GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año XCVIII | Lunes, 14 de agosto de 2023 | Anexo al Número 98

SUMARIO

NÚMERO REGISTRO — *PÁGINA*

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

165633 Anuncio relativo a la "Aprobación definitiva parcial PGO Santa Cruz de La Palma" junto con los Anexos Normativos que forman parte de él 2

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Edita: Secretaría General Técnica Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad

Servicio de Publicaciones
Edificio de Usos Múltiples II, planta 0
Avda. José Manuel Guimerá, 10
Tfno.: (922) 47.75.18. Fax: (922) 92.26.82
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Producciones MIC S.L.
Calle Elías Serra Rafols, portal 2 y 3
Edificio Polsa. Centro de Negocios de Canarias. Of. 24.
38204 San Cristóbal de La Laguna
Tfno.: (922) 25 04 53
E-mail: info@bopsantacruzdetenerife.es

TARIFAS
Inserción: 0,97 euros/mm de altura
Suscripción anual: 72,30 euros

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

SANTA CRUZ DE LA PALMA

Secretaría General

ANUNCIO

12 **165633**

APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL PGO SANTA CRUZ DE LA PALMA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, puesto en relación con el artículo 143.1 y, de modo especial, con la disposición transitoria 6ª, apartado 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma adoptó el siguiente acuerdo:

"ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 24 de mayo de 2001, en cumplimiento del mandato legal y previo encargo de los trabajos pertinentes, el Ayuntamiento de S/C de La Palma aprobó el ***Avance*** *de revisión del Plan General de Ordenación entonces vigente.*
2. El 13 de mayo de 2002, el Ayuntamiento acordó la ***Aprobación Inicial****, sometiéndose el documento a información pública por el plazo de un mes. Ante la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública, se* ***aprueba provisionalmente*** *la adaptación básica del Plan General de Ordenación al TRLOTENC. Nunca se efectuó su aprobación definitiva.*
3. El Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, con fecha 27 de noviembre de 2006, previo encargo de los trabajos correspondientes, procedió a la ***Aprobación Inicial*** *del documento de revisión y adaptación plena del Plan General de Ordenación al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública y consulta interadministrativa (22 de diciembre de 2006 – 2 de marzo de 2007).*

Durante el trámite de información pública se presentaron 2889 alegaciones.

4. El 27 de abril de 2007, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) ***acordó la Aprobación condicionada de la Memoria Ambiental****. Simultáneamente, se emite el informe de consulta previsto en el artículo 11 del TRLOTENC y*

en el artículo 27 del Reglamento 55/2006, de 9 de mayo, relativo a las cuestiones territoriales y urbanísticas del PGO.

5. Entre 2007 y 2009 se produjo la aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, luego reemplazado por el Texto Refundido de la Ley de Suelo (aprobado por R.D.-Legislativo 2/2008, de 20 de junio), incorporando legislación estatal de obligado cumplimiento. Igualmente, fue aprobada la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y turismo de Canarias, que, entre otras, modifica el procedimiento de elaboración de planes generales de ordenación, imponiendo su cumplimiento (DT 1ª).

6. Con fecha 4 de febrero de 2010, el Pleno de la Corporación emite acuerdo dando ***respuesta a las alegaciones presentadas*** *durante el trámite de información pública y* ***aprueba las modificaciones sustanciales*** *en el documento que se derivan de las mismas, sometiéndolo nuevamente a* ***información pública*** *por un plazo de 2 meses. Durante este segundo trámite de información pública se presentaron 92 alegaciones al documento general y 78 al Apéndice de Ordenación Pormenorizada del SUCIC.*

7. El 28 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento acordó dar respuesta razonada a las alegaciones presentadas (de un total de 1888, 433 fueron estimadas totalmente, 1363 lo fueron de forma parcial, y 92 fueron desestimadas), para, a continuación, proceder a la ***Aprobación Provisional del documento de revisión y adaptación plena del Plan General de Ordenación al TRLOTENC y a las Directrices****, con petición de informes sectoriales preceptivos en orden a su aprobación definitiva (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa, Consejería de Obras Públicas y Transportes -carreteras-, Cabildo Insular de La Palma, Ministerio de Fomento -aviación civil y puertos-), remitiendo el documento a la COTMAC.*

8. El 16 de febrero de 2012, la Ponencia Técnica de la COTMAC acuerda la devolución del documento enviado para aprobación definitiva al Ayuntamiento, en orden a la subsanación de observaciones y reparos de orden jurídico y técnico.

9. El 27 de febrero de 2012, la COTMAC, dando por subsanados los reparos que habían llevado a su aprobación condicionada en 2007, acordó la ***Aprobación de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación sin condicionantes.***

10. El 17 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento procedió a la aprobación del documento del Plan General de Ordenación corregido según los reparos formulados por la ponencia técnica de la COTMAC.

11. El 26 de mayo de 2014, habiendo recibido del Ayuntamiento el documento corregido, la COTMAC acuerda suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación (en particular, este acuerdo rechaza las consideraciones Cabildo Insular sobre aspectos ambientales por estar aprobada ya la Memoria Ambiental).

12. El 6 de marzo de 2015, nuevamente, el Ayuntamiento procede a la ***aprobación de la revisión y adaptación plena del Plan General de Ordenación al TRLOTENC y a las Directrices, corrigiendo las deficiencias planteadas por la COTMAC.***

13. El 6 de noviembre de 2015, el Cabildo Insular emite ***informe con reparos*** *sobre el documento preparado para la aprobación definitiva.*

14. Los días 4, 13 y 26 de noviembre de 2015 se emiten Informes Técnico, Ambiental y Jurídico por los servicios de la Consejería de Política Territorial formulando reparos sobre el Plan General de Ordenación que imposibilitarían su aprobación, con propuesta de devolución al Ayuntamiento para corrección.

15. El 2 de agosto de 2022, una vez entregado por el equipo redactor el documento adaptado a la Ley 4/2017, el Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Transporte, adoptó, por unanimidad, el acuerdo de tomar conocimiento del documento del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, comprensivo de los documentos relacionados en el informe técnico de 18 de julio de 2022, a los efectos de recabar los informes legalmente preceptivos para la aprobación definitiva.

16. El 8 de agosto de 2022 se evacuó solicitud de informe a la Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud, al Consejo Insular de Aguas del Cabildo de La Palma, a la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico, al Ministerio de Defensa y a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Emitieron informe favorable condicionado el Consejo Insular de Aguas (4 de octubre de 2022), el Ministerio de Defensa -Dirección General de Infraestructura- (26 de septiembre de 2022) y la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones (3 de mayo de 2023). La Dirección General de la Costa y el Mar remitió una "nota técnica" (fechada 23 de marzo de 2023 y reiterada en documento de 5 de mayo de 2023).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. *El procedimiento de elaboración, teniendo en cuenta que el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma se encontraba en trámite en el momento de la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), viene determinado por lo previsto en su* ***disposición transitoria sexta*** *(modificada por la Ley 5/2021). El Reglamento de Planeamiento de Canarias de 2018 complementa las previsiones legales con lo dispuesto en su disposición transitoria primera, según la cual:*

Disposición transitoria primera. Instrumentos de ordenación en trámite.

2. En el caso de que, de acuerdo con la disposición transitoria mencionada (DT 6ª LSENPC), se continúe la tramitación conforme a la normativa anterior, si el instrumento de ordenación se encuentra en trámite de aprobación definitiva por una Administración distinta de aquella

que tiene atribuida esa competencia de aprobación por la nueva Ley, la primera devolverá el expediente completo para que la segunda pueda proceder a la aprobación del instrumento.

3. Igualmente, de continuar conforme a la normativa anterior, en el supuesto de que el instrumento se encuentre en fase de avance o de aprobación inicial, los informes que deban emitir otras Administraciones afectadas lo serán, únicamente, sobre los aspectos que afecten a sus propias competencias. Culminada la tramitación, la Administración promotora del instrumento procederá a su aprobación definitiva. En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no será exigible el informe único de la Administración autonómica previsto por la Ley, emitiendo informe en el trámite de consultas conforme a la legislación previa.

(...)

6. En particular, la continuidad conforme a la normativa anterior se proyecta sobre las normas que rigen el procedimiento de elaboración y las que regulan la documentación de cada instrumento de planeamiento; así como sobre las determinaciones sustantivas que no se opongan o sean contrarias a las disposiciones de la Ley.

II. *En consecuencia, el régimen aplicable cuando se decida continuar conforme a la normativa anterior es el siguiente:*

- *La competencia para la aprobación se debe ajustar a lo dispuesto por la nueva Ley (DT 6ª.2 LSENPC). En consecuencia, la aprobación corresponde a la Administración promotora, en el caso del planeamiento municipal al Pleno del Ayuntamiento (DT 1ª.3 RPC).*

- *El modo de intervención de las administraciones públicas afectadas se debe ajustar a lo dispuesto por la nueva Ley (DT 6ª.2 LSENPC). Esto supone que "los informes" que deban emitir "lo serán únicamente sobre los aspectos que afecten a sus propias competencias", no sobre cuestiones de oportunidad ni de control de legalidad; sin que tampoco sea exigible "el informe único de la Administración autonómica, emitiendo informe en el trámite de consultas conforme a la legislación previa" (DT 1ª.3 RPC).*

- *La expresión "continuación conforme a la normativa anterior" se refiere a las normas de la legislación previa -derogada- que regulaban las siguientes materias: 1) el procedimiento de elaboración; 2) la documentación de cada instrumento de planteamiento; y 3) todas las determinaciones sustantivas que no se opongan o sean contrarias a las establecidas por la nueva Ley (de conformidad con lo señalado por la DT 1ª.6 RPC transcrita).*

III. *La aplicación de estas previsiones al Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, que se encuentra en fase de aprobación definitiva, supone la continuación conforme a las determinaciones del Decreto 55/2006 (artículo 78).*

IV. *En cuanto al procedimiento de evaluación ambiental del instrumento de planeamiento, la LSENPC, en la redacción dada por la Ley 5/2021, establece un régimen particular en su derecho transitorio para aquellos planes que ya contaran con memoria ambiental. A tenor de esta disposición, los instrumentos que cuenten con memoria ambiental aprobada sin condicionantes -como es el caso del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma- podrán continuar su tramitación, debiendo ser aprobados en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 5/2021, por tanto,* ***hasta el 28 de diciembre de 2023****, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de solicitar del órgano ambiental la prórroga de la vigencia de la memoria ambiental.*

V. *La competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma corresponde al* ***Ayuntamiento*** *(art. 143.1 y, de modo especial, DT 6ª.2 de la LSENPC). En concreto, la competencia recae en el* ***Pleno*** *(art. 22.2.c de la LRBRL).*

VI. *En cuanto a su alcance, la aprobación definitiva* ***puede ser total o parcial****, tal y como dispone el artículo 144.8 LSENPC, según el cual "Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial". En el mismo sentido se pronuncia el artículo 70.2 RPC, que dice que "Con carácter general, el acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden al Pleno del ayuntamiento. La aprobación definitiva podrá ser total o parcial."*

Teniendo en cuenta los informes técnico y jurídico incorporados al expediente, y de conformidad con los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

Primero. – Aprobar definitivamente y de manera parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, *con suspensión de la siguiente ordenación:*

- *Ordenación de la AU – Abenguareme.*
- *Suelos urbanizables afectados por la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.*

Segundo. – Publicar *el presente acuerdo, así como la normativa del Plan General de Ordenación, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento.*

Tercero. - *Una vez diligenciado,* ***remitir*** *un ejemplar íntegro del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente, incluyendo planos y resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental, al* ***Registro de Planeamiento de Canarias."***

Se adjuntan como Anexos al presente anuncio los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas Ordenación Estructural.
- Normas Urbanísticas Ordenación Pormenorizada.
- Fichas de Suelos Urbanos.
- Fichas de los Asentamientos Rurales.
- Normas de la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano de Interés Cultural (SUCIC).

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el artículo 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en los artículos 71.2 y 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Santa Cruz de La Palma, a tres de agosto de dos mil veintitrés.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Asier Antona Gómez, documento firmado electrónicamente.

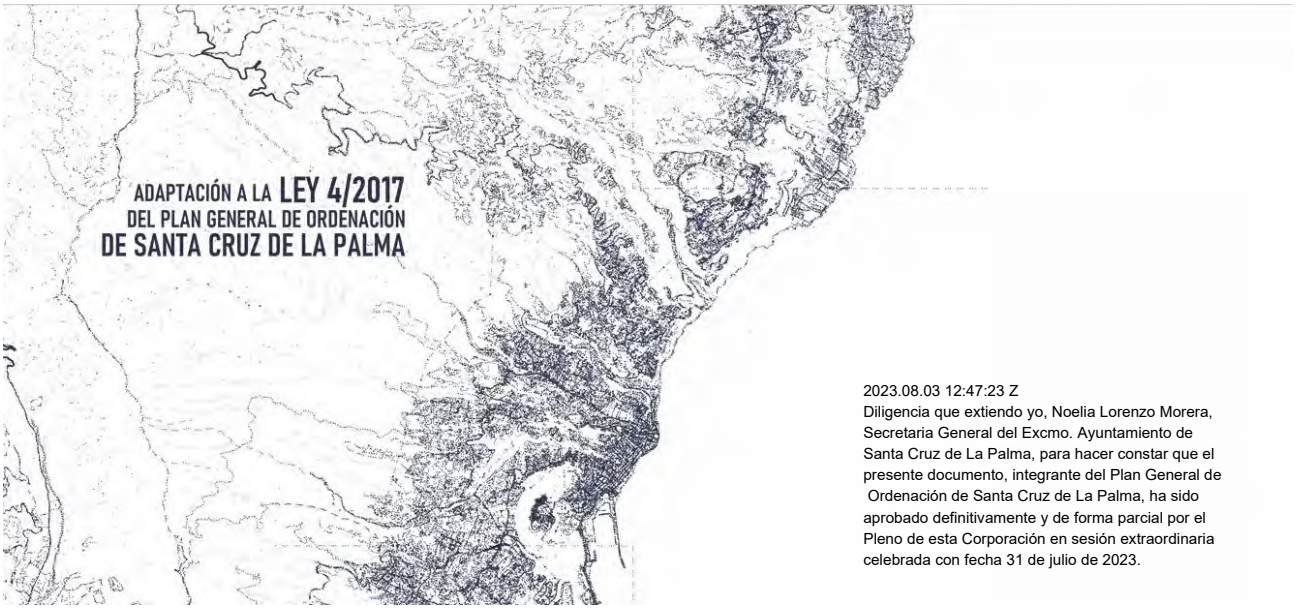
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COLECTIVO CCRS - URBANFIX



2023.08.03 12:47:23 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

Contenido

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 4

ARTÍCULO 1 NATURALEZA Y MARCO NORMATIVO 4
ARTÍCULO 2 OBJETO 7
ARTÍCULO 3 DOCUMENTOS 7
ARTÍCULO 4 VIGENCIA 9
ARTÍCULO 5 MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 10
ARTÍCULO 6 REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN 11
ARTÍCULO 7 MODIFICACIÓN MENOR 12
ARTÍCULO 8 EFECTOS DEL PLAN GENERAL 13
ARTÍCULO 9 INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL 13

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN 15

ARTÍCULO 10 DESARROLLO DEL SUELO URBANO 15
ARTÍCULO 11 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE 16
ARTÍCULO 12 DESARROLLO DEL SUELO RÚSTICO 16
ARTÍCULO 13 PLANES ESPECIALES Y PARCIALES 17
ARTÍCULO 14 UNIDAD DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE REFERENCIA PARA ACTUACIONES DE RENOVACIÓN 17
ARTÍCULO 15 SISTEMA DE EJECUCIÓN 18
ARTÍCULO 16 REPARCELACIÓN 18
ARTÍCULO 17 PARCELACIÓN 18
ARTÍCULO 18 CATÁLOGOS 18
ARTÍCULO 19 ORDENANZAS MUNICIPALES 19
ARTÍCULO 20 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 20
ARTÍCULO 21 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS 21
ARTÍCULO 22 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN 21
ARTÍCULO 23 PROYECTOS DE ACTIVIDADES 21
ARTÍCULO 24 INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR 21
ARTÍCULO 25 COMPETENCIA 22
ARTÍCULO 26 PRIORIDAD EN EL DESARROLLO 22

TÍTULO III CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN 23

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO 23

Sección 1 CUESTIONES GENERALES 23
ARTÍCULO 27 CLASIFICACIÓN DEL SUELO 23
ARTÍCULO 28 SUELO URBANO 23
ARTÍCULO 29 SUELO URBANIZABLE 24
ARTÍCULO 30 SUELO RÚSTICO 24
ARTÍCULO 31 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 24
ARTÍCULO 32 SUELO URBANO CONSOLIDADO 25
ARTÍCULO 33 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 25
ARTÍCULO 34 SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL. 25
ARTÍCULO 35 SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 25
ARTÍCULO 36 SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO. 26
ARTÍCULO 37 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. 26
ARTÍCULO 38 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. 26
ARTÍCULO 39 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. 26
ARTÍCULO 40 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA. 27
ARTÍCULO 41 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. 27
ARTÍCULO 42 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL 27
ARTÍCULO 43 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 27
ARTÍCULO 44 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL 28
ARTÍCULO 45 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA 28
ARTÍCULO 46 SUELO RÚSTICO COMÚN 28

TÍTULO IV CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES 29

ARTÍCULO 47 CALIFICACIÓN DEL SUELO 29
ARTÍCULO 48 USOS GLOBALES 29
ARTÍCULO 49 USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 29
ARTÍCULO 50 USOS GLOBALES EN SUELO RÚSTICO 29
ARTÍCULO 51 USOS DETALLADOS 30
ARTÍCULO 52 SISTEMAS GENERALES 31

TÍTULO V SUELO URBANO 33

ARTÍCULO 53 DELIMITACIÓN DE RECINTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 33
ARTÍCULO 54 DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 33
ARTÍCULO 55 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 33
ARTÍCULO 56 ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A V.P.P. 35
ARTÍCULO 57 USOS Y OBRAS PROVISIONALES 35

TÍTULO VI SUELO URBANIZABLE 37

ARTÍCULO 58 DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO 37
ARTÍCULO 59 DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO 37
ARTÍCULO 60 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE 38
ARTÍCULO 61 ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANIZABLE a V.P.P. 38
ARTÍCULO 62 USOS Y OBRAS PROVISIONALES 39
ARTÍCULO 63 CONSULTA 39

TÍTULO VII SUELO RÚSTICO 40

ARTÍCULO 64 SUELO RÚSTICO 40
ARTÍCULO 65 PARCELACIONES 40
ARTÍCULO 66 RÉGIMEN GENERAL 40
ARTÍCULO 67 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 40
ARTÍCULO 68 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 41
ARTÍCULO 69 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 46
ARTÍCULO 70 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL 49
ARTÍCULO 71 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA 51
ARTÍCULO 72 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA 51
ARTÍCULO 73 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 52
ARTÍCULO 74 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL 54
ARTÍCULO 75 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 55
ARTÍCULO 76 SUELO RÚSTICO DE POBLAMIENTO RURAL 57
ARTÍCULO 77 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL 57
ARTÍCULO 78 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA 58
ARTÍCULO 79 SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC) 59
ARTÍCULO 80 EDIFICACIONES CON VALOR ETNOGRÁFICO O ARQUITECTÓNICO 59

TÍTULO VIII SITUACIONES DE CONSOLIDACIÓN Y DE FUERA DE ORDENACIÓN 62

ARTÍCULO 81 SITUACIONES DE CONSOLIDACIÓN Y DE FUERA DE ORDENACIÓN 62
ARTÍCULO 82 RÉGIMEN JURIDICO 62

TÍTULO IX TÍTULOS HABILITANTES 65

ARTÍCULO 83 TÍTULOS HABILITANTES 65

TÍTULO X ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 66

ARTÍCULO 84 PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES 66
ARTÍCULO 85 SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO DE JUAN MAYOR 66

TÍTULO XI DOMINIO PÚBLICO **67**

ARTÍCULO 86 SISTEMA VIARIO *67*
ARTÍCULO 87 COSTAS *69*
ARTÍCULO 88 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO *71*
ARTÍCULO 89 PUERTO MARÍTIMO *72*
ARTÍCULO 90 CALIDAD AMBIENTAL *73*
ARTÍCULO 91 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS *74*
ARTÍCULO 92 INFRAESTRUCTURAS *76*

TÍTULO XII PREVENCIÓN DE RIESGOS **79**

ARTÍCULO 93 PREVENCIÓN DE RIESGOS *79*
ARTÍCULO 94 RIESGOS VOLCÁNICOS *79*
ARTÍCULO 95 RIESGOS GEOMORFOLÓGICOS *80*
ARTÍCULO 96 RIESGOS DE INCENDIOS *81*
ARTÍCULO 97 RIESGOS HIDROLÓGICOS *82*
ARTÍCULO 98 RIESGOS MARÍTIMOS *85*

TÍTULO XIII MEDIO AMBIENTE **86**

ARTÍCULO 99 CONDICIONES GENERALES *86*
ARTÍCULO 100 INFORME DE SOSTENIBILIDAD *87*
ARTÍCULO 101 BIODIVERSIDAD *92*
ARTÍCULO 102 PAISAJE. *94*
ARTÍCULO 103 ÁMBITOS DE VALOR AMBIENTAL NO incluido en ENP *95*
ARTÍCULO 104 ÁREAS ESPECIALIZADAS *96*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA **97**

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 NATURALEZA Y MARCO NORMATIVO

1. El Plan General de Ordenación del municipio de Santa Cruz de La Palma, así como su Plan Estructural y las presentes Normas Urbanísticas de este, se han formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico y demás normas aplicables.

2. El marco normativo viene determinado con carácter prioritario y como fundamento del resto de normativa de aplicación, por la LSENPC, no obstante, y en virtud del derecho transitorio se siguen aplicando los mandatos de leyes ya derogadas, fundamentalmente las Directrices de Ordenación General.

3. Específicamente en el marco estatal:

a) Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre), que en lo sucesivo denominaremos TR.LS.

b) Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que en lo sucesivo denominaremos LEPPMA.

c) Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre), que en lo sucesivo denominaremos RVLS.

d) Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

i Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

ii El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

iii El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

4. Específicamente en el marco autonómico:

a) La Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

b) Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. (Reglamento de

Planeamiento).

c) Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias. (Reglamento de Intervención y Protección).

d) Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. (Reglamento de Gestión).

e) Ley 14/2019 de 25 de abril de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. (LEY 14/19).

5. En todo lo que sea compatible con el contenido de la LSENPC, de acuerdo con sus disposiciones transitorias 6ª y 7ª y con la disposición transitoria 1ª del Decreto 181/2018, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, también deben tenerse en cuenta las siguientes disposiciones autonómicas vigentes durante la elaboración del Plan General de Ordenación: D.L. 1/2000, de 28 de abril, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que en lo sucesivo denominaremos TR.LOTCENC, anulado parcialmente por las sentencias 7/2012, de 12 de marzo, y 5/2015, de 22 de enero, del Tribunal Constitucional, y modificado parcialmente por:

a) Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias.

b) Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de las Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

d) Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador.

e) Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

f) Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General (DOG) - actualmente derogadas salvo las nº 58 y 62 - y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT).

g) Ley 2/2004, de 28 de marzo, de medidas fiscales y tributarias.

h) Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

i) Ley 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

j) Ley 3/2009, de 24 de abril, de la Agencia Canarias de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático, derogada por la Ley 4/2012 de 25 de junio de Medidas de Canarias.

k) Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. Derogada salvo los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, y la disposición adicional quinta, las disposiciones transitorias y la disposición final por disp. derog. Única.1 letra d) de Ley núm. 4/2017 de 13 de julio.

l) Ley 7/2009, de 12 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.

m) Ley 11/2010, de 30 de diciembre, de Presupuesto General de la Comunidad Autónoma de Canarias.

n) Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias.

o) Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

p) Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Derogada salvo la disposición adicional segunda por disp. derog. Única.1 letra e) de Ley núm. 4/2017 de 13 de julio. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. -RMT-.

q) Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.

r) Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Derogada salvo las disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera por disp. derog. Única.1 letra f) de Ley núm. 4/2017 de 13 de julio

s) Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las islas Canarias.

t) D. 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, que en lo sucesivo denominaremos RGESPC. Derogado por disp. derog. Única de Decreto núm. 183/2018 de 26 de diciembre

u) D. 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, que en lo sucesivo denominaremos RPIOSPC. Derogado por disp. derog. Única de Decreto núm. 181/2018 de 26 de diciembre. LCAN\2019\5

v) Ley 6/2009, de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que en lo sucesivo denominaremos LMU. Derogada salvo los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, y la disposición adicional quinta, las disposiciones transitorias y la disposición final por disp. derog. Única.1 letra

d) de Ley núm. 4/2017 de 13 de julio. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Derogada salvo las disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera por disp. derog. Única.1 letra f) de Ley núm. 4/2017 de 13 de julio.

