

PROYECTO DE INTERÉS INSULAR PARA LA ORDENACIÓN
Y URBANIZACIÓN DE LA PARCELA DISA GRANADILLA.
T.M. GRANADILLA DE ABONA

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN



4. NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO II

PROMOTOR:

DISA TENERIFE, S.L.
CIF B-76723410
Calle Álvaro Rodríguez López, nº1
38003, Santa Cruz de Tenerife



REDACTOR:

GOMA Arquitectos S.L.P.
CIF B38485744
Calle Suárez Guerra 61, 5º Izquierda
38002 Santa Cruz de Tenerife



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN (Ref. JULIO 2023)

INDICE NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1. Objeto del PII
- Artículo 1.2. Ámbito territorial de aplicación
- Artículo 1.3. Efectos
- Artículo 1.4. Vigencia
- Artículo 1.5. Documentación

TÍTULO II: ZONAS USO

- Artículo 2.1. Uso característico.
- Artículo 2.2. Usos pomenorizados.
- Artículo 2.3. Usos específicos.
- Artículo 2.4. Usos complementarios o compatibles.
- Artículo 2.5. Usos prohibidos.

TÍTULO III: CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS

Capítulo 1. Normativa particular zona de Infraestructura energética e industrial

- Artículo 3.1. Tipología edificatoria.
- Artículo 3.2. Tratamiento de los espacios libres privados y urbanización interior de la parcela.
- Artículo 3.3. Dotación de aparcamientos

Capítulo 2. Normativa particular zona de protección de infraestructuras

- Artículo 3.4. Condiciones de implantación de los servicios infraestructurales

Capítulo 3. Normativa particular zona de red viaria

- Artículo 3.5. Condiciones de urbanización de la red viaria

Capítulo 4. Normativa particular zona de espacios libres Públicos

- Artículo 3.6. Condiciones de uso de los espacios libres públicos

Capítulo 5. Medidas ambientales y sectoriales

- Artículo 3.7. Medidas de conservación de la vegetación potencial
- Artículo 3.8. Medidas para garantizar la conservación de la especie Pimelia canariensis y de la avifauna protegida
- Artículo 3.9. Medidas para la conservación de los recursos edáficos
- Artículo 3.10. Medidas para la integración paisajística de instalaciones y edificaciones
- Artículo 3.11. Medidas para la integración paisajística mediante plantación
- Artículo 3.12. Medidas para la protección de la red de drenaje territorial
- Artículo 3.13. Medidas para la adecuada gestión de los recursos hídricos
- Artículo 3.14. Medidas para la adecuada protección del patrimonio cultural
- Artículo 3.15. Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables
- Artículo 3.16. Medidas para la adaptación al cambio climático
- Artículo 3.17. Determinaciones derivadas de la Legislación Sectorial

TÍTULO IV: CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PII

- Artículo 4.1. Establecimiento del sistema de gestión. Condiciones particulares
- Artículo 4.2. Condiciones de ejecución de la urbanización.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.1. Objeto del PII

El objeto del Proyecto de Interés Insular (PII) es la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla en el polígono industrial de Granadilla en la isla de Tenerife, estableciendo la ordenación urbanística pormenorizada de este ámbito en desarrollo de las determinaciones establecidas para el mismo por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y por el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en base a su Modificación Puntual nº4, para la implantación de actuaciones industriales o energéticas de carácter estratégico e interés supramunicipal, atendiendo necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes, de acuerdo con lo establecido por el artículo 123 de la Ley 4/2017.

Artículo 1.2. Ámbito territorial de aplicación

El ámbito territorial de aplicación del Proyecto de Interés Insular (PII) para la parcela DISA Granadilla del Polígono Industrial de Granadilla cuenta con una superficie de 275.014 m² y su delimitación física se establece gráficamente en el plano de ordenación nº.PO-1

Artículo 1.3. Efectos

1. Las determinaciones de ordenación del Proyecto de Interés Insular (PII) para la parcela DISA Granadilla del Polígono Industrial de Granadilla, prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrá de adaptarse a las mismas con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo, recogiendo y completando sus determinaciones y entendiéndose desplazado en lo que resulte incompatible.
2. El PII legitima la implantación de los usos y actividades así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean imprescindibles para su ejecución, no encontrándose sujeto a licencia urbanística.

Artículo 1.4. Vigencia

1. La vigencia de las determinaciones de ejecución del PII se agotará cuando finalice la ejecución de las obras de urbanización la parcela DISA Granadilla del Polígono Industrial de Granadilla.

2. La vigencia de las determinaciones de ordenación del PII tienen carácter indefinido y las referencias al articulado del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona que en él se contienen lo son al texto de sus normas urbanísticas de ordenación pormenorizada según constan publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 68, de 29 de abril de 2005.

Artículo 1.5. Documentación
TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
2. PLANOS DE INFORMACIÓN

TOMO II.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA DE ORDENACIÓN
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 - ANEXO J1. PLANOS JUSTIFICATIVOS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
3. PLANOS DE ORDENACIÓN
4. NORMAS URBANÍSTICAS
5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)
6. ANEXOS
 - ANEXO 01:** ANÁLISIS DE RIESGO HIDRÁULICO DEL PII
 - ANEXO 02:** ANÁLISIS INTEGRADO DEL CICLO DEL AGUA DEL ÁMBITO DEL PII
 - ANEXO 03:** AFECCIONES AEROPORTUARIAS

TOMO III.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
TOMO IV.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN
TOMO V.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN
TOMO VI.- CONVENIOS

TÍTULO II. ZONAS USO

Artículo 2.1. Uso característico. (Plano de ordenación nº.PO-3).

1. El uso característico del conjunto del suelo ordenado por el PII es el de Infraestructuras energéticas e industrial vinculado al almacenamiento, producción y distribución de energía según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en base a su Modificación Puntual nº4.

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)
Infraestructuras energéticas e industrial vinculado al almacenamiento, producción y distribución de energía	275.014
Superficie total ordenada	275.014

Artículo 2.2. Usos pormenorizados. (Plano de ordenación N°. PO-4).

1. Los usos pormenorizados que se asignan a las distintas zonas del suelo ordenado por el PII son:
 - Infraestructuras energéticas
 - Industrial.
 - Protección de infraestructuras
 - Red viaria
 - Espacios libres públicos

Los usos pormenorizados de infraestructura energética e industrial se asignan simultáneamente a todas las parcelas lucrativas del PII, pudiendo establecerse indistintamente uno u otro.

