	C	
	C	C	C	N	C	C	N	
	C	C	C	N	N	N	N	
gestión y proyección familiar	C	C	C	N	C	C	N	
condiciones de entorno rural/natural	N	N	C	C	C	C	N	
	C	N	N	N	N	N	N	
	C	C	C	N	C	N	N	
	C	C	C	N	N	C	N	
condiciones de entorno rural/natural	N	N	C	C	C	C	C	
caravanas: cuidar integración	C	C	N	N	C	N	N	
tiendas: entorno rural/natural	N	N	N	C	N	C	N	
Hotel de Congresos, Hotel GOLF	C	C	C	C	C	C	N	
	C	N	N	N	N	N	N	
máx. 80 camas - gestión familiar	C	C	C	C	C	C	N	
máx. 80 plazas-entorno rural/natural	N	N	C	C	C	C	N	
LEY 6/2002: art.7.3 y art.8.4.f)3)	C	C	C	N	C	C	N	
	C	C	C	N	N	N	N	

NORMA 11

DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES

NAD

1. CONCEPTO

De conformidad con el artículo 4 de la *Ley 6/2002*, se definen como zonas para un desarrollo convencional en núcleos, a los espacios territoriales con uso principal turístico, cuyo desarrollo se realizará a través de suelos urbanos y urbanizables.

Las delimitaciones que el PTET^{LPA} ha realizado obedecen a la siguiente tipología:

- Núcleos actuales y sus posibles extensiones, denominados en el PTET^{LPA} como núcleos turísticos existentes (NTE).
- Áreas anexas a suelos urbanos mixtos.
- Núcleos aislados.

Los núcleos referidos en las letras b) y c), se denominan en el PTET^{LPA} como actuaciones convencionales propuestas (ACP).

La referencia genérica a cualquiera de estos espacios, se expresa en la presente normativa como Núcleo Convencional.

2. INSTRUMENTACIÓN

a). Los espacios no clasificados como suelos urbanos dentro de Núcleo Convencional podrán ser objeto de clasificación por el Plan General de Ordenación como suelo URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO (SUNT), de conformidad con el artículo 53.3.a) del TROTEN *DL 1/2000*.

Solamente podrán existir espacios residuales de suelo rústico en la categoría que corresponda, en el interior de los núcleos convencionales NTE-1, NTE-2, NTE-4 y NTE-5, que no hayan podido ser incorporados a la clasificación de urbano o urbanizable una vez adaptado el correspondiente plan general de ordenación.

b). La sectorización del suelo con destino turístico podrá conllevar la ordenación pormenorizada del correspondiente sector. Clasificado el suelo como SUNT, podrá iniciarse el proceso de sectorización en las condiciones que se fijan en el apartado siguiente. Conlleva la comprobación de la adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados a través del informe vinculante del Cabildo. Se instrumenta a través de Modificación del Plan General y con el cumplimiento de las condiciones de sectorización determinadas en el por el PTET^{LPA} y por el planeamiento urbanístico.

c). Conforme a las previsiones del modelo municipal, el El planeamiento urbanístico urbanístico solamente podrá clasificar suelo como *urbanizable no sectorizado turístico*, siempre dentro de los espacios definidos como Núcleos Convencionales.

d). Cuando se trate de los núcleos denominados ACP, el planeamiento urbanístico podrá clasificar el suelo como SUNT, concretando el límite del sector, en todo caso, ajustándolo según lo establecido en el PTET^{LPA}, ajustará la delimitación para dar cabida a la carga prevista, de conformidad con las especificaciones de las fichas que forman parte del anexo B de esta normativa.

3. CONDICIONES GENERALES DE SECTORIZACIÓN

a). Dentro del año natural no se podrán resolver favorablemente más de DOS iniciativas de sectorización, en este caso el Cabildo emitirá informe condicionando el inicio del trámite de la sectorización a un momento temporal posterior. El promotor de una iniciativa de sectorización solicitará informe al Cabildo para la previa comprobación de la adecuación del desarrollo previsto a los intereses de carácter supramunicipal afectados, definidos en el modelo insular turístico, en particular los límites y ritmos del crecimiento. Una vez emitido el informe, que tendrá carácter vinculante, podrá iniciarse el procedimiento de sectorización, con el inicio del trámite de la preceptiva modificación de planeamiento.

b). La admisión a trámite de una iniciativa de sectorización quedará supeditada a los límites, prioridades y previsiones de implantación, establecidos en el PTET^{LPA}.

No se podrá sectorizar un suelo urbanizable turístico, El informe del Cabildo será desfavorable a la sectorización cuando no exista o esté agotada la carga en la Zona, y resulte imposible hacer efectivo el traslado de carga necesaria.

c). Dentro del año natural no se podrán resolver favorablemente más de DOS iniciativas de sectorización, en este caso el Cabildo emitirá informe condicionando el inicio del trámite de la sectorización a un momento temporal posterior.

d). La admisión a trámite de una iniciativa de sectorización quedará condicionada a no agotar más del 50% de la carga disponible en el año, conforme a la previsión de implantación prevista en el PTET^{LPA}.

e). La clasificación del suelo como urbanizable no sectorizado turístico, de los núcleos denominados ACP, estará precedida por la celebración de un Convenio Urbanístico preparatorio de la ordenación, donde se acuerden los compromisos concretos de la actividad de ejecución.

43. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN

a). Sin perjuicio de las condiciones de sectorización que pueda establecer el planeamiento urbanístico, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Los sectores se configurarán con adecuada inserción en la estructura urbana del núcleo.
2. Los sistemas generales, locales y los equipamientos de los sectores, tendrán una localización y ordenación en función de la estructura global prevista.
3. La extensión superficial de los sectores no tendrá más límites que la coherencia estructural de todo el espacio de desarrollo convencional.
4. El sector tendrá tendrán garantizada la conexión con el sistema general de comunicaciones y de infraestructuras, en particular con la red viaria y de transportes prevista en el planeamiento.

b). Se presentará simultáneamente la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL y el PLAN PARCIAL que desarrolle el sector.

c). El inicio del trámite de ambos instrumentos estará precedido por la prestación de garantías ante el Ayuntamiento para asegurar la ejecución, que será como mínimo del 15% del coste total de las obras de urbanización.

d). Si fuera necesaria la priorización entre actuaciones, se actuará conforme a las variables tipológicas, territoriales y cualitativas del sistema de valoración del PTET^{LPA}, de acuerdo a las condiciones de la actuación turística.

ce). A partir de la aprobación definitiva de la sectorización, el promotor dispondrá de un plazo máximo de CUATRO años para la total terminación de las obras de urbanización y edificación, que podrán ejecutarse simultáneamente.

5. En el plazo no computarán los tiempos de demora no imputables al promotor. A partir de ese plazo si la actuación no estuviera finalizada, la administración podrá iniciar expediente de desclasificación del suelo, o en su caso renovar las condiciones fijadas para la realización de la actuación.

Se podrá realizar convenio urbanístico para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. Asimismo el sector será susceptible de delimitar como terrenos afectos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución.

f). La *autorización previa* requerirá con carácter previo a la iniciación de su eficacia, de la prestación ante el Cabildo de garantía en metálico o aval por importe de 1000 € por plaza alojativa, como garantía del cumplimiento de las condiciones del proyecto turístico que se autorice.

4. CONDICIONES PARA LOS SECTORES AISLADOS O CONTIGUOS A NÚCLEO NO TURÍSTICO

Se trata de las actuaciones convencionales ACP, en situación aislada o contigua a núcleo no turístico, que no dispongan de plan parcial aprobado.

a). A partir del año 2012 no podrá tramitarse iniciativa alguna de sectorización.

b). El PTET^{LPA} establece una capacidad de carga límite para estos núcleos, pero el derecho al aprovechamiento urbanístico con uso turístico se hará efectivo con la aprobación de la sectorización, en las condiciones definidas para por la ordenación del sector estructural y concretadas por la ordenación pormenorizada.

c). Para estos sectores si la actuación no se comenzara dentro de los DOS años siguientes a la aprobación definitiva de la sectorización por causas imputables al promotor, decaerá toda posibilidad de realizarla, quedando sin efectos el aprovechamiento turístico concretado en la sectorización, mediante la retirada de la carga alojativa a través de modificación del PTET^{LPA}. El Cabildo no podrá otorgar autorización

turística en ese emplazamiento entre tanto el suelo no quede desclasificado como urbanizable.

En estos casos el Ayuntamiento iniciará expediente para la desclasificación del suelo, o cambio de uso si fuera procedente.

PARTE IV ORDENACIÓN TERRITORIAL

NORMA 12

DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE EL PAISAJE

1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS **ND**

Para la delimitación por el planeamiento urbanístico de Unidades Ambientales Homogéneas, se tomará como criterio gráfico la delimitación recogida en los planos de información B-2 del PTET^{LPA}, teniendo como referente la siguiente descripción conceptual:

- 1 ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD:
Territorio que representa la geomorfología y botánica con más valor natural.
- 2 ESPACIO ANTRÓPICO-SEMINATURAL:
Paisaje en el que todavía existen notables rasgos de naturalidad, pero con un importante grado de antropización.
- 3 ESPACIO ANTROPIZADO:
Existe un dominio casi total de la componente antrópica, pudiendo existir intersticios de cierta naturalidad. Constituye el territorio agrario propiamente dicho.
- 4 EL TERRITORIO DIFUSO:
Es el espacio de ocupación dispersa donde se encuentra el asentamiento poblacional, con vinculación al medio rural. La mayor o menor dependencia del entorno agrario determinará la categorización en asentamientos rurales o agrícolas.
- 5 SISTEMAS URBANOS:
Espacio netamente urbano con uso principal de vivienda. Hay distinción estructural según el espacio tenga atribuidas funciones principales administrativas, institucionales, comerciales, etc. Otros núcleos sólo tendrían funciones de residencia, pequeño comercio y otros de menor escala.
- 6 ÁREA DE IMPLANTACIÓN TURÍSTICA:
Espacios urbanos actuales donde se manifiesta el uso de turismo como principal.
- 7 ÁREA DE IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL:
Espacios urbanos actuales o con previsión de desarrollo, destinados al uso global industrial.
- 98 SISTEMAS Y ELEMENTOS SINGULARES:
Espacios de implantación puntual, infraestructuras o dotaciones de interés general.

2. DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN **ND**

a). El paisaje es la variable territorial estratégica para el mantenimiento y mejora de la actividad turística. La gestión del paisaje ha de comprender fundamentalmente

1. El mantenimiento y potenciación del cultivo de la tierra.
2. El control de las edificaciones.
3. El control de impactos de las infraestructuras.

b). El planeamiento urbanístico establecerá las condiciones de localización de los establecimientos turísticos en relación con las estructuras rurales, las infraestructuras y las características físicas del territorio; las tipologías de edificación y el tratamiento de sus espacios circundantes. Prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular:

1. a). Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
2. b). Se evitará igualmente la canalización y ocupación de cauces de barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.
3. c). Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.
4. d). Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.

3. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN

NAD

El territorio definido en el PTET^{LPA} como Z0 y UTH-1, zona exenta y otras unidades de alta naturalidad, constituyen áreas para las que se exige una especial protección de sus valores paisajísticos, a este respecto se determina lo siguiente:

- a). En estos espacios, con excepción de los suelos rústicos de protección agraria recogidos como tales en el planeamiento, no se permitirán los siguientes actos o usos del suelo:
 1. La introducción de otros usos distintos a los existentes o admitidos por los instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, o de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.
 2. Edificaciones o construcciones, sea cual fuere su naturaleza; infraestructuras y redes de servicios, o apertura de nuevos viarios; y ningún elemento dispuesto como señalética privada, tales como anuncios, carteles u otros. En estos casos cabrían excepciones justificadas por interés general.
- b). Se admitirán, además de los usos o construcciones no prohibidos conforme al apartado anterior, los que pudieran resultar como desarrollo del presente PTET^{LPA}.

NORMA 13**ESTÁNDARES****NAD****1. DENSIDAD TURÍSTICA**

El estándar de densidad aplicable a una parcela con calificación para el uso turístico alojativo, integrada en cualquier suelo urbano o urbanizable, se establece como mínimo en 60 metros cuadrados de suelo (parcela neta edificable) por cada plaza alojativa.

2. CATEGORIZACIÓN TURÍSTICA

a). Con carácter general, sin perjuicio de la regulación específica y de las excepciones y dispensas que procedan, todo establecimiento alojativo turístico a categorizar en número de *estrellas* o *llaves*, deberá cumplir los siguientes mínimos:

1. En suelo rústico.

La categoría mínima para establecimientos de hasta 40 plazas, será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.

La categoría mínima para establecimientos con más de 40 plazas, será de CUATRO ESTRELLAS.

2. En suelo urbano o urbanizable de los núcleos convencionales: NTE-1, NTE-4 y NTE-5.

La categoría mínima será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.

Excepción para modalidad de Apartamento, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS LLAVES.

3. En suelo urbano de uso mixto: UTH-5.

La categoría mínima será de TRES ESTRELLAS o TRES LLAVES.

Excepción para modalidad de Apartamento, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS LLAVES.

Excepción para modalidad de Hotel Familiar, en las áreas sujetas a excepción de estándar de densidad, que podrán tener DOS ESTRELLAS.

b). La regulación específica en función de la naturaleza del suelo y entidad de la actuación, se establece en el cuadro de Implantación Alojativa recogido en la Norma 10.

3. ESTÁNDARES GENERALES EN SUELO RÚSTICO

a). La superficie necesaria de una UAE en la que se vaya a introducir el uso turístico alojativo, estará en relación con las plazas alojativas de la actuación a realizar, de conformidad con lo siguiente:

ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	OTRAS CATEGORÍAS
100 m ² /plaza	180 m ² /plaza	
Sp = 100 x P	Sp = 180 x P	Sp = 5 x P²

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (metros cuadrados)

P = número de plazas alojativas a implantar en la UAET

b). Para toda UAET se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:

Espacio rústico EA.- El que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.

Espacio libre EL.- Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación.

Espacio edificado EE.- El suelo ocupado por la edificación.

1. Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría de suelo rústico de la UAET en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:

asentamiento rural	$EA \geq 0,25 \cdot Sp$
asentamiento agrícola	$EA \geq 0,65 \cdot Sp$
otras categorías	$EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET)

EA superficie de espacio agrario en la UAET

EL superficie de espacio libre en la UAET

2. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios **EA** y **EL**. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite.

Los espacios agrarios, naturales o paisajísticos, con el mantenimiento o recuperación que resulte necesario, tendrán la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

3. Las zonas ajardinadas de uso común o privativo de las unidades alojativas, estarán comprendidas en el espacio **EL**, sin más requerimientos que su adecuado tratamiento funcional y mantenimiento.

c). La capacidad alojativa turística máxima (P) para un determinado asentamiento, no podrá ser superior al 50% de la población residencial prevista por el planeamiento urbanístico para ese asentamiento.

ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	POBLACIÓN RESIDENCIAL MÁXIMA	R	CAPACIDAD MÁXIMA	$P \leq 0,5 R$
ASENTAMIENTO RURAL	DEL ASENTAMIENTO (PLAN GENERAL)		DEL ASENTAMIENTO	

4. ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Los estándares que se establecen en los siguientes apartados, en defecto de regulación expresa que desarrolle las previsiones de la *Ley 6/2002*, son de obligado cumplimiento para todas las modalidades y tipologías de instalaciones turísticas alojativas en suelo rústico, excepto para los alojamientos de turismo rural con rehabilitación de patrimonio, y sin perjuicio de determinaciones específicas para los equipamientos estructurantes.

a). Se establecerá una o más zonas de aparcamientos para clientes, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Podrán situarse en superficie, disponiéndose de modo que se consiga la mejor integración en relación con las condiciones de la UAET y respecto del entorno de ubicación.
2. El número mínimo de aparcamientos (A) estará en relación con las plazas alojativas (P), según lo siguiente:

$P \leq 80$	$A = P/3$
$P > 80$	$A = 3 \cdot \sqrt{P}$

P plazas alojativas a implantar en la UAET
A número mínimo de aparcamientos en la UAET

3. Se realizará previsión de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR) en los términos previstos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Como mínimo los siguientes:

De 20 a 40 plazas: 1 plaza adaptada.

De 41 a 200 plazas: 1 más cada 40 ó fracción.

De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción.

El recorrido entre una plaza adaptada (PMR) y la edificación ser realizará como itinerario adaptado.

b). Se preverá espacio funcionalmente apto para resolver la llegada y recepción de autobuses o autocares, conforme a lo siguiente:

Hasta 40 plazas: opcional.

De 41 a 80 plazas: uno, para transporte de más de 9 personas.

De 81 a 200 plazas: uno con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

Para más de 200 plazas: dos con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

c). Las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria y el tratamiento de su agua, se regirá por su normativa específica. Además se establecen las siguientes determinaciones:

1. Cuando la piscina sea exigible **En todos los casos** se dispondrá de vaso climatizado.
2. La superficie mínima necesaria de lámina de agua se determinará en función del número de plazas alojativas y de la modalidad o el producto turístico, conforme al siguiente cuadro:

MODALIDAD Y PRODUCTO TURÍSTICO	PLAZAS ALOJATIVAS M ² LÁMINA DE AGUA		
	HOTEL HOTEL APARTAMENTO APARTAMENTOS BUNGALOWS VILLAS	menor o igual a 10 plazas OPCIONAL	más de 10 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	más de 40 plazas
Especialidades de naturaleza HOTEL RURAL CASA RURAL	menor o igual a 20 plazas OPCIONAL	más de 20 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	1,00 m ² por plaza

AÑADIDO

MODALIDAD Y PRODUCTO TURÍSTICO	PLAZAS ALOJATIVAS M ² LÁMINA DE AGUA		
	HOTEL HOTEL APARTAMENTO APARTAMENTOS BUNGALOWS VILLAS	menor o igual a 10 plazas OPCIONAL	más de 10 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	más de 40 plazas
HOTEL DE NATURALEZA VILLA DE NATURALEZA HOTEL RURAL CASA RURAL-VILLA RURAL	menor o igual a 20 plazas OPCIONAL	más de 20 y hasta 40 plazas mínimo 25 m ²	1,00 m ² por plaza

ELIMINADO

3. Las piscinas que se dispongan en establecimientos de una sola unidad alojativa, se considerarán *piscinas unifamiliares*, a los efectos del tratamiento normativo específico.

4. En establecimientos situados por encima de la cota 450 mts (snm), podrá sustituirse la obligación de piscina por una superficie cerrada equivalente, destinada a piscina de hidromasaje y gimnasio.

5. Cuando la piscina sea exigible, se preverá un espacio destinado a solárium, que como mínimo tendrá dos metros cuadrados por plaza alojativa. Se resolverá con zona pavimentada o césped, amueblándose con hamacas, disponiéndose un punto de ducha en proximidad.

d). Zonas deportivas. Se calculará la superficie mínima destinada al uso deportivo, conforme al siguiente cuadro:

menor o igual a 40 plazas	OPCIONAL	
más de 40 y hasta 80 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	INDISTINTO
	ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	Su ≥ 50 m ²
más de 80 y hasta 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	INDISTINTO
	ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	Su = P ² / 100
más de 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	Su = 2 x P

Su es la superficie del espacio deportivo interior o exterior

e). Se realizará previsión de espacio como depósito de basura, con capacidad suficiente en función del ritmo de recogida municipal. Constituirá un habitáculo cerrado, con punto de agua y desagüe que posibiliten su limpieza y desinfección.

f). Infraestructura viaria.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario existente hasta la UAET, en las condiciones que se señalan.

El sistema viario de referencia será el contenido en los planos de información B-4 (EL SISTEMA VIARIO-CATEGORIZACIÓN), según la categorización establecida.

La referencia a viario estructurante de *primer y segundo nivel*, tendrá solamente en cuenta las que se recogen en dichos planos de información, sin que se pueda de ningún modo añadirse otras nuevas que en su caso se ejecutaran.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

1. Para todo establecimiento alojativo con capacidad hasta **cuarenta** plazas, se podrá disponer como acceso, cualquier viario rodado existente o de nueva ejecución.
2. Para todo establecimiento alojativo con capacidad para más de **cuarenta** y hasta **ochenta** plazas, se deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario estructurante de referencia hasta la UAET, sirviendo también como referencia el viario de tercer nivel que complete el planeamiento urbanístico y específicamente considere adecuado para esta finalidad.
3. Para establecimientos con más de **ochenta** plazas, la UAET lindará con viario estructurante de primer o segundo nivel, o en todo caso, a menos de 250 mts medidos según recorrido hasta la UAET a través de cualquier otro tipo de vía rodada.
4. Cualquier edificación de una instalación turística alojativa, distará más de 50 metros de una vía de primer o segundo nivel.

g). Redes de servicios. Electricidad.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de electricidad, por generación autónoma o desde la red existente.

El sistema de referencia será el contenido en los planos de información B-9 (EL SISTEMA DOTACIONAL-REDES DE SERVICIOS), donde se recoge el sistema de transporte y distribución de electricidad en alta y media tensión.

El suministro desde la red eléctrica hasta la UAET, se hará en las condiciones que se señalan.

1. Si un establecimiento turístico alojativo motivara la extensión de la red de transporte o distribución del sistema de referencia, se realizará siempre mediante canalización enterrada.
2. Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde la red de baja tensión, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

h). Redes de servicios. Telefonía.

Todo establecimiento turístico alojativo con necesidad de espacio de recepción deberá disponer de servicio telefónico.

1. El servicio se dispondrá desde la red existente o por cualquier sistema de comunicaciones de nuevas tecnologías.
 2. Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde cualquier punto de la red telefónica existente, se realizará siempre mediante canalización enterrada.
-

i). Administración del recurso hídrico:

1. El suministro de agua potable deberá realizarse desde las redes municipales de abastecimiento, en otro caso se garantizará sus condiciones de potabilidad. Se preverá un caudal de suministro de 125 litros por plaza alojativa y día.

Se dispondrá de un depósito de reserva para un volumen de agua de 250 litros por plaza alojativa, que se ejecutará enterrado, en todo caso oculto desde cualquier perspectiva exterior, de otro modo se exigirá su acabado visto con piedra natural.

2. En orden a la adecuada administración del recurso hídrico, el Consejo Insular podrá establecer determinaciones para la obtención de agua por desalación.

3. La reutilización de las aguas residuales depuradas para riego de jardines, será obligatoria en actuaciones con más de VEINTE plazas.

NORMA 14

SISTEMA DE USOS

1. OBJETIVO

NAD

Resulta preciso para desarrollar la ordenación de la actividad turística formulada en el PTET^{LPA}, el cumplimiento de las previsiones que se establecen en cuanto a los usos, actividades o construcciones, que tienen directa incidencia en el desarrollo de la actividad turística o sobre los recursos que la sustentan.

2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Con independencia de cuantas previsiones respecto de los usos, contenga la ordenación establecida en el PTET^{LPA}, se recoge en el siguiente cuadro, el conjunto de normas que, con distinto carácter, conforman el sistema básico de regulación de usos.

SE ELIMINAN:

USO - CATEGORÍA		clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES	TERRITORIO		
GLOBAL	PORMENORIZADO			Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5		
				ESPACIO DE ADMISIBILIDAD		
AGRICOLA	A ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.			
		1	Protección con lámina o malla plástica y estructura ligera.	3.2 - 3.4		
		2	Invernaderos con estructuras industriales, de acero y vidrio.	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8		
		3	Cuartos de aperos para almacenaje de utillaje agrario, abonos, etc.	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 8 Z0 con uso agrario		
				4		
		4	Construcciones para actividades de industria agraria: bodegas, empaquetados, etc.	2.2 - 2.3		
				3.1 - 3.2 - 3.3 - 4		
				5.1 - 5.2		
		5	Roturaciones y abacalamientos: creación de nuevos espacios agrarios.	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario		
		6	Muros cortavientos con paredes de bloques (celosías de hormigón).	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario		
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	Pequeñas construcciones: carga ganadera menor de 1,5 UGM y un máximo de 30 uds de aves/conejos	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8		
		EXPLOTACIÓN GANADERA	EG	Unidad técnico-económica para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado		
	TURISTICO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Actividades turísticas alojativas desarrolladas según modalidades y tipologías.	Z0 en todas las UTH	
			SERVICIOS AL TURISMO	ST	Actividades directamente relacionadas con el turismo, sin carga alojativa.	
		1	Instalaciones temáticas sobre el medio rural o natural.	en todas las UTH		
		2	Construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas.			
		3	Centros de formación: idiomas, hostelería, restauración, guías.	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 7		
4	Otras oficinas de información o gestión. Alquiler de vehículos.					
5	Tiendas de artesanía y productos diversos.	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s				
DOTACIONES	D DEPORTIVO RECREATIVO	DD / DQ RD / RQ	Recintos cubiertos o descubiertos para deporte, instalaciones y edificios para concentraciones públicas. Recintos o locales para ocio y recreo, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, cines, auditorios, salas de fiesta.	3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3 - 8		
SISTEMAS EQUIPAMIENTOS	C CIRCULATORIO	CG	Sistema viario público: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor.	Z0		
		1	Viaro estructurante de primer nivel: principales ejes de conectividad territorial.	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4		
		2	Viaro estructurante de segundo nivel: principales ejes de conectividad comarcal.	en resto de UTH,s		
				Z0		
		3	Viaro capilar: tercer nivel. Estructurante local.	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 8		
	4	Viaros urbanos.	5 - 6 - 7 - 9			
	5	Viaro peatonal: caminos y senderos.	en todas las UTH			
	O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO				
		1	Parque marítimo: piscinas, playas, zonas de baño y demás servicios complementarios, tiendas, restaurantes	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2		
		2	Conjuntos temáticos relacionados con la cultura del mar.	3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8		
3		Acondicionamiento ligero de borde litoral: charcones, protecciones, etc.	Z0 y todas las UTH 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8			
4		Parques temáticos sobre arqueología, etnografía y cultura insular.	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4			
5		Centros temáticos sobre el medio natural. Centros de visitantes. Aulas de la naturaleza.	2.1 - 2.2 - 2.3 en resto de UTH,s			
6		Complejo cultural: auditorio, museos, exposiciones, conferencias y convenciones.	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3			
7		Equipo concentrado recreativo-deportivo: parques acuáticos, canchas deportivas, centros de atracciones, ...	3.4 - 4 - 5 - 6 - 9			
8		Instalaciones de balnearios.	en todas las UTH			
9		Campos de golf reglamentarios: tamaño mínimo de la actuación 60 Has, 18 hoyos, par 72. Otros campos de golf: campos de 9 hoyos, campos para prácticas.	en todas las UTH excepto UTH 3.1-3.2-3.3			
10	Instalaciones hípcas: espacios para la práctica ecuestre, cuadras, abrevaderos, etc.	2.1 - 2.2 - 2.3 3.3 - 3.4 - 4 - 8				
11	Sistemas, dotaciones y equipamientos definidos en el PTE ^{LPA}					

USO - CATEGORIA		clave	TERRITORIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN COMPATIBILIDAD PARA EL USO DE TURISMO	CARÁCTER DE LA DETERMINACIÓN	
GLOBAL	PORMENORIZADO		Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 ESPACIO DE ADMISIBILIDAD			
AGRICOLA	A ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA				
		1	3.2 - 3.4	Se recomienda la admisión con condiciones, a desarrollar por el planeamiento territorial o urbanístico.		
		2	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8			
		3	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 8 Z0 con uso agrario	Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M². Altura paramentos verticales < 2,25 mts Huecos tipo <i>postigo</i> : altura mínima del suelo 1,50 mts, superficie máxima 0,60 m². Se regulará por el planeamiento urbanístico en relación con los demás usos posibles.	$Su = 0,15 \cdot \sqrt{Sp}$	R
		4	2.2 - 2.3	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%. La implantación estará condicionada a la integración ambiental. Trámite conjunto de la actividad específica.		R
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 4	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%.		
			5.1 - 5.2	Se regulará por el planeamiento urbanístico. Incompatibilidad con el uso de turismo.		NAD
		5	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Las paredes de bancales se ejecutarán con mampostería a cara vista. Justificación en proyecto de la solución planteada. Integración ambiental. Justificación de la procedencia de los recursos tierra-piedra empleados.		R
		6	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Paredes de celosía con bloques de hormigón sobre muros de mampostería de los bancales. El apoyo será siempre horizontal sobre dichos muros. No serán admisibles estas protecciones sobre terreno irregular o en pendiente.		R
		7	2.1 - 2.2 - 2.3 Z0 con uso agrario	Justificación expresa de la necesidad. Justificación de las soluciones en relación con la integración ambiental.		R
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 5.1 - 5.2 - 6 - 8	Se recomienda la admisión sin limitaciones		R
		8	Z0 y todas las UTH	Recomendación de admisibilidad excepto en 5.1 - 5.2 - 6		R
9	4 - 5.1 - 5.2 - 6	Si el vallado existe, no se deberán otorgar permisos para su renovación o reconstrucción.		R		
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	Si preexisten, se permite su reconstrucción o mejora. La construcción para el uso ganadero estará relacionada con explotación agraria existente. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca ó UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M². Compatibilidad con el uso de turismo.	$Su = 0,25 \cdot \sqrt{Sp}$	R	
					NAD	
	EXPLOTACIÓN GANADERA	EG	Para la UTH - 4 solamente se deberá admitir en asentamiento agrícola Incompatibilidad con el uso de turismo.		R	
TURÍSTICO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Z0 NO SE ADMITE, excepto la modalidad de turismo rural según art. 7.2.a)1) de la ley 6/2002 y los campamentos de turismo.			
			en todas las UTH	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} EN SU CASO, DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.		NAD
	SERVICIOS AL TURISMO	ST				
		1	en todas las UTH	Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}		ND
		2				
		3	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 7	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		ND
		4		Se cuidarán aspectos de integración ambiental.		
5	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.		ND		
	en resto de UTH,s	Admisión sin limitaciones.		NAD		