ARTÍCULO 2 OBJETO

1. El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, mediante la definición de su modelo de ocupación y utilización del territorio, así como los elementos fundamentales de la organización y funcionamiento actual y su esquema de futuro, desarrollando las determinaciones en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

2. Se fija, de esta manera, el contenido del derecho de propiedad que se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y en el presente Plan General.

3. El mismo constituye, respecto del Plan General de Ordenación Municipal de 1.990 (BOC nº 149 de 30 de noviembre), por una parte, su Modificación Sustancial Plena – MSP- (artículo 163 de la LSENPC), y por otra parte, su adaptación en lo que proceda a la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y los espacios naturales protegidos de canarias; al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, (Decreto 95/2007, de 8 de mayo, Decreto 123/2008, de 27 de mayo, anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 18/5/2015, y Decreto 120/2010, de 2 de septiembre), que en lo sucesivo denominaremos PTEOAT, y a las Normas de Aplicación Directa (NAD) del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, (Decreto 71/2011, de 11 de marzo), que en lo sucesivo denominaremos PIOLP. Asimismo, y en lo que al desarrollo de la actividad turística respecta, se adaptará a la Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística de las islas de el Hierro, La Gomera y La Palma.

4. El presente Plan Estructural está constituido por el conjunto de determinaciones que definen para el territorio municipal ordenado por el Plan General de Ordenación, el destino básico de los terrenos y elementos fundamentales de la organización y del funcionamiento actual y su esquema de futuro.

ARTÍCULO 3 DOCUMENTOS

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 32 y 33 del TR.LOTCENC (se corresponden con el artículo 142 LSENC), en el artículo 37 del RP, y teniendo en cuenta el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad en los Planes Generales de Ordenación, (BOC nº 159, de 16/8/2006), el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en su fase de documento de trámite para su aprobación definitiva

consta de los siguientes documentos:

a) Información Pública (Informe alegaciones)

b) Información Urbanística

c) Informe de Sostenibilidad y Memoria Ambiental.

d) Plan Estructural

e) Plan Operativo

2. Consecuentemente, y teniendo en cuenta los artículos 37 a 42 del RP, legislación estatal de aplicación supletoria, el presente Plan Estructural consta como documentos de:

a) Memoria justificativa de los fines y objetivos, así como de la conveniencia y oportunidad del presente Plan General de Ordenación y de todas y cada una de sus determinaciones de ordenación estructural.

b) Planos de ordenación estructural que comprenden:

i La clasificación y categorización del suelo

ii La delimitación de las diversas categorías de suelo previstas en cada una de las clases de este.

iii La delimitación de los Espacios Naturales Protegidos y Áreas de Sensibilidad Ecológica.

iv La localización y el trazado de los sistemas generales y demás elementos estructurantes del territorio.

v La delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable y sus usos globales.

c) Normas urbanísticas de la ordenación con regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. Su contenido se concreta en las de carácter estructural:

i Las determinaciones sustantivas que informan el modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

ii La regulación del régimen general propio de cada una de las clases y categorías de suelo.

iii Las disposiciones relativas a los usos globales en cada zona.

iv El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según la legislación sectorial correspondiente.

v La ordenación correspondiente a los sistemas generales y demás elementos estructurantes del territorio.

3. La estructura documental es la que sigue:

- **TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**
  - 01. MEMORIA INFORMATIVA
    - PLANOS DE INFORMACIÓN
    - ANEXOS
      - ANEXO I – CONTEXTO MEMORIA INFORMATIVA
      - ANEXO II- ESTUDIO PRELIMINAR DE ANÁLISIS DE RIESGOS

- **TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**
  - A – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Estructural
  - B – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Pormenorizada
- 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
  - A – De la Ordenación Estructural
  - B – De la Ordenación Pormenorizada
- 03. NORMATIVA
  - C – De la Ordenación Estructural
  - D – De la Ordenación Pormenorizada
  - ANEXOS
    - ANEXO I – FICHAS DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES
    - ANEXO II- FICHAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES
    - ANEXO III-SUCIC
    - ANEXO IV-ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
- 04. 05. 06. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN – EEF_ISE_PA-.
  - ANEXO EEF_ISE_PA
- 07. ANEXOS MEMORIA (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
  - I – DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO
  - II – INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
  - III – SINTESIS_ RESUMEN EJECUTIVO
- **TOMO III: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**
  - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: MEMORIA, PLANOS, RESUMEN NO TÉCNICO
  - MEMORIA AMBIENTAL
  - JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA LSENPC

ARTÍCULO 4 VIGENCIA

1. Este Plan General de Ordenación, previa publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, como dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y será inmediatamente ejecutivo

2. Este Plan General de Ordenación tendrá vigencia indefinida, que se mantendrá hasta tanto no sea sustituido por planeamiento de orden superior o por un nuevo Plan General de Ordenación.

3. Los planos y el resto de los documentos que conforman el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la LSENPC. Las citadas publicaciones serán de carácter

gratuito.

4. En caso de aprobación definitiva parcial, la entrada en vigor afectará exclusivamente a la parte del instrumento de ordenación así aprobada y publicada. La parte no aprobada entrará en vigor cuando se produzca su aprobación y publicación, en su caso, mediante la publicación de texto refundido que incorpore la misma.

5. El mismo sustituye en su totalidad al Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 14 de julio de 1.988 y 15 de noviembre de 1.990 (B.O.C. nº 149 de 30/11/1.990 y B.O.P. nº 86 de 17/7/1.992), así como a sus posteriores modificaciones y revisión parcial, el cual quedará derogado a la entrada en vigor de la presente Modificación Sustancial Plena.

6. Igualmente quedarán sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados, y de acuerdos con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 5 MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

1. Se entiende que procede la MSP del Plan General de Ordenación, de conformidad con el artículo 163 de la LSENPC, atendiendo a los siguientes preceptos:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. Se establecen como supuestos que, según la magnitud, motivarán la procedencia de la revisión de este Plan General de Ordenación, los siguientes:

a) Cuando se alteren sustancialmente cualquiera de las circunstancias ambientales, económicas y sociales, que sustentan el presente planeamiento general, incluyendo los cambios originados por innovaciones tecnológicas o científicas.

b) Cuando se detecte en el Municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que excedan en gran proporción las previsiones del presente Plan General de Ordenación.

c) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras,

instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan General de Ordenación sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo determinado en éste.

e) Cuando por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, o de otros instrumentos de planeamiento de rango superior, o por producirse modificaciones sustanciales de las disposiciones normativas en que este Plan General de Ordenación se encuadra, se precise realizar la correspondiente acomodación a sus determinaciones.

f) Cuando la Administración Urbanística aprecie circunstancias que aconsejen su modificación.

3. La MSP del Plan General de Ordenación podrá ser parcial, en el supuesto previsto en el artículo 163.2 de la LSENPC, cuando concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 5.2 anterior, la alteración se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.

ARTÍCULO 6 REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará transcurrido cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

2. El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha revisión podrán, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos hubieran llegado a cumplir con las condiciones exigidas a tal efecto por la legislación urbanística.

b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo rústico, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y la evolución de las circunstancias urbanísticas aconsejen la aplicación de tal medida a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan General.

c) Ampliar para parte del suelo urbanizable en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones el programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.

d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General.

e) Sustituir el sistema de actuación previsto para la ejecución de unidades en suelo urbano o urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercuta favorablemente en la ejecución del Plan General.

f) Ordenar la elaboración de nuevas figuras de planeamiento, zonales o

temáticas, estableciendo criterios y objetivos, asignando usos globales e intensidades, así como las determinaciones complementarias que fueran necesarias para su redacción.

g) Ajustar las previsiones económicas y temporales de las acciones sobre dotaciones y los servicios, de conformidad con la evolución de las inversiones asignadas a los distintos agentes que intervienen en la financiación del Plan General.

3. La revisión del programa de actuación es competencia del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 7 MODIFICACIÓN MENOR

1. En aplicación del artículo 164 de la LSENPC cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo 5 se entenderá como modificación menor.

2. Las modificaciones menores podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

3. Las modificaciones menores pueden tener lugar en cualquier momento de vigencia del Plan General de Ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

4. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

5. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

6. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan General las siguientes:

a) Las modificaciones menores de la ordenación pormenorizada que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas, así como las que el propio PGO permita expresamente efectuar a los estudios de detalle

b) Los meros ajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos.

c) Las instrucciones, interpretaciones o correcciones – errores materiales, de hecho, o aritméticos - que el Ayuntamiento dicte como aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan General.

d) Las modificaciones del planeamiento de desarrollo en los ámbitos de ordenación diferenciada que no alteren los parámetros y determinaciones que los regulan contenidos en el Plan General, que se tramitarán de conformidad con las reglas que en cada caso se hubieran seguido para su formulación y aprobación.

e) La mera adaptación de las presentes Normas Urbanísticas a las Leyes, Reglamentos y Decretos que sustituyan a los vigentes, en lo que se refiere exclusivamente a los artículos y apartados que expresamente citen a los actualmente en vigor.

ARTÍCULO 8 EFECTOS DEL PLAN GENERAL

1. Este Plan General de Ordenación conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad del Plan General de Ordenación comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autentificado, que deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad del Plan General de Ordenación implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades urbanísticas en lo que fuera necesario al cumplimiento de sus determinaciones.

4. La obligatoriedad del Plan General de Ordenación significa el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

5. Salvo en los supuestos expresamente reconocidos en la legislación urbanística no existen derechos indemnizatorios por razón de la ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones contenidas en el presente Plan General.

ARTÍCULO 9 INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. La interpretación de este Plan General compete al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

2. Las Normas Urbanísticas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En la interpretación del Plan General prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a la

mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje urbano, y al interés general de la colectividad.

3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 10 DESARROLLO DEL SUELO URBANO

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General de Ordenación para el suelo urbano ha de producirse necesariamente, en la medida que ello fuera pertinente, a través de las áreas de actuación urbanística aisladas e instrumentos de planeamiento siguientes:

a) Áreas de Actuación Urbanística Aislada, reguladas en el artículo 259 de la LSENPC y 157 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, con el objetivo de desarrollar en ellas las actividades de ejecución en orden a completar la urbanización y/o ejecución de los sistemas locales, según la ordenación pormenorizada establecida, cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

b) Planes Parciales para la ordenación pormenorizada, incluso operaciones de reforma interior o renovación urbana, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, previstos en el artículo 145 de la LSENPC y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento.

c) Planes Especiales de ordenación, previstos en el artículo 146 de la LSENPC y 73 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes finalidades:

i Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento en todo o en parte del suelo urbano consolidado.

ii Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

iii Proteger, conservar y rehabilitar el Patrimonio Histórico Canario.

iv Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en la LSENPC.

v Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

vi Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación.

vii Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.

viii Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

ix Cualquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.

d) Estudios de Detalle para completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones y rasantes y los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada, tal como se prevé en el artículo 150 de la LSENPC y artículos 85 y 86 del

Reglamento de Planeamiento.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 37 de la Ley 11/2019 de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias, se dispondrá de un Plan Especial de Protección, formulado por el Ayuntamiento, para la ordenación pormenorizada y la gestión del ámbito declarado Conjunto Histórico Artístico, (D. 942/1975), elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación y de acuerdo a lo establecido en estas Normas, en las Normas del Plan Operativo y en su Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural.

3. Los suelos urbanos incluidos en actuaciones de dotación se gestionarán mediante Convenio Urbanístico. Se regulan en este PGO las siguientes:

a) AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos

b) AU 1 Reordenación de manzana de La Chatarra

c) AU 2.1 Parque Cuesta de la Encarnación y entorno

d) AU 2.2 Entorno tramo inicial de la Cuesta de la Encarnación

4. En el anexo a la Normativa de la Ordenación Pormenorizada se recoge cada una de ellas con las correspondientes fichas y el régimen jurídico de las mismas.

ARTÍCULO 11 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. El desarrollo de las determinaciones de este Plan General de Ordenación en suelo urbanizable se verificará a través de los siguientes planes:

a) Planes Parciales de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 145 de la LSENPC y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento.

b) Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales.

c) En el suelo urbanizable ordenado al incorporarse en el planeamiento general su ordenación pormenorizada, y, por tanto, tener sus sectores el carácter de ordenados, no se precisa de planeamiento de desarrollo, pero sí de los procesos de equidistribución y de urbanización

ARTÍCULO 12 DESARROLLO DEL SUELO RÚSTICO

1. En este tipo de suelo para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural y cualquiera otra finalidad análoga, se podrá actuar mediante un Plan Especial, sin que en ningún caso el mismo pueda sustituir a este Plan General de Ordenación como instrumento de ordenación integral del territorio.

2. Para llevar a cabo la utilización del suelo rústico se estará a lo dispuesto en los artículos 58 a 32 de la LSENPC en relación con los artículos 74 a 80

del mismo texto legal.

ARTÍCULO 13 PLANES ESPECIALES Y PARCIALES

1. Los Planes Especiales habrán de desarrollar las determinaciones que le son propias en razón a su objeto, al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial, de acuerdo con el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento y artículo 146 de la LSENPC. En el caso del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, se estará a lo dispuesto en la legislación específica sobre Patrimonio Histórico.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que le son propias y se desarrollarán con la documentación que se le exige en el artículos 140 de la LSENPC y 58 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3. En aplicación del artículo 18.1 c) del TR.LS el planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de estos.

4. La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a lo establecido en los artículos 74 a 83 del Reglamento de Planeamiento, con la especificidad recogida en el artículo 84 del mismo texto legal para la aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.

ARTÍCULO 14 UNIDAD DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE REFERENCIA PARA ACTUACIONES DE RENOVACIÓN

1. Definida en el apartado 3.1 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 2.4; a) LSENPC) la misma queda regulada en los artículos 94 y 95 del mismo (se corresponden con los artículos 201 y 202 de la LSENPC) y artículos 21 a 26 del RGESPC.

2. Cuando la delimitación no estuviese contenida en el presente Plan General o cualquier otro instrumento de planeamiento, la determinación y delimitación de las unidades de actuación, o la modificación de la ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 23 del RGESPC.

3. La unidad de actuación delimitada deberá cumplir con los requisitos que la legislación urbanística exija, y en especial los del artículo 23 del RGESPC.

4. De acuerdo a lo expresado en el artículo 21.3 del RGESPC, los ámbitos o recintos delimitados en suelo urbano para actuaciones de renovación urbana o de rehabilitación integral se considerarán unidades de referencia para la gestión urbanística, y se ejecutarán de acuerdo a lo que se establezca para cada una de tales unidades en el Plan Operativo, en su Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural o en el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico, de

conformidad con el régimen urbanístico y las condiciones que procedan según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable para este tipo de actuaciones.

ARTÍCULO 15 SISTEMA DE EJECUCIÓN

1. Las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 204 de la LSENPC y en el artículo 22 del Reglamento de Gestión.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 205 de la LSENPC y artículo 57 del Reglamento de Gestión, en suelo urbano y urbanizable tiene preferencia cualquiera de los sistemas de ejecución privada, concierto, compensación o ejecución empresarial, y en caso de actuación por sistema público tiene preferencia el de cooperación; en asentamientos en suelo rústico tiene preferencia el sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas, y el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica en los demás casos; y en los sistemas generales tiene preferencia el sistema de ejecución pública por expropiación.

ARTÍCULO 16 REPARCELACIÓN

1. De acuerdo con el artículo 279 de la LSENPC y artículo 24 del Reglamento de Gestión se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas dentro del ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. Toda reparcelación urbanística quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente. La misma se someterá a lo dispuesto en los artículos 275 a 278 de la LSENPC y artículo 26 del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 17 PARCELACIÓN

Se entiende por parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. Las parcelaciones urbanísticas se ajustarán a lo establecido en los artículos 275 a 278 de la LSENPC.

ARTÍCULO 18 CATÁLOGOS

1. De acuerdo con los artículos 151 de la LSENPC y 17 de la Ley 11/2019 de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias, el Ayuntamiento deberá elaborar y mantener actualizado un catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales, en el que recoja aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico,

arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto. Este catálogo comprenderá, en su caso, el incluido en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural y el que contenga el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.

2. Como documento integrante del presenta Plan General de Ordenación, en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural, se incluye respecto a su ámbito un Catálogo de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y de espacios y elementos urbanos, tal y como permite el artículo.39.2 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 151.3 LSENPC).

ARTÍCULO 19 ORDENANZAS MUNICIPALES

1. De acuerdo con el artículo 153.2 de la LSENPC las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, (Ley 38/1999, CTE, Decreto 117/2006, y otros), y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico - artístico.

2. De acuerdo con el artículo 153.1 de la LSENPC las Ordenanzas Municipales de Urbanización tiene por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.

3. El presente Plan General de Ordenación no establece determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a tal efecto a las mismas, que deberá formular, tramitar y aprobar, de acuerdo con la legislación de régimen local, el Ayuntamiento. Con carácter previo a la publicación de las mismas se comunicará al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el acuerdo municipal de aprobación y el texto íntegro de las Ordenanzas.

4. En aplicación de la DOG 116.3 las ordenanzas municipales deberán regular con especial atención:

a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los

asentamientos rurales y agrícolas, en los centros históricos que no tengan categoría de bienes de interés cultural, en los accesos a las poblaciones y, en su caso, en los frentes de las principales vías de comunicación.

b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos, cartelería de los establecimientos, en especial, en los núcleos de mayor uso turístico o más elevada densidad comercial. Contendrán, igualmente las condiciones de ocupación de espacios públicos con expositores y veladores.

c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.

d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.

e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

5. Asimismo, también las ordenanzas municipales deberán:

a) Desarrollar los contenidos de las Directrices de la Calidad Ambiental, o, sin esperar a estas si se estima conveniente, establecer medidas para preservar las calidades atmosférica, sonora y lumínica, e incorporar las energías renovables y soluciones bioclimáticas en los edificios, (DOG 22.4).

b) Establecer la obligación de que en las nuevas edificaciones y urbanizaciones se prevean espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida domiciliaria y selectiva de residuos, exigiendo al planeamiento de desarrollo la previsión de espacios para los mismos, (DOG 42.3 y 4).

c) Establecer los procedimientos que aseguren que las obras de instalación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones se coordinarán con las restantes obras que deben llevarse a cabo en el municipio. Fijarán igualmente los criterios para la ubicación de las instalaciones de telefonía, de transmisión de información, y de antenas domésticas, (DOG 105.3). No obstante, cualquier disposición contenida en las ordenanzas municipales que no esté alineada o sea contraria a la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, no es de aplicación.

d) Velar por la calidad arquitectónica de las edificaciones y su integración adecuada en el entorno, (DOG 131.2).

6. De acuerdo con la legislación sectorial especifica aplicable en Canarias, el Ayuntamiento también deberá formular y aprobar la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas.

ARTÍCULO 20 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Para la ejecución material de las obras previstas en los planes regulados en desarrollo del Plan General de Ordenación es precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización,

en el supuesto de que el suelo no estuviera urbanizado.

2. Los mismos se ajustarán a lo previsto en el artículo 55 del Reglamento de Gestión, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 295 de la LSENPC.

ARTÍCULO 21 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

1. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con los siguientes objetivos:

a) Ejecutar aisladamente alguna de las determinaciones de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) En las zonas de ordenación directa, ejecutar obras no previstas en el programa de actuación.

c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y adaptar y mejorar o ampliar los servicios que contuviera.

ARTÍCULO 22 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

1. Se entiende como proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. En las nuevas edificaciones, que se dotarán de buena calidad arquitectónica y se integrarán adecuadamente en el entorno, se deberá disponer de equipos de energía solar térmica para el calentamiento del agua sanitaria, dispositivos de reducción del consumo de agua, sistemas comunes de frío y de instalaciones para telecomunicaciones, aislamientos térmicos y sonoros y plazas de aparcamiento, (DOG 131.1 y 2).

ARTÍCULO 23 PROYECTOS DE ACTIVIDADES

Se entiende por proyecto de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver el ejercicio de la actividad, incluyendo las características técnicas de las instalaciones obligadas y previstas para el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 24 INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR

Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los planes de desarrollo de este Plan General de Ordenación, en los términos del artículo 81 de la LSENPC y de acuerdo con el artículo 82 de la LSENPC, y conteniendo los documentos establecidos en los artículos 46 y 64 del RP.

ARTÍCULO 25 COMPETENCIA

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución de presente Plan General son competencias propias del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de las respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de La Palma, la cooperación con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

ARTÍCULO 26 PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación y en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

TÍTULO III CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1 CUESTIONES GENERALES

ARTÍCULO 27 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. La totalidad del territorio municipal se divide en áreas territoriales a cada una de los cuales se le asigna una clase de suelo de los definidos en el artículo 49 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 30 LSENPC), (urbano, urbanizable o rústico), en función de sus características, del modelo de ordenación del territorio adoptado y del grado de desarrollo del proceso de urbanización y edificación que se haya producido en el mismo, tal como se grafía en el plano nº1 del presente Plan Estructural.

2. Todos los puntos del territorio municipal tienen asignada una clase de suelo y solo una, no siendo ajustado a derecho que un terreno carezca de clasificación ni que, en un mismo momento, tenga asignadas más de una clase de suelo.

3. Cualquier cambio en la clasificación del suelo establecida en este Plan, (plano nº1), requerirá la modificación del mismo, así como de las determinaciones de ordenación vinculadas a dicha clasificación, salvo en los siguientes supuestos:

a) La clasificación del suelo urbano por el criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento, en cuyo caso se podrá producir el cambio en la clasificación de suelo urbanizable a urbano sin que se produzca la alteración formal del presente Plan.

b) Los ajustes derivados de una mayor precisión cartográfica o aquellos que son exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local, siempre que los mismos se justifiquen expresa y razonadamente y no supongan variaciones superiores al 5 % respecto a la superficie del área de igual clasificación originaria.

4. La clasificación del suelo es la determinación de ordenación urbanística estructural de mayor nivel jerárquico, careciendo de valor normativo cualquier determinación de ordenación urbanística del suelo que contradiga la clase asignada al mismo.

ARTÍCULO 28 SUELO URBANO

1. Constituye el suelo urbano las áreas clasificadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en el plano nº 1 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 50 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 46 LSENPC) y en las DOG 72 a 74, y que se identifica con las siglas SUCO (Suelo Urbano Consolidado) y SUNCO (Suelo Urbano No Consolidado).

2. El régimen jurídico del suelo urbano es el establecido en los artículos 72 y

73 del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 49-57 LSENPC) , y en los que resulten de aplicación del TR.LS.

ARTÍCULO 29 SUELO URBANIZABLE

1. Constituye el suelo urbanizable las áreas clasificadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en el plano nº 1 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 52 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 39 LSENPC) y en las DOG 66 a 71, y que se identifica con la siglas SUNOR (Suelo Urbanizable No Ordenado) y SUOR (Suelo Urbanizable Ordenado).