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE (m ²)
Infraestructuras energéticas o Industrial	201.742
Protección de Infraestructuras	21.241
Red viaria	10.463
Espacios Libres Públicos	41.568
Superficie total ordenada	275.014

2. El uso pormenorizado de infraestructuras energéticas se define en el presente PII como aquél que comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de Energía (a partir de combustibles fósiles o de fuentes energéticas renovables o en transición), y a la producción, el almacenamiento y la transformación de combustibles, y en general, en la integración de los sistemas y recursos asociados. En este uso se incluyen las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.
3. El uso pormenorizado industrial se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.5.1., quedando específicamente vinculado, en el ámbito del PII, a la implantación de las infraestructuras energéticas y parques de combustibles de carácter básico para el abastecimiento energético.
4. El uso pormenorizado de protección de infraestructuras se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en base a su Modificación Puntual nº4 y comprende los terrenos destinados o reservados para la ubicación y paso de diferentes infraestructuras destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso tales como líneas de transporte y distribución energética, conducciones de combustible, canalizaciones, conducciones hidráulicas, líneas de conexión, etc.
5. El uso pormenorizado de red viaria se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.8.2.10.
6. El uso pormenorizado de espacios libres públicos se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.7.3.

Artículo 2.3. Usos específicos. (Plano de ordenación nº.PO-5).

1. Los usos específicos que se asignan a las distintas zonas del suelo ordenado por el PII son:

En zona de uso pormenorizado de Infraestructuras energéticas y zona industrial vinculada a la implantación de infraestructuras energéticas y parques de combustibles de carácter básico para el abastecimiento energético insular.

- Planta de producción o generación, procesado y transformación, almacenamiento y distribución de combustibles.

- Central de producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de energía.
- Industria pesada (Art.5.5.2.PGO)
- Industria ligera (Art.5.5.2.PGO)
- Talleres industriales y almacenes (Art.5.5.2.PGO)
- Jardín Privado (Art. 5.1.6.2.PGO)

Los usos específicos en la zona de uso pormenorizado de infraestructuras energéticas e industrial se asignan simultáneamente a todas las parcelas lucrativas del PII, pudiendo establecerse indistintamente uno u otro a excepción del uso de jardín privado.

En zona de uso pormenorizado de protección de infraestructuras

- Servicios infraestructurales (art.5.8.3.4 PGO), incluyendo entre estas, las propias infraestructuras del ámbito.

En zona de uso pormenorizado de red viaria

- Vías urbanas estructurales (art.5.8.2.10)

En zona de uso pormenorizado de espacios libres públicos

- Áreas ajardinadas (Art. 5.7.4. PGO)
- Espacios libres de Protección (Art. 5.7.4. PGO)

USOS ESPECÍFICOS	SUPERFICIE (m ²)
Planta de producción o generación, procesado y transformación, almacenamiento y distribución de combustibles.	
Central de producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de energía.	195.509
Industria pesada	
Industria ligera	
Talleres industriales y almacenes	
Jardín Privado	6.233
Servicios infraestructurales	21.241
Vías urbanas estructurales	10.463
Áreas ajardinadas	37.147
Espacios libres de Protección	4.421
Superficie total ordenada	275.014

2. El uso específico de planta de producción o generación, procesado y transformación, almacenamiento y distribución de combustibles se define en el presente PII como aquél que comprende las instalaciones y equipos complementarios destinados a la producción o generación, procesado y transformación, almacenamiento y distribución combustibles de origen fósil, de fuentes renovables o en transición.
3. El uso específico de central de producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de energía se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.8.3.
4. Los usos específicos de industria pesada, industria ligera y talleres industriales y almacenes se definen según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.5.2.
5. El uso específico de jardín privado, se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.1.6.2., correspondiendo a espacios libres privados que se adscriben al uso pormenorizado de la parcela a la que están vinculados, al objeto de delimitar ámbitos ajardinados de protección, seguridad, adecuación paisajística y ambiental entorno a las propias infraestructuras energéticas o industriales.
6. El uso específico de servicios infraestructurales, se define atendiendo a lo establecido en el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.8.3.4., como uso compartido y coordinado de espacios, canalizaciones y soportes necesarios para la prestación de distintos servicios infraestructurales.
7. El uso específico de vías urbanas estructurales se define según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.8.2.10.
8. Los usos específicos de áreas ajardinadas y espacios libres de protección se definen según establece el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.7.4.

Artículo 2.4. Usos complementarios o compatibles.

1. En las parcelas determinadas con uso de infraestructuras energéticas o industrial por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:
 - Terciario. Edificios de Oficinas según se define en el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.4.5. con superficie inferior a 5.000 m² construidos, ocupación inferior a 500 personas y vinculados o auxiliares a los usos específicos de la parcela. Dentro de esta categoría se definen como usos auxiliares los laboratorios, las salas de reunión y formación y todos los servicios propios a la actividad laboral (aseos, vestuarios, comedores de personal, etc.).
 - Infraestructuras básicas de servicios (depósitos de almacenamiento de servicios, plantas de tratamiento de servicios, estaciones, subestaciones o centros de transformación).
 - Almacenamiento y distribución de productos químicos relacionados con la actividad.
2. En las parcelas determinadas con uso de protección de infraestructuras por la ordenación pormenorizada, serán compatibles entre sí las distintas infraestructuras de distribución o conducción de servicios infraestructurales, así como las redes viarias que discurran o atraviesen esta zona, según las condiciones de la legislación sectorial de aplicación en cada caso y los criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías establecidos en el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo 5.8.3.4.
3. En las parcelas determinadas con uso de espacios libres públicos por la ordenación pormenorizada serán compatibles, con carácter excepcional y en las condiciones que se establecen en el capítulo 4º del título III de la presente normativa, las distintas infraestructuras de distribución o conducción de servicios infraestructurales para el correcto funcionamiento de las actividades de carácter industrial y energético que determinan el uso característico del ámbito.

Artículo 2.5. Usos prohibidos

1. En atención al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, cuyo objeto es la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los bienes y el medio ambiente, son expresamente prohibidos los siguientes usos:
 - Residencial.
 - Edificios de oficinas con más de 5.000 m² de superficie construida o con capacidad de más de 500 personas.
 - Establecimientos que reciben público (con superficie construida superior a 150 m² o una capacidad para más de 50 personas):
 - Hospitales y otros centros sanitarios.
 - Residencias de la tercera edad u otros centros de alojamiento de colectivos más indefensos.
 - Centros penitenciarios.
 - Guarderías, escuelas y otros centros educativos.
 - Campings.
 - Instalaciones deportivas que pueden recibir público.
 - Centros comerciales o similares.
 - Hoteles, restaurantes o lugares de recreo.
 - Edificios destinados a profesar cultos religiosos u otros tipos de prácticas.
 - Locales de reunión (asociaciones de vecinos, etc.).
 - Parques y jardines de uso público recreativo
2. Queda igualmente prohibido cualquier otro uso que reúna características similares a las del apartado anterior, atendiendo esencialmente a la capacidad de las personas sometidas a riesgo para ponerse a buen recaudo de forma autónoma, el número de personas expuestas y la duración de la exposición.