DOTACIONES	D DEPORTIVO RECREATIVO	DD / DQ	3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6	Admisión sin limitaciones.	ND	
		RD / RQ	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3 - 8	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO. Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental, sin afectar los valores en presencia.		
SISTEMAS	C CIRCULATORIO	CG				
EQUIPAMIENTOS		1	Z0	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación .	R	
		2	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación . El planeamiento urbanístico podría prever rectificaciones de trazas actuales, con longitudes menores de 2000 mts.		
		3	Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación .	R	
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4	Admisión con condiciones, se apreciará la necesidad territorial y la justificación del trazado como soporte de actividades agrarias y ganaderas	ND	
			8	Recomendación de admisión sin limitaciones. En Asentamientos deberán estar expresamente recogidos en el planeamiento.	R NAD	
		4	5 - 6 - 7 - 9	Desarrollo por el planeamiento urbanístico según ordenación pormenorizada.	ND	
		5	en todas las UTH	Recomendación de admisión sin limitaciones.	R	
		O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO			
			1	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.	ND
				3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.	
3	Z0 y todas las UTH		Se admite en puntos singulares como embarcaderos y otros, recogidos en el PTET ^{LPA}	NAD		
	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8		SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}	ND		
4	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4		No se permite, salvo excepciones justificadas como mejor alternativa, expresamente recogidas en el planeamiento.	ND		
5	2.1 - 2.2 - 2.3 en resto de UTH,s		SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudio de adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a valores en presencia. Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTETLPA			
6	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3		SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.	ND		
7	3.4 - 4 - 5 - 6 - 9		Admisión sin limitaciones			
8	en todas las UTH		Solamente cuando está vinculado a la existencia del recurso agua.	ND		
9	en todas las UTH excepto UTH 3.1-3.2-3.3		SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Como alternativa a los SDO previstos. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.			
10	2.1 - 2.2 - 2.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.	ND			
	3.3 - 3.4 - 4 - 8	No existen más limitaciones que las derivadas por incompatibilidad funcional con el uso de vivienda y turismo.				
11		Admisible con prioridad en las unidades territoriales según previsión del PTET ^{LPA} .	NAD			

SE AÑADEN:

USO - CATEGORÍA		clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES	
GLOBAL	PORMENORIZADO			
AGRÍCOLA	A ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.	
		1	Protección con lámina o malla plástica y estructura ligera.	
		2	Invernaderos con estructuras industriales, de acero y vidrio.	
		3	Cuartos de aperos para almacenaje de utillaje agrario, abonos, etc.	
		4	Construcciones para actividades de industria agraria: bodegas, empaquetados, etc.	
		5	Roturaciones y abacalamientos: creación de nuevos espacios agrarios.	
		6	Muros cortavientos con paredes de bloques (celosías de hormigón).	
		7	Muros de piedra en: bancales, bordes de caminos, bordes de parcela y linderos.	
		8	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con alambre espino o malla metálica.	
		9	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con elementos de hormigón o cerámicos.	
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG	Pequeñas construcciones: carga ganadera menor de 1,5 UGM y un máximo de 30 uds de aves/conejos	
	EXPLOTACIÓN GANADERA	EG	Unidad técnico-económica para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado	
TURÍSTICO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Actividades turísticas alojativas desarrolladas según modalidades y tipologías.	
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	Actividades directamente relacionadas con el turismo, sin carga alojativa.	
		1	Instalaciones temáticas sobre el medio rural o natural.	
		2	Construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas.	
		3	Centros de formación: idiomas, hostelería, restauración, guías.	
		4	Otras oficinas de información o gestión. Alquiler de vehículos.	
5	Tiendas de artesanía y productos diversos.			
DOTACIONES SISTEMAS EQUIPAMIENTOS	D DEPORTIVO RECREATIVO	DD / DQ RD / RO	Recintos cubiertos o descubiertos para deporte, instalaciones y edificios para concentraciones públicas. Recintos o locales para ocio y recreo, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, cines, auditorios, salas de fiesta.	
	C CIRCULATORIO	CG	Sistema viario público: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor.	
		1	Viario estructurante de primer nivel: principales ejes de conectividad territorial.	
		2	Viario estructurante de segundo nivel: principales ejes de conectividad comarcal.	
		3	Viario capilar: tercer nivel. Estructurante local.	
		4	Viaros urbanos.	
	5	Viario peatonal: caminos y senderos.		
	O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO		
		1	Parque marítimo: piscinas, playas, zonas de baño y demás servicios complementarios, tiendas, restaurantes	
		2	Conjuntos temáticos relacionados con la cultura del mar.	
		3	Acondicionamiento ligero de borde litoral: charcones, protecciones, etc.	
4		Parques temáticos sobre arqueología, etnografía y cultura insular.		
5		Centros temáticos sobre el medio natural. Centros de visitantes. Aulas de la naturaleza.		
6		Complejo cultural: auditorio, museos, exposiciones, conferencias y convenciones.		
7		Equipo concentrado recreativo-deportivo: parques acuáticos, canchas deportivas, centros de atracciones, ...		
8		Instalaciones de balnearios.		
9		Campos de golf reglamentarios: tamaño mínimo de la actuación 60 Has, 18 hoyos, par 72. Otros campos de golf: campos de 9 hoyos, campos para prácticas.		
10		Instalaciones hípcas: espacios para la práctica ecuestre, cuadras, abrevaderos, etc.		
11	Sistemas, dotaciones y equipamientos expresamente definidos en el PTETLPA SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO Y OTROS CON NIVEL ESTRUCTURANTE LOCAL			

USO - CATEGORIA		clave	TERRITORIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN COMPATIBILIDAD PARA EL USO DE TURISMO	CARÁCTER DE LA DETERMINACIÓN
GLOBAL	PORMENORIZADO		Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 ESPACIO DE ADMISIBILIDAD		
AGRICOLA	A ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	PA			R
		1	3.2 - 3.4	Se recomienda la admisión con condiciones, a desarrollar por el planeamiento territorial o urbanístico.	
		2	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8		
		3	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 8 Z0 con uso agrario	Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . Altura paramentos verticales < 2,25 mts Huecos tipo <i>postigo</i> : altura mínima del suelo 1,50 mts, superficie máxima 0,60 m ² . $Su = 0,15 \cdot \sqrt{Sp}$ Se regulará por el planeamiento urbanístico en relación con los demás usos posibles.	
		4	2.2 - 2.3	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%. La implantación estará condicionada a la integración ambiental. Trámite conjunto de la actividad específica.	
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 4	No tiene que existir relación con explotación agraria. Ocupación máxima 25%.	
			5.1 - 5.2	Se regulará por el planeamiento urbanístico. Incompatibilidad con el uso de turismo.	
		5	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Las paredes de bancales se ejecutarán con mampostería a cara vista. Justificación en proyecto de la solución planteada. Integración ambiental. Justificación de la procedencia de los recursos tierra-piedra empleados.	
		6	3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8 Z0 con uso agrario	Paredes de celosía con bloques de hormigón sobre muros de mampostería de los bancales. El apoyo será siempre horizontal sobre dichos muros. No serán admisibles estas protecciones sobre terreno irregular o en pendiente.	
		7	2.1 - 2.2 - 2.3 Z0 con uso agrario	Justificación expresa de la necesidad. Justificación de las soluciones en relación con la integración ambiental.	
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 5.1 - 5.2 - 6 - 8	Se recomienda la admisión sin limitaciones	
8	Z0 y todas las UTH	Recomendación de admisibilidad excepto en 5.1 - 5.2 - 6			
9	4 - 5.1 - 5.2 - 6	Si el vallado existe, no se deberán otorgar permisos para su renovación o reconstrucción.			
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FG		Si preexisten, se permite su reconstrucción o mejora. La construcción para el uso ganadero estará relacionada con explotación agraria existente. Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca ó UAE No se admitirá sobre fincas con superficie Sp < 2000 M ² . $Su = 0,25 \cdot \sqrt{Sp}$	R
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4 - 8	Compatibilidad con el uso de turismo.	NAD
	EXPLOTACIÓN GANADERA	EG		Para la UTH - 4 solamente se deberá admitir en asentamiento agrícola	R
				Incompatibilidad con el uso de turismo.	NAD
TURÍSTICO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Z0 y parte de UTE ^S en ENP-P4 en todas las UTH	NO SE ADMITE, excepto la modalidad de turismo rural según art. 7.2.a)1) de la ley 6/2002 y los campamentos de turismo. SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} EN SU CASO, DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	R
					NAD
	SERVICIOS AL TURISMO	ST			
		1	en todas las UTH	Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}	ND
		2			
		3	4 - 5.1 - 5.2 - 6 - 7	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	ND
		4		Se cuidarán aspectos de integración ambiental.	
5	en Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PTET ^{LPA} DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	ND		
	en resto de UTH,s	Admisión sin limitaciones.	NAD		

USO - CATEGORIA		clave	TERRITORIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN COMPATIBILIDAD PARA EL USO DE TURISMO	CARÁCTER DE LA DETERMINACIÓN
GLOBAL	PORMENORIZADO		Z0 - Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 ESPACIO DE ADMISIBILIDAD		
DOTACIONES	D DEPORTIVO RECREATIVO	DD / DQ	3.4 - 4 - 5.1 - 5.2 - 6	Admisión sin limitaciones.	ND
		RD / RQ	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3 - 8	SE PERMITE LA INTRODUCCIÓN DEL USO. Justificación de la ubicación como única alternativa. Justificación en relación con la integración ambiental, sin afectar los valores en presencia.	
SISTEMAS EQUIPAMIENTOS	C CIRCULATORIO	CG			
		1	Z0	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación .	R
		2	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 en resto de UTH,s	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación . El planeamiento urbanístico podría prever rectificaciones de trazas actuales, con longitudes menores de 2000 mts.	
		3	Z0 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3	Recomendación de no permitir la apertura de nuevas vías de este nivel, salvo excepciones justificadas por interés general y expresamente recogidas en el Plan Insular de Ordenación .	R
			3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 4	Admisión con condiciones, se apreciará la necesidad territorial y la justificación del trazado como soporte de actividades agrarias y ganaderas	ND
			8	Recomendación de admisión sin limitaciones.	R
				En Asentamientos deberán estar expresamente recogidos en el planeamiento.	NAD
		4	5 - 6 - 7 - 9	Desarrollo por el planeamiento urbanístico según ordenación pormenorizada.	ND
		5	en todas las UTH	Recomendación de admisión sin limitaciones. Prioridad para la recuperación de trazas existentes.	R
O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	IO	1	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2	SEGÚN PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Usos comerciales y de ocio según Ley 14/2003. Sin carga alojativa en la Zona de Servicio.	ND
		2	3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	Se precisa estudiar la adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a los valores en presencia.	
		3	Z0 y todas las UTH	Se admite en puntos singulares como embarcaderos y otros, recogidos en el PTET ^{LPA}	NAD
			2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 3.3 - 3.4 - 4 - 5 - 6 - 8	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudiar la adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTET ^{LPA}	ND
		4	Z0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4	No se permite, salvo excepciones justificadas como mejor alternativa, expresamente recogidas en el planeamiento.	ND
		5	2.1 - 2.2 - 2.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Se precisa estudiar la adecuación ambiental. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, sin afectar a valores en presencia.	
			en resto de UTH,s	Admisión sin limitaciones. No tendrán prioridad sobre las expresamente previstas por el PTETLPA	
		6	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.2 - 3.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.	ND
		7	3.4 - 4 - 5 - 6 - 9	Admisión sin limitaciones	
		8	en todas las UTH	Solamente cuando está vinculado a la existencia del recurso agua.	ND
		9	en todas las UTH excepto UTH 3.1-3.2-3.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. Como alternativa a los SDO previstos. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.	
10	2.1 - 2.2 - 2.3	SE PERMITE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. La viabilidad será posible si se consigue adecuada integración, respetando los valores en presencia.	ND		
	3.3 - 3.4 - 4 - 8	No existen más limitaciones que las derivadas por incompatibilidad funcional con el uso de vivienda y turismo.			
11	ubicación prevista en PTET	Admisible con prioridad en las unidades territoriales según condiciones específicas previstas en el PTET ^{LPA} . Parque Marítimo-Puerto Deportivo: Sin carga alojativa en la Zona de Servicio.	NAD		

NORMA 15**COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO****1. ESPACIO RURAL****ND**

En el espacio rústico, se procurará un encaje de la actuación prevista con el entorno de actividades existentes. Una vez admitido el uso turístico, podría resultar limitativo para el ejercicio de ciertas actividades del medio rural.

La compatibilidad del uso residencial y el turístico será determinada por el planeamiento urbanístico, en la medida que podrá limitar el uso de turismo respecto de las determinaciones dadas por el PTET^{LPA}.

2. NÚCLEOS TURÍSTICOS**NDNAD**

a). Los núcleos convencionales tienen como objetivo la especialización con destino turístico, cuando exista el uso mixto procurará la coexistencia del uso residencial y el turístico con zonificación separada de los mismos.

b). El uso residencial queda regulado conforme a lo siguiente:

LÍMITE DE POBLACIÓN SEGÚN PLAZAS ALOJATIVAS				
NÚCLEOS CONVENCIONALES		TURISMO ALOJAMIENTOS ASIGNADOS	POBLACIÓN RESIDENTE MÁXIMA	
Puerto de Naos	NTE1	3879	1164	30%
Charco Verde	NTE2	961	0	0%
Cerca Vieja	NTE3	1250	0	0%
Los Cancajos	NTE4	3260	978	30%
La Fajana	NTE5	310	0	0%

c). En los núcleos turísticos, definidos como NTE-1 y NTE-4, la ordenación pormenorizada que establezca el planeamiento urbanístico, procurará la especialización integral de las distintas áreas del espacio a ordenar. En estos núcleos se podrá desarrollar el uso residencial con la tipología edificatoria prevista según la zona de la estructura urbana, debiendo tener en cualquier caso cada unidad de vivienda un mínimo de **90 m²** útiles.

3. NÚCLEOS MIXTOS**NAD**

a). En el espacio urbano, la compatibilidad del uso residencial y turístico se ve limitada en algunos aspectos y depende de la naturaleza de los núcleos. Cuando se trate de núcleos con uso dominante de vivienda señalados en el PTET^{LPA} como sistemas urbanos (UTH-5), el uso turístico se considera excepcional.

En estos núcleos la situación de preexistencia de parcelas con uso de turismo podría recalificarse a uso de vivienda.

b). La capacidad de carga turística de cada núcleo residencial viene definida en los planos de ordenación S-5 y S-8, donde se recoge el sistema de núcleos de uso mixto, así como los distintos ámbitos o núcleos de carácter exclusivamente residencial.

c). Salvo en las áreas de expansión con uso mixto, definidas en los planos de ordenación S-5, no se podrá desarrollar el uso mixto en los nuevos espacios urbanos que el planeamiento urbanístico recoja como ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial o sectores de suelo urbanizable residencial.

En todo caso, cuando se trate de nuevos suelos urbanos que adquieran esa clasificación por evolución de asentamientos rurales, se podrá justificadamente, admitir la coexistencia del uso residencial y turístico. En estos casos el nuevo núcleo urbano tendrá la consideración de UTH-5, pero mantendrá la carga máxima y asignable de la UTH de donde procede.

d). Se dispone un límite global para el uso turístico en los núcleos UTH-5. Para el conjunto de esos núcleos se establece una capacidad alojativa máxima del **15%** de la capacidad alojativa insular, es decir **3825** plazas alojativas.

4. EXCEPCIÓN DE ESTÁNDAR DE DENSIDAD

NAD

a). Solamente se podrá exceptuar de estándar de densidad a los establecimientos alojativos que se encuentren situados en las áreas definidas a tal fin en los planos S-5 y fichas relacionadas en el anexo A.

b). El planeamiento urbanístico respetará **respetará** las áreas delimitadas, pudiendo solamente realizar delimitaciones más restrictivas en el interior de las mismas. Tampoco se podrán delimitar áreas de excepción en nuevos núcleos urbanos o en las ampliaciones de los existentes.

NORMA 16

PARÁMETROS REGULADORES DE LA SITUACIÓN AISLADA

NAD

1. DISTANCIA ENTRE ACTUACIONES

a). Toda actuación que se proyecte en suelo rústico mantendrá una determinada distancia respecto de otras existentes en el entorno, para cumplir el objetivo de implantación aislada.