2. El régimen jurídico del suelo urbanizable es el establecido en los artículos 68 a 71 del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 41-45 LSENPC).

ARTÍCULO 30 SUELO RÚSTICO

1. Constituye el suelo rústico las áreas clasificados como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en el plano nº 1 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 54 del TR. LOTCENC (se corresponde con el artículo 33 LSENPC) y en las DOG 58 a 65, y que se identifica con la sigla SR (seguido de la correspondiente a la categoría que proceda).

2. El régimen jurídico del suelo rústico es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR. LOTCENC(se corresponde con los artículos 36-38 de LSENPC).

ARTÍCULO 31 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. Cada una de las clases de suelo asignadas al territorio municipal por el presente Plan Estructural complementa su clasificación dividiendo cada una de ellas en subáreas a las que se asigna alguna de las categorías de suelo establecidas en los artículos 30,31 y 32 de la LSENPC tal como se grafía en los planos nº 2 y 3 del mismo.

2. Todos los puntos del territorio municipal tienen asignada una categoría de suelo o dos que sean compatibles, no siendo ajustado a derecho que un terreno carezca de categorización ni que, en un mismo momento, tenga asignadas más de una categoría de suelo no compatibles.

3. Cualquier cambio en la categorización del suelo establecida en este Plan, (planos nº 2 y 3), requerirá la modificación del mismo, así como de las determinaciones de ordenación vinculadas a dicha categorización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La categorización del suelo urbano consolidado por el criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento, en cuyo caso se podrá producir el cambio en la categorización de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado sin que se produzca la alteración formal del presente Plan.

b) Los ajustes derivados de una mayor precisión cartográfica, siempre que los mismos se justifiquen expresa y razonadamente y no supongan variaciones superiores al 5 % respecto a la superficie de la subárea de igual

categorización originaria.

ARTÍCULO 32 SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Constituye el suelo urbano consolidado las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los plano nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 51.1.a) del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 47.1 LSENPC), y que se identifica con las siglas SUCO.

2. El régimen jurídico del suelo urbano consolidado es el establecido en el artículo 73 del TR.LOTCENC(se corresponde con los artículos 55-57 LSENPC) , sin perjuicio de las disposiciones del TR.LS que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 33 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Constituye el suelo urbano no consolidado las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los plano nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 51.1.b) del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 47.1.b) LSENPC) , y que se identifica con las siglas SUNCO.

2. El régimen jurídico del suelo urbano no consolidado es el establecido en el artículo 72 del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 49-52 LSENPC) , sin perjuicio de las disposiciones del TR.LS que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 34 SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL.

1. Constituye el suelo urbano de interés cultural la subárea categorizada como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los plano nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 51.2.a) del TR.LOTCENC, compatible con la categoría de suelo urbano consolidado, y que se identifica con las siglas SUCIC.

2. En esta categoría de suelo se encuentra incluida la zona declarada Conjunto Histórico Artístico, (D.942/1975) que conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 37 de la Ley 14/2019 de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias, dispondrá para su ordenación y gestión de un Plan Especial de Protección, formulado por el Ayuntamiento, y elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

ARTÍCULO 35 SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

1. Constituye el suelo urbanizable ordenado las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los plano nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 53.2 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 40.2 LSENPC) y que se

identifica con las siglas SUOR.

2. El régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado es el establecido en el artículo 71 del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 43-45 LSENPC).

ARTÍCULO 36 SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO.

1. Constituye el suelo urbanizable no ordenado las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los plano nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 53.2 del TR.LOTCENC, y que se identifica con las siglas SUNOR (se corresponde con el artículo 40.3 LSENPC)

2. El régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado es el establecido en el artículo 70 del TR.LOTCENC(se corresponde con los artículos 41y 42 LSENPC).

ARTÍCULO 37 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.

1. Constituye el suelo rústico de protección natural las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.a) 1. del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 34.a) 1 de LSENPC), y que se identifica con las siglas SRPN.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de protección natural es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 64 de la LSENPC).

ARTÍCULO 38 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

1. Constituye el suelo rústico de protección paisajística las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.a) 2. del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 34.a 2 LSENPC), y que se identifica con las siglas SRPP.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de protección paisajística es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 64 de la LSENPC).

ARTÍCULO 39 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

1. Constituye el suelo rústico de protección cultural las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.a) 3. del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 34. A) 3 LSENPC), y que se identifica con las siglas SRPC.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de protección cultural es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC(se corresponden con

los artículos 36-38 LSENPC).

ARTÍCULO 40 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.

1. Constituye el suelo rústico de protección costera las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.a) 5. del TR.LOTCENC, (se corresponde con el artículo 34. A) 5 LSENPC), y que se identifica con las siglas SRPCO.

2. La adscripción a esta categoría de suelo rústico de protección costera es compatible con cualquier otra categoría de suelo rústico asignada en el presente Plan Estructural.

3. El régimen jurídico del suelo rústico de protección costera es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR-LOTENC(se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC).

ARTÍCULO 41 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA.

1. Constituye el suelo rústico de protección agraria las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.b) 1. del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 34. B) 1 LSENPC), y en la DOG 62, y que se identifica con las siglas SRPAG.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de protección agraria es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC(se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC) .

ARTÍCULO 42 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. Constituye el suelo rústico de protección forestal las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.b) 2. del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 34. B) 2 LSENPC) y que se identifica con las siglas SRPF.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de protección forestal es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC (se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC).

ARTÍCULO 43 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. Constituye el suelo rústico de protección de infraestructuras las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2 y 3 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.b) 5. del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 71 LSENPC).

2. La adscripción a esta categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras es compatible con cualquier otra categoría de suelo

rústico asignada en el presente Plan Estructural.

3. El régimen jurídico del suelo rústico de protección de infraestructuras es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC(se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC)y que se identifica con las siglas SRPI 1 (Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras) SRPI 2 (Suelo Rústico de Protección de Equipamientos.

ARTÍCULO 44 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

1. Constituye el suelo rústico de asentamiento rural las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2, 3 y 6 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.c) 1. del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 68-69 LSENPC)y en la DOG 63, y que se identifica con las siglas SRAR.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de asentamiento rural es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC (se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC).

ARTÍCULO 45 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

1. Constituye el suelo rústico de asentamiento agrícola las subáreas categorizadas como tal en el presente Plan Estructural y recogidas en los planos nº 2, 3 y 7 del mismo por cumplir los requisitos que se exigen en el artículo 55.c) 2. del TR.LOTCENC (se corresponde con los artículos 68-69 LSENPC) y en la DOG 64, y que se identifica con las siglas SRAA.

2. El régimen jurídico del suelo rústico de asentamiento agrícola es el establecido en los artículos 62 a 67 del TR.LOTCENC(se corresponden con los artículos 36-38 LSENPC).

ARTÍCULO 46 SUELO RÚSTICO COMÚN

1. Integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico -apropiándose aquellos categorizados como Suelo Rústico de Protección Territorial y Suelos Urbanizables No Sectorizados, en virtud de lo dispuesto por la LSENPC-SRC- categorizados como tal en el presente Plan Estructural en los planos nº 2 y 3 por cumplir con los requisitos que se exigen en el artículo 34.e) y diferenciándose las siguientes categorías:

a) Suelo rústico común de reserva (SRCR): Constituido por aquellos suelos que deban preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano y donde han quedado incluidos aquellos suelos clasificados y categorizados como Suelos Urbanizables No Sectorizados según lo establecido en la DT 1ª de la LSENPC.

b) Suelo rústico común ordinario (SRCO): Compuesto de aquellas bolsas de suelo que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico. Podrán incluirse en esta subcategoría aquellos Suelos Rústicos de Protección Territorial que, en concordancia con la naturaleza con la que fueron clasificados, no formen parte de los SRCR.

TÍTULO IV CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 47 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. La calificación del suelo determina el destino específico de este de acuerdo a los usos que son susceptibles en el mismo y, en su caso, en las edificaciones.

2. En el presente Plan Estructural la calificación del suelo consiste en la asignación de usos globales en cada una de las áreas o subáreas con carácter homogéneo.

ARTÍCULO 48 USOS GLOBALES

1. Se entiende por uso global del suelo el destino funcional que el presente Plan Estructural le asigna respecto al conjunto del territorio municipal, tal como se recoge en el plano nº 4 del mismo.

2. Dicho destino funcional, por su carácter global, comprende un conjunto suficientemente amplio de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas.

ARTÍCULO 49 USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

1. En las diferentes categorías de suelo urbano y urbanizable el presente Plan Estructural, tal como se recoge en el plano nº 4 del mismo, asigna los siguientes usos globales:

a) Residencial: cuando el área tiene como destino predominante las viviendas para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

b) Turístico: cuando el área tiene como destino predominante las explotaciones turísticas para el alojamiento de carácter temporal o vacacional.

c) Actividades económicas: cuando el área tiene como destino predominante las actividades relacionadas con los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios.

d) Infraestructuras y equipamientos: cuando el área comprende las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica y las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 50 USOS GLOBALES EN SUELO RÚSTICO

1. En las diferentes categorías de suelo rústico el presente Plan Estructural, tal como se recoge en el plano nº 4 del mismo, asigna los siguientes usos globales:

a) Ambiental: Cuando el área tiene como destino predominante la preservación de los valores ambientales, naturales, ecológicos, paisajísticos, culturales y costeros, presentes en la misma.

b) Primario no extractivo: Cuando el área tiene como destino predominante el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas, piscícolas, forestales e hidrológicas.

c) Poblamiento rural: Cuando el área tiene como destino predominante la ubicación de asentamientos poblacionales no ligados directamente a otros usos globales del suelo rústico.

d) Poblamiento agrícola: Cuando el área tiene como destino predominante las explotaciones agropecuarias con presencia de asentamientos poblacionales.

e) Infraestructuras y equipamientos: Cuando el área comprende las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica y las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 51 USOS DETALLADOS

1. En concordancia con el PIOLP, (artículo 276 de sus Normas), por su función, en el presente planeamiento general, tal y como se desglosan en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, se distinguen los siguientes usos:

a) Usos ambientales: Que comprende las actividades vinculadas al territorio y a su medio y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación del medio natural.

b) Usos de esparcimiento: Que comprende las actividades de ocio y recreo de la población.

c) Usos de equipamientos: Que comprende las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacios libres y equipamientos comunitarios.

d) Usos de infraestructuras: Que comprende las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica.

e) Usos primarios no extractivos: Que comprende las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio.

f) Usos primarios extractivos: Que comprende las actividades destinadas a la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico.

g) Usos de actividades económicas: Que comprende todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios.

h) Usos turísticos: Que comprende las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio.

i) Usos residenciales: Que comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

ARTÍCULO 52 SISTEMAS GENERALES

1. En el apartado 2.6 del Anexo al TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 2.3.C) LSENPC) se define el sistema general como la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2. La clasificación y categorización del sistema general es la correspondiente al área y subárea en la que este se localiza.

3. En el presente Plan Estructural los sistemas generales quedan definidos en el plano nº 5 del mismo, y son los que garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. En función de su uso se asigna a los sistemas generales alguna de las siguientes calificaciones:

a) Sistema general de comunicaciones: Integrado por el suelo necesario para el establecimiento de las redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas vinculadas a este sistema, como estaciones de guaguas, puertos, y otras análogas.

b) Sistema general de infraestructura: Integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo, cuya implantación influye de forma substancial en el desarrollo del territorio, tales como las relativas a energía eléctrica, aguas potables y de riego, aguas residuales, telecomunicaciones, residuos sólidos y otras análogas.

c) Sistema general de espacios libres: Constituido por los espacios libres, parques y plazas públicas, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, y, en todo caso, superiores a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa.

d) Sistema general de usos públicos comunitarios: Integrado por las dotaciones de carácter básico para la vida colectiva, comprendiendo el suelo, las construcciones, las edificaciones y las instalaciones que constituyen dichas dotaciones, cuando se destinan a los siguientes usos públicos u otros análogos:

e) Administrativo: Destinado a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y Organismo Autónomos de carácter público en todos sus niveles (estatal, autonómico y local).

f) Mercado: Constituido por las instalaciones mediante las que se proveen productos alimenticios para el abastecimiento de la población.

g) Cultural: Integrado por las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la

cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

h) Educativo: Comprendiendo las actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados.

i) Deportivo: Destinado a la práctica del ejercicio físico en las modalidades de recreo y ocio, deporte de elite o alto rendimiento, educación física y exhibición de especialidades deportivas.

j) Social: Comprendiendo las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluye la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familiar e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

k) Sanitario: Englobando el conjunto de actividades, servicios y prestaciones con la finalidad de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en todos los casos de perdida de salud.

l) Servicios funerarios: Comprendiendo las instalaciones relacionadas con el enterramiento o incineración de cadáveres.

m) Servicios públicos: Destinados a proveer a la población de las dotaciones relacionadas con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, y servicios básicos a los ciudadanos, tales como protección civil, seguridad ciudadana, justicia, y otras análogas.

4. La ejecución de los sistemas generales que no se incluyan o adscriban a un sector, ámbito o unidad de actuación, se regula en los artículos 257 y 258 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 323 de la LSENPC

TÍTULO V SUELO URBANO

ARTÍCULO 53 DELIMITACIÓN DE RECINTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Por el presente Plan Estructural se procede en las subáreas de suelo urbano consolidado a la delimitación de recintos, que se denominan SUCO y se numeran correlativamente, constituyendo cada uno un área urbanística homogénea, tal como se recoge en el plano nº 3 del mismo.

2. El uso global asignado a cada recinto SUCO es el residencial.

3. Los recintos SUCO son la unidad espacial de referencia para el establecimiento de su ordenación urbanística pormenorizada en el Plan Operativo, salvo en el supuesto expresado en el apartado siguiente.

4. Según lo expresado en el artículo 35.1 de estas Normas, en el recinto SUCO 5 se delimita un subrecinto, denominado SUCIC que comprende el suelo urbano consolidado de interés cultural, cuya ordenación pormenorizada se desarrolla en detalle en el correspondiente Anejo del Plan Operativo de este Plan General de Ordenación, salvo en la zona declarada Conjunto Histórico Artístico que tendrá su ordenación pormenorizada en el correspondiente Plan Especial de Protección.

5. Se considerará SUCO el suelo en el que se hayan de ejecutar las obras de urbanización pendiente para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar

ARTÍCULO 54 DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado, en aplicación del artículo 145 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 259 LSENPC) , se lleva a cabo la delimitación de recintos de actuaciones urbanísticas, que se denominan AU y se numeran correlativamente tal como se recoge en los planos nº 1 del Plan Operativo.

2. El objeto de estos recintos es el de desarrollar la actividad de ejecución en orden a completar la urbanización de los terrenos, adaptar las parcelas a la ordenación y que adquieran la condición de solar, y/o ejecución de los sistemas locales y generales, en su caso, según las determinaciones establecidas en su ordenación pormenorizada, recogida en los planos nº 1 del Plan Operativo.

ARTÍCULO 55 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. En el suelo urbano no consolidado, en aplicación del artículo 32.2.A) 4. del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 136 C); d) LSENPC), se lleva a cabo la delimitación de ámbitos, que se denominan SUNCO y se numeran correlativamente del 1 al 8 tal como se recoge en el plano nº 3

del presente Plan Estructural.

2. Los usos globales e índices de aprovechamiento asignados, así como el sistema de ejecución previsto, a los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNCO son los siguientes:

a) Uso global residencial:

i Ámbitos SUNCO 1, 5 y 6 (Viviendas en régimen libre)

- Edificabilidad ..... 1,09 m^2/m^2 – 0,92 m^2/m^2- 0,96 m^2/m^2
- Densidad ..... 85 viviendas/ha
- Sistema de ejecución ..... privado

ii Ámbitos SUNCO 3 y 7 (Viviendas en régimen de protección pública)

- Edificabilidad ..... 0,83 m^2/m^2 – 0,60 m^2/m^2
- Densidad ..... 75 viviendas/ha
- Sistema de ejecución ..... privado

iii Ámbito SUNCO 4 (Viviendas en regímenes libre y de protección pública)

- Edificabilidad ..... 0,97 m^2/m^2
- Densidad ..... 85 viviendas/ha
- Sistema de ejecución ..... privado

iv Ámbito SUNCO 2 (Viviendas en regímenes libre y de protección pública)

- Edificabilidad ..... 0,58 m^2/m^2
- Densidad ..... 85 viviendas/ha
- Sistema de ejecución ..... privado

b) Uso global actividades económicas:

i Ámbito SUNCO 8.

- Edificabilidad ..... 1,56 m^2/m^2
- Sistema de ejecución ..... privado

ii Ámbito SUNCO 9.

- Edificabilidad ..... 0,60 m^2/m^2
- Sistema de ejecución ..... público por cooperación

3. Los ámbitos son la unidad espacial de referencia para las siguientes operaciones urbanísticas:

a) Para el establecimiento de la ordenación detallada, bien mediante Plan Parcial o Plan Especial en el caso de operaciones de renovación urbana, o bien incorporando su ordenación detallada en el Plan Operativo, en cuyo caso se trata de suelo urbano no consolidado ordenado.

b) Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.

c) Para el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento.

d) Como elemento de referencia a efectos del cumplimiento de los estándares de planeamiento establecidos en el artículo 36 del

TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 138 LSENPC).

4. Cada uno de los ámbitos constituye un área de cesión y equidistribución.

ARTÍCULO 56 ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A V.P.P.

1. El presente Plan Estructural adscribe suelo urbano no consolidado por la urbanización a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, que no es inferior al 37,5 % de la edificabilidad residencial del conjunto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.A).8 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 136.B);c LSENPC), articulo 27.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, (modificada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y para la dinamización sectorial del turismo), y en el PIOLP, (artículo 243 de sus Normas).

2. Las viviendas, tanto en régimen libre como en régimen de protección pública, que resultan para cada ámbito, en función de su edificabilidad, superficie neta y densidad asignadas, se recogen en el siguiente cuadro:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO RESIDENCIAL							
AMBITO		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²)			VIVIENDAS (numero)		
TIPO	DENOMINACION	LIBRES	VPP	TOTAL	LIBRES	VPP	TOTAL
SUNCO 1	Lomo Machado	9.531	5.718	15.249	119	71	190
SUNCO 2	Marquito	2.250	1.350	3.600	28	16	44
SUNCO 3	El Roque	13.282	7.969	21.251	102	61	163
SUNCO 4	Barranco de Dolores	9.797	5.878	15.675	75	45	120
SUNCO 5	El Galeón	6.023	3.614	9.637	52	31	83
SUNCO 6	La Portada	8.618	5.171	13.789	66	39	105
SUNCO 7	La Caldereta	4.032	2.419	6.451	31	18	49
TOTAL		53.533	32.120	85.653	473	281	754
		62,5%	37,5%	100%	62,7%	37,3%	100%

ARTÍCULO 57 USOS Y OBRAS PROVISIONALES

1. En cualquier clase de suelo, mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, solo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional no previstos en el planeamiento y realizadas con materiales fácilmente desmontables; siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 32 de la LSENPC:

a) Que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento.

b) Que dicho uso u obra no se encuentre expresamente prohibido por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.

c) Que la ordenación pormenorizada que afecte al suelo, vuelo o subsuelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor o que, de estarlo, la implantación del uso o actuación provisional no dificulte o desincentive la ejecución de la misma.

2. Se consideran usos u obras provisionales las instalaciones de temporada, las instalaciones ocasionales y las instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas.

3. Son instalaciones de temporada las realizadas con materiales fácilmente desmontables que estén destinadas a actividades de ocio y recreo con una duración temporal máxima de seis meses.

4. Son instalaciones ocasionales de temporada las realizadas con materiales fácilmente desmontables que estén destinadas a encuentros y festivales de carácter cultural, deportivo, musical y otras análogas.

5. Son instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas aquellas que sean precisas para la ejecución, la conservación y mantenimiento de las mismas, ya sean éstas de titularidad estatal, autonómica, insular o municipal.

6. El otorgamiento de licencias municipales operará siempre a título de precario pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada y conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización alguna, a requerimiento del órgano urbanístico actuante, previo compromiso del promotor y, en todo caso, y sin necesidad de dicho requerimiento, una vez transcurrido el plazo previsto en la licencia o el establecido en la legislación sectorial con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.

7. En el caso de que las obras y usos provisionales lo sean sobre suelos urbanizables y urbanos no consolidados, el otorgamiento de la licencia será reglado, siempre que se los requisitos antes señalados en los apartados anteriores de este artículo.

8. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

TÍTULO VI SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 58 DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1. Por el presente Plan Estructural se procede en las subáreas de suelo urbanizable a la delimitación de sectores, en los que al producirse directamente su ordenación pormenorizada tienen el carácter de ordenados, que se denominan SUOR, y que se numeran correlativamente, tal como se recoge en el plano nº 3 del mismo.

2. Al contar con Plan Parcial aprobado definitivamente, ejecutándose la urbanización y edificación simultáneamente, en el área de Mirca, de uso global industrial, se establece un sector de suelo urbanizable ordenado, SUOR I 1, con una edificabilidad asignada de 0,65 m^2/m^2, sistema de ejecución público por cooperación, cuya ordenación pormenorizada se incorpora al Plan General de Ordenación y se contiene en su Plan Operativo, y en el Plan Parcial aprobado.

3. Al producirse, en el presente Plan General de Ordenación, directamente la ordenación pormenorizada, que legitime la actividad de ejecución del uso global residencial, en el área de La Encarnación, se establece en la misma el sector de suelo urbanizable ordenado SUOR-R1, con una edificabilidad asignada de 0,45 m^2/m^2, sistema de ejecución público por cooperación y cuya ordenación pormenorizada se contiene en un Anejo especifico del Plan Operativo.

4. Al producirse, en el presente Plan General de Ordenación, directamente la ordenación pormenorizada, que legitime la actividad de ejecución del uso global residencial, en el área de Timibúcar, se establece en la misma el sector de suelo urbanizable ordenado SUOR-R2, con una edificabilidad asignada de 0,51 m^2/m^2, sistema de ejecución privado y cuya ordenación pormenorizada se contiene en un Anejo especifico del Plan Operativo.

ARTÍCULO 59 DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

1. Por el presente Plan Estructural se procede en las subáreas de suelo urbanizable o a la delimitación de sectores, en los que al no producirse su ordenación pormenorizada sino remitirse esta al correspondiente Plan Parcial, tienen el carácter de no ordenados, que se denominan SUNOR, y que se numeran correlativamente, tal como se recoge en el plano nº 3 del mismo.

2. Los usos globales e índices de aprovechamiento asignados a cada sector de suelo urbanizable no ordenado SUNOR, así como el sistema de ejecución, son los siguientes:

a) Uso global residencial:

i Sector SUNOR R1 Miranda

- Edificabilidad …….. 0,65 m^2/m^2
- Densidad …….. 65 viviendas/ha

- Sistema de ejecución: Privado

ii Sector SUNOR R2 Miraflores

- Edificabilidad ..... 0,27 m^2/m^2
- Densidad ..... 35 viviendas/ha
- Sistema de ejecución: Privado

b) Uso global actividades económicas:

i Sector SUNOR I1 Mirca

- Edificabilidad ..... 0,59 m^2/m^2
- Sistema de ejecución: Público por cooperación

ARTÍCULO 60 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. Los sectores son la unidad espacial de referencia para las siguientes operaciones urbanísticas:

a) Para el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbanizable no ordenado mediante Plan Parcial de Ordenación.

b) Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.

c) Para el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable ordenado.

d) Como elemento de referencia a efectos del cumplimiento de los estándares de planeamiento establecidos en el artículo 138 de la LSENPC.