TÍTULO III. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS
CAPÍTULO 1. NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA E INDUSTRIAL.
Artículo 3.1. Tipología edificatoria.

1. En las parcelas determinadas con uso de infraestructuras energéticas o industrial por la ordenación pormenorizada, la tipología edificatoria será la de instalaciones de producción industrial según se define en el art.4.8.2 del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona con las siguientes modificaciones:

Condiciones de parcela

- La superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m²
- El frente mínimo de parcela se establece en 50 m.
- La forma de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 50 m. de diámetro.

Superficie edificable

- La superficie edificable se computará según establece el art.4.3.1 del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona quedando excluidos además, en el cómputo, los locales destinados a instalaciones técnicas y al almacenaje, bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, esferas y depósitos de combustibles, conducciones aéreas, aerogeneradores, o elementos similares.

Ocupación máxima de parcela

- 60% sobre rasante
- 100% bajo rasante

Altura máxima

- 15 mts y 3 plantas, salvo construcciones singulares.
- La altura de las construcciones singulares (chimeneas, quemadores, torres, tanques, silos, etc.) estará al cumplimiento de la normativa sectorial, si la hubiera, y al empleo de la

mejor técnica disponible para la eficiencia energética y la disminución de agentes contaminantes.

Condiciones de volumen y forma

- En el ámbito de influencia del DPMT la dimensión horizontal máxima de las fachadas se establece en 30 mts. y la separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela será de $(h1 + h2)/2$ mts. Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios.

Artículo 3.2. Tratamiento de los jardines privados y urbanización interior de la parcela.

1. En las parcelas determinadas con uso de infraestructuras energéticas o industrial por la ordenación pormenorizada, los espacios destinados al uso específico de jardín privado deben disponerse, principalmente, entre los suelos ocupados por la actividad puramente energética y los límites de parcelas, garantizándose así las distancias de seguridad y la adaptación topográfica entre ámbitos.
2. En estos espacios destinados a jardín privado, sobre rasante se admiten edificaciones destinadas a los servicios propios de su mantenimiento, con una limitación de ocupación máxima de 4 m² y una sola planta de altura, bajo rasante se permite el uso del subsuelo para aparcamientos, instalaciones o cruces transversales de canalizaciones de infraestructuras necesarias para las actividades que se desarrollan actualmente, o que pudieran implantarse en un futuro.
3. La delimitación contenida en los planos de Ordenación con el uso específico de jardín privado, excepto los vinculantes, se debe considerar a título orientativo, permitiéndose la variación total o parcial de su ubicación o forma en función de las necesidades específicas de futuros proyectos de desarrollo. Ésta posible variación en ubicación o forma no exime de la obligación de respetar la superficie mínima de los jardines privados definidas por el presente PII, esto es 6.233 m².
4. La urbanización de los Jardines Privados, debe garantizar la conservación de la vegetación potencial existente, y sus configuraciones topográficas, convirtiéndose en condicionantes principales de diseño que deberá atender a las medidas ambientales y sectoriales que se establecen en el capítulo 5º del presente título.

5. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o bajo rasante, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería, control de accesos, centros de entrega, o construcciones similares, con una limitación de ocupación máxima sobre rasante de 30 m² de techo y una sola planta de altura, así como elementos lineales tales como tuberías, canalizaciones, etc. La utilización del retranqueo por porterías o muelles de carga deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.
6. Excepcionalmente, sobre los espacios libres privados podrán recaer servidumbres de vuelo o subsuelo imprescindibles, derivados de infraestructuras energéticas tales como líneas de transporte y distribución Energética, conducciones de combustible, canalizaciones, líneas de conexión, etc. La implantación de dichas servidumbres, que podrán ser tanto aéreas como subterráneas, requerirá las medidas correctoras y de seguridad que sean obligatorias por sus características técnicas y que habrán de definirse en los correspondientes proyectos técnicos que las definan, así como por la legislación sectorial de aplicación. Dichas medidas correctoras y de seguridad deberán asegurar la función principal de estos espacios libres.
7. Las actuaciones de urbanización interior de las parcelas se desarrollaran mediante proyectos de obras ordinarias de manera conjunta o independiente a las obras de edificación, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras y atenderán a las condiciones de la actividad que vaya a desarrollarse en el interior del ámbito y a las medidas ambientales y sectoriales que se establecen en el capítulo 5º del presente título.
8. Para la adaptación topográfica del terreno se observarán, con carácter general, las determinaciones del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en su artículo art.4.2.19., pudiendo adoptarse soluciones específicas para la correcta implantación de las infraestructuras energéticas en función de sus características singulares.

Artículo 3.3. Dotación de aparcamientos

1. Será preceptivo disponer una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados construidos (1 plaza/200 m²c), que deberán dotarse en el interior de cada parcela privativa resultante.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 3.4. Condiciones de implantación de los servicios infraestructurales

1. En las parcelas determinadas con uso de protección de infraestructuras por la ordenación pormenorizada, los servicios infraestructurales que se pretendan instalar deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros de la valla que delimita la superficie de dominio privado resultante de la Ordenación del PII y en ningún caso podrán afectar a la seguridad de las instalaciones existentes, cumpliendo con los requerimiento del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
2. Los trazados de nuevas infraestructuras que se pretenda instalar se ordenarán linealmente siguiendo el trazado del barranco del Cobón (Id. Cauce 1240) y en ningún caso invadirán su cauce.
3. Habrán de respetarse las determinaciones reglamentarias establecidas por las diferentes Normativas Sectoriales en cuanto a distancias mínimas de seguridad entre las diferentes infraestructuras instaladas.
4. Las infraestructuras y conducciones hidráulicas que no están directamente relacionadas con la actividad energética e industrial que se desarrolla en el ámbito del Proyecto de Interés Insular, y resulte necesario implantar para satisfacer las necesidades, tanto de abastecimiento municipal y comarcal, como del área portuaria, deberán discurrir prioritariamente por esta zona.
5. Las edificaciones sobre rasante destinadas a albergar equipos propios y elementos auxiliares de cada tipo de infraestructuras que discurra por esta zona se limitan a una ocupación máxima de 2m² y una sola planta de altura.
6. Las actuaciones necesarias para la implantación de los servicios infraestructurales atenderán a las medidas ambientales y sectoriales que se establecen en el capítulo 5º del presente título.