Siempre deberá cumplirse que una nueva actuación dista más de cualquiera de su entorno, que la distancia mínima obtenida por la expresión:

$$d_x = k_x \cdot \sqrt{P \cdot P_x}$$

d_x distancia de la actuación a la de referencia
centro geométrico de las construcciones

k_x coeficiente modulador según Zona y UTH
semisuma del k de la actuación y de la de referencia

P número de alojamientos de la actuación proyectada

P_x número de alojamientos de la actuación de referencia

La medición se realizará respecto a las del entorno y con independencia de la clase y categoría de suelo en que se encuentren.

Por tanto, las plazas (P) de la actuación proyectada tendrán como límite las que se deduzcan de la aplicación de la fórmula a las actuaciones del entorno.

$$P = \frac{d_x^2}{k_x^2 \cdot P_x}$$

El coeficiente k tiene por objeto modular la distancia en función de la Zona y UTH de la actuación proyectada y la de referencia, de tal modo que la semisuma de ambos es el coeficiente k_x que interviene en la formulación.

En la siguiente tabla se recogen los valores previstos para el coeficiente modulador.

PTET Título 3 C22 VALORES K PARA EL CALCULO DE DISTANCIAS

		VALORES K PARA EL CALCULO DE DISTANCIAS						
		UTH						
		1	2	3	4	5	6	8
ZONAS								
Z1		18,00	12,00	10,00	3,25	1,00	1,00	
Z2		18,00	12,00	10,00	3,25	1,00	1,00	4,50
Z3		22,00	15,00	11,00	4,00	1,00	1,00	
Z4		20,00	13,00	9,00	4,50	1,00	1,00	
Z5		19,00	14,00	9,00	4,50	1,00	1,00	

b). Para una determinada actuación, en cualquier categoría de suelo rústico, se analizarán sus condiciones respecto de las actuaciones más cercanas, por lo que en el proyecto deberá constar un análisis para

detectar las actuaciones próximas en el entorno que puedan interferir con la que se propone.

Este reconocimiento debe ser tarea del proyecto, formando parte del estudio informativo del entorno de la actuación.

c). Los datos de situación de las actuaciones de referencia se aportarán mediante la **X** e **Y** del centro geométrico de las construcciones analizadas, en coordenadas UTM del marco geodésico de referencia REGCAN-95.

Otros datos de referencia a reflejar en el análisis, será el número de plazas alojativas, la Unidad Territorial Homogénea (UTH) y la Zona, donde se sitúa la actuación y las de referencia.

d). Las georeferencias UTM especificadas en las fichas del anexo B, actuaciones ACP, SDO y AEP, determinan las coordenadas del punto de referencia para la medición de distancias desde otras actuaciones, con la capacidad alojativa máxima de cada una concentrada en ese punto. Esta situación podrá ser modificada cuando se conozca la situación exacta una vez quede ordenado de forma pormenorizada el espacio.

En cualquier caso, cada punto UTM prevalecerá hasta que decaiga todo derecho a la realización de la actuación.

e). No será de aplicación esta regulación general a los establecimientos alojativos que se proyecten dentro de cada espacio del sistema deportivo y de ocio SDO.

2. NÚMERO DE ACTUACIONES

a). Objetivo:

Se procurará mantener la densidad territorial en un espacio dado, como objetivo de modelo, en cuanto a equilibrio entre el tamaño y el número de actuaciones que absorberán la carga alojativa de una determinada unidad territorial.

b). Para cada unidad territorial homogénea UTH, en función de la carga asignada, se ha determinado un número máximo de actuaciones.

Como consecuencia podrá existir variación en función de traslados de carga entre UTH^S.

La carga asignada se encuentra especificada en el plano S-8 para cada UTE.

La situación de partida se recoge en el siguiente cuadro:

PTET Título 3 C21		ACTUACIONES SEGUN CARGA TOTAL ASIGNADA																19318	
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS	11748 sin NTE
Z1 + C		0		0	0	8		2	3	29	13	50	372	52	42	1		0	572
Z2 + C				0		13	2	1	1	8	11	22	348	48	3	1	2	0	461
Z3 + C						8		0	2		1		68	10	0	2		0	91
Z4 + C		0	0	0		3	3	0	3	11	2	33	46	13	3	1		0	116
Z5		0		0	0	4		2	13	8	5	15	130	7	1			0	186
Nº MAX. ACTUACIONES SEGUN U.T.H.		0	0	0	0	36	5	5	22	56	31	120	965	130	49	5	2	0	1.426
		0		45				229				965	179	5	2	0	8,24 P/A		

c). Se determina un coeficiente divisor de la carga para la obtención del número máximo de actuaciones en una UTH, especificándose en el siguiente cuadro:

PTET Título 3 C19		COEFICIENTES PARA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE ACTUACIONES															
ZONA + CONVENCIONAL		UNIDAD TERRITORIAL HOMOGÉNEA UTH															
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8
Z1 + C		16		16	16	10		11	8	10	8	6	5	15	15		
Z2 + C				16		10	11	11	8	10	8	6	5	15	15		12
Z3 + C						10		11	8		8		5	15	15		
Z4 + C		16	16	16		10	11	11	8	10	8	6	5	15	15		
Z5		16		16	16	10		11	8	10	8	6	5	15	15		

NORMA 17

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO

NAD

Todos los apartados de esta Norma 17 tendrán carácter de norma de aplicación directa (**NAD**) excepto el apartado 1.c). que tendrá carácter de recomendación (**R**) respecto de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales.

1. CONDICIONES GENERALES

En cualquier categoría de suelo rústico en la que se admita el uso turístico alojativo, se actuará de forma general de acuerdo a las especificaciones establecidas en el PTET^{LPA}, en particular se cumplirá con las condiciones de edificabilidad y demás determinaciones establecidas en esta norma, además se cumplirá con lo siguiente:

a). Cuando se trate de asentamientos rurales o agrícolas, el uso turístico alojativo tendrá expresa justificación en el planeamiento urbanístico. Se apoyará en la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios u otros, que supongan un recurso para el uso turístico, a la vez que sirva para generar acciones a favor de esos valores y de la población del asentamiento.

De no existir la expresa admisibilidad, no podrá autorizarse establecimiento alojativo alguno, aunque pueda estar admitido en la correspondiente UTH por el PTET^{LPA}.

b). En cualquier otra categoría de suelo rústico, no se requiere expresa admisibilidad por el planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las condiciones de implantación del PTET^{LPA}, además se tendrá que acreditar que la actuación contribuirá a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

c). En cualquier categoría de suelo rústico, el planeamiento podrá prohibir el ejercicio del uso turístico alojativo de actuaciones no estructurantes, en unidades territoriales que a estos efectos delimite. A todos los efectos tendrán el carácter de equipamientos estructurantes los señalados en la Norma 20.1.

d). Cuando una UAET esté sometida a varios regímenes urbanísticos, se calculará el aprovechamiento turístico (plazas o edificabilidad) de cada una de las partes, pudiendo acumularse y materializarse en el emplazamiento de mejor adecuación territorial dentro de la UAET. En todo caso se sujetará a los límites de carga de la UTH de ubicación.

e). Unidad apta para la edificación y terrenos afectos:

La unidad apta para la edificación turística (UAET) es el espacio de referencia para toda actuación turística en suelo rústico, sujeta a las determinaciones dadas por la ordenación territorial y urbanística, a la cual queda vinculada la edificación permitida.

Cuando se afecten terrenos para componer la UAET, ésta se compondrá por una o varias fincas de naturaleza rústica conformando unidad territorial, de tal modo que solamente podrá existir ruptura o falta de colindancia entre partes cuando sea debido a la existencia de elementos lineales de infraestructura o cauces públicos (carreteras, pistas, caminos, canales o cauces de barrancos). Las superficies de los terrenos de dominio público comprendidos en la UAET así constituida, no servirán para computar aprovechamiento alojativo turístico.

f). Los compromisos que se adquieran bien sea mediante convenio, o de cualquier forma recogidos en el instrumento de ordenación, en la autorización turística o en la licencia urbanística, en relación con la explotación agraria de los terrenos o la conservación del paisaje,

adquieren la naturaleza de deber urbanístico, exigible como tal por la administración actuante.

Su incumplimiento se considera una infracción urbanística o turística, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

a). Superficie edificable en unidad apta para la edificación con uso de turismo:

La superficie edificable en una UAET, para cualquier categoría de suelo rústico, estará relacionada con la modalidad alojativa y con las plazas, según lo siguiente:

1. MODALIDAD HOTELERA.

La superficie edificable **máxima** será mayor de **35** m² y menor o igual a **50** m² por plaza alojativa.

$$Se > 35 \cdot P$$

$$Se \leq 50 \cdot P$$

Se superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados
P plazas alojativas a implantar en la UAET

2. MODALIDAD NO HOTELERA.

La superficie edificable **máxima** será igual o mayor de **20** m² y menor o igual a **35** m² por plaza alojativa.

$$Se \geq 20 \cdot P$$

$$Se \leq 35 \cdot P$$

Se superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados
P plazas alojativas a implantar en la UAET

b). La superficie edificable calculada conforme al apartado anterior, será la máxima que tendría la UAE cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.

Como consecuencia, la superficie edificable de un posible uso de vivienda, preexistente o nuevo, se deduciría de la máxima calculada para determinar la superficie edificable neta en uso de turismo.

Las construcciones dedicadas específicamente a labores agrarias o ganaderas no computarán en la edificabilidad permitida en la UAET. El planeamiento urbanístico podría regular estas situaciones.

c). Superficie mínima de la UAET.

Queda establecida en los mínimos siguientes, según las distintas categorías de suelo rústico:

1. Para la categoría de ASENTAMIENTO RURAL.
Superficie mínima de la UAET: **1,000** m².
2. Para la categoría de ASENTAMIENTO AGRÍCOLA.
Superficie mínima de la UAET: **2,000** m².
3. Para otras categorías en que se admita el uso.
Superficie mínima de la UAET: **10,000** m².
Salvo para la excepción contemplada en el artículo 8.4.f).3) de la Ley 6/2002, que será de 5,000 m².

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ASENTAMIENTOS

Cuando el planeamiento urbanístico admita el uso de turismo en un asentamiento rural o agrícola, se actuará conforme a las siguientes condiciones en cuanto a su delimitación y ordenación pormenorizada.

Se establece el criterio sustantivo y gráfico de que la categoría de asentamiento (rural o agrícola) deberá estar delimitada en el interior de las unidades territoriales UTH-4, sin ocupar espacios fuera de esas UTE^S. Para la delimitación de un asentamiento agrícola el planeamiento urbanístico podrá justificadamente rebasar los límites de la UTH-4.

Como consecuencia, en un asentamiento rural o una parte del mismo, que se delimitara fuera del perímetro definido para una UTH-4, se podrán admitir establecimientos alojativos pero con las condiciones de la UTH donde se emplace.

a) Determinaciones generales:

En los asentamientos rurales y agrícolas, el mantenimiento del carácter rural es el objetivo básico a perseguir en la ordenación. Se evitará la disolución de la identidad del lugar, actuando de tal modo que el resultado morfológico constituya un sistema estructurado en el medio rural.

Atendiendo a las características de cada asentamiento, el Plan General de Ordenación determinará la capacidad alojativa turística máxima en función de las capacidades consignadas en asignadas a la correspondiente UTH.

El Cabildo velará porque las capacidades máximas previstas por el planeamiento urbanístico se adecuen a , no sobrepasen las previsiones establecidas en el PTET^{LPA} para la UTH-4, según las UTE^S de cada Zona.

La delimitación del asentamiento se realizará a partir de los siguientes criterios:

1. Delimitación perimetral al espacio ocupado por viviendas existentes, a través de un reconocimiento territorial minucioso, tomando como referencia orientativa el parcelario catastral. La ordenación de usos, fundamentalmente el de vivienda y turismo, deben ser las claves indicadoras del aspecto espacial del asentamiento.

2. El planeamiento urbanístico podrá proyectar nuevos viarios, en cualquiera de sus categorías (peatonal o rodado), solamente de forma excepcional y como justificación para completar la estructura vertebradora del asentamiento.

En cualquier caso, solamente en Solamente la ordenación urbanística estructural se podrá disponer la apertura de nuevos viarios en el asentamiento, sin que pueda ser admitida en acciones de modificación de la ordenación pormenorizada posteriores.

3. Esta trama viaria que articula la estructura proyectada se define como viario estructurante, hacia el cual darán las parcelas que van a servir de soporte a nuevas edificaciones, sin perjuicio de las situaciones interiores reguladas en el siguiente apartado. No constituye viario estructurante los caminos peatonales, serventías u otras formas de paso.

4. El ancho mínimo de una finca hacia el viario estructurante, para constituir UAE, será mayor de 12 mts.

Podrán existir fincas que no cumplan con ese ancho mínimo, o que se sitúen totalmente desconectadas de ese viario estructurante, en ese caso para constituir UAE deberán disponer de acceso de cualquier naturaleza, con una longitud máxima de 30 mts desde el viario estructurante. En estos casos la UAE tendrá una como superficie mínima, el mayor al doble de la establecida para la UAE que de a viario estructurante.

5. Solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando a ese viario estructurante.

6. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, la UAE cumplirá con la regulación general establecida para los espacios **EA** y **EL** en el apartado 3 de la Norma 13.

La previsión de espacio rústico **EA** en asentamiento rural podrá ser modificada justificadamente por el planeamiento urbanístico.

b). Asentamiento rural.

Para la delimitación y actuación en un asentamiento rural, se cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Un asentamiento rural estará delimitado al menos con ocho viviendas, y una densidad bruta superior a tres viviendas por hectárea (3 viv/ha). El crecimiento deberá estar en función de la preexistencia edificada, no debiendo sobrepasar la carga total de viviendas previstas en la ordenación, el doble de las existentes.

2. Podrán admitirse situaciones de adosamiento hasta un máximo de dos viviendas o unidades alojativas no hoteleras, salvo promociones públicas en razón de la normativa sectorial sobre viviendas, también las que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial. Quedarán exceptuadas de estas limitaciones las situaciones preexistentes.

c). Asentamiento agrícola:

Para la delimitación y actuación en un asentamiento agrícola, se cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Los valores agrarios y la preexistencia de viviendas, serán el fundamento del reconocimiento espacial del asentamiento agrícola.

La categorización como asentamiento agrícola, en situación de lejanía a núcleo urbano, ha de entenderse como desvinculación o desarticulación, a los efectos de su adecuación para el uso de vivienda.

2. La explotación agraria deberá preexistir, aunque pudiera estar inactiva o en abandono. En todo caso el proyecto o instrumento de ordenación que otorgue la calificación urbanística, residencial o turístico, recogerá la acción de recuperación que corresponda.

3. Se mantendrá el parcelario preexistente y solamente se podrán segregar fincas con más de 10.000 m², siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie. Por debajo de esa superficie, la edificación residencial o turística, se apoyará en el parcelario preexistente.

4. Las edificaciones tendrán carácter aislado, no excediendo de una planta con carácter general, pudiendo disponer de dos plantas en una de las fachadas por razones de la pendiente del terreno. Igual concepto de altura se aplicará para las edificaciones turísticas, aunque podrán disponer de dos plantas con expresa justificación por razones de tipología arquitectónica y entidad del proyecto.