2. Cada uno de los sectores constituye un área de cesión y equidistribución.

3. Los sectores podrán estar integrados por una o varias unidades de actuación.

ARTÍCULO 61 ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANIZABLE A V.P.P.

1. El presente Plan Estructural adscribe suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujeta a regímenes de protección pública, que no es inferior al 30 % de la edificabilidad residencial del conjunto, de acuerdo a lo dispuesto en el 137.1.B.d) de la LSENPC

2. Las viviendas, tanto en régimen libre como en régimen de protección pública, que resultan para cada sector, en función de su edificabilidad, superficie neta y densidad asignadas, y en aplicación del porcentaje del 30 % que se destina al régimen de protección pública en cada uno, se recoge en el siguiente cuadro:

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL							
SECTOR		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)			VIVIENDAS (numero)		
TIPO	DENOMINACION	LIBRES	VPP	TOTAL	LIBRES	VPP	TOTAL
SUOR R1	La Encarnación	47.980	28.788	76.768	390	234	624
SUOR R2	Timibúcar	15.278	9.167	24.444	115	69	184
SUNOR R1	Miranda	18.625	11.175	29.800	143	85	228
SUNOR R2	Miraflores	6.563	3.938	10.500	50	30	80
TOTAL		88.445	53.067	141.512	698	418	1.116
		62,5%	37,5%	100%	62,5%	37,5%	100%

3. En cada sector no se puede destinar más del 33 % del aprovechamiento del mismo a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

ARTÍCULO 62 USOS Y OBRAS PROVISIONALES

En el caso de que las obras y usos provisionales lo sean sobre suelos urbanizables el otorgamiento de la licencia será reglado, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones señalados en el artículo 57 de la presente Normativa.

ARTÍCULO 63 CONSULTA

1. Los propietarios de suelos urbanizables no ordenados tienen, en virtud del contenido del artículo 41. c) de la LSENPC el derecho de consulta no vinculante, ante el Ayuntamiento, sobre los sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas; sobre la adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular; y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente

2. La consulta deberá ser resuelta por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya resuelto expresamente, se entenderá que la Administración Pública no considera conveniente en ese momento el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable no ordenado en relación con el cual se haya formulado la consulta y, que, en consecuencia, esta ha sido resuelta de forma presunta en sentido negativo.

3. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses y tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.

TÍTULO VII SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 64 SUELO RÚSTICO

1. Las limitaciones al uso, a la edificación y a las transformaciones que sobre este suelo impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas o de la legislación sectorial vigente, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posea por el rendimiento ambiental y productivo que le es propio, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo rústico debe utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún, caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.

ARTÍCULO 65 PARCELACIONES

1. De acuerdo con el artículo 275 de la LSENPC en suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones, segregaciones o cualesquiera actos de división de fincas o unidades prediales sin que se haya obtenido la preceptiva licencia municipal. Además, salvo en aquellos casos en los que los lotes resultantes de la parcelación alcancen todos y cada uno de ellos una superficie superior a la Unidad Mínima de Cultivo, se requerirá informe favorable de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de agricultura previo a la concesión de la licencia municipal.

2. La segregación o división de fincas en el interior de los asentamientos rurales y agrícolas delimitados por este Plan General de Ordenación no están sujetas al régimen de Unidades Mínimas de Cultivo, por lo que no se requerirá el informe favorable de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de agricultura.

ARTÍCULO 66 RÉGIMEN GENERAL

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico respetará las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario que se contienen en el artículo 58 de la LSENPC.

2. Los usos, actividades y construcciones ordinarios, ordinarios específicos y complementarios son los que se contienen en los artículos 59 a 61 de la LSENPC.

3. El uso turístico en suelo rústico se regula, además, la Ley 14/2019 de 25 de abril de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como en el PIOLP y PTEOAT – en la parte que continúa vigente.

ARTÍCULO 67 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Constituye el suelo rústico de protección ambiental los terrenos en los que

se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, y que se han categorizado en este Plan General de Ordenación como suelos rústicos de protección natural, de protección paisajística, de protección cultural y de protección costera.

2. En el suelo de protección ambiental solo se permiten los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estén expresamente prohibidos por el plan insular y normas de espacios protegidos y sean compatibles con su régimen de protección, sin menoscabo de la obtención de los informes previos que correspondan.

3. Podrán mantenerse los usos y actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección ambiental, siempre que sean compatibles con los fines y objetivos de la protección, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger, excepto en zona A2.2 y A2.3 en que se ajustará a lo establecido en el artículo 171.2 a) y 174.3 a) respectivamente de las Normas del PIOLP. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.

ARTÍCULO 68 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

1. El suelo rústico de protección natural, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRPN, comprende los terrenos en que se precisa de la preservación de sus valores naturales o ecológicos. Se incluyen como tal los terrenos declarados dentro de la iniciativa Red Ecológica Europea Natura 2000 como Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para la Aves (ZEPA), y los comprendidos en la zona A y Ba PORN y parte de las subzonas Ba.2 y Bb.1 PORN del PIOLP, (plano P5).

2. En el presente planeamiento general el suelo rústico de protección natural se estructura en las siguientes áreas:

a) SRPN 1: Que comprende la delimitación en el término municipal de los Lugares de Interés Comunitario de Monteverde de Breña Alta (ES7020094) y Bosques de Santa Cruz de La Palma (ES7020086), de la Zona de Especial Protección para la Aves de Cumbre y Acantilados del Norte de La Palma (ES0000114), ZEC 139 LP Barranco Seco- Barranco del Agua (ES7020093), y las subzonas A2.2 (conectores ecológicos), A2.3 (red natura terrestre), Ba2.1 (interés geomorfológico), y Bb1.1 (conectores ecológicos con actividad tradicional) del PIOLP, (plano P5).

b) SRPN 2: Que comprende la delimitación en el término municipal de una de las subzonas Bb1.1 (conectores ecológicos con actividad tradicional) del PIOLP, (plano P5), hábitat de interés comunitario prioritario de los palmerales de “Phoenix”.

c) SRPN 3: Que comprende la delimitación en el término municipal de la subzona A2.2 (conectores ecológicos) del PIOLP, (plano P5).

3. En las áreas del suelo rustico de protección natural que son Lugares de Interés Comunitario (LIC), Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) se estará a lo dispuesto

por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, (BOE nº 299, de 14/12/2007), y en los Planes de Gestión de las ZEC.

4. Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección natural son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas que lo integran, (artículos 170, 173, 179 y 198 de sus normas para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1 y Bb1.1 respectivamente).

5. Los usos en el suelo rústico de protección natural están sometidos a las siguientes condiciones:

a) Para la zona A2.2 se aplicarán, en concordancia con el artículo 171.2 y 3 de las Normas del PIOLP las siguientes condiciones:

i Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales, prioritarios o autorizables.

ii La introducción de nuevos usos se limitará a los considerados principales y compatibles complementarios, siempre que no comporten obras o edificaciones no previstas en el PIOLP. Los movimientos de tierras u otras intervenciones deberán adoptar medidas que garanticen la preservación de su capacidad conectora.

iii Se admite la conservación de las pistas y caminos existentes, pero no se admite la apertura de nuevos caminos.

iv En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector.

v Cuando se trate de barrancos, se atenderá prioritariamente a su función hidrológica, y no se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera repercutir directa o indirectamente en la disminución de dicha función. En dichos espacios serán de aplicación las medidas de protección establecidas por la legislación vigente, las que determina el PIOLP y las que determine el Plan Hidrológico. Además, se estará a lo dispuesto en los Anexos de la LSENPC y la LEA.

vi Cuando se trate de espacios con predominio forestal se atenderá a las limitaciones establecidas en el PIOLP y a las que determine el Plan Territorial Especial Forestal.

vii Además, para las infraestructuras o redes de servicio que necesariamente deban ubicarse en zona A2.2, incorporarán a su proyecto la justificación de la necesidad de implantación de la infraestructura y de la elección del ámbito con menores afectaciones ambientales, también incorporarán medidas complementarias de disminución de impactos durante la obra y de restauración de las condiciones naturales en la medida que sea posible una vez finalizadas.

b) Para la zona A2.3 se aplicarán, en concordancia con el artículo 174.3 de las normas del PIOLP las siguientes condiciones:

i Se conservarán los usos existentes, debidamente autorizados, considerados dentro de las categorías de usos principales y compatibles autorizables. Ente estos usos se incluyen labores de conservación forestal,

la actividad cinegética, y el pastoreo si existieran.

ii La introducción de nuevos usos se limitará a los vinculados a las finalidades de protección, estudio del hábitat objeto de protección y acceso público, siempre que no supongan alteración de dichos hábitats.

iii Las infraestructuras que necesariamente deban implantarse en la zona A2.3, deberán elegir la alternativa que suponga menor afectación al medio natural y deberán justificar la preservación de los ámbitos de mayor valor ambiental. También deberán incorporar al proyecto las medidas preventivas de impacto durante la ejecución de las obras y garantizar la regeneración del paisaje de las áreas afectadas por las obras.

iv En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración de la permeabilidad ecológica.

v Cualquier obra o actividad autorizable en la zona A2.3 deberá justificar que no afecta al hábitat que han fundamentado la inclusión en LIC-ZEC o ZEPA del ámbito afectado, que han tomado medidas relativas a la protección del suelo, la flora y la fauna localizadas en el ámbito afectado y su entorno, así como la prevención de incendios en un entorno mínimo de 100m.

c) Para la zona Ba 2.1 se aplicarán, en concordancia con el artículo 180.3 de las normas del PIOLP, las siguientes condiciones:

i No se admitirán la apertura de nuevas vías o caminos.

ii No se admitirán movimientos de tierras o extracciones. En caso de extracciones existentes, con autorización administrativa en regla, se pueden mantener con la finalidad de facilitar la restauración en los términos previstos por la correspondiente autorización administrativa. El Ayuntamiento podrá exigir proyecto y garantías de restauración paisajística con anterioridad al cese de la actividad.

iii La admisión de nuevas edificaciones se limitará a aquellas que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación vigente en las condiciones de protección paisajística definidas por el PIOLP.

iv La admisión de obras de infraestructuras queda limitada a aquellas previstas por el PIOLP o los correspondientes Planes Territoriales de Infraestructuras.

v Se autorizarán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en esta zona.

vi Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.

d) Para la zona Bb1.1 se aplicarán, en concordancia con el artículo 199.2 de las normas del PIOLP, las siguientes condiciones:

i Las edificaciones o instalaciones existentes en suelo rústico podrán mantener su uso actual. No podrán realizar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.

ii No se admitirán nuevas edificaciones.

6. En las áreas del suelo rústico de protección natural que son subzonas A2.2 y A2.3 PORN y subzonas Ba2.1 y Bb1.1 PORN, se establecen los siguientes usos:

a) Zona A2.2. Conectores ecológicos en entorno natural

i Principal:

- De conservación ambiental con garantía de conectividad

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras y forestal, sólo en los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los Planes Territoriales Especiales.
- Apícola y cinegético existente con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento (no se permiten las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).
- La admisión de usos existentes o la introducción de nuevos usos, deberá justificarse en relación a la preservación de la continuidad de la capacidad conectora.
- Los usos ganaderos existentes quedan en situación legal de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen general correspondiente.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

b) Zona A2.3 Red Natura 2000 en entorno natural

i Principal:

- De conservación ambiental
- Compatibles complementarios:
- Científico y de educación ambiental

ii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados

iii Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras y equipamientos, sólo en los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los Planes Territoriales Especiales.
- Apícola y cinegético existente con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento (no se permiten las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedan en situación legal de fuera

de ordenación).

- Los usos ganaderos existentes quedan en situación legal de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen general correspondiente.

iv Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

c) Zona Ba2.1. Interés geomorfológico

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I e infraestructuras, sólo en los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los Planes Territoriales Especiales.
- Apícola existente con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento (no se permiten las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).
- Agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

d) Zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividades tradicionales

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados
- Agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Infraestructura en los casos en que estén previstos por el PIOLP o PTE, y pastoreo en las áreas señaladas por el PIOLP.
- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y resto de los compatibles, no se permitiéndose las edificaciones vinculadas

- Turístico, en la tipología de turismo rural y en los términos previstos en la Ley 14/2019.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

ARTÍCULO 69 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

1. El suelo rústico de protección paisajística, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifican con las siglas SRPP, comprende los terrenos en que se precisa la conservación de su valor paisajístico, natural o antropizado, y de sus características fisiográficas.

2. En el suelo de protección paisajística se establece la subcategoría de ambiental, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPP-A, constituida por los paisajes singulares de mayor valor o los que por su situación estratégica resultan de mayor significación. Se incluyen como tales terrenos que el PIOLP, (plano P5), define como subzonas Ba2.1 (interés geomorfológico), Bb1.1 (conectores ecológicos con actividad tradicional), Bb1.4 (interés paisajístico), y C2.2 (interés agropecuario).

3. En el suelo de protección paisajística se establece la subcategoría de palmeral, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPP-P, constituida por los terrenos ocupados por agrupaciones de palmera canaria, hábitat de interés comunitario prioritario palmerales de "Phoenix". Se incluyen como tales los recintos que el PIOLP, (plano I.2.07), define como hábitat de interés comunitario, y zonas C2.2 (interés agropecuario) y D2.1 (residencial o mixto).

4. Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección paisajística son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas del mismo que lo integran, (artículos 179, 198 y 207.1 de sus normas para las subzonas Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.4 respectivamente, además de los de la zona C2.2 y D2.1 supeditados a los propios de esta categoría de suelo).

5. Los usos en el suelo rústico de protección paisajística están sometidos a las condiciones que se recogen en el artículo 68.5 anterior de estas Normas.

6. En las áreas del suelo rústico de protección paisajística en la subcategoría de ambiental que son subzonas Ba2.1, Bb1.1, Bb1.4 y C2.2, se establecen los siguientes usos:

a) Zona Ba2.1. Interés geomorfológico

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados
- Compatibles autorizables con limitaciones:
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, e infraestructuras, sólo en los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los Planes Territoriales Especiales.
- Agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas.
- Apícola existente con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento (no se permiten las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).

iv Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

b) Zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividades tradicionales

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados, así como agrícola tradicional existente, con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas y ganadero en explotación familiar existente con la regulación establecida en el artículo 76.7 y 76.8 de las NU/PO.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructura en los casos que estén previstos en el PIOLP y PTE y pastoreo en las áreas señaladas por el PIOLP.
- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles
- Turístico, cuando lo autorice el PTEOAT con las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 54.8 de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo del presente planeamiento general.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

c) Zona Bb1.4 Interés Paisajístico

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas y ganadero en explotación familiar.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, e infraestructuras en los casos en que estén previstas en el PIOLP y PTE.
- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

d) Zona C2.2. Interés agropecuario

i Principales:

- Conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, siempre que no se perturbe el uso principal y el resto de los compatibles.
- Infraestructuras y equipamientos previstos en el PIOLP y PTE.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Agrícola tradicional existente, con los criterios ambientales establecidos en el 99.3 de estas Normas.
- Pastoreo en las áreas delimitadas por el PIOLP.
- Explotación ganadera familiar, complementaria y profesional existente con la regulación establecida en el artículo 76.7 y 76.8 de las NU/PO.
- Forestal, apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial, (no se permiten las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).
- Turístico, cuando lo autorice el PTEOAT con las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 53.8 de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo del presente planeamiento general.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

7. En las áreas de suelo rústico de protección paisajística en la subcategoría de palmeral que son subzonas C2.2 y D2.1 se establecen los siguientes usos:

a) Zona C2.2. Interés agropecuario:

i Principal.

- Conservación ambiental.

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas.
- Apícola con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares.
- Infraestructuras y equipamientos, sólo en los casos que estén previstos por el PIOLP o Planes Territoriales Especiales.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y en especial cualquier actividad que pueda producir alteración de los hábitats y de su flora y fauna.

b) Zona D2.1 Residencial o mixto

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Ninguno.

v Prohibidos

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y en especial cualquier actividad que pueda producir alteración de los hábitats y de su flora y fauna.

ARTÍCULO 70 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

1. El suelo rústico de protección cultural, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRPC, comprende los terrenos de los recintos en que se enclavan el Santuario de Las Nieves (SRPC-1), Los Molinos del Remanente (SRPC -2) y los Molinos de Bellido (SRPC-3), en los que se precisa la conservación de sus yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico o etnográfico, así como su entorno inmediato. Se corresponden con subzonas Bb1.1 (conectores ecológicos con actividad tradicional) y

C2.2 (interés agropecuario) definida en el PIOLP (plano P5).

2. Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección cultural son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas del mismo que lo integran, (artículo 198 de sus normas para Bb1.1 y artículo 227 de sus normas para C2.2, con su ordenación de estos últimos a los valores de protección derivados de los valores culturales y ambientales)

3. Los usos en el suelo rústico de protección cultural están sometidos a las condiciones que se recogen en el artículo 68.5 de estas Normas.

4. Se remite su ordenación pormenorizada a la formulación del Plan Especial Parque de Las Nieves y en su defecto a un Plan Especial especifico. En las áreas de suelo rustico de protección cultural que son subzonas Bb1.1 y C2.2, se establecen los siguientes usos:

a) Zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividades tradicionales

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas. y ganadero en explotación familiar existente con la regulación establecida en el artículo 76.7 y 76.8 de las NU/PO.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.
- Apícola con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).
- Infraestructuras previstas en el PIOLP o PTE.
- Turístico, cuando lo autorice el PTEOAT con las limitaciones establecidas en el artículo 56.4 de las NU/PO.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

b) Zona C2.2. Interés agropecuario:

i Principal

- Agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar, con las limitaciones establecidas en estas normas y la legislación aplicable.

ii Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico y de educación ambiental.

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras y equipamientos expresamente previstos en el presente planeamiento general.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Apícola con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares, (que en caso de existir quedan en situación legal de fuera de ordenación).
- Turístico cuando lo autorice el PTEOAT, con las limitaciones establecidas en el artículo 63 de las NU/PO.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

ARTÍCULO 71 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

1. El suelo rústico de protección costera, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifican con las siglas SRPCO, comprende los terrenos afectos a la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, siendo esta categoría compatible con cualquier otra de las consideradas en el suelo rústico, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

PGO		PIOLP
Categoría	Categoría compatible	Subzonas
SRPCO	SRPN 1	A2.2.
SRPCO	SRPP-A 2	Ba 2.1 y Bb 1.5 t
SRPCO	SRAA 1	C2.2.
SRPCO	SRPI	Ba 2.1 y Bb 1.5 t
SRPCO	Sin categoría compatible	Ba2.1, Bb1.1, Bb1.5 t y D2.1

2. Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección costera son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas del mismo que lo integran.

3. Está regulado este tipo de suelo por las determinaciones de la Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral, y su Reglamento, R.D. 876/2014 de 10 de octubre.

4. En las áreas de suelo rústico de protección costera se definen los usos que se establecen para la categoría compatible del PGO y/o correspondiente subzona del PIOLP en las presentes Normas Urbanísticas y Normas del PIOLP con las limitaciones establecidas en la Legislación de Costas para el dominio público marítimo-terrestre y para las zonas de servidumbre de tránsito y protección.

ARTÍCULO 72 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

1. Constituye el suelo rústico de protección económica los terrenos en los

que se precisa la protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos, y para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos, se han categorizado en este Plan General de Ordenación como suelos rústicos de protección agraria, de protección forestal y de protección de infraestructuras y de equipamientos.

2. En las categorías de suelo rústico de protección económica solo se podrán autorizar aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran preciso para su aprovechamiento agrícola y, en su caso, pecuario, forestal, hidrológico o extractivo.

3. Podrán autorizarse en las categorías de suelo rústico de protección económica la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras y servicios públicos de la administración de la Comunidad Autónoma, de la isla o del municipio.

ARTÍCULO 73 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

1. El suelo rústico de protección agraria, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRPAG, comprende los terrenos en que se precisa la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola y ganadero. Se incluyen como tales terrenos comprendidos en las subzonas Bb1.1 (conectores ecológicos con actividad tradicional), C2.2 (interés agropecuario), D2.1 (residencial o mixto) y D3.1 (áreas especializadas en infraestructura y equipamiento) del PIOLP, (plano P5). En este tipo de suelo se establecen zonas sensibles por razones de protección del dominio público hidráulico, que se regulan en el artículo 97.3 de estas Normas y se delimitan en el reseñado plano nº 3.

2. En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola y ganadera comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene en el trabajo.

3. Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección agraria son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas del mismo que lo integran, (artículo 198 de sus normas para la subzona Bb1.1) En aplicación del artículo 199.2 de las Normas del PIOLP para la zona Bb1.1 se establecen las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones o instalaciones existentes podrán mantener su uso actual. No podrán realizar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.

b) No se admitirán nuevas edificaciones.

4. En las áreas del suelo rústico de protección agraria que son subzonas Bb1.1, C2.2, D2.1 y D3.1, se establecen los siguientes usos:

a) Zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividades tradicionales

i Principal:

- De conservación ambiental

ii Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Ganadero en explotación complementaria existente con la regulación establecida en el artículo 76.7 y 768 de las NU/PO.
- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial.
- Productivo en categoría I existente siempre que esté vinculado a explotación agrícola o ganadera, quedando en situación legal de consolidación.
- Infraestructuras previstas en el PIOLP o PTE.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

b) Zonas C2.2. Interés agropecuario

i Principal

- Agrícola tradicional, pastoreo y ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional con las limitaciones establecidas en estas normas y la legislación aplicable.

ii Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo en categoría I, vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas.

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento y agrícola intensivo.
- Terciario: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial.
- Turístico cuando lo autorice el PTEOAT y con las limitaciones establecidas en el artículo 63 de las NU/PO.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

c) Zona D2.1 Residencial o mixto y D3.1 Área especializada de equipamiento (con carácter transitorio en D3.1)

i Principal:

- Agrícola tradicional

ii Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico y de educación ambiental

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Ninguno.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

ARTÍCULO 74 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. El suelo rústico de protección forestal, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPF, comprende los terrenos ocupados por masa arbórea o ser susceptibles de consolidar masa arbórea existente para la ordenación de los aprovechamientos forestales o el fomento de la repoblación con tal fin. Se incluyen como tales terrenos que el PIOLP, (plano P5), define como subzonas Bb2.1 (interés forestal), y cuyos objetivos son los establecidos en el artículo 213.1 de las Normas del PIOLP.

2. En las áreas del suelo rústico de protección forestal que son subzona Bb2.1 se definen los siguientes usos:

a) Zona Bb2.1 Interés forestal

i Principal:

- Forestal y de restauración forestal con especies autóctonas, compatibles con los objetivos de protección de los recursos forestales, (artículo 46 de las Normas del PIOLP).

ii Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y agrícola tradicional existente con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de estas Normas.

iii Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I y usos productivos en categoría I existentes vinculados a explotaciones

agrícolas o ganaderas.

iv Compatibles autorizables con limitaciones:

- Infraestructuras y equipamientos, sólo en los casos que estén previstos por el PIOLP o Planes Territoriales Especiales
- Apícola y cinegético con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y resto de los compatibles.
- Turístico cuando lo autorice el PTEOAT y con las limitaciones establecidas en el artículo 63 de las NU/PO.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

ARTÍCULO 75 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. El suelo rústico de protección de infraestructuras, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPI -1: comprende los terrenos para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico – SRPI-2-, siendo esta categoría compatible con cualquier otra de las consideradas en el suelo rústico, . Los objetivos de ordenación en el suelo rustico de protección de infraestructuras son los establecidos en el PIOLP para cada una de las zonas del mismo que lo integran, (artículo 198 de sus normas para la subzona Bb1.1)

2. En el suelo de protección de infraestructuras y de equipamientos se establece la subcategoría de protección de infraestructuras, delimitada en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPI, para la protección e implantación de las infraestructuras en suelo rústico determinadas en el PIOLP, PTE y en este planeamiento, siguientes:

a) Infraestructura viaria:

i Carreteras LP-1, LP-2, LP-4, LP-20, LP-101, LP-202 y LP-401.

b) Infraestructura hidrológica:

i Canal Barlovento- Fuencaliente

ii Canal Intermunicipal

iii Depósitos de agua (SRPI-1 5 a SRPI-1 11)

c) Infraestructura de telecomunicaciones:

i Sistema de telecomunicaciones (SRPI-1 3 y SRPI-1 4)

d) Infraestructura de gestión de residuos:

i Base logística de vehículos recolectores (SRPI-11)

ii Estación depuradora de aguas residuales (SRPI-1 2)

3. En la subcategoría de protección de infraestructuras SRPI-1 solo se

considera el uso específico de la infraestructura para la cual se ha efectuado la reserva de suelo por el PIOLP, PTE o por este planeamiento general, referenciadas en el apartado anterior y definidas en el artículo 13 de las NU/PO. En SRPI-1 1 la ordenación se remite al Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma.