CAPÍTULO 3. NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

Artículo 3.5. Condiciones de urbanización de la red viaria

1. En las parcelas determinadas con uso de red viaria por la ordenación pormenorizada, (vía norte), que comprende la mitad de la sección transversal del viario de carácter estructurante definido por el PGO, las características geométricas de los elementos del viario serán las reflejadas en el Plano de Ordenación nº PO-7. Las condiciones técnicas establecidas para su urbanización son las desarrolladas en el TOMO V del presente PII.
2. Las modificaciones técnicas del proyecto de urbanización que resulte preciso realizar en ejecución del PII, no tendrán consideración de modificación del propio PII, siempre que no afecten a la delimitación y trazado de la red viaria prevista y a sus condiciones de utilización. En particular, no tendrán consideración de modificación del PII, los ajustes o variación en la ubicación y diseño de los enlaces previstos desde la vía estructurante de la urbanización, a través de espacios libres de uso público, con las parcelas lucrativas resultantes, siempre que no se alteren las superficies asignadas a uno u otro uso.
3. Las modificaciones de la urbanización de la red viaria prevista en el presente PII, que se desarrollen con posterioridad a la recepción de las obras, deberán garantizar las condiciones de uso y funcionalidad en él previstas, además de atender a las condiciones técnicas establecidas en las ordenanzas municipales y normativa sectorial de aplicación.
4. Las redes básicas lineales del Sistema General de Infraestructuras del Polígono Industrial de Granadilla (Infraestructuras hidráulico-sanitarias e Infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones), vinculadas al viario Norte del presente Proyecto de Interés Insular, serán soterradas en el ámbito de la propia vía y en ningún caso podrán afectar a la seguridad de las infraestructuras energéticas.
5. Las redes de distribución y abastecimiento propias a las infraestructuras energéticas existentes y de futura implantación en el ámbito del PII, serán soterradas y podrán discurrir en el ámbito de la propia vía.

CAPÍTULO 4. NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 3.6. Condiciones de uso de los espacios libres públicos

1. Dado el marcado y especializado carácter industrial y energético tanto del ámbito del PII como de su entorno, los espacios libres públicos determinados por la ordenación pormenorizada no se destinarán en ningún caso a zonas de esparcimiento y recreo de la población debiendo prohibirse el acceso a estos espacios para tales fines, garantizando así la seguridad de las personas y de las instalaciones existentes, de carácter estratégico, no resultando de aplicación las condiciones establecidas en el art.5.7.9. del Plan General de Ordenación de Granadilla. Se admitirá la delimitación de áreas de estancia o descanso vinculadas directamente a los espacios de tránsito peatonal del viario adyacente.
2. No se permite el uso del subsuelo de los espacios libres públicos para aparcamiento.
3. Los espacios libres públicos en la categoría específica de áreas ajardinadas, se destinan a la mejora ambiental del medio en el que se ubican, como protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo, así como de barrera verde de protección ambiental, atendiendo a preservar y restaurar el hábitat potencial de matorrales termomediterráneos y preestepáricos característico de la zona (hábitats de interés comunitario con código 5330). Las condiciones de urbanización son las desarrolladas en el TOMO V del presente PII.
4. Dado el uso del ámbito, con marcado y especializado carácter industrial y energético, se establece que en estos espacios libres públicos, en la categoría específica de áreas ajardinadas, puedan permitirse cruces transversales de canalizaciones de infraestructuras (eléctricas, gases, combustibles líquidos, etc.) para el correcto funcionamiento de las actividades que se desarrollan actualmente o que pudieran implantarse en un futuro en el ámbito del Proyecto de Interés Insular. En cualquier caso estos cruces transversales deberán estar debidamente justificados y en ningún caso impedir la libre movilidad en estas áreas de cesión y uso público.
5. Excepcionalmente, sobre las áreas ajardinadas podrán recaer servidumbres de vuelo o subsuelo imprescindibles, derivados de infraestructuras energéticas tales como líneas de transporte y distribución Energética, conducciones de combustible, canalizaciones, líneas de conexión, etc. La implantación de dichas servidumbres, que podrán ser tanto aéreas como subterráneas, requerirá las medidas correctoras y de seguridad que sean obligatorias por sus

características técnicas y que habrán de definirse en los correspondientes proyectos técnicos que las definan, así como por la legislación sectorial de aplicación. Dichas medidas correctoras y de seguridad deberán asegurar la función principal de estos espacios libres.

- Los espacios libres públicos en la categoría específica de espacio libre de protección, deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental, al corresponder al área de protección del Barranco de las Monjas, de Tagoro, del Guirre o del Helecho (Id. Cauce 3092), y sus condiciones de uso son las establecidas por la normativa sectorial de aplicación para los suelos de protección de barrancos.

CAPÍTULO 5. MEDIDAS AMBIENTALES Y SECTORIALES

Artículo 3.7. Medidas de conservación de la vegetación potencial

- Como quiera que el proceso de consolidación funcional del espacio perteneciente a la Parcela DISA Granadilla será abordado en sucesivas fases, según las dinámicas y necesidades del nuevo nodo energético, a lo largo de dicho proceso se adoptarán las adecuadas medidas que permitan la pervivencia temporal de las manifestaciones del hábitat de interés comunitario 5330. Matorrales termomediterráneos y preestépico que no se ven implicadas, estableciéndose en el proceso de urbanización las oportunas medidas de protección temporales, tales como señalizaciones y vallados perimetrales.
- Como criterio general, se respetarán, en lo posible, todas las comunidades vegetales potenciales preexistentes en el ámbito del PII, trasplantando los ejemplares afectados por las obras de cualquier índole a los espacios libres generados, tanto públicos, como privados. A tal efecto, antes del inicio de los trabajos que conlleven alteraciones del soporte natural, se procederá al trasplante de los ejemplares de las especies incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, así como los mejores ejemplares de otras especies vegetales no incluidas en dicha Norma y, especialmente, aquellas catalogadas como endémicas, cuyos ejemplares se reubicarán en los citados Espacios Libres Públicos y Privados definidos en el presente PII.
- Los proyectos de actuaciones de cualquier índole a desarrollar en el ámbito deberán incluir un capítulo específico en el que se describan, diseñen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones, vegetación preexistente y nuevos elementos vegetales a introducir. Esta documentación comprenderá un estudio sobre la flora del ámbito, donde se localicen los ejemplares que, atendiendo al criterio de potenciar las comunidades de tabaibales y cardonales originales, y de esta manera contribuir a la conservación del hábitat de interés

comunitario de matorrales termomediterráneos y preestépico preexistente, sean susceptibles de ser trasplantados junto con las condiciones para garantizar su supervivencia durante el trasplante y bajo el criterio de reproducir en su seno, en la medida de lo posible, las pautas de distribución y las relaciones espaciales reconocibles en las comunidades naturales.