5. No se realizará previsión dotacional alguna, no obstante, por interés general, podría el planeamiento situar dotaciones o sistemas generales necesarios para ese medio rural.

d) Edificabilidad para el uso exclusivo de vivienda:

La superficie edificable en uso de vivienda para una UAE, cuando no coexista con el uso de turismo, se deducirá como sigue:

$$\begin{array}{ll} \text{asentamiento rural} & Se = 6 \cdot \sqrt{Sp} \quad EA \geq 0,25 \cdot Sp \\ \text{asentamiento agrícola} & Se = 4 \cdot \sqrt{Sp} \quad EA \geq 0,65 \cdot Sp \end{array}$$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación (UAE)
Se superficie edificable en uso de VIVIENDA en la UAE

En la superficie se incluyen otras dependencias, como garaje, almacén, trastero o bodega.

NORMA 18

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

NAD

1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

a). La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. La altura reguladora establecida para todo el suelo rústico, es de DOS PLANTAS, equivalente a 7,00 mts. Se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias debidamente valoradas:

1. En general solamente se deberán realizar construcciones con UNA planta de altura.

2. Solamente se podrá alcanzar la altura máxima de DOS plantas en los siguientes casos:

Cuando la construcción se realice en Asentamiento Rural.

Cuando la tipología arquitectónica requiera de proporciones que justifiquen la necesidad de esa altura.

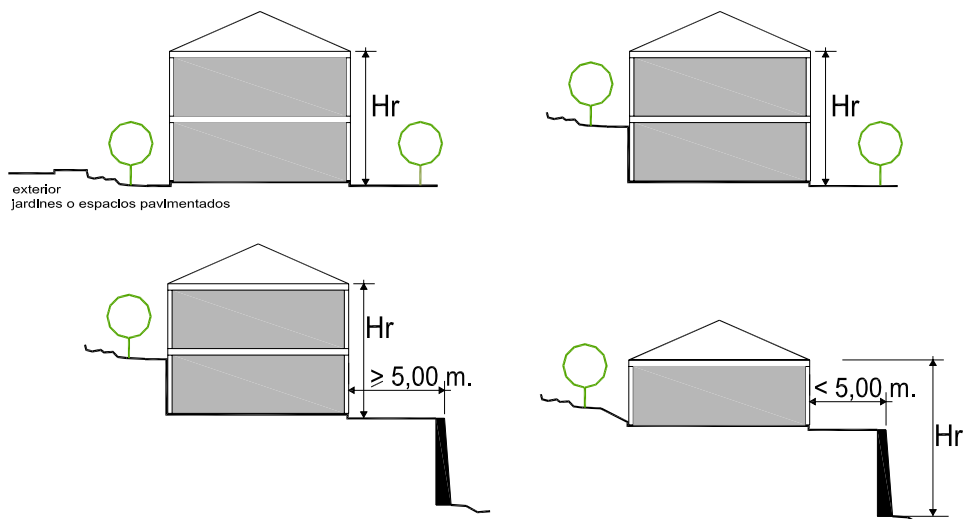
Cuando resulte procedente para mejor integración, reducir el espacio intervenido (EL) en favor del espacio agrario, rústico o natural (EA).

En Asentamiento Agrícola, según su regulación expresa.

b). Medición:

1. Se medirá en la mitad de cada fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta. En ningún caso existirán fachadas (principales, opuestas o laterales) con altura mayor de dos plantas.

2. Todas las fachadas de la edificación cumplirán la altura máxima permitida, de conformidad con los siguientes esquemas:



2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

a). Las edificaciones deberán estar de acuerdo con las condiciones del entorno de ubicación. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse las construcciones.

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

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

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

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

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

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

PARTE V SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

NORMA 19

LAS INFRAESTRUCTURAS

R

1. OBJETIVOS GENERALES

Los siguientes objetivos y principios de actuación sobre las infraestructuras se plantean como recomendaciones para la planificación en las distintas materias, sin perjuicio de las determinaciones sustantivas que el PTET^{LPA} establece.

a). Los objetivos generales en que deberá basarse la política insular en materia de infraestructuras asegurarán la sostenibilidad del desarrollo y la cohesión social, en este sentido el Plan Director de Infraestructuras de Canarias constituirá un referente que debe presidir las intervenciones públicas específicamente en materia de infraestructuras.

b). Los principios y objetivos respecto de las actuaciones en materia de infraestructuras, atenderán a la necesidad de:

1. Eficiencia en las infraestructuras existentes, con preferencia a la nueva implantación.
2. Respecto a los valores naturales, económicos, paisajísticos y culturales del territorio.
3. Planificación con estrategias estables y perspectivas a medio-largo plazo, según comportamiento de la demanda y de acuerdo a la política económica y social de la isla.
4. Actuar con el objetivo básico de contribuir a la sostenibilidad del desarrollo de Canarias.

21. PUERTOS

Si perjuicio de las determinaciones específicas que en esta materia establece el PTET^{LPA}, se deberá atender los objetivos de las Directrices que determinan la necesidad de *la satisfacción de la oferta y la demanda turísticas*, y en particular, desde el respeto al medio ambiente se ha de *impulsar la actividad turística y deportiva*.

1. El PTETLPA reconoce la necesidad de adecuar el sistema portuario en Santa Cruz de La Palma, Tazacorte y Puerto Espíndola, para optimizar las funciones de turismo de cruceros y zona para atraques deportivos.
2. Como infraestructuras portuarias al servicio del turismo se hace necesario la creación de enclaves en relación con los núcleos turísticos de los Cancajos y Puerto de Naos.
3. En otro nivel, más que infraestructura portuaria, resulta necesario la adecuación de puntos del litoral como lugares de atraque para pequeñas embarcaciones de recreo, siguiendo el objetivo de recuperación de enclaves costeros.

32. AEROPUERTO

Se establece la necesidad de integración de la infraestructura aeroportuaria en el modelo territorial insular. Una componente esencial de este modelo es la actividad turística, para lo cual se deberá dar respuesta funcional adecuada a los ritmos de crecimiento previstos.

- a). El enclave territorial del aeropuerto insular tiene condiciones de cierta singularidad definida por el espacio agrario en ladera que lo limita por el poniente y el litoral por el naciente. Definir los encuentros con esos límites es tarea tanto de la planificación territorial como de la específica ordenación del sistema aeroportuario.
 - b). La solución de ordenación integral y pormenorizada del sistema aeroportuario debería ser abordada por un Plan Territorial Especial, soporte instrumental de los distintos Proyectos que desarrollen la planificación.
-

43. RED VIARIA

La previsión y desarrollo de infraestructuras viarias se sujetará Para su proyecto y ejecución deberá atenderse a los siguientes principios:

a). Cuidadoso análisis de las consecuencias de mejora de la accesibilidad territorial criterios marcados en cuanto procesos inductores de transformación territorial.

b). Para su proyecto y ejecución deberá atenderse al concepto de el PDIC para las denominadas carreteras-paisaje, en las que prima la el concepto de accesibilidad frente a la al de velocidad, siendo prioritaria la minimización de la afección medioambiental y la integración paisajística de las obras.

c). La dimensión territorial debe ser correctamente valorada desde una perspectiva integral, conforme al modelo que el Plan Insular de Ordenación establezca, teniendo en cuenta los siguientes aspectos estructurales básicos:

1.a) Alcanzar la estructuración básica del territorio conforme al modelo de ordenación que defina el Plan Insular de Ordenación, que establecerá los ejes básicos de accesibilidad, soporte de las relaciones de movilidad y accesibilidad de carácter general.

2.b) El diseño se adecuará a las necesidades de la isla. Su definición y sus condiciones de implantación perseguirán conseguir los mayores efectos difusores de la accesibilidad sobre el territorio, desde los principios de un desarrollo sostenible.

3. c) Las actuaciones en áreas urbanas y suburbanas tendrá una consideración y definición desde el planeamiento urbanístico local, tratando de vertebrar el territorio desde una concepción unitaria del espacio, con integración de las relaciones transversales. La aproximación urbanística y arquitectónica atenderá la correcta disposición de los equipamientos y el establecimiento de zonas verdes frente a la vía.

4.d) Las mejoras de accesibilidad del sistema rural serán atendidas de forma ponderada, ajustándose a las peculiaridades de este medio, y adecuando los modos, parámetros y tecnologías constructivas a aplicar a las especificidades del espacio por el que discurren y al que sirven. Las intervenciones estarán ajustadas a la débil y dispersa demanda de tráficos de estos ámbitos.

5. En espacios con altas condiciones de naturalidad, las formas de intervención se adaptarán a las peculiares y cambiantes características del relieve y del paisaje, actuando con parámetros adecuados y diferentes a los de otras áreas.

6.e) La mejora de las plataformas existentes tendrá carácter prioritario sobre las intervenciones territoriales con nuevos trazados.

5.f) El Plan Insular de Ordenación será el instrumento de ordenación que dará cobertura a cualquier actuación del sistema general viario. Hasta tanto no entre en vigor, solamente se podrán iniciar obras de mejora funcional sobre las trazas existentes, sin perjuicio de aplicar lo previsto en la regulación de usos contenida en el cuadro de la Norma 14.

4. RECURSO HÍDRICO:

a). El conocimiento de la situación real se muestra como el soporte imprescindible desde el que poder establecer principios y medidas generales tendentes a garantizar el uso sostenible de los recursos hídricos. El inventario y control cuantitativo de toda clase de aguas disponibles es uno de los referentes o instrumentos esenciales en toda política hidráulica.

b). El Plan Insular de Ordenación, o en su caso el Plan Hidrológico, hará un exhaustivo análisis del sistema hidráulico en el escenario socioeconómico actual, en aspectos cuantitativos del recurso, análisis de las demandas e infraestructuras de captación, distribución y almacenaje. Incorporando los siguientes objetivos:

1. Proteger los ecosistemas hidráulicos como principio esencial para un desarrollo sostenible.
2. Garantizar un suministro cualitativa y cuantitativamente apropiado para un desarrollo sostenible.
3. Alcanzar una eficiencia económica en la oferta y el uso del agua compatible con las dimensiones social y ambiental.
4. Congruencia entre los criterios económicos, ambientales y el diseño de un sistema de gestión, con una utilización prudente de mecanismos de regulación y de mercado.

6c) Entretanto no esté en vigor el Plan Insular de Ordenación o se proceda a la revisión del actual Plan Hidrológico, no se deberán realizar nuevas perforaciones para la captación de agua.

5. ENERGÍAS RENOVABLES

a). Es criterio general de planificación, potenciar el ahorro energético y el uso eficiente de la energía. Se deberá aumentar la participación de las energías renovables (eólica, solar térmica, fotovoltaica, hidráulica, biomasa) en el aprovisionamiento energético.

El sistema energético de la isla deberá disponer de estudio específico que valore las potencialidades endógenas, en particular la producción de energía eléctrica a través de centrales minihidráulicas, o modelos combinados con hidráulica y eólica.

En cuanto a energía eólica, el PTET^{LPA} trata de evitar perjuicios al sistema turístico como consecuencia de un deterioro ambiental, por lo que se propone actuar solamente en los parques eólicos de Mazo y Fuencaliente, quedando así impedida la implantación en otras unidades territoriales, debiendo establecerse un programa que tienda a la sustitución del parque eólico de Juan Adalid.

b). Los establecimientos turísticos deberán cumplir esos objetivos de eficiencia energética y de introducción de nuevas energías, aunque siempre primará la adecuación al medio y el respeto al paisaje.

En todo caso, se valorará muy positivamente frente a otras alternativas, las instalaciones con mayor utilización de energías renovables y las construcciones bajo condiciones bioclimáticas.

76. LAS INFRAESTRUCTURAS COSTERAS:

a) Para cualquier actuación en el litoral, en tanto que recurso natural de extraordinario valor y fragilidad, se atenderá a los principios básicos siguientes:

1. Mantener el equilibrio entre las demandas derivadas del desarrollo de aquellos sectores, o de actuaciones aisladas, que tengan su soporte en el espacio litoral, y la preservación de los valores inherentes a la costa inalterada, tanto en sus aspectos paisajísticos como culturales.
2. La consideración de los valores cualitativos en las realizaciones que se programan, aplicando formas de hacer que lleven a propuestas tipológicas que enriquezcan al conjunto de las infraestructuras costeras.
3. El principio de integridad deberá ser la base para una coordinación intersectorial suficiente, las distintas administraciones intervinientes, en lo territorial y económico, velarán para que las actuaciones en materia de infraestructura costera dispongan de criterios uniformes para toda la isla. Se evitarán pautas de intervención con excesiva artificialización del medio.

b) Actuaciones con relevancia territorial.

La implantación de actuaciones con relevancia territorial se realizará con técnicas y formas constructivas que minimicen la afección a los fondos por vertidos, los diques tendrán una tipología y construcción que obedecerá a criterios exigentes de respeto ambiental, favoreciendo el tipo rígido sin base granular. Estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

c) Actuaciones en relación con preexistencias.

Se trata de la recuperación o tratamiento de enclaves con significación histórica, embarcaderos o lugares de acceso al litoral. Sobre estos puntos se deberá realizar una intervención mínima de recuperación de valores patrimoniales y puesta a disposición como lugar de interés histórico, etnográfico, o en su caso como infraestructura de ocio.

d) Otras actuaciones de litoral.

El PTET^{LPA} estimula un tipo de actuación bajo el principio de convergencia de la funcionalidad recreativa y la ecológica, a lo largo del litoral insular.

Desde esta perspectiva se proponen los siguientes tipos de actuaciones:

1. **Acondicionamiento ligero de bordes rocosos.** Se estimulará este tipo de acondicionamiento ligero, con niveles reducidos de artificialización de la ribera natural.

2. **Protección de zonas de baño con diques de baja cota.** Planteados para abrigo del oleaje reinante. En ningún caso cerrarán un espacio acuático al libre flujo de la marea impidiendo el tránsito de fauna marina entre los espacios protegidos y el mar libre.

Su tipología y su construcción obedecerá a criterios exigentes de respeto ambiental, con elementos rígidos sin base granular. Los métodos constructivos deberán evitar un deterioro físico de la ribera.

3. **Ampliación o creación de charcones intermareales.** La ampliación o creación de charcones no se realizará en ningún caso construyendo muros perimetrales, por encima del nivel medio del mar, en torno al charcón original. Preferentemente se realizarán por excavación de la superficie rocosa intermareal, sin perjuicio de las protecciones del oleaje mediante un muro o dique frontal. El fondo de los charcones será dotado de una superficie anfractuosa que favorezca la vida marina.

NORMA 20

SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

1. OBJETIVO

NAD

La oferta turística complementaria de relevancia será fomentada en cada una de las Zonas, considerándose a este respecto los equipamientos deportivos, instalaciones náuticas y atractivos temáticos.

Se actuará de acuerdo al desarrollo descriptivo y justificativo establecido en la memoria, apartado 3.7 (EL SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO).

2. SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO

a). Definición. Se consideran equipamientos estructurantes de nivel insular y se concretan en los siguientes:

a). Sistema Deportivo y de Ocio: campos de golf.

b). Equipamientos Marítimos: parque marítimo de Los Cancajos, parque marítimo de Puerto de Naos, litoral Santa Cruz de La Palma, acondicionamiento trata del Puerto de Tazacorte y de Puerto Espíndola.

c). Otros equipamientos relevantes: sistema termal Fuente Santa, centro cultural-auditorio, parque temático de La Laguna.

2. SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO

NAD

a). Definición. Se define como el conjunto de espacios territoriales que han de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

La razón de ser del El sistema es está vinculado a la ejecución de un conjunto de Campos Campo de Golf con instalaciones alojativas vinculadas y establecimiento alojativo. Se podrá también realizar otras actuaciones deportivas o de ocio a determinar por el propio instrumento de planeamiento, también las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para el sistema.

b). El sistema se compone de cinco opciones posibles de ubicación, coincidentes con cada una de las zonas en que el PTET^{LPA} ha dividido la isla en su estructura turística alojativa.

SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE
SDO-2	BREÑA ALTA
SDO-3	FUENCALIENTE
SDO-4	BARLOVENTO
SDO-5	PUNTAGORDA

La situación y características de cada sistema deportivo y de ocio (SDO) se recoge en los planos de ordenación S-6 y en las fichas Anexo B.

c). Cada sistema deportivo y de ocio (SDO) estará conformado por una o varias unidades aptas para la edificación turística (UAET), tal que su delimitación ocupará en todo o en parte el espacio definido como sistema deportivo y de ocio, las cuales darán soporte a las distintas actuaciones, sin más limitación que dar viabilidad territorial al campo de golf.

d). Cada UAET podrá contener diferentes categorías de suelo rústico, conforme establezca el planeamiento correspondiente, sin que ello altere las condiciones dadas por el PTET^{LPA} para el sistema deportivo y de ocio.

e). Cada SDO se articulará en la estructura territorial a través del sistema viario recogido en la ordenación, en todo caso se han de establecer los compromisos necesarios para su mejora.

f). Otras condiciones Condiciones de desarrollo del sistema.

1. No podrá iniciarse el trámite de cualquier otra actuación hasta que no se disponga de licencia urbanística para el desarrollo de la UAET correspondiente al campo de golf.
 2. A través del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación que legitimen las actuaciones, se podrán establecer condiciones o asumir compromisos que se consideren necesarios para el desarrollo del sistema.
-

3. Se suscribirá Convenio Urbanístico de Gestión entre la administración, promotores y propietarios de los terrenos, que podrá ser el mismo Convenio que se realice para la afección de terrenos, si fuera el caso.

Se sustanciarán los compromisos sobre la intervención territorial, con las medidas de integración ambiental y la articulación con los sistemas generales e infraestructuras.

Los promotores de otras actuaciones se podrán tendrán necesariamente que adherir a este Convenio, asumiendo sus contenidos o, en su caso, con las modificaciones que se acuerden entre partes.

4. Las actuaciones Cada actuación que se realicen plantee en un desarrollo del SDO, aparte de la del campo de golf, se desarrollarán realizará en una UAET definida en el correspondiente PAT, sin más limitaciones para su delimitación que la de estar en contigüidad que se configure contigua a la del campo de golf.

5. Los establecimientos alojativos se realizarán exclusivamente en modalidad Hotelera, con una categoría mínima de cuatro estrellas.

6. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la complementariedad residencial en el SDO.

7. La distancia entre los distintos establecimientos alojativos será como mínimo de 500 mts.

g). El equipamiento complementario para todo el sistema deberá constituir una oferta básica suficiente en función de la entidad del SDO, equilibrada en el conjunto de las actuaciones. Con independencia de los estándares mínimos a establecer en cada actuación, se plantearán otras ofertas de tipo deportivo o de ocio poniéndolas a disposición como productos del sistema.

hf). Capacidad de carga.

Se ha establecido la capacidad alojativa límite de cada uno de los emplazamientos propuestos, el número máximo de establecimientos alojativos y las plazas apropiables por cada actuación, de conformidad con el siguiente cuadro:

ESPECIFICACIONES SOBRE EL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO					
SUPERFICIE TOTAL DEL SISTEMA		CAPACIDAD DE CARGA	capacidad alojativa máxima		
			1ª ACTUACIÓN	2ª ACTUACIÓN	3ª ACTUACIÓN
Has.		LÍMITE GLOBAL	CAMPO DE GOLF	OCIO-DEPORTIVO	OCIO-DEPORTIVO
		plazas alojativas	HOTEL	HOTEL	HOTEL
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	150,749	576	200	376
SDO-2	BREÑA ALTA	88,097	316	200	116
SDO-3	FUENCALIENTE	145,013	555	200	355
SDO-4	BARLOVENTO	60,517	269	200	69
SDO-5	PUNTAGORDA	76,695	248	200	48

1. De la capacidad alojativa límite establecida para cada SDO, se deduciría la capacidad alojativa prevista para el Hotel-Golf, se obtiene así la capacidad límite del resto del sistema y que será apropiada por instalaciones sucesivas.

2. La atribución del resto de plazas en los sistemas SDO-1, SDO-2 y SDO-3, se hará proporcionalmente y según las superficies reales de cada UAET, conforme a lo siguiente:

P_s = plazas alojativas máximas en la totalidad del sistema.

S_1 = superficie de la UAET correspondiente al Campo de Golf.

P_1 = plazas alojativas reales del Hotel-Golf.

P_r = resto de plazas a implantar. $P_r = P_s - P_1$

S_r = superficie mínima correspondiente al resto de plazas. $S_r = 5 \times P_r^2$

K = factor de proporcionalidad. $K = P_r / S_r$

Para las sucesivas actuaciones se tendría lo siguiente:

S_i = superficie de la UAET correspondiente a otra actuación.

P_i = plazas apropiables por otra actuación.

$$P_i = K \times S_i$$

3. La atribución del resto de plazas será en una única actuación, en los sistemas SDO-4 y SDO-5, se hará según las superficies reales de cada UAET, conforme a lo siguiente:

P_s = plazas alojativas máximas en la totalidad del sistema.

S_1 = superficie de la UAET correspondiente al Campo de Golf.

P_1 = plazas alojativas reales del Hotel-Golf.

P_r = resto de plazas a implantar. $P_r = P_s - P_1$

S_r = superficie mínima para el resto de plazas. $S_r = 5 \times P_r^2$

Para la única actuación posible se tendría lo siguiente:

S_i = superficie de la UAET correspondiente a la actuación.

P_i = plazas apropiables por la actuación.

$$P_i = \sqrt{\frac{S_i}{5}}$$

OTRAS ACTUACIONES DEL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO					
ACTUACIONES EN OTRAS UAET INDEPENDIENTES DEL CAMPO DE GOLF		CARGA MÁXIMA	ACTUACIONES Nº MÁXIMO	FACTOR K	PLAZAS según UAET
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	376	DOS	0,00053191	$P = S_p \cdot k$
SDO-2	BREÑA ALTA	116	DOS	0,00172414	
SDO-3	FUENCALIENTE	355	DOS	0,00056338	
SDO-4	BARLOVENTO	69	UNA		$P = \sqrt{\frac{S_p}{5}}$
SDO-5	PUNTAGORDA	48	UNA		

AÑADIDO

ig). El número máximo de actuaciones, con independencia de la correspondiente al campo de golf, queda expresado en el cuadro anterior. Para los SDO-1-2-3: DOS actuaciones; para los SDO-4-5: UNA actuación. se establece de conformidad con el siguiente cuadro:

OTRAS ACTUACIONES DEL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO			
ACTUACIONES EN OTRAS UAET INDEPENDIENTES DEL CAMPO DE GOLF		ACTUACIONES N° MÁXIMO	PLAZAS según UAET
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	DOS	$P = Sp \cdot k$
SDO-2	BREÑA ALTA	DOS	
SDO-3	FUENCALIENTE	DOS	
SDO-4	BARLOVENTO	UNA	$P = \sqrt{\frac{Sp}{5}}$
SDO-5	PUNTAGORDA	UNA	

ELIMINADO

jh). El planeamiento urbanístico, en el ejercicio de adaptación al PTET^{LPA}, podrá reajustar justificadamente los límites del SDO, en ese caso también variará la capacidad límite de inicio.

La nueva capacidad límite se obtendría obtendrá multiplicando la nueva superficie del SDO, en metros cuadrados, por los coeficientes (f) del siguiente cuadro:

		f
		capacidad superficie
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	0,000382093
SDO-2	BREÑA ALTA	0,000358695
SDO-3	FUENCALIENTE	0,000382724
SDO-4	BARLOVENTO	0,000444506
SDO-5	PUNTAGORDA	0,000323359

ki). La capacidad alojativa máxima del sistema, concentrada en las coordenadas UTM definidas en la correspondiente ficha del anexo B, servirá de referencia obligada para la medición de distancias desde actuaciones del entorno exterior al SDO. Esta situación podrá ser modificada por el planeamiento urbanístico, siempre que en la adaptación al PTET^{LPA} se establezca la ordenación pormenorizada en cuanto a emplazamientos y plazas alojativas.

l). Cuando se trate de instalaciones con más de 200 plazas alojativas, el instrumento legitimador será el Proyecto de Actuación Territorial general (PATG), de conformidad con lo previsto en el artículo 25, en relación con el artículo 67, del TROTEN. Para una capacidad alojativa de hasta 200 plazas, el instrumento legitimador será el Proyecto de Actuación Territorial específico (PATE-LEY6/2002).

31. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS CAMPOS DE GOLF **NAD**

a). Cada uno de los cinco sistemas enumerados, contendrá al menos la instalación de un Campo de Golf, con la siguiente implantación:

1. Hasta el año horizonte de 2020, solamente podrán materializarse cuatro instalaciones, de las cinco opciones posibles.

2. No se establece orden de prioridad alguna para la autorización de cualesquiera de estas instalaciones, tampoco impedimento para la ejecución simultánea.

b). Tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo:

1. La UAET donde se desarrollará el campo de golf, se podrá delimitar libremente dentro del espacio definido para el SDO. Tendrá una superficie mínima de 60 hectáreas.

2. La tipología de campo de golf a desarrollar estará condicionada a los siguientes parámetros y condiciones básicas de diseño:

-- Campo reglamentario de 18 hoyos.

-- Par del campo: 72 golpes.

-- Combinación básica de hoyos:

Máximo...6 hoyos par 3

Mínimo... 6 hoyos par 4

Máximo...6 hoyos par 5

3. Otras condiciones de diseño:

-- Longitud mínima total de recorrido: 6000 metros.

-- Diseño satisfactorio en cuanto a interés y dificultad.

-- Diseño con mínima superficie de césped. Campo tipo links.

-- Adaptación al medio. Adaptabilidad topográfica y ambiental.

-- Minimización del consumo de agua, utilizando sistemas de nuevas tecnologías para el ahorro y utilización de especies vegetales según el medio. Se deberá introducir modernos sistemas de irrigación, definiendo áreas de prioridad. Las aguas depuradas se utilizarán para el riego.

- Necesariamente se depurarán las aguas usadas en las instalaciones alojativas y otros servicios, utilizándose para el riego de césped y demás plantaciones.
- El diseño deberá responder a una perspectiva ecológica donde la hidrogeología del lugar esté perfectamente definida, valorando la repercusión en acuíferos.
- Se tendrá que estudiar y definir con precisión la procedencia de los suelos de aporte.
- Con el paisaje en cuanto a características intrínsecas y en relación con el entorno territorial, se tendrá la máxima consideración en el diseño a los efectos de reducir impactos y conseguir adecuada integración, minorando la artificialización del medio.

c). Cada campo de golf podrá disponer de un establecimiento alojativo turístico en modalidad hotelera, con una capacidad alojativa máxima de 200 plazas y una categoría mínima de cuatro estrellas.

d). El establecimiento alojativo, las construcciones anexas (Casa Club, casetas, etc.), otras construcciones para uso complementario, campo de prácticas y propiamente el Campo de juego, constituirán una UAET, debiendo garantizarse registralmente la vinculación del conjunto.

e). La edificabilidad máxima para todo el conjunto será de **50** metros cuadrados de superficie edificable por cada plaza alojativa.

f). El instrumento legitimador será el equipamiento complementario para todo el sistema deberá constituir una oferta básica suficiente en función de la entidad del SDO, equilibrada en el conjunto de las actuaciones. Con independencia de los estándares mínimos a establecer en cada actuación, se plantearán otras ofertas de tipo deportivo poniéndolas a disposición como productos del sistema.

g). Los instrumentos legitimadores de las actuaciones serán:

1. Proyecto de Actuación Territorial actuación territorial específico (PATE-LEY 6/2002), contemplando): para el campo de golf y el establecimiento hotelero vinculado. También para cualquier otra actuación del sistema con una capacidad alojativa de hasta 200 plazas alojativas.

g2. Proyecto de actuación territorial general (PATG-DL.1/2000): para el caso de una instalación mayor de 200 plazas alojativas.

h) Se podrán autorizar otros campos de golf de similares características en unidades territoriales en las que el PTET^{LPA} admita la introducción del uso. En ese caso, no se planteará planterá un nuevo sistema complejo, sino la ejecución de un campo de golf con establecimiento alojativo de una máximo de 200 plazas, sustituyendo totalmente a alguno de los sistemas previstos.

hi) Los campos de golf con otras características que las expuestas, se considerarán instalaciones deportivas, y como tales podrán ser permitidas cuando el uso esté contemplado en las correspondientes unidades territoriales.

En cualquier caso, se deberá evitar la configuración de un producto turístico que no responda a las características definidas anteriormente como reglamentarias. Específicamente no se autorizará un campo de 9 hoyos hasta que exista al menos uno de 18 hoyos autorizado. Solamente podrá autorizarse dos campos de 9 hoyos, en todo caso, cuando ya existan dos de 18 hoyos.

43. EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS R

a). Definición y consideraciones generales:

Las áreas litorales de interés insular se consideran espacios con centralidad, donde se desarrollarán enclaves con valor estructurante. Se tomará como referencia el desarrollo expositivo y justificativo realizado en el apartado 3.7.2 (EQUIPAMIENTO MARÍTIMOS).

Las especificaciones que a continuación se detallan tendrán carácter sustantivo en el preceptivo informe que el Cabildo deba emitir en el trámite para la delimitación o ampliación de la Zona de Servicio de cada uno de los Puertos. Se actuará de conformidad con la *Ley 14/2003*, de Puertos de Canarias y el *Decreto 52/2005*, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

En todo caso, las actividades relacionadas con el uso de turismo constituirán determinaciones preceptivas para la ordenación de la Zona de Servicio. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la previsión de instalaciones turísticas alojativas en la Zona de Servicio.

a) Puertos deportivos:

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.5 de la *Ley 14/2003*. Se consideran puertos de interés insular, formando parte del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Canarias.

Es objetivo general desarrollar las áreas litorales que componen los espacios con centralidad de interés insular, desarrollando enclaves con valor estructurante. Esta función singular, dentro del modelo territorial, la ha entendido el PTET^{LPA} representada por los espacios litorales situados en la vertiente oeste y este insular, litoral Puerto de Tzacorte-El Remo y litoral Aeropuerto-Barranco del Carmen.

En estas áreas se insertarían elementos estratégicos de desarrollo insular, sistemas de transporte y de ocio, comprendiendo actividades comerciales, deportivas y demás servicios.

Se tomará como referencia el desarrollo expositivo y justificativo realizado en el apartado 3.7.2 (EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS).

Las especificaciones que a continuación se detallan servirán de base para el preceptivo informe que el Cabildo deba emitir en el trámite para la delimitación o ampliación de la Zona de Servicio de cada uno de los Puertos. Se actuará de conformidad con la Ley 14/2003, de Puertos de Canarias y el Decreto 52/2005, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

b) Puertos deportivos:

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.5 de la Ley 14/2003. Se consideran puertos de interés insular, formando parte del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Canarias.

El objetivo general de desarrollar las áreas litorales que componen los espacios con centralidad de interés insular, desarrollando enclaves con valor estructurante, conduce a la siguiente propuesta de ordenación de la oferta náutica deportiva.

1. 1. Propuesta de ordenación estructurante:

El PTET^{LPA} realiza la concreción de propuestas que entiende de valor estructurante, necesarias para conformar un sistema de oferta náutica deportiva.