4. En el suelo de protección de infraestructuras se establece la subcategoría de protección de equipamientos, delimitada en el plano nº 3 de este Plan Estructural y que se identifica con las siglas SRPI-2, para la protección o implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rustico, determinados en el PIOLP, PTE y en este planeamiento.

5. De conformidad con las determinaciones del PIOLP, en el presente planeamiento se consideran los siguientes equipamientos:

a) SRPI-2 1: Parque Público Barranco Seco

b) SRPI-2 2: Escuela Insular de Educación Especial El Dorador.

c) SRPI-2 3: Residencia Escolar San José, Mirca.

d) SRPI-2 4: Centro Deportivo Miraflores y Laboratorio Insular.

e) SRPI-2 5: Parque Periurbano de Los Peregrinos.

f) SRPI-2 6: I.E.S. Virgen de Las Nieves.

g) SRPI-2 7: Recinto Ferial y de Congresos.

h) SRPI-2 8: Parque Público Balcón de La Palma

6. La subcategoría de protección de equipamientos, SRPI-2, se corresponde con subzona D3.1 del PIOLP, a excepción del ámbito SRPI-2 5, Parque Periurbano de Los Peregrinos que se corresponde con subzona A2.2 y C2.2 del PIOLP, pero que en aplicación de los artículos 23.7 y 251.3 de sus Normas se considera incluido en subzona D3.1, y SRP1-2 1 Parque Público Barranco Seco y SRPI-1 7 Recinto Ferial y de Congresos y SRPI-2 8 Parque Público Balcón de La Palma que se corresponden con subzonas A2.2 y Bb1.1 y D2.1, respectivamente. Sin perjuicio de las limitaciones de uso derivadas de los destinos concretos de cada ámbito se consideran los siguientes usos:

a) Principal

i El uso especifico de equipamiento para el cual se ha efectuado la reserva de suelo por el PIOLP.

b) Compatibles autorizables:

i De esparcimiento en espacios no adaptados.

c) Compatibles autorizables con limitaciones:

i De esparcimiento en espacios adaptados tipo I y terciario previstos por el PIOLP o PTE

ii De infraestructuras previstas por el PIOLP o PTE

d) Prohibidos:

i Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles y especialmente el residencial, el productivo en todas sus categorías y el

ganadero en todas sus categorías.

ARTÍCULO 76 SUELO RÚSTICO DE POBLAMIENTO RURAL

1. Constituye el suelo rústico de poblamiento rural los terrenos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural se han categorizado en este Plan General de Ordenación como suelos rústicos de asentamiento rural y de asentamiento agrícola.

2. Podrán autorizarse en las categorías de suelo rústico de poblamiento rural las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 77 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

1. El suelo rústico de asentamiento rural, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRAR, comprende los terrenos en los que existen entidades de población con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. Igualmente, forman parte de este suelo las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del asentamiento. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

3. En el suelo rústico de asentamiento rural se podrán realizar aquellos usos que expresamente contempla este Plan General de Ordenación, definiendo los criterios dimensionales y, cuando estos asentamientos tienen carácter tradicional, estableciendo las medidas precisas para mantener sus características singulares, tal como se recoge en el artículo 61 de las normas urbanísticas del Plan Operativo.

4. En las áreas de suelo rústico de asentamiento rural, que son subzonas D1.1 se definen los siguientes usos:

a) Zona D1.1 Asentamiento Rural simple y complejo

i Principal:

- Uso residencial en la clase unifamiliar.

ii Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental y de equipamientos

iii Compatibles autorizables:

- Científicos, de educación ambiental, de esparcimiento en espacio no adaptados o adaptados tipo I, de infraestructuras agrícola tradicional, productivo existente en categoría I y terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería, solo los ya existentes.

iv Compatibles autorizables con limitaciones

- Ganadería en explotación familiar con las limitaciones que se establecen en el artículo 61.3.i) de las NU/PO.
- Actividades productivas en categoría II que sólo podrán ser reconocidas en caso de que sean preexistentes pudiéndose autorizar aquellas que estén relacionadas con la actividad agrícola.

v Prohibidos:

- Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

ARTÍCULO 78 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

1. El suelo rústico de asentamiento agrícola, delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRAA, comprende los terrenos en los que están presentes áreas de explotación agropecuaria en los que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente. Se incluyen como tales terrenos comprendidos en la subzona C2.2 (interés agropecuario apto para actuaciones de interés general) del PIOLP, (plano P5).

2. En el suelo rústico de asentamiento agrícola se podrán realizar aquellos usos que expresamente contempla este Plan General de Ordenación, definiendo los criterios dimensionales y, cuando estos asentamientos tienen carácter tradicional, estableciendo las medidas precisas para mantener sus características singulares, tal como se recoge en el artículo 62 de las normas urbanísticas del Plan Operativo.

3. El régimen de usos en el suelo rustico de asentamiento agrícola, al ser subzona C2.2, en concordancia con el artículo 229 que remite al 224 de las normas del PIOLP, es el siguiente:

a) Principal:

i Agrícola tradicional y ganadero en todas sus intensidades excepto estabulado industrial con las limitaciones establecidas en las normas del PIOLP, legislación aplicable y el presente plan general.

b) Compatibles complementarios:

i De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo, en categoría I, vinculado a las explotaciones agrícolas o ganaderas.

c) Compatibles autorizables sin limitaciones:

i De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras y equipamientos y agrícola intensivo.

ii Terciarios: en las categorías de comercio minorista y hostelería, siempre

que estén relacionados con la actividad de la finca.

iii Equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

d) Compatibles autorizables con limitaciones:

i Forestal y apícola con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.

ii Uso residencial unifamiliar.

e) Prohibidos:

i Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

4. De acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

ARTÍCULO 79 SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)

1. El suelo rústico común delimitado en el plano nº 3 de este Plan Estructural, y que se identifica con las siglas SRC, comprende los terrenos en los que están presentes aquellos suelos categorizados como Suelo Rústico de Protección Territorial y Suelos Urbanizables No Sectorizados, en virtud de lo dispuesto por la LSENPC.

2. Comprende cualquier uso, actividad y construcción de carácter ordinario - tanto genérico como específico - así como complementario admisible en suelo rústico, con sus correspondientes instalaciones o construcciones de carácter provisional, a tenor de las definiciones dispuestas en el artículo 46 de la presente normativa, salvo prohibición expresa en este PGO.

3. En el suelo categorizado como suelo rústico común ordinario se podrán localizar aquellos usos y actividades que, no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

4. Las condiciones de implantación del uso común serán las propias del uso que se desarrolle atendiendo a los requerimientos que se deriven de la legislación sectorial de aplicación.

ARTÍCULO 80 EDIFICACIONES CON VALOR ETNOGRÁFICO O ARQUITECTÓNICO

1. Se permite en suelo rústico la rehabilitación y ampliación para su conservación, incluso con destino residencial o turístico, de los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que estén incluidos en el catálogo municipal o cuenten con informe del órgano competente en materia de patrimonio en el que se ponga de manifiesto la existencia de

dichos valores.

2. Se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

3. En la rehabilitación se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes, así como obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad y funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores. Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas, pero no se podrá incrementar el volumen general bajo cubierta, ni llevar a cabo la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, ni la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.

4. La rehabilitación en edificaciones con destino a vivienda podrá incluir la ampliación destinada a dotar a la misma de condiciones de habitabilidad y servicios, siempre que no afecte a los valores culturales de la edificación preexistente, pero cumpliendo las condiciones exigidas en el artículo 74.7 de las normas del PIOLP, siguientes:

a) No podrá ser objeto de ampliación las edificaciones cuya superficie útil sea inferior a 22 m^2.

b) No se admitirán ampliaciones en aquellas edificaciones en las que sea precisa la preservación integral de sus características etnográficas o arquitectónicas por su carácter singular, tales como tablados, pajizos, lagares, pajeros ciegos o similares.

c) El incremento de volumen deberá responder a un estudio compositivo que garantice que los valores patrimoniales del inmueble que posibilitan la ampliación, y su entorno, no se verán afectados por la intervención. Las ampliaciones propuestas deberán fundamentarse en la tipología original de la edificación respetando su configuración y forma de crecimiento. En ningún caso, las ampliaciones ocultarán los elementos más representativos de las fachadas de la edificación ni aumentarán su número de plantas.

d) Las obras de ampliación se limitarán a las imprescindibles para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, el 50 % de la superficie de la construcción original.

e) No se admitirán ampliaciones que afecten a elementos o construcciones de valor etnográfico presentes en el entorno, tales como aljibes, eras, hornos, portadas, piletas o similares.

f) Estará presidida por el principio de máximo respeto a la edificación de valor patrimonial sobre la que se interviene. No se admitirá cuando la

obtención de las condiciones mínimas de habitabilidad implique actuaciones que desvirtúen dicho valor, tales como el desplazamiento vertical desproporcionado de sus cubiertas para aumentar la altura libre interior o la apertura de huecos en fachadas de proporciones o ubicación inadecuados o cuando se alteren injustificadamente los revestimientos exteriores o cualquier elemento característico de la misma.

g) En la ampliación se emplearán las formas, materiales y colores más adecuados para garantizar la adecuada integración con la edificación de valor patrimonial objeto de la misma.

TÍTULO VIII SITUACIONES DE CONSOLIDACIÓN Y DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 81 SITUACIONES DE CONSOLIDACIÓN Y DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones, así como equipamientos públicos. En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

ARTÍCULO 82 RÉGIMEN JURIDICO

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:

a) Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

c) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del

uso.

d) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen de consolidación, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del artículo 160 de la LSENPC.

3. En lo que respecta a la rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos, las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.

4. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la LSENPC, en las que concurran los requisitos previstos en el punto anterior.

5. Se consideran usos consolidados, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 362 de la LSENPC cuando haya transcurrido el plazo previsto legalmente sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

6. Se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en dicha ley. En el supuesto de

que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

7. En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.

8. Como excepción a la limitación establecida en el punto anterior, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

9. La declaración de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en la situación de fuera de ordenación por no ser posible el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística es causa expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados, salvo los que por precepto legal expreso hayan de considerarse patrimonializados.

10. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

TÍTULO IX TÍTULOS HABILITANTES

ARTÍCULO 83 TÍTULOS HABILITANTES

1. Los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas previstas en este PGO podrán consistir en licencias municipales y demás actos administrativos de efecto equivalente previstos en la LSENPC o en una comunicación previa dirigida a la administración competente.

2. El régimen jurídico de unas y otras, así como las actuaciones exentas – no sujetas a título o requisito habilitante -, así como las actuaciones promovidas por las administraciones públicas, se encuentran reguladas en los artículos 329 a 335 de la LSENPC.

TÍTULO X ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

ARTÍCULO 84 PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES

1. El Parque Natural de las Nieves (P-3 del Anexo Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias del TR. LOTCEN), es Área de Sensibilidad Ecológica en toda su extensión, parcialmente incluido en la Zona Núcleo de la Reserva de la Biosfera y en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de La Caldera de Taburiente, incluido íntegramente en la Red Natura 2000 como LIC-ZEC y ZEPA, (artículo 164.2 de las normas del PIOLP).

2. El régimen de protección del Parque Natural de Las Nieves queda regulado por su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 22/6/2006, (BOC nº 141 de 21/7/2006), que se considera vigente por el PIOLP en todo lo que no contradiga sus normas, en tanto no se produzca su adaptación o revisión, (artículo 165.4 de las normas del PIOLP). Se cumplirá el régimen transitorio establecido en el artículo 155 de las Normas del PIOLP.

ARTÍCULO 85 SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO DE JUAN MAYOR

1. El Sitio de Interés Científico de Juan Mayor (P-17 del Anexo Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias del TR.LOTCEN), se incluye por el PIOLP en la zona A2.1 Núcleo de la Reserva de la Biosfera que está declarada Área de Sensibilidad Ecológica e incluida en la Red Natura 2000 como LIC-ZEC, (artículo 167 de las normas del PIOLP).

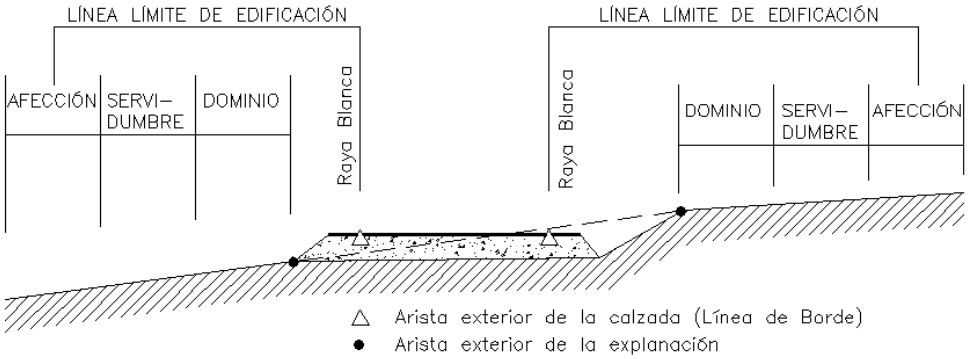
2. El régimen de protección del Sitio de Interés Científico de Juan Mayor queda regulado por sus correspondientes Normas de Conservación, aprobada por acuerdo de la COTMAC de 30/11/2005, (BOC nº 041 de 28/2/2006), que se consideran vigente por el PIOLP en tanto no se produzca revisión o modificación de acuerdo con los objetivos y criterios definidos por el Plan Insular, (artículo 168.3 de las normas del PIOLP). Se cumplirá el régimen transitorio establecido en el artículo 155 de las Normas del PIOLP.

TÍTULO XI DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 86 SISTEMA VIARIO

1. 87.1. La Ley autonómica 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (LCC), clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

En virtud de esta legislación sectorial y del Reglamento que la desarrolla, (D. 131/1.995, de 11 de mayo), (RCC), se cumplirán las siguientes condiciones:



Clase de Carretera	Franja de protección (m.)			Línea límite de edificación (m)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Interés regional	8	10	7	25
Resto de la red	3	5	3	12

En ningún caso, la línea límite de la edificación sobrepasará el borde exterior de la línea de afección.

2. En el presente Plan General de Ordenación, en aplicación del apartado anterior, resulta para su red viaria de carreteras las siguientes condiciones:

Denominación de la carretera	Franja de protección (m.)			Línea límite de edificación (m)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
LP-1, LP-2 y LP-20	8	10	7	25
LP-101, LP-202 y LP-401	3	5	3	12
LP-4 (tramo de LP-1 a final RAR 2)	3	5	3	12
LP-4 (resto)	8	10	7	25

3. En concordancia con el artículo 85 del RCC en los tramos de carreteras que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se podrá situar a distancia inferior a la establecida en general, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento y lo autorice el titular de la carretera. Además, en el suelo clasificado como urbanizable en este Plan General de Ordenación se establecerá una franja ajardinada de

separación de la carretera para protección de la calidad de vida de la urbanización (artículo 47.4 LCC), las parcelas resultantes deberán quedar detrás de la línea de servidumbre (artículo 63.1.h RCC) y en general se contemplarán las disposiciones de la LCC y RCC (artículo 65.1 RCC).

4. En las vías cuya titularidad corresponde al Cabildo Insular, LP-101, LP-202 y LP-401, la línea límite de edificación se sitúa a una distancia como mínimo de 8 m. desde la arista exterior de la carretera en los tramos de las mismas que discurren en suelos clasificados por este planeamiento como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

5. En concordancia con el artículo 66.2 del Reglamento de Carreteras de Canarias el suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación queda calificado como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general, como zonas no edificables, con las limitaciones en el uso propio del suelo.

6. En el presente Plan General de Ordenación si el viario existente o ya ejecutado se localiza en suelo clasificado como urbano o urbanizable, al suelo ocupado por el mismo se le asigna la misma clase y categoría que tiene asignada el suelo de su entorno inmediato, pero los terrenos de dominio público afectos al mismo no generan aprovechamiento urbanístico.

7. En el presente Plan General de Ordenación el viario proyectado clasificado como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable se adscribe al correspondiente ámbito o sector generando aprovechamiento urbanístico, por tanto, quedando la ejecución del viario con cargo a aquel.

8. En el presente Plan General de Ordenación si el viario se localiza en suelo clasificado como rústico, al suelo ocupado por el mismo se le asigna la misma clase y categoría que tiene asignada el suelo de su entorno inmediato, y además la de suelo rústico de protección de infraestructuras.

9. En los casos de infraestructura viaria subterránea, (túnel y falso túnel), la clasificación por el presente Plan General de Ordenación de la superficie sobre la misma como suelo urbanizable determina que en la franja correspondiente al ancho de la misma y su dominio público por el planeamiento de desarrollo se evitará la localización de usos edificatorios. Si la clasificación es de urbano se prohíben en la misma los pozos absorbentes o pozos sondeos para el vertido de líquidos y los vaciados u obras de excavación a cielo abierto precisan previa autorización de la administración competente en materia de explotación de carreteras.

10. Los espacios públicos urbanizados, peatonales y vehiculares, de paso o estancia, de dominio público o destinados al uso público de forma permanente o temporal, cumplirán las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados contenidas en el Documento Técnico que se incluye como anexo de la

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010), así como las determinaciones contenidas en la Ley 8/1995, de 6 de abril, (BOC nº 50, de 24 de abril de 1995), y en su Reglamento (D. 227/1997, de 18 de septiembre).

11. El sistema viario se ajustará a lo establecido al respecto en el PIOLP, (planos P.4.02a y P.4.02b y artículos 104, 106, 108 y 111 de sus Normas), para las vías de la red básica e intermedia, sin que ninguna disposición de este Plan General pueda entrar en contradicción con dicha regulación. La red básica establecida en el PIOLP tiene la condición de canal de infraestructuras.

12. Los corredores utilizados por las vías incorporarán otras infraestructuras lineales que puedan adaptarse a sus trazados y que sean técnicamente compatibles con el viario. Se promoverá la oportunidad de hacer coincidir las obras de las diferentes infraestructuras, (DOG 98.8).

13. Los Ayuntamientos u otras Administraciones no podrán autorizar la apertura de nuevos viales, caminos y pistas de uso público si no están identificados de forma expresa en los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o en los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos.

ARTÍCULO 87 COSTAS

1. La utilización del DPMT se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. La Ley Estatal 22/1.988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Protección y Uso Sostenible del Litoral, y su Reglamento General, (R.D. 876/2014, de 10 de octubre), establece una serie de servidumbres legales con las siguientes condiciones:

a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos 44 a 51 de su Reglamento. En los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley, en virtud de su disposición transitoria tercera, la anchura de la servidumbre de protección será de 20 m. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley y artículo 52 de su Reglamento.

c) Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y artículos 53 a 56 de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en este Plan General de Ordenación como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí,

como máximo, de 500 m. para el tráfico rodado y de 200 m. para los peatonales.

d) Zona de influencia: Recae sobre una franja de terreno de 500 m. de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas y artículo 59 de su Reglamento.

e) Deberá garantizarse el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

3. Se respetarán los usos y construcciones en suelo urbano, así como las obras e instalaciones situadas en zona de dominio público o de servidumbre, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas en los términos previstos en su disposición transitoria cuarta. En aplicación de la disposición transitoria décima de su Reglamento, cuando la línea de las edificaciones existentes está situada a una distancia inferior a 20 m. desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones habrá de aprobarse con carácter previo o simultaneo un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, con los requisitos establecidos en dicha disposición transitoria décima.

4. En virtud el artículo 44.5 de la referida Ley de Costas los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales. Asimismo, por aplicación del artículo 44.6 de la misma Ley y concordantes de su Reglamento, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección. En todo caso, tanto aquellas que no cuentan con título concesional como las redes propuestas en ningún caso resultarán vinculantes, quedando condicionadas a lo que derive de la solicitud del correspondiente título habilitante.

5. En el presente Plan General de Ordenación se señala, para todo el término municipal, la línea de deslinde marítimo-terrestre, (plano nº 1 del Plan Operativo), que delimita interiormente el dominio público marítimo-terrestre, así como la línea interior de la ribera del mar, en algunos tramos coincidentes, a partir de las que se miden las zonas de servidumbre que establece la legislación de costas. Sobre estos datos prevalecerán los datos de los deslindes siguientes:

a) DL-9-TF (O.M. 15/11/1988), desde punta de Santa Catalina hasta la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de La Palma.

b) DL-160-TF (O.M. 24/08/2002), desde barranco Seco a punta de Santa Catalina.

c) DL-161-TF (O.M. 28/08/2002), desde la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de La Palma hasta el límite con el término municipal de Breña Alta.

6. En el presente Plan General de Ordenación se clasifican como suelo urbano los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre que tenían expresamente establecida esta clasificación en el Plan

General vigente en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas.

7. En aplicación del artículo 65.1 de las Normas del PIOLP en tanto no se apruebe el Plan Territorial de Ordenación del Litoral el acceso de tráfico rodado en la zona de influencia litoral se autoriza únicamente en las vías existentes o previstas por el Plan Insular. Estas podrán mejorar condiciones de tránsito y establecer áreas de aparcamiento en sus límites. Para las servidumbres de tránsito, de protección y de acceso al mar se adoptarán las condiciones que se contienen en los apartados 2, 3 y 4 de dicho artículo.

8. En el presente Plan General de Ordenación los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre que se clasifican como suelo rústico lo hacen en la categoría de protección costera para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre, de tránsito y protección.

9. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en la documentación planimétrica de este PGO los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

10. Los Sistemas Locales y Generales afectados por el Dominio Público Marítimo Terrestre no forman parte del patrimonio público de suelo municipal, atendiendo a su carácter demanial estatal y no podrán participar de los mecanismos derivados de la gestión urbanística a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que este PGO establece.

11. El Sistema General de Espacios Libres de Dominio Público Marítimo Terrestre y Sistema General de Usos Públicos Comunitarios de Playa, dada su condición demanial, no podrán participar de los mecanismos derivados de la gestión urbanística, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que este PGO establece.

12. Las áreas ajardinadas de la red viaria, así como los viarios e instalaciones existentes en el DPMT deberán contar con título habilitante para la ocupación del mismo estando, en todo caso, sujetas al régimen transitorio de la normativa de Costas que sea de aplicación.

13. Respecto a los bienes catalogados se deberá estar a lo preceptuado en la Disposición Adicional Undécima de la Ley de Costas y en la Disposición Adicional Tercera de su Reglamento de desarrollo.

ARTÍCULO 88 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1. Para salvaguardar el dominio público hidráulico se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (D. 86/2.002, de 2 de julio), y demás normativa vigente, así como las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico Insular de la

Demarcación Hidrográfica de La Palma, (D. 169/2018, de 26 de noviembre), y en los artículos 43 a 45 de las Normas del PIOLP. En aplicación de la DOG 29.2 el Consejo Insular de Aguas de La Palma establecerá programas específicos para intensificar las tareas de deslinde de los cauces y la recuperación del dominio público hidráulico que se hallare ocupado, evitando así los riesgos que se derivan de dicha ocupación.