- Atendiendo a la necesidad de trasplante de los ejemplares situados en las zonas de directa ocupación sometidos a régimen de protección, con carácter previo a cualquier tipo de intervención se actuará en todo momento bajo el estricto cumplimiento de los trámites autorizatorios establecidos por la normativa en materia de protección de la vegetación, siguiéndose del mismo modo las pautas que en su caso fije el órgano ambiental a través de la Declaración ambiental estratégica. En concreto, se prestará especial atención a los ejemplares de las siguientes especies:

Especie
Euphorbia balsamifera
Euphorbia canariensis
Ceropegia fusca

Especies objeto de autorización para trasplante. Fuente: elaboración propia

- Con el objetivo de garantizar la perfecta respuesta a los requerimientos establecidos por la normativa sectorial en materia de protección de la flora, con carácter previo al inicio de las operaciones de urbanización de la Parcela DISA Granadilla se recabará de los departamentos correspondientes las siguientes autorizaciones:

Solicitud	Normativa	Administración	Documentación
Autorización de actividades con flora vascular	<ul style="list-style-type: none"> Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de especies amenazadas de Canarias Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. 	Cabildo Insular de Tenerife	Memoria justificativa, con indicación de especies incluidas en la Orden de 20 de febrero de 1991 que serán objeto de trasplante (Anexo II)

Autorizaciones a tramitar con carácter previo al inicio de la urbanización. Fuente: elaboración propia

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar sometido a régimen de protección y no se prevea su trasplante, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará al elemento vegetal y hasta una altura mínima adecuada, de un recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 3.8. Medidas para garantizar la conservación de la especie *Pimelia canariensis* y de la avifauna protegida

1. Atendiendo a la necesidad de verificar la inexistencia en el ámbito de la Parcela DISA Granadilla de la especie *Pimelia canariensis* y de avifauna protegida, se actuará en todo momento bajo el estricto cumplimiento de los trámites autorizatorios establecidos por la normativa en materia de protección de la fauna, siguiéndose del mismo modo las pautas que fije, en su caso, el órgano ambiental a través de la formulación de la correspondiente Declaración ambiental estratégica. En concreto, se prestará especial atención a los ejemplares de las siguientes especies:

Especie
<i>Pimelia canariensis</i>
<i>Bucanetes githagineus amantum</i>
<i>Burhinus pedicnemus distinctus</i>
<i>Petronia petronia petronia</i>

Especies objeto de autorización para prospección. Fuente: elaboración propia

2. Con el objetivo de garantizar la perfecta respuesta a los requerimientos establecidos por la normativa sectorial en materia de protección de la fauna, con carácter previo al inicio de las operaciones de urbanización de la Parcela DISA Granadilla se recabará de los departamentos correspondientes las siguientes autorizaciones:

Solicitud	Normativa	Administración	Documentación
Autorización de uso de especies protegidas en la Comunidad Autónoma de Canarias para la prospección y traslocación de <i>Pimelia canariensis</i> , y prospección y reubicación de nidos de avifauna (<i>Bucanetes githagineus amantum</i> , <i>Burhinus oedicnemus distinctus</i> y <i>Petronia petronia petronia</i>)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad ▪ Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas ▪ Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas ▪ Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias 	Dirección General contra el Cambio Climático y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memoria justificativa y propuesta metodológica para el desarrollo de los trabajos ▪ Relación (nombre completo y DNI) del personal encargado de la ejecución de las actividades previstas, debiendo estar cualificado para tales tareas con acreditada experiencia entomológica y ornitológica en la búsqueda de coleópteros e identificación de nidos de aves, respectivamente (deberá adjuntarse documentación acreditativa)

Autorizaciones a tramitar con carácter previo al inicio de la urbanización. Fuente: elaboración propia

3. Respecto a los proyectos de actuaciones de cualquier índole a desarrollar en el ámbito y en relación a la prospección y, en su caso, traslocación de *Pimelia canariensis*, se estará a lo recogido en las directrices de la Guía metodológica: actuaciones para minimizar los efectos sobre la especie en peligro de extinción *Pimelia canariensis*, publicada por el Gobierno de Canarias el 10 de agosto de 2021, necesario para el replanteo de la obra y la formación de los operarios.

Artículo 3.9. Medidas para la conservación de los recursos edáficos

1. En el desarrollo de los proyectos de actuaciones de cualquier índole a desarrollar en el ámbito se adoptarán las adecuadas medidas que permitan la recuperación y aprovechamiento de los recursos edáficos existentes, habilitando áreas específicas para su acopio, criba, selección y clasificación y teniendo por destino la reconstrucción de las zonas a recuperar y de nueva ejecución, todo ello a fin de conseguir un aspecto lo más mimetizado posible con el paisaje de la zona.

Artículo 3.10. Medidas para la integración paisajística de instalaciones y edificaciones

1. El objetivo de estas medidas no es otro que el de conseguir el equilibrio entre los nuevos usos e instalaciones previstas y el entorno industrial del que formarán parte, minimizando al máximo la incidencia ambiental. Así, desde el punto de vista de su formalización, los conjuntos edificados, sistemas auxiliares o infraestructuras como las previstas suelen caracterizarse por las pautas siguientes: nitidez del perímetro del recinto y regularidad de la trama interna. A partir de las siguientes propuestas ambientales se pretende incluir el paisaje en el proceso de implantación de los nuevos usos previstos en vínculo con la Parcela DISA Granadilla, al tiempo que establecer criterios básicos para su adecuada integración paisajística, permitiendo de este modo alcanzar un equilibrio entre los requerimientos funcionales de éste y un paisaje de calidad que sirva como muestra representativa para posteriores experiencias.
2. Diseño de una imagen de calidad. En las fases sucesivas de desarrollo de la Parcela DISA Granadilla deberá garantizarse que las intervenciones edificatorias que se ejecuten en su interior y que conformarán su imagen de proximidad, incorporen consideraciones paisajísticas desde el inicio, así como mantengan una coherencia global. Como grandes componentes pueden distinguirse los volúmenes edificados, los cerramientos, los elementos de iluminación, la señalización y las infraestructuras técnicas.