PARQUE MARÍTIMO DE LOS CANCAJOS. Con vinculación a ese espacio turístico. Tendría el apoyo comercial y de servicios de la propia estructura urbana. Emplazamiento preciso según previsiones del PTET^{LPA}, con superficie de agua abrigada de unos 21000 m², con capacidad aproximada para 110 atraques. Se cuidará la articulación con la estructura urbana del núcleo.

2. PARQUE MARÍTIMO DE PUERTO DE NAOS. Se trata de configurar un puerto deportivo-turístico en el emplazamiento previsto en el PTET^{LPA}, al norte del núcleo turístico de Puerto de Naos. Ubicación adecuada por condiciones batimétricas, con posibilidad de agua abrigada de unos 27000 m², con capacidad de unos 150 atraques. Tendría cierta vinculación con ese espacio turístico, con articulación estructural a través de viario peatonal en cornisa de acantilado y por viario rodado que se apoya en la carretera La Bombilla. La zona de servicio se delimitará comprendiendo los terrenos necesarios para desarrollar los usos comerciales y de servicios del puerto. Se preverán espacios para el ocio y esparcimiento como complemento de la oferta deportiva.

3. PUERTO NORTE DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. Forma parte de una estrategia de articulación de elementos estructurantes en este litoral. La conformación de un espacio náutico deportivo deberá servir para la complejización del sistema y conformación de un espacio de oportunidad y de remate norte de la estructura urbana de la ciudad. Tendría el apoyo comercial y de servicios de la propia estructura urbana. Emplazamiento preciso según previsiones del PTET^{LPA}, aunque es una propuesta abierta, cuya definitiva

concepción será fijada cuando se pormenoricen y dimensionen las intervenciones que articulan la propuesta global de litoral.

cb) Otras instalaciones portuarias.

Se especifican otras intervenciones en recintos preexistentes, tanto bajo las competencias de *Puertos del Estado* como de *Puertos Canarias*.

1. Zona portuaria de uso náutico-recreativo:

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.6 de la Ley 14/2003. Forman parte de un recinto portuario preexistente, que se destina a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.

a). PUERTO DE TAZACORTE: Se trata de un puerto con funciones diversas, pesqueras, deportivo-turísticas y con atraque comercial. Clasificado como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El objetivo será conseguir una dimensión funcional equilibrada en el conjunto de los usos, potenciando la actividad náutica deportiva, disponiendo unos 145 atraques. Tendría articulación con la estructura urbana Puerto de Tazacorte. La zona de servicio se delimitará comprendiendo los terrenos necesarios para desarrollar los usos comerciales y de servicios del puerto.

b). PUERTO ESPÍNDOLA: Se trata de un puerto con función primaria pesquera, considerado Puerto de Interés Insular, formando parte del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Canarias. Se trata de la recuperación y puesta en valor de este espacio del litoral norte de la isla. Se deberá mantener los rasgos históricos relativos a la actividad pesquera y habilitar la superficie abrigada para disponer amarres deportivos.

2. Zona náutica-recreativa en Puerto de Santa Cruz de La Palma:

Se trata de la propuesta de uso náutico-recreativo en el PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, perteneciente a la entidad Puertos del Estado. Constituye un recinto preexistente destinado a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.

La planificación global del litoral estudiará la alternativa de transformación de la marina interior a un espacio portuario exterior a la actual dársena. Deberá existir plena justificación de esa alternativa, por cuanto supone importantes costes añadidos y transformación del borde litoral.

dc) Otras situaciones no previstas en el PTET^{LPA}, deberán disponer del instrumento de planeamiento territorial legitimador de la intervención.

5. OTROS EQUIPAMIENTOS 4. OTRAS OFERTAS RELEVANTES **NAD**

a). Parque Temático de la Laguna de Barlovento, instalación estructurante insular, de contenido diverso, informativo, ocio, alojativo, etc. Se desarrollará conforme a lo siguiente:

1. Se deberá realizar una revisión conceptual del proyecto, que lleve a una reflexión sobre los objetivos inicialmente planteados y sus posibilidades de éxito en el escenario actual.
2. El planeamiento urbanístico definirá el sistema de usos y la legitimación urbanística de la estructura del conjunto.

b). Turismo de Salud

Se trata de una actividad turística de ocio, que conlleva instalaciones específicas en virtud de requerimientos técnicos y funcionales concretos.

1. Cuando se plantee como complemento de instalaciones alojativas, se resolverá su implantación conforme las exigencias del conjunto alojativo.

La oferta de servicios comprenderá aplicaciones hidroterapéuticas y tratamiento médico. Tendrá carácter amplio, sin restricciones para usuarios ajenos a la instalación alojativa.

2. Cuando se trate de instalaciones complementarias, sin uso alojativo, se estará a la regulación de usos en las UTHS.
3. Balneario. Estará ligado al recurso de agua termal.

Se contempla la ubicación de una instalación de Balneario en Fuencaliente, sin uso turístico alojativo. El emplazamiento previsto en la ordenación será precisado por el planeamiento, fuera de la zona de malpaís lávico, en las áreas antropizadas existentes, siempre que se disponga del recurso termal.

NORMA 21

EQUIPAMIENTOS CON NIVEL ESTRUCTURANTE LOCAL

NAD

1. INSTALACIÓN NÁUTICA LIGERA

Las propuestas especificadas quedarán amparadas en la definición dada por el artículo 3.2 de la Ley 14/2003. Se definen como instalación marítima, es decir, *“el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeaderos y otras similares”*.

Forman parte del sistema de ocio y recreo recogido en los planos de ordenación S-6, con referencia en los planos de información B-11.

1. Intervenciones de recuperación:

Se refiere a las actuaciones de acondicionamiento ligero en los puntos con significación histórica como embarcaderos o similares situaciones de la realidad actual, deberán ser intervenciones respetuosas con los rasgos históricos, con el doble valor de recuperación de la memoria histórica y de hacer uso de un recurso tematizado para el turismo.

Cada uno de los enclaves enumerados tiene importantes valores del espacio acuático y terrestre, por lo que la intervención será consecuente con esta situación, evitando que la escala acabe por diluir la imagen del lugar. No han de servir necesariamente como espacios para el baño.

Puerto Trigo
 Pescante de San Andrés
 Pescante de Talavera
 Embarcadero de Gallegos
 Pescante en La Fajana de Franceses
 Puerto de Santo Domingo
 Embarcadero de Lomada Grande
 Puerto de Puntagorda
 Porís de Candelaria

2. Pequeñas instalaciones náuticas:

Se trata de intervenciones con alguna infraestructura marina de pequeña escala. Se fundamenta así una adecuación funcional que no debería rebasar el nivel de instalación náutica ligera (protección y servicio a pequeñas embarcaciones), sin que conlleve infraestructuras portuarias convencionales.

Sin perjuicio de actuar, si procede, sobre los enclaves descritos anteriormente, cabría recoger conforme a este criterio los siguientes enclaves:

La Salemera (Villa de Mazo)
 Puntalarga (Fuencaliente)
 El Remo (Los Llanos de Aridane)
 La Fajana (Barlovento)
 Embarcadero El Faro de Fuencaliente

2. LUGARES DE BAÑO

En el anejo 2.3 del PTET^{LPA} se recogen las fichas guía de los lugares actualmente utilizados para el baño, con su grado de acondicionamiento y servicios. Las intervenciones atenderán prioritariamente a las necesidades que se revelan con carácter enunciativo en dichas fichas.

Específicamente se trata de acondicionar enclaves en la costa con fines recreativos, lugares para los que se debería cuidar sus condiciones para el baño, en otro caso, disponer la aptitud para ese uso, con las mínimas obras de intervención para su adecuación.

En estos objetivos entraría la creación de charcas mareales artificiales aprovechando la configuración rocosa de la ribera, actuando en la plataforma o realizando protecciones de baja cota.

3. OTRAS INSTALACIONES DEL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Forma parte de este apartado normativo, el conjunto de actividades e instalaciones que constituyen servicios de cara al turismo, con ofertas temáticas de otra escala que las ya expuestas, pero que proyectan los valores del destino.

Se tomará como referencia orientativa el sistema de dotaciones y equipamientos que se recogen en los planos de información B-8 (SISTEMA DOTACIONAL) y B-11 (SISTEMA PATRIMONIAL).

Tendrán naturaleza de propuestas vinculantes las recogidas como Sistema de Ocio y Recreo en los planos de ordenación S-6, constituyendo previsiones estructurales con prioridad sobre propuestas de otro nivel.

En cualquier caso otras propuestas no contempladas tampoco resultarían impedidas por el PTET^{LPA}.

Estos usos no alojativos, relacionados con la cultura, ocio, o deporte, admitidos según la regulación general establecida, no tendrán más limitaciones que las derivadas de la normativa específica de aplicación.

En suelo rústico, el Proyecto justificará las necesidades volumétricas según sus características específicas.

PARTE VI SITUACIONES TRANSITORIAS Y EXCEPCIONALIDADES

NORMA 22

ACTUACIONES CON SINGULARIDAD SITUACIONES SINGULARES NAD

1. ACTUACIÓN CONVENCIONAL PROPUESTA

a). Están contenidas en las *situaciones singulares* expresamente recogidas en el PTET^{LPA}, con su emplazamiento y características específicas, relacionadas para cada Zona en el plano S-8 para cada zona como actuaciones convencionales propuestas (ACP). Las actuaciones ACP se recogen en las fichas Anexo B, resumiendo sus condiciones en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN SINGULAR	REFERENCIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA	UTE ^S AFECTADAS	CAPACIDAD ALOJATIVA		MODALIDAD CATEGORÍA mínima
					DENSIDAD intensidad max.	CARGA MAX.	
LA CANGREJERA	ACP-1	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
BALCONES DE MAZO	ACP-2	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
▶ FINCA AMADO	ACP-3	URBANO - URBANIZ.	UC-ZOT	Z206002	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4* EXTRAHOT. 3 LL
▶ LOS DRAGOS	ACP-4	URBANIZABLE	ZOT	Z206003	60 M ² / plaza	417	HOTELERA 4*
MARTÍN LUIS	ACP-5	URBANIZABLE	ZNT	Z432002-Z434001	60 M ² / plaza	480	HOTELERA 4*
▶ SANTA LUCÍA	ACP-6	URBANIZABLE	ZOT	Z422001-Z404001	60 M ² / plaza	250	HOTELERA 5*
LA TAHONA	ACP-7	URBANIZABLE	ZNT	Z534025	60 M ² / plaza	600	HOTELERA 5* EXTRAHOT. 4 LL
VISTA ALEGRE	ACP-8	URBANIZABLE	ZNT	Z104022-Z133007	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
LAS HOYAS	ACP-9	URBANIZABLE	ZNT	Z132005	60 M ² / plaza	900	HOTELERA 4*
▶ HOYO VERDUGO	ACP-10	URBANIZABLE	ZOT	Z132004	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
EL PUERTO	ACP-11	URBANO - URBANIZ.	UNCO-ZNT	Z151003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
TAZACORTE	ACP-12	URBANIZABLE	ZNT	Z132006	60 M ² / plaza	235	HOTELERA 4*
LAS MANCHAS	ACP-13	URBANIZABLE	ZNT	Z134003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*

La **carga máxima** está referida al sector de suelo urbanizable
La **intensidad máxima** está referida a las parcelas edificables del suelo urbanizable.

- ▶ Actuaciones con plan parcial aprobado. Distintos momentos en la ejecución.

$$\leq C_{max} \text{ ó } \Sigma(1/60) \times Sp$$

LA CAPACIDAD ALOJATIVA DEL SECTOR SE DEDUCIRÁ DEL MENOR VALOR ENTRE LA CARGA MÁXIMA ESTABLECIDA Y LA SUMATORIA DE PLAZAS SEGÚN EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD APLICADO A LA/S PARCELA/S NETAS O SOLARES EN QUE SE DIVIDA EL SECTOR.

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN A C P	REFERENCIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA	UTE ^S AFECTADAS	CAPACIDAD ALOJATIVA		MODALIDAD CATEGORÍA mínima
					DENSIDAD intensidad max.	CARGA MAX.	
LA CANGREJERA	ACP-1	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
BALCONES DE MAZO	ACP-2	URBANIZABLE	ZNT	Z208001	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
▶ FINCA AMADO	ACP-3	URBANO - URBANIZ.	UC-ZOT	Z206002	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4* EXTRAHOT. 3 LL
▶ LOS DRAGOS	ACP-4	URBANIZABLE	ZOT	Z206003	60 M ² / plaza	417	HOTELERA 4*
MARTÍN LUIS	ACP-5	URBANIZABLE	ZNT	Z432002-Z434001	60 M ² / plaza	480	HOTELERA 4*
▶ SANTA LUCÍA	ACP-6	URBANIZABLE	ZOT	Z422001-Z404001	60 M ² / plaza	250	HOTELERA 5*
LA TAHONA	ACP-7	URBANIZABLE	ZNT	Z534025	60 M ² / plaza	600	HOTELERA 5* EXTRAHOT. 4 LL
VISTA ALEGRE	ACP-8	URBANIZABLE	ZNT	Z104022-Z133007	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
LAS HOYAS	ACP-9	URBANIZABLE	ZNT	Z132005	60 M ² / plaza	900	HOTELERA 4*
▶ HOYO VERDUGO	ACP-10	URBANIZABLE	ZOT	Z132004	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*
EL PUERTO	ACP-11	URBANO - URBANIZ.	UNCO-ZNT	Z151003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 5*
TAZACORTE	ACP-12	URBANIZABLE	ZNT	Z132006	60 M ² / plaza	235	HOTELERA 4*
LAS MANCHAS	ACP-13	URBANIZABLE	ZNT	Z134003	60 M ² / plaza	500	HOTELERA 4*

La **carga máxima** está referida al sector de suelo urbanizable
La **intensidad máxima** está referida a las parcelas edificables del suelo urbanizable.

- ▶ Actuaciones con plan parcial aprobado. Distintos momentos en la ejecución.

$$\leq C_{max} \text{ ó } \Sigma(1/60) \times Sp$$

LA CAPACIDAD ALOJATIVA DEL SECTOR SE DEDUCIRÁ DEL MENOR VALOR ENTRE LA CARGA MÁXIMA ESTABLECIDA Y LA SUMATORIA DE PLAZAS SEGÚN EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD APLICADO A LA/S PARCELA/S NETAS O SOLARES EN QUE SE DIVIDA EL SECTOR.

b). La capacidad alojativa máxima de cada sector se deducirá del menor valor entre la carga máxima establecida y las plazas según el estándar de densidad aplicado a la parcela o parcelas netas (solares) edificables en que se divida el sector. En los casos de actuación unitaria hotelera, la parcela edificable será única en el sector.

c) Para las actuaciones ACP, excepto las que disponen de plan parcial aprobado, se tendrá un plazo límite hasta el año 2012, para la

presentación de iniciativas de sectorización. En cualquier caso, para todas ellas se tiene que:

1. El incumplimiento de cualquiera de los plazos que les afecten, hará decaer la clasificación de suelo urbanizable, debiendo necesariamente resolverse la reclasificación a suelo rústico, en la categoría correspondiente con las características de la UTH afectada, antes de cualquier trámite para una nueva iniciativa turística en suelo rústico en la UTH afectada.

2. Si la actuación no llegara a realizarse, la carga permanece disponible en la Zona. Estas actuaciones sobreponen (suman) su carga a la establecida (ó traspasada) en las UTEs correspondientes. No disponen en principio de ninguna carga asignada, debiendo realizarse la asignación asiganación con cargo a la carga disponible en la Zona.