2. En concordancia con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del citado Reglamento los márgenes de los cauces públicos están sujetos a una zona de servidumbre y a una zona de policía, con un ancho de 5 m. y 25 m. respectivamente desde la línea de dominio público hidráulico, que están sujetas a las exigencias contenidas en dichos artículos 12 y 13. La realización de cualquier construcción en las mismas, así como en los cauces privados, necesita previa autorización del Consejo Insular de Aguas de La Palma.

3. En el presente Plan General de Ordenación a los terrenos de dominio público hidráulico, cauces de barrancos, se les asigna la misma clase de suelo que tiene su entorno inmediato. En el caso de suelo urbano como espacio libre; en el caso de suelo urbanizable como espacio libre, no computable como reservas y estándares de ordenación ni generador de aprovechamiento pero con las obras de canalización con cargo al urbanizador; y en el caso de suelo rústico como suelo rústico de protección natural, paisajística y agraria (zona sensible) para la protección no solo de su cuenca sino para la preservación de sus valores paisajísticos y características fisiográficas de los terrenos.

4. Para la excepcional ocupación y canalización de barrancos, barranquillos y escorrentías, en aplicación de la DOG 50.2, será requisito necesario la justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas, y orográficas del lugar de actuación. Asimismo, en aplicación de la DOG 112.3.b) se evitará la canalización y ocupación del cauce del barranco con relleno para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros. De acuerdo con la DOG 34.2 no se permitirá en los mismos la actividad extractiva, excepto por razones justificadas de índole ambiental y en los casos que expresamente admita el planeamiento de ordenación insular de los recursos mineros.

ARTÍCULO 89 PUERTO MARÍTIMO

1. Los puertos marítimos de interés general, competencia del Estado, quedan regulados por el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobado por Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre. Las aguas marinas, terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos son bienes de dominio público. Los puertos deportivos adscritos quedan regulados por el Ley 55/1969, de 26 de abril, de Puertos Deportivos y el R.D. 2486/1980, de 26 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley de Puertos Deportivos.

2. El presente Plan General de Ordenación en concordancia con el artículo 18 de la citada Ley 27/1992, clasifica el ámbito del puerto de Santa Cruz

de La Palma como suelo urbano, al ser esta la clasificación de su entorno inmediato, como sistema general portuario, dentro del sistema general de comunicaciones, en su categoría de consolidado, y a desarrollar su ordenación pormenorizada a través de un Plan Especial que formulará la Autoridad Portuaria, y cuyo ámbito será el sistema general portuario que comprende la zona de servicio del mismo que se localiza en los municipios de Santa Cruz de La Palma y Breña Alta, delimitado en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de La Palma, aprobado por Orden FOM/1959/2010, de 22 de junio. Al afectar la ordenación a más de un término municipal, deberá tramitarse mediante Plan Territorial Especial de Ordenación, en aplicación del artículo 84.3 del RPIOSPC. Dicho Plan Especial deberá cumplir las determinaciones de las normativa de Costas, debiendo remitirse en su tramitación a la Secretaría de Estado de Medio Ambiente de la Dirección General de la Costa y el Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

3. Los puertos marítimos no declarados de interés general del Estado o que estando declarados como tal el Estado no realice su gestión directa y se produzca la adscripción a la Comunidad Autónoma de Canarias, quedan regulados por la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y por su Reglamento, (D. 52/2005, de 12 de abril).

4. El presente Plan General de Ordenación prevé en el litoral norte de Santa Cruz de La Palma, en la zona de Maldonado, en el tramo comprendido entre la desembocadura de los barrancos de Las Nieves y El Carmen, la implantación de un puerto deportivo y parque marítimo, al amparo de las correspondientes autorizaciones administrativas, y a través de inversión privada, en concordancia con lo establecido en el PIOLP, (plano P.4.01), que propone en la zona un puerto deportivo de interés insular. En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial de Puertos e Instalaciones Portuarias de La Palma, su ordenación y condiciones ambientales cumplirán lo establecido en el artículo 102 de las Normas del PIOLP. El puerto deportivo propuesto no resultará vinculante, quedando condicionado a lo que se derive de la solicitud del título de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre, previa la preceptiva tramitación ambiental.

5. Los Planes de Utilización de los Espacios Portuarios favorecerán la integración ambiental y funcional entre la zona portuaria y el núcleo urbano contiguo. Los proyectos portuarios prestarán atención especial a que su diseño realce el interés paisajístico de las instalaciones, compatibilizándolo con las condiciones de seguridad que requiere la función principal de puerto.

ARTÍCULO 90 CALIDAD AMBIENTAL

1. La administración pública, en cumplimiento de las DOG 20 a 24, prestará atención relevante a la calidad ambiental, estableciendo medidas para preservar la calidad atmosférica, mediante la reducción de emisiones contaminantes a la misma, la calidad sonora, mediante la regulación de

los niveles de ruido y vibraciones, y la calidad lumínica, mediante la regulación de la iluminación exterior, así como para la incorporación de energías renovables y soluciones bioclimáticas en las edificaciones. A tales efectos, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de las Normas del PIOLP.

2. Con objeto de preservar el cielo contra la polución luminosa, por los perjuicios que conlleva para la observación astronómica que se realiza desde las instalaciones del I.A.C. en el Observatorio Astrofísico del Roque de Los Muchachos, será de aplicación para todo alumbrado exterior las especificaciones contenidas en la Ley 31/1.988, de 31 de octubre, sobre Protección de Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias, y en su reglamento, R.D. 243/1.992, así como las recomendaciones dictadas por dicho instituto.

ARTÍCULO 91 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1. El R.D. 1841/2009, de 27 de noviembre, (B.O.E. nº 25 de 29 de enero de 2010), actualiza las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma y de sus instalaciones radioeléctricas asociadas sobre los terrenos que se encuentran bajo su proyección ortogonal, establecidos en el D. 463/1974, de 7 de febrero, cuyo grafismo descriptivo, en lo que respecta al municipio de Santa Cruz de La Palma se recoge en el plano nº 9 del presente Plan Estructural y para toda la isla en el plano P.4.01 del PIOLP. En los ámbitos territoriales afectados por las servidumbres aeronáuticas habrán de cumplirse las determinaciones contenidas en el artículo 94 de las Normas del PIOLP y en la legislación sectorial vigente aplicable, en particular:

a) Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162 de 8 de julio)

c) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315 de 31 de diciembre)

d) Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303 de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204 de 25 de agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118 de 17 de mayo).

e) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292 de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118 de 17 de mayo)

f) Real Decreto 1841/2009, de 27 de noviembre por el que sea actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma (B.O.E. nº 25 de 29 de enero de 2010)

g) Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de La Palma (B.O.E. nº 219 de 12

de septiembre)

h) Orden FOM/3129/2002 del Ministerio de Fomento, de 28 de octubre, por la que se corrigen errores en la Orden de 3 de agosto de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de La Palma (B.O.E. nº 297 de 12 de diciembre de 2002).

2. En la zona definida por la proyección ortogonal sobre el terreno de la superficie horizontal interna, no podrán ubicarse instalaciones que produzcan humos o cualquier otro fenómeno que suponga un riego para las aeronaves, incluidas las instalaciones utilizadas como refugios de aves en régimen de libertad, en cumplimiento del artículo 3 del R.D. 1841/2009 y artículo 10 del D. 584/1972, de 24 de febrero, sobre servidumbres aeronáuticas.

3. En los terrenos incluidos en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura, (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas), y la instalación de los medios necesarios para su construcción, (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en virtud de los artículos 30 y 31 del D. 584/1972.

4. En las actuaciones situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, aún las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, la correspondiente solicitud de autorización ha de incorporar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente.

5. En los ámbitos de suelo rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de la Servidumbre Aeronáutica no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir vulneración de las servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

6. En aquellas zonas que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el

artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

7. En cuanto a la posible creación de nuevos aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antena de telefonía y enlace de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

8. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Santa Cruz de La Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) , así como el gálibo de viario no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, que vienen representadas en los planos nº 9 de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Estructural del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

9. En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

10. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general, de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

ARTÍCULO 92 INFRAESTRUCTURAS

1. La admisión del uso de infraestructura, definido en el artículo 13 de las

NU/PO, está sujeto a las limitaciones y a las determinaciones contenidas en la legislación urbanística y sectorial, además de por las condiciones establecidas en el presente planeamiento general y en el territorial y sectorial que ordenen las infraestructuras en el ámbito comarcal e insular.

2. La construcción de infraestructuras, caso que se autorice el uso correspondiente, deben ubicarse, siempre que sea posible, fuera de las zonas A, Ba y Bb PORN o, en su caso, justificarse convenientemente, (artículo 26.3.a de las Normas del PIOLP). En concordancia el presente planeamiento general admite el uso de infraestructura en las subzonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.4 de los suelos rústicos categorizados SRPN, SRPP, SRPC, SRPA y SRPF, sólo cuando las mismas estén previstas en el PIOLP o PTE y sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Se garantizará la conservación de los hábitats, la estructura de los ecosistemas, la flora, la fauna y el paisaje.

b) Se garantizará la protección del patrimonio cultural asociado a la misma, especialmente en lo que se refiere al patrimonio etnográfico y arqueológico

c) Se conservarán los usos de infraestructuras existentes, debidamente autorizados, hasta que el planeamiento determine las condiciones de mantenimiento o extinción de dicho uso.

d) Se elegirá la alternativa que suponga menor afectación al medio natural y se deberá justificar la preservación de los ámbitos de mayor valor ambiental. El proyecto contendrá las medidas preventivas de impacto durante la ejecución de las obras y las garantías de regeneración del paisaje de las áreas afectadas.

e) No se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración de la permeabilidad ecológica.

f) Se aplicarán las medidas ambientales establecidas en los artículos 81 y 82 de las Normas del PIOLP.

3. Las infraestructuras viarias se ajustarán a las condiciones específicas y de integración ambiental que se establecen en los artículos 106 y 111, respectivamente, de las Normas del PIOLP y a lo dispuesto en el artículo 86 de estas Normas.

4. Las infraestructuras energéticas responderán al objetivo de autosuficiencia energética establecido en el artículo 118 de las Normas del PIOLP. Específicamente:

a) Las instalaciones solares, se admiten en las condiciones fijadas en el artículo 122 de las Normas del PIOLP, en zonas C2.2 categorizadas SRPA y SRAA.

b) No se consideran zonas aptas para parques eólicos en concordancia con lo establecido en el artículo 122 de las Normas del PIOLP.

c) No se hace previsión de instalaciones hidroeléctricas para el aprovechamiento de la energía hidráulica.

5. Las infraestructuras de telecomunicaciones se ajustarán a lo establecido

en los artículos 129.4 y 131 de las Normas del PIOLP.

6. Las infraestructuras hidrológicas se ajustarán a lo establecido en el artículo 108 de las Normas del PIOLP y de conformidad con el Plan Hidrológico Insular. Los estanques, depósitos de aguas y balsas, y las redes y sistemas de riego de iniciativa privada, para el servicio de una finca o explotación concreta no se consideran infraestructuras hidrológicas sino instalaciones auxiliares vinculadas a los usos agropecuarios.

7. Las infraestructuras de gestión de residuos se ajustarán a lo establecido en el Plan Territorial Especial de Residuos de La Palma y en su defecto en los artículos 139 a 144 de las Normas del PIOLP.

TÍTULO XII PREVENCIÓN DE RIESGOS

ARTÍCULO 93 PREVENCIÓN DE RIESGOS

1. En cumplimiento de la DOG 50 el presente Plan General de Ordenación, en base al Estudio de Riesgos Naturales de su documento de Información Urbanística, destina este apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, en su caso, hasta tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial para la Prevención de Riesgos, establecido en el artículo 55 de las Normas del PIOLP.

2. Se entiende por riesgo natural aquel fenómeno de la naturaleza que afecta de forma lesiva a las personas o infraestructuras y que se delimita por la probabilidad de ocurrencia del mismo.

3. Tras el análisis ponderado de las características geológicas, orográficas, meteorológicas, y otras, del municipio de Santa Cruz de La Palma, se consideran, en este planeamiento general, como riesgos naturales, por la evaluación de sus efectos y su mayor probabilidad de suceder, los siguientes:

a) Riesgos volcánicos, escasos en el tiempo pero que pueden producir grandes efectos sobre el territorio.

b) Riesgos geomorfológicos, difusos y de escasa importancia pero que pueden producir daños locales considerables.

c) Riesgos de incendios, de cierta frecuencia, con peligrosidad potencial para el territorio y las personas, y con efectos ambientales que pueden llegar a ser graves.

d) Riesgos hidrológicos, recurrentes en el tiempo, dado el sistema de precipitaciones y la red de drenaje de las cuencas, y de peligrosidad potencial para las personas, edificaciones e infraestructuras.

e) Riesgos marítimos, con alguna frecuencia, consecuencia del régimen de temporales de mar que azotan la costa del municipio, con daños, particularmente sobre las infraestructuras de costas y puertos, que pueden ser importantes.

ARTÍCULO 94 RIESGOS VOLCÁNICOS

1. Las erupciones volcánicas llevan asociados movimientos sísmicos que pueden ocasionar, según su intensidad y duración, acciones desfavorables sobre la estabilidad estructural de los edificios e infraestructuras y/o provocar inestabilidad en el terreno.

2. En previsión de la afección de los movimientos sísmicos a la estabilidad estructural de edificios e infraestructura el marco legislativo vigente exige el cumplimiento de normativa al respecto, tales como el CTE-SE y otros, a la que nos remitimos.

3. En previsión de la afección a la estabilidad del terreno se toman

determinaciones en este planeamiento general para evitar o minimizar tales riesgos en el apartado siguiente de riesgos geomorfológicos, al que nos remitimos.

ARTÍCULO 95 RIESGOS GEOMORFOLÓGICOS

1. Típico de las zonas de fuerte orografía, como el municipio de Santa Cruz de La Palma, son los fenómenos de procesos de laderas, en las que a las fuertes pendientes del terreno se unen otros condicionantes como la estructura geológica de los mismos, la acción de los agentes atmosféricos y biológicos o del sismo, la acción humana de movimientos de tierras, y otros, que dan lugar a un proceso de alteración del perfil de equilibrio del terreno y en consecuencia a la caída de bloques del mismo o al deslizamiento de este.

2. Mientras no se desarrolle el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos, en concordancia con lo establecido en el artículo 58.1 de las Normas de PIOLP, en función de las características del suelo se distinguen en el municipio, tal como se recoge en el plano nº 10 A del Plan Estructural, los siguientes niveles de riesgo por inestabilidad de laderas y desprendimientos:

a) Riesgo alto, que incluye las zonas constituida por laderas con bloques, o bien de carácter terrígeno o con materiales no consolidados, con pendientes iguales o superiores al 100% (45º).

b) Riesgo moderado, que incluye los terrenos con pendiente entre el 50% y el 100% (entre 22,5º y 45º).

c) Riesgo bajo, que incluye los terrenos con pendiente inferior al 50% (22,5º) excluyéndose las zonas comprendidas en conos de deyección de barrancos o terrazas altas de los mismos, comprendidas dentro del período de retorno de 500 años.

3. En las zonas de riesgo alto quedan prohibidas las transformaciones del uso del suelo y otras susceptibles de incrementar la ocurrencia del riesgo, así como de amplificar sus efectos o aumentar la gravedad de sus consecuencias sobre los bienes humanos, materiales o del patrimonio agrícola, natural y el paisaje.

Los abancalamientos existentes deben ser mantenidos, sea cual sea el uso que se pretenda implantar en el territorio; se fomentarán las plantaciones de las áreas más erosionadas, sobre todo en la cabecera de los barrancos, y se controlaran los movimientos de tierra, que se considerarán prohibidos cuando el riesgo de erosión sea muy elevado.

4. En las zonas de riesgo moderado quedan restringidas las transformaciones territoriales y cambios de los usos de suelo admisibles, en función de las características específicas del entorno, bienes afectables y el interés general de la eventual actuación planteada, y quedan prohibidas, con carácter general, la urbanización o edificación en estos terrenos, excepto que se ubiquen en suelo urbano o urbanizable

colindante con núcleos consolidados.

5. Las actuaciones, en particular las edificaciones e infraestructuras, localizadas en zonas de riesgo alto y zonas de riesgo moderado, o que sin estar localizadas en estas se sitúan a una distancia del límite de las mismas inferior a 50 m., y en general, en cualquier actuación en la que se produzca una alteración de la pendiente natural del terreno que dé lugar a una nueva pendiente de este superior al 50 %, precisarán de un estudio específico de los riesgos geomorfológicos por desprendimiento o caídas de masas de terreno que le pueden afectar y adoptarán las medidas correctoras que eviten o minimicen dichos riesgos.

6. En concordancia con lo establecido en el Estudio de Riesgos Naturales del documento de Información Urbanística del presente planeamiento general se consideran taludes activos con riesgos geomorfológicos por desprendimiento o caídas de masas de terreno los señalados en el plano 10 A de su Plan Estructural localizados en la cuenca media del barranco de La Madera, en la desembocadura del Barranco Seco y en los cantiles costeros de Mirca al Sur del Barranco de Los Gomeros. Al no afectar los mismos a asentamientos poblacionales, vías de tráfico de vehículos y personas ni infraestructuras su nivel de riesgo es bajo. No obstante, periódicamente debe procederse al análisis de sus movimientos, así como de los factores que condicionan su estabilidad y desencadenan estos, para poder evaluar el riesgo y si se precisara tomar las medidas pertinentes de saneamiento, estabilización y protección de dichos taludes, en particular en el Barranco de Los Gomeros en el que se puede ver afectada la EDAR.

ARTÍCULO 96 RIESGOS DE INCENDIOS

1. En virtud de lo establecido en el artículo 60 de la Normas del PIOLP, mientras no se desarrolle el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos o se realice un estudio específico más detallado, se considerarán zonas de alto riesgo de incendios forestales las superficies determinadas por la Orden de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifica la Orden de 5 de agosto de 2005, que declara las zonas de alto riesgo de incendios forestales de Canarias, delimitadas en los planos P.5.01a y P.5.01b del mismo, estableciéndose un nivel de vulnerabilidad alta en las zonas PORN A y D, media en las zonas Ba y Bb1, y baja en el resto (plano 10B del PE). Los núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas, así como las viviendas aisladas u otras edificaciones o usos aislados en suelo rústico, en zonas de alto riesgo de incendio forestal, o colindantes con ellas, deberán mantener una franja de protección de baja combustibilidad de una amplitud mínima de 25 m. En los casos en que esta franja afecte a zonas A o Ba PORN se justificará el tratamiento de la misma de forma que garantice la conservación de la biodiversidad.

2. En las zonas rústicas o rurales el mayor peligro de incendios lo constituyen los de carácter forestal, por lo que en los suelos rústicos de protección agraria o de asentamiento agrícola que se sitúan en zona de alto riesgo de incendio forestal o a menos de 500 m. de la misma se exige el mantenimiento de los terrenos como medida de protección contra los

incendios forestales. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento tiene facultades para realizar labores de desbroce y roturación de dichos terrenos, repercutiendo posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación económica-social no puedan asumir tal obligación. Esta determinación no es óbice para el cumplimiento de lo establecido con carácter general en lo referente a terrenos que no teniendo una categorización expresa del tenor de la señalada en este artículo puedan estar situados a menos de 500 m. de superficies forestales arboladas.

3. De manera general, la administración pública fomentará en los suelos de protección paisajística y de protección forestal (SRPP y SRPF) prácticas de gestión forestal convenidas con los propietarios. La finalidad de estas prácticas habrá de ser la prevención de los incendios, así como el mantenimiento del ecosistema. De manera particular, los suelos con nomenclatura SRPP-A 6 y SRPP-A 7, deben tener consideración de ámbitos forestales potencialmente combustibles por causa de incendios. Por lo tanto, el Ayuntamiento en coordinación con el Cabildo Insular de La Palma procederá a redactar un informe sobre la viabilidad del mantenimiento de tales masas forestales. En caso de que se tengan que llevar a cabo entresacas o talas extensivas las mismas podrán autorizarse cuando estuvieran motivadas por el informe anteriormente mencionado. Pasado un año, tras la entrada en vigor de este Plan, los propietarios de los terrenos podrán presentar informe, firmado por técnico competente, al Ayuntamiento y solicitar autorización de tala o entresaca, motivada por razones de prevención en materia de incendios forestales.

4. En los casos que se proceda a una tala preventiva de incendios forestales, según lo estipulado en el número anterior, los terrenos podrán recuperar su condición agraria si existieran indicios evidentes de terrazgo agrario en dichas parcelas y el uso agrario estuviera admitido por el presente planeamiento general, de lo contrario tendrán que ser reforestados a criterio de técnico ambiental competente, teniendo en cuenta el riesgo de incendios forestales.

5. En la prevención de incendios y control de la erosión en el suelo rústico, en concordancia con lo establecido en el artículo 50.1 de las Normas del PIOLP, hasta tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal, se evitarán los desbroces indiscriminados, especialmente en los ámbitos con interés ambiental, y se minimizará la apertura de nuevas pistas forestales, que deberán quedar plenamente justificadas y su acceso regulado o restringido a los agentes públicos y privados gestores de los espacios afectados.

6. En la prevención de incendios de carácter urbano, tanto en el suelo clasificado como urbano como en el urbanizable, se exige la aplicación de la vigente normativa al respecto, (CTE-SI, D. 305/1996 y 39/1997, R.D. 2267/2004, y otros).

ARTÍCULO 97 RIESGOS HIDROLÓGICOS

1. Los riesgos por efecto de fuertes precipitaciones y la evacuación de estas a través de la red hidrográfica son de los más importantes del municipio,

por tanto, en los barrancos sólo se permitirán actuaciones de naturaleza estrictamente hidrológica o de prevención de riesgos hidrológicos convenientemente justificadas, tanto en su cauce como en sus márgenes de influencia, que observarán las medidas mínimas que requiere la finalidad de protección de este tipo de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales. El cauce hidráulico de barranco se ajustará a las condiciones siguientes:

a) Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo de anchura de cauce la de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de La Palma quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en la autorización, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes. Asimismo, se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros – a ambos lados del cauce – como servidumbre de acceso al mismo.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de La Palma. Asimismo, cualquier obra en los márgenes requerirá informe favorable del servicio de patrimonio del Cabildo Insular de La Palma.

c) Las propuestas de canalización o actuación sobre los cauces deben ser objeto de autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas de La Palma.

2. En concordancia con el análisis realizado en el presente planeamiento (Estudio de Riesgos Naturales del Documento de Información Urbanística) de la peligrosidad de los barrancos en relación a sus riesgos de crecidas y avenidas durante la evacuación de las aguas procedentes de fuertes precipitaciones y sus posibles daños sobre la población y con lo establecido en el artículo 59.1 de las Normas del PIOLP, se consideran de riesgo muy alto los cauces de los barrancos de Juan Mayor-Los Pájaros, Los Dolores, Las Nieves, Carmen-Dorador y Seco y de riesgo alto los márgenes de los barrancos de La Madera, barranco de Las Nieves, con las cuencas de El Río y Los Dolores - Juan Mayor, Candelaria y Los Gomeros a los que le es de aplicación el régimen que se establece en los apartados 2, 3 y 4 de referido artículo 59.

Además de las imprescindibles obras de encauzamiento y canalización de estos barrancos, en los cauces de los mismos se realizarán labores de mantenimiento y limpieza evitando obturamiento por escombros o basuras, se evitarán todo tipo de usos, aunque sean temporales, y se aplicarán medidas preventivas, tales como trampas de sedimentos, hormigonado de lecho, y otras, todo ello bajo la autorización y dirección del Consejo Insular de Aguas.