La calidad global vendrá definida por la resolución funcional y formal de cada uno de los elementos, así como por las relaciones que se establezcan entre sí. En definitiva, el establecimiento de criterios paisajísticos unitarios y adecuados, así como la previsión de medidas de integración eficaces para cada uno de ellos devienen un requisito indispensable para alcanzar una imagen de proximidad armónica y coherente de los usos e instalaciones previstas. Entre ellos:

- Definir criterios de edificación homogéneos. Siempre que sea posible, convendrá concebir las sucesivas implantaciones de elementos arquitectónicos e instalaciones en el interior de la Parcela DISA Granadilla de forma unitaria. A tal fin, es recomendable incluir criterios materiales y cromáticos, cuya eficacia como recurso de integración visual puede ser notable, del mismo modo que proporcionar pautas formales en la disposición de las masas vegetales o la integración de los elementos auxiliares para los cuerpos principales de las edificaciones.
- Integración de los cerramientos. En aquellos casos en los que se requiera de su implantación, se propone adoptar estrategias orientadas a la integración de las mismas,

tales como establecer una gama de materiales y colores posibles cuya combinación resulte armónica, utilizar preferentemente cerramientos diáfanos y de composición sencilla.

- La gestión y el mantenimiento. El proceso de integración paisajística no termina con la consolidación edificada y su puesta en funcionamiento. Una buena integración paisajística y funcional no será un logro de carácter indefinido, sino que deberá mantenerse a lo largo del tiempo. A menudo, los aspectos de gestión y mantenimiento son obviados u olvidados después de su ejecución, circunstancia que contribuye indudablemente al aspecto descuidado y hostil que pueden llegar a ofrecer.

Artículo 3.11. Medidas para la integración paisajística mediante plantación

1. La estrategia paisajística a proyectar a través de la vegetación ha de estar motivada por el objetivo de servir como elementos de integración del conjunto de las instalaciones, así como área de transición con el sistema viario estructurante, al tiempo que aislando y protegiendo.
2. Con carácter general, la observación de las pautas vegetales asociadas al piso bioclimático correspondiente a la vegetación basal o cardonal-tabaibal debiera inspirar la formalización de los diseños. Un conocimiento preciso de las condiciones biogeográficas locales (piso bioclimático inframediterráneo semiárido inferior) aconseja de cara al desarrollo de los espacios previstos, la potenciación del empleo de especies autóctonas adaptadas a los ambientes xerofíticos, con alta capacidad de cumplimiento de objetivos de carácter funcional, así como de disponibilidad de plantas endémicas en el mercado.
3. A los efectos de establecer un escenario sostenible son establecidas dos tipos de actuaciones: extensiva (sin mantenimiento), coincidente con los sectores que serán objeto de preservación, caso de los espacios libres de protección y entorno de cauces identificados; una intensiva (con mantenimiento inicial), correspondiente a las áreas de restauración vegetal o revegetación de espacios libres públicos y privados.
 - Actuaciones extensivas (sin mantenimiento). Correspondientes a las zonas de espacios libres de protección y entornos de cauces identificados. Se procederá únicamente a la potenciación y saneo de las poblaciones preexistentes, evitando intervenciones agresivas o actuaciones que pudieran desvirtuar o banalizar estos enclaves, al mismo tiempo que dando continuidad paisajística y ecológica al conjunto. Específicamente se atenderá a la preservación de las comunidades de tabaibal dulce, baleras y aulagar-saladar

(Ceropegia-Euphorbietumbalsamiferae y Launaeo-Schizogynetum) que se instalan en la zona del Barranco no público del Cobón (Id. Cauce 1240).

- Actuaciones intensivas (con mantenimiento inicial). Correspondiente a las áreas de restauración o revegetación de espacios libres públicos y privados. Dadas las condiciones biogeográficas locales (Piso Bioclimático Inframediterráneo semiárido inferior) para las nuevas plantaciones se deberán emplear especies autóctonas adscritas exclusivamente al hábitat de interés comunitario “matorrales termomediterráneos y preestéticos -código 5330-”, según la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, tomando como referencia la siguiente relación de especies:

Biotipo suculentas o crasas			
Nombre científico	Nombre común	Familia	Tamaño plántula
Ceropegia dichotoma	Cardoncillo	Asclepiadaceae	10-20 cm
Euphorbia canariensis	Cardón	Euphorbiaceae	10-20 cm
Periploca laevigata	Cornical	Asclepiadaceae	10-20 cm
Aeonium canariense	Bejeque	Crassulaceae	10-20 cm
Aeonium lindleyi	Higuereta	Crassulaceae	10-20 cm
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce	Euphorbiaceae	10-20 cm
Euphorbia obtusifolia	Tabaiba amarga	Euphorbiaceae	10-20 cm

La utilización de especies de la flora alóctonas debe descartarse, así como el empleo de especies autóctonas, como la palmera canaria o similares, en la medida en que debe recurrirse a especies adaptadas a los ambientes xerofilicos propios del sur de Tenerife.

Debe descartarse la utilización de Tamarix canariensis (tarajal), por ser una especie de hoja caduca que puede favorecer la propagación de incendios.

4. En el diseño de los espacios libres públicos se descartará el uso de especies incluidas en el Anexo I del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, aprobado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como de aquellas que, no estando recogidas en dicho catálogo, la bibliografía especializada incluye en listado de especies con un comportamiento invasor incipiente en las Islas Canarias.

5. Los espacios libres públicos deberán mantenerse en buen estado de conservación, controlando el crecimiento de sus plantas dentro de unos límites que garanticen la seguridad vial, ya sea por visibilidad o por reducción del paso libre y en las debidas condiciones de ornato público.

Artículo 3.12. Medidas para la protección de la red de drenaje territorial

1. Se articularán las necesarias medidas de vigilancia y control orientadas a verificar la adecuada funcionalidad del sistema de drenaje asociado a la Parcela DISA Granadilla, todo ello bajo el estricto cumplimiento de los criterios que a tales efectos establezca el Consejo Insular de Aguas de Tenerife. A tales efectos, las obras de drenaje se mantendrán en perfecto estado estructural, así como despejadas de obstáculos ajenos, del mismo modo que no se efectuarán intervenciones en las laderas de los barrancos del Cobón y de Tagoro distintas a las planificadas.

Artículo 3.13. Medidas para la adecuada gestión de los recursos hídricos

1. A lo largo de la vida útil de los usos previstos en la Parcela DISA Granadilla se verificará por parte del gestor la inexistencia de vertidos en superficies por pérdidas accidentales.
2. Con carácter general, se velará por la observancia del correcto mantenimiento de las instalaciones de tratamiento y vertido de las aguas residuales generadas en la Parcela DISA Granadilla, identificando y remediando posibles deterioros o mermas en su funcionalidad que pudieran comprometer el sistema de depuración del Polígono Industrial de Granadilla.
3. En el diseño de los nuevos espacios edificados se promoverán aquellas soluciones que permitan la recogida de las aguas pluviales, su canalización y almacenamiento para el empleo en usos que la normativa sanitaria lo permita, tales como riego de espacios ajardinados interiores. Del mismo modo, se fomentará el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, contribuyendo a reducir el consumo de agua.
4. En las instalaciones de riego asociadas a los espacios libres públicos y zonas ajardinadas deberá primar la implantación de riego por goteo con los mecanismos necesarios y suficientes que conlleven un máximo nivel de automatización y optimización del agua.