3. Las autorizaciones previas serán otorgadas dentro de los límites de crecimiento establecidos, pudiendo quedar diferida su eficacia al momento temporal oportuno.

23. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PREVISTAS

NAD

a). El PTET^{LPA} denomina Actuación Específica Prevista (AEP) a determinados proyectos para establecimientos alojativos turísticos que disponen de antecedentes para poder constatar su viabilidad respecto del modelo turístico previsto. Se recogen las siguientes:

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ESPECÍFICA	REFERENCIA	UTE ^S AFECTADAS	CAPACIDAD PLAZAS ALOJATIVAS		MODALIDAD CATEGORÍA mínima
			máxima	hasta	
LA HIEDRA	AEP-1	Z134013 Z121021	SEGÚN SUPERFICIE DE LA U.A.E.T. $Sp = 5 \cdot P^2$ $P = \sqrt{\frac{Sp}{5}}$		HOTELERA 4*
TACANDE	AEP-2	Z134007			HOTELERA 4*
LOS QUEMADOS	AEP-3	Z321001 Z333001		80	HOTELERA 5*
LA ALEGRÍA	AEP-4	Z221014			HOTELERA 5*
DON PEDRO	AEP-5	Z434020 Z421032		80	HOTELERA 4*
LAS LOMADAS	AEP-6	Z432010 Z434007		Sp = superficie UAET P = plazas alojativas	HOTELERA 4*
SAN ANDRÉS	AEP-7	Z432010			HOTELERA 4*

b). Las condiciones de actuación se recogen en las fichas correspondientes en el anexo B, conforme a las cuales se dispondrá de viabilidad territorial, sin más limitaciones que las derivadas de la UAET que el proyecto definitivamente concrete.

c). Las *autorizaciones previas* de cada una de las actuaciones tendrán como plazo límite el año 2010. Estarán sujetas a los límites anuales de crecimiento.

NORMA 23

INSTALACIONES EXISTENTES

NAD

1. EL INVENTARIO

a). Se elaborará un inventario de instalaciones turísticas alojativas en funcionamiento y que no dispongan de autorización de apertura.

A estos efectos, dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigor del Plan Territorial Especial, los interesados, titulares de derecho subjetivo sobre la instalación existente, podrán solicitar ante el Cabildo Insular la inclusión en el inventario, aportando los datos identificativos de la misma. La convocatoria quedará abierta a partir de que entre en vigor el PTET^{LPA} y la inscripción se producirá por el sólo hecho de la solicitud en tiempo y forma.

Los datos identificativos contendrán al menos la siguiente documentación:

Nombre o razón social del titular del establecimiento.

Número de documento de identidad y domicilio del titular.

Documentación que acredite fehacientemente que la instalación se encontraba en explotación con anterioridad al día 8 de julio de 2004.

Características del establecimiento: número plazas alojativas, superficie construida, superficie de la finca, plano de situación en cartografía oficial y de emplazamiento de la edificación.

No obstante la inscripción será denegada si no se acredita que la instalación estaba en explotación antes de la fecha indicada. Podrá ser denegada si no se aporta alguna documentación de los datos antes expresados.

b). El Cabildo publicará el listado definitivo de establecimientos que forman parte del inventario.

2. PROCEDIMIENTO Y TRÁMITES

a). Dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de la adaptación del correspondiente planeamiento municipal al PTET^{LPA}, el interesado presentará solicitud de legalización de la instalación con la documentación básica descriptiva de los siguientes aspectos:

1. Descripción técnica suficiente de la actuación, en sus aspectos constructivos y funcionales, con nivel de proyecto básico, suscrito por facultativo competente.

2. Definición precisa de las obras necesarias respecto de las redes generales, para la debida conexión con la actuación.

3. Estudio de la actuación en relación con el entorno territorial. Justificación de la adecuación medioambiental.
4. Acreditación del cumplimiento de las condiciones técnicas de estabilidad y seguridad de la construcción, así como de las condiciones dimensionales y de habitabilidad en relación con las normas reguladoras del uso turístico, recogiendo las medidas de intervención que se consideren necesarias.

b). En el otorgamiento de la calificación urbanística a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, CT o PAT, o en todo caso, de la Autorización Previa, se valorará la actuación a fin de hacer compatible la instalación con la adecuada ordenación y protección del territorio.

c). Cuando se trate de suelo rústico, la instrucción del expediente por parte del Cabildo, se seguirá conforme a la tramitación prevista para los instrumentos de planeamiento, CT ó PAT. Se resolverá conforme a lo siguiente:

1. Denegando motivadamente la calificación territorial o el proyecto de actuación territorial, y en su caso la autorización previa, por incumplimiento de los fines de adecuación perseguidos.
2. Otorgando calificación territorial o aprobando el proyecto de actuación territorial, y en su caso autorización previa, por integrar el proyecto las condiciones de adecuación requeridas y ser conforme al ordenamiento, posibilitando al Ayuntamiento la concesión de la licencia para el uso turístico, conjuntamente con la licencia para las obras necesarias; a todos los efectos las instalaciones se encuentran ajustadas a la ordenación vigente.
3. Otorgando calificación territorial o aprobando el proyecto de actuación territorial, y en su caso autorización previa, para el uso turístico en edificación disconforme con la ordenación o normativa en vigor, indicando las medidas correctoras que se consideren pertinentes y haciendo constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación. Previa a la concesión de licencia, se realizará anotación marginal en el último asiento registral, con expresa mención a todos los términos de la misma. El Ayuntamiento podrá otorgar autorización para el ejercicio de la actividad turística alojativa, en su caso para las necesarias obras de adecuación.

d). La inclusión en el inventario no será condición necesaria para solicitar la autorización de la actividad, que siempre podrá ser a través de un expediente normal de legalización, pero es imprescindible para encauzar el expediente con las singularidades que el PTET^{LPA} otorga a las instalaciones inventariadas.

e). La calificación territorial o el proyecto de actuación territorial, y en su caso la *autorización previa* para la autorización del uso turístico, ultimarán para el concreto terreno donde se ubica la instalación turística, las condiciones de adecuación urbanística y ambiental al entorno en que se ubican.

ef). En cualquier caso, solamente podrá ser legalizable una instalación turística alojativa, cuando el uso se encuentre admitido por el PTET^{LPA} en la unidad territorial específica en que se ubique la instalación.

3. TRANSITORIEDAD EN LA APLICACIÓN NORMATIVA

a). El conjunto de disposiciones normativas establecidas establecidos en el PTET^{LPA}, no tendrá íntegra aplicación a los establecimientos alojativos existentes y que se encuentren recogidos en el inventario. A estos efectos se relacionan las disposiciones normativas que tendrán aplicación singularizada a la situación existente, respecto de las nuevas instalaciones.

1. Se aplicarán las exigencias de superficies y plazas previstas en el artículo 8.4.f) de la *Ley 6/2002*.
2. Se aplicarán los requerimientos de implantación derivados de los mínimos exigidos en la normativa turística y según las previsiones del artículo 7 de la *Ley 6/2002*.
3. Existirá compatibilidad de las modalidades alojativas recogidas en el PTET^{LPA} con las categorías de suelo rústico previstas en el artículo 7.3 de la *Ley 6/2002*. En todo caso se exigirá el deber urbanístico de mantenimiento o recuperación del espacio rural o natural que forme parte de la UAET.
4. Se exigirá la No se exigirán requerimientos mínimos para la edificabilidad requerida por el PTET^{LPA}, en todo caso las construcciones no rebasarán la altura de DOS plantas sobre el terreno circundante. Se valorará adecuadamente las condiciones de integración con el medio, sin específicas exigencias sobre los aspectos estéticos.
5. A estos establecimientos no les será de aplicación el régimen de distancias previsto en el PTET^{LPA}, no obstante constituirán referencia para la medición de distancias desde otras instalaciones a implantar.

NORMA 24

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EXCEPCIONES

NAD

1. DISPOSICIÓN GENERAL

Ningún establecimiento alojativo turístico podrá autorizarse en un municipio que no disponga de Plan General plan general de Ordenación ordenación adaptado al PTET^{LPA}. El respectivo Ayuntamiento que esté en esas circunstancias, no dará trámite a expediente alojativo alguno.

La adaptación se producirá en los términos previstos en el apartado 5.3.3. de esta Normativa.

2. EXCEPCIONES

Quedan exceptuadas de la exigencia general de adaptación del planeamiento expresada en el apartado anterior, por tanto con posibilidad de ejecución inmediata conforme a las determinaciones del PTET^{LPA}, las siguientes situaciones:

- a). Los establecimientos de turismo rural estrictamente de rehabilitación patrimonial, comprendidos en el artículo 7.2.a)1) de la Ley 6/2002 y regulados en el Decreto 18/1998.
- b). Los establecimientos alojativos correspondientes a las actuaciones específicas previstas, AEP, según fichas anexo B.
- c). Los establecimientos alojativos que se vayan a emplazar en parcelas que ya hayan adquirido la condición de solar, en los núcleos convencionales y en los suelos urbanos de planeamientos en vigor. Todo ello según lo previsto en el PTET^{LPA} para los distintos núcleos recogidos como espacios UTH-5 y UTH-6, conforme a los planos de ordenación, fichas anexo A y demás especificaciones.
- d). Los establecimientos alojativos correspondientes a planes parciales aprobados, que no necesiten de modificación o alteración, salvo reducción de edificabilidad, y en su caso el desarrollo de la urbanización. Se concretan en las siguientes actuaciones:

EN NÚCLEO CONVENCIONAL	DETERMINACIONES DEL PTET ^{LPA}		
	REFERENCIA	PLAZAS ASIGNADAS	CAPACIDAD LÍMITE
Plan Especial y Plan Parcial CHARCO VERDE LOS LLANOS DE ARIDANE	NTE-2	500	961
Suelo Urbano y Urbanizable de La Fajana BARLOVENTO	NTE-5	310	310
EN SITUACIÓN SINGULAR AISLADA			
Plan Parcial HOTEL SANTA LUCÍA PUNTALLANA	ACP-6	0	250
Plan Parcial HOTEL HOYO VERDUGO TAZACORTE	ACP-10	0	500

EN NÚCLEO CONVENCIONAL	DETERMINACIONES DEL PTET ^{LPA}		
	REFERENCIA	PLAZAS ASIGNADAS	CAPACIDAD LÍMITE
Plan Especial y Plan Parcial CHARCO VERDE LOS LLANOS DE ARIDANE	NTE-2	500	961
Suelo Urbano y Urbanizable de La Fajana BARLOVENTO	NTE-5	310	310
EN SITUACIÓN SINGULAR AISLADA			
Plan Parcial HOTEL SANTA LUCÍA PUNTALLANA	ACP-6	0	250
Plan Parcial HOTEL HOYO VERDUGO TAZACORTE	ACP-10	0	500

NORMA 25

DISPENSA DE ESTÁNDARES

NAD

1. CONSIDERACIÓN GENERAL

Entretanto no exista reglamentación específica aplicable a las instalaciones aisladas en el medio rural, para la satisfacción mínima y suficiente de sus requisitos funcionales, se precisa modular o exceptuar de algunos de los estándares previstos en el marco legal vigente en materia de turismo, a dichas instalaciones.

A este respecto lo previsto en los siguientes preceptos:

Artículo 34 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

Disposición Adicional Primera 1 y 2 del Decreto 18/1998.

Disposición Adicional Primera y Segunda del Decreto 23/1989.

Disposición Transitoria Segunda del Decreto decreto 149/1986.

2. Las siguientes propuestas servirán podrían servir de forma sistemática como referente en la dispensa de estándares reglados, para mejor adecuación de las exigencias cualitativas a las necesidades tipológicas:

1. La Consejería-Recepción deberá modularse

adecuadamente en razón del número de plazas. Se propone una exigencia mínima obtenida por:

2. En apartamentos, se propone que el servicio de lavandería sea exigible para establecimientos de tres o más llaves, propio o concertado, no obstante puede ser suplido por la existencia de lavadora en la unidad alojativa, cuando se trate de establecimientos de hasta 20 plazas.
3. La exigencia de servicio telefónico deberá adaptarse a los menores requerimientos derivados de nuevas tecnologías. Siempre deberá existir teléfono a disposición del cliente, exigible para más de dos unidades alojativas. Será exigible en la propia unidad alojativa, para establecimientos de más de 40 plazas. Cuando se exija conserjería-recepción, habrá siempre intercomunicador con la unidad alojativa.
4. En modalidad de Hotel-Apartamento, cuando no se ofrezca servicio de limpieza de enseres en cocina, se deberá exigir la colocación de un lavavajillas.
5. Para las modalidades de Hotel Rural y Hotel Familiar, se exigirá un espacio para servicio de desayunos, sin que sea exigible el servicio de comidas.

FICHEROS ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO A
FICHAS DEL SISTEMA DE NÚCLEOS

ANEXO B
ACTUACIONES AEP-ACP-SDO

ANEXO C
TERRITORIALIZACIÓN DE LA CARGA ALOJATIVA

ANEJO 5.1

PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos de Ordenación forman parte del Documento 5, Sistema Normativo, se acompañan como Anejo 5.1, con la siguiente relación:

PLANOS DE ORDENACIÓN	EL SISTEMA TURÍSTICO			
	Zonificación general	S-1.1	S-1.2	S-1.3
	Unidades territoriales homogéneas	S-2.1	S-2.2	S-2.3
	Unidades territoriales específicas	S-3.1	S-3.2	S-3.3
	EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO			
	Modelo planificado	S-4.1	S-4.2	S-4.3
	EL SISTEMA DE NÚCLEOS			
	Calificación Residencial - Turístico	S-5.1	S-5.2	S-5.3
	EL SISTEMA DOTACIONAL			
	Sistemas de ocio y recreo	S-6.1	S-6.2	S-6.3
	EL MODELO TERRITORIAL			
	Unidades territoriales - Codificación	S-7.1	S-7.2	S-7.3
	Límites de carga	S-8		

S-1: Se expresa la Zonificación general establecida, recogiendo los núcleos convencionales existentes (NTE). Se distingue el territorio insular exento de uso turístico alojativo, del espacio destinado al turismo imbricado en el medio rural.

S-2: Se expresan las Unidades Territoriales Homogéneas (UTH), que constituyen el soporte para las determinaciones de ordenación. Responden a los siguientes conceptos:

1	ESPACIO DE ALTA NATURALIDAD	6	ÁREA DE IMPLANTACIÓN TURÍSTICA
2	ESPACIO ANTRÓPICO-SEMINATURAL	7	ÁREA DE IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL
3	ESPACIO ANTROPIZADO	8	LITORAL DE OPORTUNIDAD TURÍSTICA
4	EL TERRITORIO DIFUSO	9	SISTEMAS Y ELEMENTOS SINGULARES
5	SISTEMAS URBANOS		

S-3: Se expresan las Unidades Territoriales Específicas (UTE), que constituyen el soporte para las determinaciones pormenorizadas de ordenación.

S-4: Se expresa el sistema de planeamiento en cuanto a suelos urbanos y urbanizables, con su calificación.

S-5: Se expresa el conjunto de núcleos donde se establece la compatibilidad entre el uso residencial y el turístico.

S-6: Se expresa la ordenación de los equipamientos de ocio y recreo, con valor relevante.

S-7: Se expresa la codificación de las unidades territoriales específicas, para hacer operativa la ordenación en ese nivel desagregado.

S-8: Plano-cuadro que expresa la ordenación de la carga, con sus valores límite y demás situaciones. Es expresión detallada de la territorialización de la carga.