3. En los suelos rústicos de protección agraria, (SRPAG), en los que se localizan cauces de barrancos, (SRPAG1 Barranco Seco, SRPAG5 y SRPAG 7 Barranco de Candelaria, SRPAG 7 Barranco del Caldero, SRPAG 8 Barranco del Dorador, SRPAG 9 Barranco del Carmen y SRPAG 16

Barranco de Los Pájaros), se contienen zonas sensibles por razones de protección del dominio público hidráulico, y su puesta en cultivo o el mantenimiento de los cultivos existentes, así como los usos regulados, se condicionan al cumplimiento de las disposiciones del Plan Hidrológico Insular, de las Directrices de Ordenación del Suelo Agrario y a los códigos de las buenas prácticas agrícolas, en concordancia con lo establecido en el artículo 44.2 de las Normas del PIOLP.

4. En concordancia con lo establecido en el Estudio de Riesgos Naturales del documento de Información Urbanística del presente planeamiento general se consideran zonas específicas de riesgo hidrológico por su afección a la población, el tramo encauzado del Barranco de Las Nieves, la desembocadura del Barranco del Carmen, el desvío en túnel del Barranco de Dolores hacia el Barranco de Las Nieves, y el grupo de viviendas localizado en el margen izquierdo del Barranco del Río, señaladas en el plano 10 C de su Plan Estructural.

5. Con una capacidad adecuada de desagüe de avenidas para un periodo de retorno de 500 años el tramo encauzado del Barranco de Las Nieves debe de ser objeto de medidas preventivas que mantengan su margen de seguridad, tales como las periódicas limpiezas del cauce que eviten disminución de su sección de evacuación, el hormigonado del lecho en las áreas de menor sección para disminuyendo el rozamiento incrementar la velocidad del agua, el establecimiento de trampas de sedimentos aguas arriba para disminuir el arrastre de la avenida, y otras similares.

6. Con un caudal de referencia en un periodo de retorno de 500 años de 150 m3/seg. la desembocadura del Barranco del Carmen precisa de su encauzamiento para posibilitar la implantación del equipamiento SRPE 7 (Recinto Ferial y de Congresos) y la protección del equipamiento SRPE 6 (I.E.S. Virgen de Las Nieves) ya implantado.

7. Con una capacidad de desagüe ajustada al caudal de referencia en un periodo de retorno de 500 años el desvío en túnel del Barranco de Los Dolores hacia el Barranco de Las Nieves precisa de determinaciones para corregir esta situación de riesgo existente tales como las periódicas limpiezas del cauce que eviten disminución de su sección de evacuación, el hormigonado del lecho para disminuyendo el rozamiento incrementar la velocidad del agua, el hormigonado de paredes y techo del túnel para evitar riesgos de desprendimientos, el establecimiento de trampas de sedimentos aguas arriba para disminuir el arrastre de la avenida, y otras similares.

8. Con una capacidad de desagüe inferior al caudal de referencia en un periodo de retorno de 500 años el grupo de viviendas localizado en el margen izquierdo del Barranco del Río se encuentran en peligro de inundación por avenida que requiere de determinaciones para corregir esta situación de riesgo existente tales como la construcción de muro de defensa, excavación del cauce para aumentar la sección de desagüe, el establecimiento de trampas de sedimentos aguas arriba para disminuir

el arrastre de la avenida, y otras similares

9. En los barrancos principales, constitutivos de la red de drenaje de las cuencas hidrográficas del municipio, denominados Seco, Los Gomeros, Candelaria, El Carmen-Dorador, Las Nieves, (La Madera y El Río), y Dolores (Juan Mayor y Los Pájaros), se llevará a cabo, por el Consejo Insular de Aguas u organismo competente, inventario de las instalaciones, construcciones e infraestructuras que afectando al cauce de los mismo o por su situación respecto a este, particularmente las construcciones destinadas a vivienda, entrañan un potencial peligro hidrológico determinando las medidas a tomar en cada caso.

10. Las determinaciones de este PGO deben ajustarse a lo dispuesto en el PTE (Plan de Gestión de Riesgos de Inundación PGRI).

ARTÍCULO 98 RIESGOS MARÍTIMOS

1. En las actuaciones que hayan de llevarse a cabo en las zonas de servidumbre de costas, entre el límite interior de la ribera del mar y la línea límite de la servidumbre de protección, reguladas en los artículos 23 a 26 de la Ley de Costas, artículos 44 a 51 de su Reglamento, se considerará la prevención de riesgos marítimos por temporales de mar y se adoptarán las medidas correctoras precisas.

2. En particular, en las actuaciones contempladas por este planeamiento general en el litoral del municipio, sobre todo aquellas con afección sobre el dominio público marítimo terrestre, tales como el puerto comercial, playa, parque marítimo, puerto deportivo, remodelación de la Avenida Marítima, se llevará a cabo un estudio específico sobre los riesgos marítimos que las mismas entrañan, así como de los efectos negativos que sobre el medio y en especial sobre la dinámica de litoral se producen, y se adoptarán las medidas oportunas tendentes a la minimización de todo ello.

TÍTULO XIII MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 99 CONDICIONES GENERALES

1. Las condiciones y medidas ambientales que para la protección del medio ambiente se establecen en los siguientes artículos se aplican a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue, con la finalidad de que no se deriven de las mismas agresiones al medio ambiente, independientemente de cualquier otra resultante de la aplicación de la legislación ambiental o sectorial.

2. Las licencias para la instalación de invernaderos u otras obras relacionadas con el mantenimiento, ampliación o reestructuración de instalaciones agrarias incluirán el plan de tratamiento de los plásticos y otro material de desecho. El Ayuntamiento podrá exigir fianza para garantizar la correcta gestión de estos residuos.

3. El mantenimiento de los usos agrícolas tradicionales ha de cumplir con los siguientes criterios ambientales:

a) No afectar a los hábitats prioritarios contemplados en la documentación gráfica del PIOLP (Plano I.2.O7)

b) Tener reconocido en el último mapa de cultivo su existencia o abandono.

c) Bajo ningún supuesto se permiten desbroces, explanación o abancalamiento que entrañen nuevas roturaciones en terreno.

d) La recuperación de canteros no está permitida cuando exista cobertura arbustiva forestal independientemente de su porte y su diámetro. La misma, en el caso de plantearse, requerirá autorización amparada en informe de técnico competente en materia ambiental.

e) Se permite el mantenimiento de los canteros y el mantenimiento de sistemas de riego ya existentes, cualquier mejora que por razones de producción se requiera debe quedar autorizada a la vista del estudio de impacto ambiental básico cuyos contenidos serán análogos a los que establece la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y los espacios naturales protegidos de Canarias.

4. Los depósitos o estanques vinculados a la actividad agrícola se permiten ejecutar tanto en obra de fábrica como en modelos comerciales prefabricados, debiendo mimetizarse con el entorno mediante vegetación o bancales de piedra. En la zona Ba2.1 y Bb1.1 se permite el mantenimiento de los ya existentes, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno, quedando en situación legal de consolidación.

5. Las redes de riego se ejecutarán enterradas o a pie de bancales, circunstancia que se deberá justificar en la correspondiente licencia. En la zona Ba2.1 y Bb1.1, se permite el mantenimiento de las ya existentes si ya están implantados, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno. Si la instalación supera el ámbito de una finca o explotación agraria, se considera uso de infraestructura, y como

tal ha de regularse.

ARTÍCULO 100 INFORME DE SOSTENIBILIDAD

1. Las medidas de protección en razón de la evaluación ambiental están relacionadas con los efectos e impactos generados por la aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación. Estas medidas se justifican porque están orientadas a paliar los problemas ambientales detectados en la fase de diagnóstico ambiental, así como a reducir los impactos derivados de la aplicación de las determinaciones del planeamiento. Asimismo, se formulan en cumplimiento de los objetivos ambientales formulados en el Informe de Sostenibilidad.

2. Se adoptan, a tales efectos, las siguientes medidas protectoras:

a) Prevención de incendios:

i Criterios normativos de prevención de incendios para los suelos SRPP-A6, y SRPP-A7, (artículo 96.3 de estas normas).

ii Criterios normativos de prevención de incendios para los suelos SRPA y SRAA limítrofes con suelo rústico de protección natural y paisajístico-forestal, (artículo 96.2 de estas normas).

iii Protección de los cauces de los barrancos:

iv Se garantizará la función de drenaje tanto en el cauce de los barrancos como en sus márgenes de influencia en cumplimiento de la normativa sectorial en materia de hidrología, (artículo 97.1 de estas normas).

v Se considerará con criterios extensivos como suelo rústico de protección ambiental los barrancos del municipio, especialmente los establecidos con niveles de riesgo muy alto y alto, (plano 3 del Plan Estructural).

vi Se evaluará el nuevo establecimiento de usos que supongan algún riesgo o entorpezcan el desalojo repentino e irregular de agua por los barrancos, especialmente los establecidos como niveles de riesgo muy alto y alto.

- En concreto en los suelos Rústicos de Protección Agraria con zonas sensibles por razones de protección de dominio público hidráulico y Rústico de Protección del Litoral deberán motivarse que cualquier nueva instalación, construcción e infraestructura que pudiera autorizarse no entrañe peligros en lo relativo a los riesgos naturales, (artículo 97.3 de estas normas).

b) Promoción, conservación y mejora del estado del patrimonio natural:

i Se regulará con carácter transitorio los usos y aprovechamientos del Lugar de Importancia Comunitaria denominado “Bosques de Santa Cruz de La Palma”, con nomenclatura ES7020086 siguiendo los principios de conservación del patrimonio natural. El expediente de delimitación de estos Lugares, que es promovido por la Comunidad Autónoma, aún no ha supuesto la declaración de ninguna Zona Especial de Conservación. Por lo tanto, en cumplimiento de la Ley 42/2007 se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 42 y 45 (apartados 4, 5 y 6). En este sentido, el artículo 42 de la mencionada Ley establece que estos Lugares de Importancia Comunitaria pasarán a tener un régimen de protección

preventiva que garantice que no exista una merma del estado de conservación de sus hábitats y especies hasta el momento de su declaración formal. Este mandato exige aplicar un principio de precaución a los criterios de ordenación del PGO, máxime cuando los futuros Espacios Naturales Protegidos que serán las Zonas Especiales de Conservación requieran adecuados planes de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo, según criterio de cada Comunidad Autónoma (artículo 45.1 de la Ley 42/2007), (artículo 70 de estas normas).

ii Parte de estos terrenos forman parte de la Zona de Especial Protección de Aves con nomenclatura ES0000114. En estas zonas habrán de establecerse medidas para evitar las perturbaciones y de conservación especiales en cuanto a su hábitat, para garantizar su supervivencia y reproducción (artículo 43 Ley 42/2007).Estos principios básicos, a los que debe estar sometido el planeamiento urbanístico han supuesto que se clasifique con carácter transitorio la totalidad del suelo afectado por LICs o ZEPA, como rústico de protección natural. Criterio que asume el principio de precaución y de subordinación del planeamiento urbanístico al planeamiento de Espacios Naturales Protegidos,

iii Se protegerá de manera expresa la masa forestal arbórea y el fomento en este tipo de suelo de prácticas de gestión forestal convenidas con los propietarios.

iv Se protegerá una zona de palmeral en la ladera Norte del Barranco de La Madera y de manera general a todos los palmerales grafiados en los planos informativos del Informe de Sostenibilidad.

v Remisión completa a lo estipulado por los respectivos Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria.

vi Se protegen y regulan los valores ambientales que con carácter extensivo están presentes en el suelo rústico de protección paisajística ambiental.

c) Control y gestión de residuos de forma ambientalmente sostenible:

i Promoción a través de las ordenanzas ambientales de la instalación de un sistema de depuración individual ambientalmente biodegradable, especial aunque no exclusivamente para las viviendas ubicadas en suelo rústico, que sustituya al tradicional vertido de las aguas residuales a la fosa séptica conocida popularmente como pozo negro, ya que las aguas residuales domésticas (W.C, lavabos, duchas, fregaderos, etc.) están cargadas de materia orgánica, de bacterias, virus y sustancias minerales, cuyo vertido directo deteriora gravemente el medio ambiente.

ii El Ayuntamiento junto a otras administraciones de índole insular o autonómico, en cooperación con instituciones como el Instituto Tecnológico de Canarias, empresas privadas ofertantes de servicios y acudiendo a iniciativas europeas o fondos estructurales para el desarrollo regional debe incentivar a particulares a cambiar su actual sistema de vertido y a la nueva construcción a incluir y optimizar dichas prestaciones, entre las cuales caben destacar las siguientes:

- Fosa séptica dotada de filtros biológicos, cámaras de grasas y zanja

filtrante

- Proceso biológico por oxidación total mediante estación depuradora para pequeñas poblaciones o grupo de usuarios.
- Decantador-digestor con filtro biológico: el decantador realiza la sedimentación primaria y la digestión de fangos. El filtro biológico es la zona donde tiene lugar el tratamiento de oxidación biológica de materia orgánica, a partir de microorganismos y con un aporte de oxígeno.
- Estación de Aguas Residuales (E.D.A.R.) compuesta por tanque de aireación y decantador clarificador: las aguas residuales una vez pretratadas (arqueta desbaste, cámara de grasas) pasan al tanque de aireación donde se mantiene un cultivo bacteriano aerobio en suspensión. Recomendada entre 20 y 250 habitantes.

iii Promoción de la recogida de residuos sólidos domésticos y su traslado a punto limpio.

iv Mantener las instalaciones de la depuradora con un correcto funcionamiento y bien conservadas, asimismo, realizar una adecuada gestión de los vertidos, según lo establecido en la legislación correspondiente.

v Previsión básica de conexión de la urbanización de los nuevos desarrollos a las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento específicas cuando se tramite su ordenación pormenorizada. Previsión básica de disponibilidad de recursos de agua suficientes para la demanda urbana de los nuevos desarrollos y viabilidad en cuanto a la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes cuando se tramite su ordenación pormenorizada.

vi Apoyar e incentivar las prácticas agropecuarias tradicionales:

vii Potenciar las prácticas agrícolas tradicionales (vid, frutales, cereales, papas, etc.), favoreciendo su implantación en el suelo rústico de protección paisajística ambiental, así como las iniciativas novedosas que sean compatibles con el paisaje agrario.

viii Facilitar el uso pecuario y agrario comercial en los suelos rústicos de protección agraria posibilitando dichos usos.

ix Actuaciones tendentes a la prevención de impactos paisajísticos:

- Limitar la apertura de viales rurales que deberán justificar motivadamente su necesidad económica y social, así como su evaluación ambiental.
- Controlar el tránsito de vehículos rodados para el suelo rústico de protección ambiental.

x En el suelo rústico de protección paisajística ambiental, las infraestructuras e instalaciones de nueva implantación se regirán por criterios paisajísticos. Se procurará su canalización bajo tierra siempre y cuando las características del terreno lo permitan y sea técnica y ambientalmente posible de todos aquellos elementos destinados a instalaciones eléctricas, telefónicas, etc.

d) Conservar, potenciar y recuperar o restaurar en su caso todos aquellos

elementos constitutivos del paisaje tradicional edificado y patrimonio etnológico en general, evitando en lo posible afecciones en contra del mismo:

i En el suelo rústico de protección paisajística ambiental emplear criterios estéticos y no meramente funcionales en muros de contención o de cerramiento de propiedad, siguiendo las pautas del terrazgo agrario tradicional.

ii Incentivar a través de las ordenanzas de edificación el respeto y seguimiento de la tipología arquitectónica tradicional, en aquellas zonas del Municipio donde se lleven a cabo actuaciones de rehabilitación. Esta tipología se caracteriza por edificaciones de una planta, cubiertas de teja a dos o cuatro aguas, acabado exterior de las puertas y ventanas en madera.

iii Plantear el establecimiento futuro de un gabinete de asesoramiento por parte del Ayuntamiento, así como la elaboración de un catálogo de las viviendas tradicionales del Municipio para que sirvan de referencia a actuaciones de restauración o rehabilitación y a las nuevas edificaciones que se proyecten.

iv Procurar que todo tipo de edificación y especialmente las obras públicas municipales, se rijan por el principio de ejemplaridad, lo que conlleva un cuidadoso diseño general que implique la integración con el medio circundante y un perfecto acabado de la obra y de su entorno, así como un adecuado mantenimiento posterior.

v Ampliar el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico y del Municipio con todas aquellas construcciones de valor patrimonial que aún no están incluidas en el mismo, con el fin de que se evite su pérdida y que sean tenidas en cuenta en la política de rehabilitación patrimonial del Municipio. Igualmente, deben ser recogidas en este catálogo los elementos etnológicos más destacados del Municipio (aljibes, hornos, portadas, etc.).

vi En colaboración con otras administraciones, realizar un detallado inventario y análisis de los valores naturales y culturales de los caminos tradicionales y de su entorno con el fin de protegerlos y mejorar su estado de conservación de cara a promocionar su uso público e impedir la invasión del dominio público de servidumbre de los mismos, manteniéndolos de forma adecuada para su uso.

e) Protección de los valores arqueológicos:

i Elaborar la Carta Arqueológica de Santa Cruz de La Palma. La Carta Arqueológica es un documento de referencia esencial a la hora de planificar el desarrollo urbanístico, agrícola y turístico del municipio, mediante la cual se puedan prevenir posibles afecciones, deterioro y pérdida del patrimonio arqueológico que pueda producir dicho desarrollo.

ii Realizar una evaluación arqueológica básica por los servicios insulares o municipales competentes ante cualquier indicio arqueológico que pueda aparecer en cualquier tipo de obra que implique remociones de tierra. Especialmente en aquellas zonas descritas como potencialmente albergadoras de elementos de valor arqueológico y aquéllas en las que

se ha comprobado su existencia, según lo avanzado por el Informe de Sostenibilidad en defecto de Carta Arqueológica.

f) Criterios ambientales relativos a la construcción y al bienestar urbano:

i Elaborar ordenanzas que regulen la calidad arquitectónica de las edificaciones especialmente en cuanto al empleo de criterios relativos a la eficiencia energética y al empleo de criterios de integración adecuada en el entorno. Igualmente, dichas ordenanzas regularan la urbanización mediante estándares de calidad basado en criterios ambientales.

ii Elaborar ordenanzas que regulen aspectos de calidad ambiental en los espacios urbanos públicos.

iii Con respecto a los garajes en los asentamientos rurales se tratará de adecuar la funcionalidad de éstos al uso residencial para lo cual deberá tener unas dimensiones acordes con la vivienda principal.

3. Se adoptan, a tales efectos, las siguientes medidas correctoras:

a) Corrección de las situaciones de riesgos naturales preexistentes:

i Las medidas de mejora y de corrección de impactos preexistentes conlleva la implicación de las administraciones públicas afectadas, especialmente el Consejo Insular de Aguas, Ayuntamiento y partes afectadas: propietarios. Al respecto, el estudio preliminar de riesgos naturales avanza algunas posibles actuaciones correctoras en relación a unos ámbitos en situación de riesgo preexistente.

ii Respecto al Plan General la ordenación pormenorizada del suelo SUOR R1 corregirá el estado del cauce actual garantizando la escorrentía natural dentro de los márgenes de seguridad que hoy no se cumplen.

b) Promoción de la conservación y mejora del estado del patrimonio natural:

i Las medidas de mejora y corrección de la flora y fauna del municipio conllevan la implicación de las administraciones públicas afectadas, especialmente Unión Europea, Ministerio de Medio Ambiente, Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, Cabildo Insular, Ayuntamiento y partes afectadas: propietarios.

ii En concreto, el régimen de usos del Plan General permitirá llevar a cabo labores de reforestación o restauración ambiental de manera concertada con los propietarios de los terrenos.

c) Apoyar e incentivar las prácticas agropecuarias:

i Las medidas de mejora de las prácticas agropecuarias del municipio conllevan la implicación de las administraciones públicas afectadas, especialmente Unión Europea, Ministerio del Medio Rural, Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias, Cabildo Insular, Ayuntamiento y partes afectadas: propietarios.

ii En concreto, el régimen de usos del Plan General permitiría recuperar importantes superficies de terrenos agrarios abandonados en las últimas décadas.

d) Actuaciones tendentes a la supresión de impactos paisajísticos

preexistentes, así como a la conservación y mejora de las excelencias paisajísticas naturales y culturales:

i Las medidas de mejora y corrección del paisaje engloban a todas las partes presentes en el municipio.

ii En concreto desde el Plan General y atendiendo a lo regulado para el suelo rústico de protección paisajística se podría recuperar mediante el decidido apoyo de la administración amplios espacios del municipio que presentan una situación de abandono de los usos y actividades humanas que se han revelado como claves a la hora de conformar el paisaje.

e) Conservar, potenciar y recuperar o restaurar en su caso todos aquellos elementos constitutivos del paisaje edificado y patrimonio etnológico en general, evitando en lo posible afecciones en contra del mismo:

i Las medidas de mejora y corrección relativas al patrimonio del municipio conllevan la implicación de las administraciones públicas afectadas, especialmente Unión Europea, Ministerios del Gobierno de la Nación, Consejerías del Gobierno de Canarias, Cabildo Insular, Ayuntamiento y partes afectadas: propietarios.

ii En concreto desde el Plan General se plantea mejorar el estado de conservación de aquellas edificaciones tradicionales que se encuentren en un estado deficiente a través de un régimen urbanístico favorecedor de la rehabilitación.

f) Impactos generados por la urbanización de los terrenos:

i Las medidas de mejora y corrección relativas a impactos preexistentes en el municipio conllevan la implicación de las administraciones públicas afectadas, especialmente Cabildo Insular, Ayuntamiento y partes afectadas: propietarios.

ii En concreto para los efectos generados por la nueva urbanización emanada del presente Plan General se adoptarán las siguientes medidas correctoras:

- Los espacios verdes urbanos serán plantados con vegetación ornamental preferentemente autóctona dotada del riego que garantice su mantenimiento. Para ello se procurará el empleo de suelo vegetal proveniente de los propios movimientos de tierra de las obras de urbanización de los terrenos.
- El plan de obras garantizará las menores afecciones al bienestar humano en términos de ruidos, contaminación atmosférica y percepción visual.

ARTÍCULO 101 BIODIVERSIDAD

1. La protección de la biodiversidad es objetivo general del presente planeamiento, con la preservación de los ámbitos de especial valor ecológico o ambiental y favoreciendo la permanencia en suelo rústico de espacios de interés para la biodiversidad compatibles con otros usos del suelo.

2. La totalidad de los suelos incluidos en subzonas PORN como recursos

ambientales, forestales o agrícolas, (plano 1.02 del PIOLP), quedan protegidos en función de sus valores naturales o económicos específicos reconocidos en las correspondientes zonas OT, (plano P5 del PIOLP).

3. Son objeto de protección los hábitats y la flora y fauna silvestre, prestando especial atención a los hábitats y zonas de interés y a las especies protegidas, así como a las especies endémicas palmeras, canarias o macaronésicas, prohibiéndose, salvo autorización expresa de la Consejería competente, las actividades relacionadas en el artículo 36.2 de las Normas del PIOLP.

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.e) de las Normas del PIOLP se prohíbe, salvo expresa autorización de la Consejería competente en materia medioambiental, los tendidos eléctricos que no dispongan de dispositivos en las torretas para evitar la electrocución de las aves.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.f) de las Normas del PIOLP se prohíbe, salvo expresa autorización de la Consejería competente en materia medioambiental, la apertura de pistas o caminos, incluido los particulares, que crucen zonas de interés florístico o faunístico, o zonas A o Ba PORN. Las zonas de interés florístico o faunístico se definen en la memoria de información del PIOLP, apartados 2.5.3 y 2.6.5, con sus correspondientes gráficos.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.3 de las Normas del PIOLP se prohíben las plantaciones exóticas forestales de nueva creación en zonas A y Ba PORN, así como en otras zonas sensibles y/o de protección por motivos de pendiente, erosionabilidad o protección de acuíferos, así como en todas las zonas incluidas en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 u otros ámbitos rústicos con interés ambiental, en tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal.