Artículo 3.14. Medidas para la adecuada protección del patrimonio cultural

1. Durante la fase de ejecución de los proyectos de actuaciones de cualquier índole a desarrollar en el ámbito se contará con la presencia de un arqueólogo/a a pie de obra que llevará a cabo visitas de seguimiento mensuales a través de las cuales verificará el efectivo cumplimiento de las medidas correctoras propuestas, prestando atención a la posible aparición de restos arqueológicos y decidiendo la adecuación de las medidas oportunas a tomar.
2. Se efectuará una labor de seguimiento arqueológico de todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, desmontes y, en general, cualquier transformación de la morfología del terreno, con objeto de prevenir el hallazgo casual de vestigios arqueológicos no advertidos en la prospección previa por localizarse en el subsuelo o porque se encuentren en superficie pero no hayan sido detectados en la misma, así como para garantizar el cumplimiento estricto de las medidas protectoras propuestas. La labor de control deberá extenderse a todas aquellas actuaciones complementarias, como apertura de pistas, movimientos de tierras, acopios, instalaciones provisionales, etc.
3. Con carácter previo al inicio de las obras se procederá al balizamiento y vallado provisional de todos los bienes identificados, bajo supervisión del técnico arqueólogo, con objeto de evitar que se produzcan daños casuales a los mismos derivados de las obras, movimientos de tierras, depósito de maquinaria o materiales, vertidos de escombros o similares.
4. En el caso de producirse durante la ejecución de los proyectos de actuaciones de cualquier índole a desarrollar en el ámbito algún hallazgo indicativo de valores patrimoniales se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones, dando cuenta de dicha circunstancia al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Artículo 3.15. Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables

1. Las siguientes medidas de mitigación buscan mejorar el balance entre emisiones de gases de efecto invernadero e inmisiones de estos gases a través de los sumideros, emisiones e inmisiones que son en conjunto de carácter continuo, en contraposición con gran parte de las acciones de adaptación, que buscan mejorar la resiliencia frente a episodios puntuales.

2. En referencia a los nuevos elementos edificados y espacios libres, en su proceso de concepción se incorporarán criterios de diseño bioclimáticos, promoviendo y facilitando el uso eficiente de la energía, la gestión de la demanda y el uso de energía procedente de fuentes renovables. De este modo, cabe plantear las siguientes directrices y criterios específicos a considerar en su formalización:

- En el diseño y concepción de los elementos edificados vinculados a los nuevos usos previstos en la Parcela DISA Granadilla se garantizará el mejor comportamiento térmico de las envolventes, así como el soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima local, la forma y posición, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar, así como de reducir la carga energética asociada a la climatización.
- Se fomentará entre los usos a desarrollar la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre cubiertas o espacios potencialmente productivos disponibles (marquesinas), así como, según las necesidades específicas, sistemas de placas solares térmicas para la producción de agua caliente, sistemas domóticos, de refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada.
- Los materiales de construcción a emplear deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o del edificio.

3. La necesidad de una adecuada y equilibrada gestión de los consumos y el riesgo de generación de un impacto lumínico indeseable en el paisaje nocturno por un exceso de luz, aconseja adoptar medidas orientadas a regular la intensidad, la uniformidad y el color de la iluminación según las necesidades de cada sector componente de la Parcela DISA Granadilla. Así, los espacios más expuestos y frecuentados, como viales y áreas de conexión podrán tener una mayor iluminación, mientras que las áreas ajardinadas deberán mostrar una iluminación más bien neutra y discreta. Del mismo modo, será necesaria la correcta localización y orientación de las luces en relación con la vegetación y las edificaciones, que ocasionan sombra e impiden la adecuada propagación de la luz. En cualquier caso, el sistema de alumbrado exterior adoptará sistemas eficientes de ahorro y diversificación energética. A tal fin:

- Estar construidas de modo que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de luminaria.

- Instalarse sin ninguna inclinación.
 - En el alumbrado del viario instalar lámparas de vapor de sodio a baja presión, no empleando lámparas de vapor de mercurio, de vapor de color corregido ni de halogenuros metálicos.
 - Disponer en las instalaciones del alumbrado del vial, bien de dispositivos para controlar el flujo luminoso o bien de doble lámpara por luminaria, que permitan reducir el flujo luminoso un tercio de lo normal a partir de las doce de la noche, sin detrimento de la uniformidad. Esta reducción no será aplicable cuando la iluminación normal sea inferior a los niveles establecidos para la seguridad vial.
 - Utilización de dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
4. Se fomentará instalación en el espacio de la Parcela DISA Granadilla de puntos de recarga eléctrica para vehículos de acceso público, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

Artículo 3.16. Medidas para la adaptación al cambio climático

1. Según la tipología del uso y bajo el estricto cumplimiento de las limitaciones impuestas por la normativa sectorial en materia de seguridad industrial, se fomentará para combatir el calor el tratamiento de superficies frías, como la aplicación de pintura blanca en cubiertas, paredes y pavimentos, a fin de ayudar a reducir las islas de calor, al adaptar las superficies para que reflejen la luz solar y absorban menos calor.
2. Tanto en el diseño de los espacios libres públicos, como en los propios viales, se potenciará el empleo de pavimentos con comportamiento permeable.
3. Consolidar una base de datos climáticos pormenorizados relacionados con el viento (direcciones más frecuentes), precipitación, temperatura, humedad del aire, radiación solar, etc. y que tenga en cuenta las nuevas necesidades derivadas de la repercusión de los cambios climáticos, para una adecuada realización de los proyectos que considere la situación microclimática.

4. Creación de una base de datos detallada vinculada a la Parcela DISA Granadilla de todos los edificios asociados a los efectos de calcular los flujos energéticos y de emisiones de diferentes gases contaminantes según diferentes escenarios de futuro asociados al cambio climático y responder a la necesidad de obtener respuestas del comportamiento futuro de dicho espacio bajo diferentes situaciones o proyectos aplicados a este, facilitando la toma de decisiones en cuanto a qué tipo de medidas de adaptación y mitigación son las más adecuadas.
5. Elaboración de una base de datos de las soluciones constructivas empleadas en la Parcela DISA Granadilla y del resultado de las certificaciones energéticas de los edificios, incluyendo en la información datos sobre las condiciones de reflectividad de los materiales de construcción y urbanización empleados.
6. Elaboración de una base de datos centrada en las características de cada espacio libre, determinando la superficie y tipo de vegetación presente, tipo, estado del pavimento y proporción de impermeabilización.

Artículo 3.17. Determinaciones derivadas de la Legislación Sectorial

Referentes a la Ley de Costas

1. El ámbito del PII se encuentra afectado parcialmente (43.045 m²) por las limitaciones establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, para la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT).

Referentes a la Ley de Aguas de Canarias

2. El ámbito del PII queda delimitado al oeste por el Barranco público de las Monjas, de Tagoro, del Guirre o del Helecho (Id. Cauce 3092) y al este por el Barranco no público del Cobón (Id. Cauce 1240), las afecciones territoriales, derivadas de la aplicación de la legislación sectorial en materia de aguas, afectan específicamente a la zona de Espacios Libres Públicos (al oeste). En consecuencia, se requerirá autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a las zonas de, protección, servidumbre y/o de policía del barranco público de las Monjas, de Tagoro, del Guirre o del Helecho (Id. Cauce 3092), autorización que será preceptiva y previa al comienzo de las obras.

3. La urbanización interior del ámbito debe generar plataformas y rasantes de viario con pendientes que faciliten su drenaje y el desagüe de la escorrentía hacia los cauces contiguos, En el diseño de la urbanización interior, los futuros proyectos ordinarios de implantación deberán contar con los elementos de captación y conducción que intercepten el caudal de escorrentía para un periodo de retorno $T= 50$ años. Así mismo se debe garantizar en el ámbito del PII que no se transfieran caudales de escorrentía, aguas abajo, hacia el exterior de sus límites y cuente con elementos de captación y conducción que intercepten el caudal de escorrentía correspondiente al periodo de retorno residual, entre el $T=500$ años y $T=50$ y lo evacuen a Barranco de acuerdo al Art. 51 del PDA, previa autorización administrativa al CIATF.

4. La reserva de agua actual y futura en el ámbito del PII están identificadas en el análisis integrado del ciclo del agua y su reserva interior no debe ser inferior a 72 h, la disposición efectiva de estas reservas queda supeditada a la progresiva implantación de las infraestructuras energéticas e industriales que se desarrollen en el ámbito, debiendo justificarse para cada uno de los proyectos que a tal fin se tramiten los términos del Art. 93.2 de la Ley de Aguas de Canarias, por si estos están sujetos a autorización previa del CIATF.

Cualquier desarrollo o instalación que se sitúe en el ámbito del Proyecto de Interés Insular cuya demanda hídrica sea superior a $500 \text{ m}^3/\text{mes}$, deberá actualizar el análisis integrado del ciclo del agua, en el que se considerará el conjunto de los recursos hídricos vinculados al ámbito.

5. Los nuevos puntos de acometida a la red, su modificación o ampliación, atenderá a los requerimientos del Reglamento del Servicio Municipal de abastecimiento y saneamiento del Municipio de Granadilla de Abona” junto a las condiciones particulares de la concesionaria del servicio.

6. Si se produjera un desfase entre la puesta en funcionamiento de la EDARI prevista en el Polígono de Granadilla y la puesta en funcionamiento de cualquier tipo de actividad en el ámbito del PII, tal actividad deberá contar, con carácter provisional, de un sistema propio de tratamiento adecuado para la totalidad de sus aguas residuales, sea cual fuere su naturaleza: domésticas, industriales o mixtas.

Referentes a Afecciones Aeroportuarias

7. El ámbito del PII se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, por lo que cualquier construcción, edificación o instalación no podrá superar en altura la cota (respecto al nivel del mar) que alcanzan dichas servidumbres, salvo por elementos singulares o puntuales específicos y de acuerdo con lo establecido en el artículo 33. "Autorizaciones excepcionales" del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

8. La ejecución de cualquier construcción, (incluido todos sus elementos como postes, antenas, etc.), instalación (tanques, depósitos, esferas, torres, aerogeneradores-incluidas las palas etc.) e infraestructuras, incluidos los medios necesarios para su construcción (andamios, grúas y similares), o plantación en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas el Aeropuerto de Tenerife Sur, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

9. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

10. El ámbito del PII, al estar dentro del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PII

Artículo 4.1. Establecimiento del sistema de gestión. Condiciones particulares

1. Se establece el sistema de gestión privada por concierto de propietario único.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares para la gestión del ámbito.

PII	SUPERFICIE BRUTA DE LA PROPIEDAD	Superficie Dominio Privado		Superficie de Sistemas Generales y Locales de cesión		
		Energética/Industrial	Jardines Privados	Red viaria	Protección de infraestructuras	Espacios Libres Públicos
	275.014	195.509	6.233	10.463	21.241	41.568
	Parcela Bruta del PII	Aprovechamiento Medio S/PGO		Aprovechamiento PII (uda)		
	275.014	15%		41.252		
REPARTO DE APROVECHAMIENTO DEL PII						
Propietario				Total		
				uda	%	
DISA				37.127	90	
Cesión al Ayuntamiento				4.125	10	
TOTAL				41.252	100	
Parcela Lucrativa	Coeficiente de edificabilidad S/PGO		Superficie Edificable PII (m ²)			
201.742	0.10		20.174			
REPARTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE DEL PII						
Propietario				Total		
				Superficie m ²	%	
DISA				18.157	90	
Cesión al Ayuntamiento				2.017	10	
TOTAL				20.174	100	
PARCELA DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO						
Superficie de Parcela (m ²)	Aprovechamiento (uda)		Superficie edificable (m ²)			
20.174	4.125		2.017			

Artículo 4.2. Condiciones de ejecución de la urbanización.

1. Como carga adicional a asumir por el promotor del PII se incluye la ejecución del tramo viario exterior al ámbito del PII, necesario para su acceso.

La ejecución del citado tramo viario que discurre por terrenos de propiedad pública, debe ser objeto de convenio con el Ayuntamiento que asegure la puesta en disposición de los terrenos para poder ejecutar las obras, así como la recepción de la urbanización una vez éstas hayan sido culminadas.

En Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2023



GOMA Arquitectos S.L.P.

C.I.F.: B-38485744
Suárez Guerra, nº 61, 5º Izq.
38002 Santa Cruz de Tenerife
Tfno.: 922 29 08 27
e-mail: goma@gomaarquitectos.com

Fdo.: Miguel Ángel Castillo Delgado
GOMA Arquitectos S.L.P.
Arquitecto Col. nº 1.858



GOMA Arquitectos S.L.P.

C.I.F.: B-38485744
Suárez Guerra, nº 61, 5º Izq.
38002 Santa Cruz de Tenerife
Tfno.: 922 29 08 27
e-mail: goma@gomaarquitectos.com

Fdo.: Gonzalo Corona Bosch
GOMA Arquitectos S.L.P.
Arquitecto Col. nº 1.857