7. Deberán someterse al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a la legislación específica, las actuaciones que en el ámbito municipal se señalan en el artículo 38 de las Normas del PIOLP, como son:

a) Puerto de Santa Cruz de La Palma (comercial, pasaje, pesquero y deportivo).

b) Instalaciones náuticas de Maldonado (puerto deportivo, parque acuático, etc.)

c) Carreteras LP-1 (Circunvalación Norte)

d) Carretera LP-2 (Circunvalación Sur)

e) Carretera LP-4 (Roque de los Muchachos)

f) Carretera LP-20 – LP 3 (Conexión bajo Risco Concepción)

g) Repotenciación línea subestación Bajamar-subestación el Mulato.

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.d) de las Normas del PIOLP se prohíbe, salvo autorización de la Consejería competente en materia medioambiental, la instalación de cerramientos, cercas o vallados que supongan riesgos para la fauna autóctona en razón de sus

dimensiones, altura, densidad de paso de malla o voltaje en zonas A o Ba PORN.

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 de la Normas del PIOLP, en las zonas Bb1, en que los valores productivos deben compatibilizarse con el respeto a la biodiversidad y el paisaje, centrado especialmente en los valores susceptibles de alteración (botánicos, faunísticos y/o paisajísticos) y las transformaciones y/o tratamientos en los elementos de soporte de las explotaciones concernidas, que deberán potenciar o, en caso contrario justificar, el empleo de materiales naturales en relación a los cerramientos, tratamiento de muros de piedra, mantenimiento o ubicación de nuevas balsas naturalizadas o accesibles para la fauna, pavimentado de camino, etc.

ARTÍCULO 102 PAISAJE.

1. La protección, gestión y ordenación del paisaje es objetivo general del presente planeamiento, estableciéndose en el mismo medidas tendentes a garantizar la integración de los asentamientos rurales y agrícolas al paisaje rústico o natural del que forman parte, la protección y ordenación del paisaje entorno a las vías y caminos de especial interés paisajístico, la integración del sistema de espacios libres urbanos en los sistemas naturales y rurales y la aplicación de criterios paisajísticos en la ordenación territorial.

2. Las infraestructuras lineales, tanto en los casos de nueva creación como de modificación de las existentes, habrán de atender a criterios de integración paisajística, adoptando medidas para la inserción adecuada de las mismas en el paisaje, estableciendo elementos de conexión paisajística, evitando efectos barrera, y previendo la restitución del paisaje afectado, tanto al suelo directamente afectado como a las correspondientes franjas de protección, garantizando la idónea transición paisajística, cumpliendo lo establecido en el artículo 81 de las Normas del PIOLP.

En el diseño de la red viaria se prestará una atención especial para que la propia configuración de las estructuras y el acondicionamiento paisajístico del nuevo viario realcen los valores del territorio, (DOG 98.2).

3. Los elementos puntuales de las infraestructuras y servicios, tanto en los casos de nueva creación como de modificación de las existentes, habrán de atender a criterios de integración paisajística, adoptando medidas de implantación adecuadas a la topografía del lugar y su entorno, tanto por la propia infraestructura como por sus elementos complementarios, tales como acceso y construcciones, así como de supresión o minimización de los impactos visuales originados y de ordenación del entorno con el objetivo de complementar el nuevo paisaje creado por el elemento o la ocultación del mismo, (artículo 82 de las Normas del PIOLP).

La implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones habrá de garantizar su adecuada integración en el paisaje, el mantenimiento conforme a la norma de los niveles de emisión radioeléctrica y la ausencia

de perjuicios, la concordancia con las determinaciones de protección de los espacios naturales, la previsión de espacios para compartir con otros operadores y el idóneo manejo de sus residuos, (DOG 104.3).

4. Definido en el presente planeamiento, de forma precisa y firme, los límites del suelo rustico, (planos 1, 2 y 3 del Plan Estructural), en concordancia con la DOG 58.2.c), se establecen para las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, las condiciones referidas al paisaje, en los límites del suelo urbano con el rustico, siguientes:

a) Las vías que discurren en el límite entre el suelo urbano y rústico se dotarán de franja de protección con carácter de espacio libre que dispondrá de arbolado.

b) Los espacios no edificados de las parcelas de suelo urbano lindantes con el suelo rustico estarán ajardinados y sus cerramientos y vallados cumplirán las condiciones que se exigen a los mismos en la categoría de suelo rustico colindante.

c) Las parcelas en suelo urbano no dispondrán de acceso directo desde el suelo rustico salvo que este se produzca desde una vía localizada en el mismo al tener la parcela frente a esta.

d) Los espacios públicos que se sitúan en el límite entre el suelo urbano y el rustico garantizarán la permeabilidad paisajística dándosele un tratamiento de integración con el suelo rustico.

e) Las edificaciones permitidas en el límite entre el suelo urbano y el rustico, señaladas en los planos 1 del Plan Operativo, precisarán para su autorización de la evaluación de los posibles impactos ambientales y la adopción de las medidas correctoras para minimizarlos, tales como adaptación topográfica, plantación de especies vegetales, áreas de transición, etc.

5. En los suelos urbanizables que se sitúan en el límite con el suelo rustico (SUNOR I-1 Mirca, SUNOR-R1 Miranda y SUNOR-R2 Miraflores), el planeamiento de desarrollo deberá justificar la integración paisajística del conjunto y en particular la de los límites con el suelo rustico y la conexión paisajística con este. En cuanto se proceda a su urbanización se atenderá a las condiciones contempladas para el suelo urbano en el apartado anterior.

ARTÍCULO 103 ÁMBITOS DE VALOR AMBIENTAL NO INCLUIDO EN ENP

1. En aplicación del artículo 157.3 de las Normas del PIOLP en los ámbitos con valor ambiental que no son Espacios Naturales Protegidos, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas para las correspondientes zonas, o de la futura redacción de disposiciones específicas de conservación o de los planes de recuperación y conservación de especies previstos por la legislación vigente, los espacios incluidos en las zonas A2.1, A2.2, A2.3 y Ba2.1 atenderán a las siguientes condiciones:

a) Se considerarán de especial protección aquellos elementos de flora o fauna especialmente citados en la correspondiente declaración LIC-ZEC

o ZEPA o el valor conector en el caso de los conectores ecológicos definidos por el PIOLP, en consecuencia, no se admitirá ninguna actuación que pudiera causar perjuicio a dichos valores.

b) Se considerarán de especial protección los elementos patrimoniales y paisajísticos asociados a las condiciones naturales a que se ha asociado su declaración LIC-ZEC o ZEPA.

c) Se admitirán actuaciones que tiendan a la recuperación, estudio o difusión de los valores naturales asociados a la declaración LIC-ZEC o ZEPA, en especial aquellos que persigan finalidades científicas o educativas.

d) Se admitirán las actuaciones que supongan la recuperación de áreas degradadas, siempre que las condiciones de recuperación supongan una mejora para los hábitats motivo de la declaración LIC-ZEC O ZEPA o que supongan mejoras en las condiciones de conectividad en caso de conectores ecológicos.

e) Se admiten actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.

2. En aplicación del artículo 157.4 de las Normas del PIOLP, en las zonas Bb1.1. donde el PIOLP reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales, se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.

b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.

ARTÍCULO 104 ÁREAS ESPECIALIZADAS

1. En las áreas especializadas de infraestructuras y equipamientos, (zonas D3.1), definidas por el PIOLP en el municipio, AE 1 Frente Marítimo-Santa Cruz y AE consolidadas (equipamientos educativos de El Dorador y Nuestra Señora de Las Nieves y equipamiento deportivo y científico de Miraflores), se adoptarán las medidas recogidas en el apartado 4.6.5 de la Memoria Ambiental del PIOLP.

2. En el área especializada de actividades económicas, (zonas D3.2), definida por el PIOLP en el municipio, AE 16 Industrial de Mirca, cuya ordenación remite el presente P.G.O. a desarrollar mediante Plan Parcial, se adoptarán las medidas recogidas en el apartado 4.6.3 de la Memoria Ambiental del PIOLP.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Con la entrada en vigor del presente PGO queda derogado el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 14 de julio de 1.988 y 15 de noviembre de 1.990 (B.O.C. nº 149 de 30/11/1.990 y B.O.P. nº 86 de 17/7/1.992), así como sus posteriores modificaciones y revisión parcial; salvo el ámbito afectado por el Plan Especial del Conjunto Histórico anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (SCA, Sentencia de 09 de marzo de 2020).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN OPERATIVO

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

COLECTIVO CCRS - URBANFIX



2023.08.03 12:47:56 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

Contenido

TÍTULO XII DISPOSICIONES GENERALES 4

ARTÍCULO 1 NATURALEZA 4
ARTÍCULO 2 OBJETO 4
ARTÍCULO 3 DOCUMENTOS 4
ARTÍCULO 4 ACTUALIZACIÓN 6
ARTÍCULO 5 OTRAS DISPOSICIONES GENERALES 6

TÍTULO XIII CALIFICACIÓN Y SISTEMAS LOCALES 8

ARTÍCULO 6 USOS PORMENORIZADOS 8
ARTÍCULO 7 USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL NO PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO 8
ARTÍCULO 8 USOS RESIDENCIALES 9
ARTÍCULO 9 USOS TURÍSTICOS 10
ARTÍCULO 10 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 11
ARTÍCULO 11 USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS-EXTRACTIVOS 12
ARTÍCULO 12 USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS 12
ARTÍCULO 13 USOS DE INFRAESTRUCTURAS 14
ARTÍCULO 14 USOS DE EQUIPAMIENTOS 15
ARTÍCULO 15 USOS DE ESPARCIMIENTO 17
ARTÍCULO 16 USOS AMBIENTALES 18
ARTÍCULO 17 DOTACIONAL 19
ARTÍCULO 18 SISTEMA LOCAL 20
ARTÍCULO 19 SISTEMAS GENERALES 21

TÍTULO XIV SUELO URBANO 22

CAPÍTULO I SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN – SUCO- 22
ARTÍCULO 20 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 22
ARTÍCULO 21 NORMAS DE EDIFICACIÓN 22
ARTÍCULO 22 SUELO URBANO CONSOLIDADO 23
ARTÍCULO 23 RESIDENCIAL INTENSIVA 24
ARTÍCULO 24 RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA 24
ARTÍCULO 25 RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA 25
ARTÍCULO 26 RESIDENCIAL EXTENSIVA 26
ARTÍCULO 27 TERCIARIA INTENSIVA 27
ARTÍCULO 28 TERCIARIA SEMI-INTENSIVA 27
ARTÍCULO 29 TERCIARIA SEMI-EXTENSIVA 28
ARTÍCULO 30 INDUSTRIAL 28
ARTÍCULO 31 DOTACIONAL 29
ARTÍCULO 32 EQUIPAMIENTOS 29
ARTÍCULO 33 SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL. – SUCIC- 30
ARTÍCULO 34 ACTUACIONES URBANÍSTICAS 30
ARTÍCULO 35 ACTUACIONES DE DOTACIÓN 31
ARTÍCULO 36 PLANES ESPECIALES 31

CAPÍTULO II SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN – SUNCO- 32
ARTÍCULO 37 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 33
ARTÍCULO 38 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 34
ARTÍCULO 39 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 35

TÍTULO XV SUELO URBANIZABLE 37

CAPÍTULO I SUELO URBANIZABLE ORDENADO -SUOR- 37
ARTÍCULO 40 DELIMITACIÓN DE SECTORES 37
ARTÍCULO 41 SUOR I-1. MIRCA 38
ARTÍCULO 42 SUOR R-2. TIMIBÚCAR 39
ARTÍCULO 43 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 39

CAPÍTULO II SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO -sunor - 40
ARTÍCULO 44 DELIMITACIÓN DE SECTORES 40
ARTÍCULO 45 SECTORES 41
ARTÍCULO 46 SUNOR R-1. MIRANDA: RESIDENCIAL 41
ARTÍCULO 47 SUNOR I-1. MIRCA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS 42
ARTÍCULO 48 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 43
ARTÍCULO 49 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 44

TÍTULO XVI SUELO RÚSTICO 46

CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 46
ARTÍCULO 50 RÉGIMEN GENERAL 46
ARTÍCULO 51 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS 47
ARTÍCULO 52 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS 47
ARTÍCULO 53 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIOS 48
ARTÍCULO 54 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL 49
ARTÍCULO 55 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 49
ARTÍCULO 56 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 50
ARTÍCULO 57 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL 51
ARTÍCULO 58 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA PALMERAL 53
ARTÍCULO 59 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL 53
ARTÍCULO 60 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA 54
ARTÍCULO 61 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 54
ARTÍCULO 62 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL 59
ARTÍCULO 63 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 59
ARTÍCULO 64 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL 62
ARTÍCULO 65 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA 64
ARTÍCULO 66 ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO 66
ARTÍCULO 67 MATRIZ DE USOS 67
ARTÍCULO 67 BIS SUELO RÚSTICO COMÚN 74

TÍTULO XVII PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL 76

ARTÍCULO 68 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL 76
ARTÍCULO 69 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 77
ARTÍCULO 70 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 78
ARTÍCULO 71 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO 78
ARTÍCULO 72 PLAN ESPECIAL PARQUE DE LAS NIEVES 78
ARTÍCULO 73 . CONJUNTOS Y LUGARES 79
ARTÍCULO 74 VEGETACIÓN 80
ARTÍCULO 75 COLOR 80

TÍTULO XVIII EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR 81

ARTÍCULO 76 EFECTOS 81
ARTÍCULO 77 CONSOLIDACIÓN 81
ARTÍCULO 78 EXCEPCIONALIDAD 81
ARTÍCULO 79 REGULARIZACIÓN 82

DISPOSICIONES 85

DISPOSICION ADICIONAL UNICA: AJUSTES DE LIMITES EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN Y LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES 85

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 86

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA 87

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA 88

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA: INFORME EMITIDO POR EL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE 89

TÍTULO XII DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 NATURALEZA

1. El Plan General de Ordenación del municipio de Santa Cruz de La Palma, así como su Plan Operativo y las presentes Normas Urbanísticas de este, se han formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico y demás normas aplicables.

2. Específicamente, se han tenido en cuenta la legislación, estatal y autonómica, señalada en el artículo 1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan Estructural, que forma parte del presente Plan General de Ordenación.

3. En estas normas en la cita que se hace de dicha legislación de manera abreviada se utilizan las denominaciones que en dicho artículo 1 se recogen.

ARTÍCULO 2 OBJETO

1. El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, mediante la definición de su modelo de ocupación y utilización del territorio, así como los elementos fundamentales de la organización y funcionamiento actual y su esquema de futuro, desarrollando las determinaciones en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

2. Se fija, de esta manera, el contenido del derecho de propiedad que se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y en el presente Plan General.

3. El presente Plan Operativo está constituido por el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural contenidas en el Plan Estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

ARTÍCULO 3 DOCUMENTOS

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 32 y 33 del TR.LOTCENC, en el artículo 37 del RP, y teniendo en cuenta el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad en los Planes Generales de Ordenación, (BOC N.º 159, de 16/8/2006), el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en su fase de documento de trámite de aprobación definitiva consta de los siguientes documentos:

a) Información Pública (Informe alegaciones)

b) Información Urbanística

c) Informe de Sostenibilidad y Memoria Ambiental

d) Plan Estructural

e) Plan Operativo

2. Consecuentemente y teniendo en cuenta los artículos 37 a 42 del RP, legislación estatal de aplicación supletoria, el presente Plan Operativo consta como documentos de:

a) Memoria justificativa, de todas y de cada una de sus determinaciones de ordenación pormenorizada.

b) Planos de ordenación pormenorizada que comprenden:

i La delimitación de los ámbitos previstos en el suelo urbano y de los sectores fijados en el suelo urbanizable.

ii Los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias y las edificabilidades.

iii Las alineaciones y las rasantes.

iv La localización de los suelos reservados a dotaciones y equipamientos complementarios de los integrantes de la ordenación estructural.

v La ordenación detallada de los asentamientos rurales y agrícolas.

3. Normas urbanísticas de la ordenación con regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. Su contenido se concreta en:

a) La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificabilidad y destino del suelo de las zonas establecidas por la ordenación detallada.

b) Las características de los ámbitos y sectores para su desarrollo por los Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

c) Las determinaciones consecuentes de la organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan y los plazos establecidos, en su caso, para su desarrollo.

d) Las normas consecuentes de las previsiones de finalidad ambiental en este nivel de ordenación.

e) Programa de actuaciones y estudio económico-financiero, estableciendo las previsiones especificas concernientes a la realización de los sistemas generales y el orden de prioridad y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas, con el estudio económico en las que se evalúan estas actuaciones, indicando los organismo o entidades públicas que se prevén asuman el importe de la inversión en estas actuaciones. En aplicación del artículo 15.4 del TR.LS, se incorpora al mismo informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderan en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, con el contenido que se detalla en el artículo 3 del RVLS.

4. El presente Plan Operativo incluye también, como parte integrante del mismo, el documento denominado *Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural* que a su vez tiene el siguiente contenido documental: Memoria de Ordenación, Catálogo de Protección, Normas Urbanísticas, Programa de Actuación y Estudio Económico, Planos de Información y Planos de Ordenación.

5. La estructura documental es la que sigue:

- **TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**
  - 01. MEMORIA INFORMATIVA
    - PLANOS DE INFORMACIÓN

- ANEXOS
  - ANEXO I – CONTEXTO MEMORIA INFORMATIVA
  - ANEXO II- ESTUDIO PRELIMINAR DE ANÁLISIS DE RIESGOS

• **TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

- A – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Estructural
- B – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Pormenorizada

- 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
  - A – De la Ordenación Estructural
  - B – De la Ordenación Pormenorizada
- 03. NORMATIVA
  - C – De la Ordenación Estructural
  - D – De la Ordenación Pormenorizada
  - ANEXOS
    - ANEXO I – FICHAS DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES
    - ANEXO II- FICHAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES
    - ANEXO III- SUCIC
    - ANEXO IV- ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
- 04. 05. 06. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN – EEF_ISE_PA-.
  - ANEXO EEF_ISE_PA
- 07. ANEXOS MEMORIA (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
  - I – DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO
  - II – INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
  - III – SINTESIS_ RESUMEN EJECUTIVO

• **TOMO III: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: MEMORIA, PLANOS, RESUMEN NO TÉCNICO
- MEMORIA AMBIENTAL
- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA LSENPC

ARTÍCULO 4 ACTUALIZACIÓN

1. El presente Plan Operativo deberá ser actualizado al menos cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y a la programación de la ejecución pública.

2. Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrá alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 5 OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

Para otras disposiciones de carácter general, tales como vigencia, revisión, modificación, efectos e interpretación del Plan General de Ordenación, se hace

remisión a lo establecido respectivamente, en los artículos 4 al 9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del documento del Plan Estructural.

TÍTULO XIII CALIFICACIÓN Y SISTEMAS LOCALES

ARTÍCULO 6 USOS PORMENORIZADOS

1. Se definen como usos pormenorizados la concreción de los usos globales mediante la agrupación de actividades, entendiéndose por actividad el conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realizan.

2. En concordancia con lo establecido en el artículo 275 de las Normas del PIOLP, se distinguen los siguientes usos:

a) Usos Principales: Se entiende por usos principales aquellos que caracteriza, o han de caracterizar, una zona, subzona o sistema, que el Plan Insular establece como prioritario respecto a otros que se puedan establecer.

b) Usos Compatibles: Se entiende por usos compatibles aquellos que se admiten en una zona, subzona o sistema por no ser contradictorios con los principales. Son dos tipos de usos compatibles:

c) Usos compatibles complementarios: Se trata de usos compatibles cuya introducción o mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los valores y recursos presentes en cada zona y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.

d) Usos compatibles autorizables: Se trata de usos compatibles sin repercusión especial en la zona. Entre ellos se distinguen:

e) Usos compatibles autorizables sin limitaciones. El planeamiento territorial, urbanístico, o los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos, podrán establecer condiciones a la admisión de estos usos.

f) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Será necesario el pronunciamiento por parte del planeamiento territorial, urbanístico o de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos sobre su admisión, prohibición o localización precisa en las áreas donde se admiten. En especial los Planes Generales deberán pronunciarse sobre dicho uso y establecerán las medidas o limitaciones necesarias para asegurar la no perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.

g) Usos Prohibidos: Se entiende por uso prohibido aquel que se impide explícitamente en una zona, subzona o sistema por ser incompatible con los objetivos generales establecidos. Los usos que aparecen en la Matriz de Usos como improcedentes se considerarán prohibidos a todos los efectos.

3. Los usos contemplados en éste Plan General de Ordenación se clasifican según su función, en aplicación del artículo 276 de las Normas del PIOLP, en residencial, turístico, de actividades económicas, primario extractivo o minero-extractivo, primario no extractivo, infraestructuras, equipamientos, esparcimiento y ambiental, que a su vez se pormenorizan en clases, categorías y tipos, tal como se detalla en los artículos siguientes, con las matizaciones y especificidades establecida para el suelo urbano de interés cultural en las Normas del Anejo que contiene su ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 7 USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL NO PREVISTOS EN EL

PLANEAMIENTO

1. Se podrán autorizar los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo cuando se cumplan los requisitos que en dicho precepto se recogen:

a) Que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento.

b) Que dicho uso u obra no se encuentre expresamente prohibido por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.

c) Que la ordenación pormenorizada que afecte al suelo, vuelo o subsuelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor o que, de estarlo, la implantación del uso o actuación provisional no dificulte o desincentive la ejecución de la misma.

2. El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la Administración, con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.

3. En el caso de que las obras y usos provisionales lo sean sobre suelos urbanizables y urbanos no consolidados, el otorgamiento de la licencia será reglado, siempre que se cumplan los requisitos antes señalados.

4. La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga o cuyo presupuesto de ejecución sea inferior a la cantidad que se determine reglamentariamente o, en su defecto, por ordenanza municipal.

ARTÍCULO 8 USOS RESIDENCIALES

1. En aplicación del artículo 276.9 de las Normas del PIOLP, es uso residencial el que comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se identifica en los planos con las siglas R y se distinguen en el uso residencial las siguientes clases:

a) Residencial unifamiliar, cuando la actividad residencial familiar se establece en un solo edificio destinado a una sola vivienda, en parcela independiente y con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

b) Residencial colectivo, cuando la actividad residencial familiar se establece en un solo edificio destinado a más de una vivienda. Incluye las siguientes modalidades:

i Viviendas unifamiliares agrupadas, que corresponde a las actividades de residencia familiar constituida por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosados o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

ii Vivienda plurifamiliar, que corresponde a las actividades de residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

iii Vivienda de protección pública, que corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.

iv Residencia, que corresponde a las actividades de residencia en un edificio compuesto de unidades habitacionales destinadas al alojamiento comunitario que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos

ARTÍCULO 9 USOS TURÍSTICOS

1. En aplicación del artículo 276.8 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio. Dentro del uso turístico se establecen las modalidades definidas en la legislación turística de aplicación y especificadas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, (PTEOAT). Asimismo, será de aplicación la Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística en las islas de La Gomera, el Hierro y La Palma.

2. En el suelo urbano en su totalidad se permiten las tipologías de hotel y casa emblemática en todos los suelos que ostenten esta clasificación.

3. Asimismo, podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que las regula, sin que les sea de aplicación ninguna restricción por la clase y calificación del suelo. En el caso de que se planten en suelo rústico, deberán respetarse las condiciones de implantación dispuestas en la Ley 14/2019 quedando a salvo el principio de unidad de explotación de establecimientos turísticos.

4. En lo que respecta al Turismo Rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la mencionada Ley 14/19; podrán acogerse a las tipologías de hotel y casa rural, encuadradas en el turismo rural, los establecimientos alojativos en suelo rústico que cumplan con lo dispuesto en la normativa sectorial para dichas tipologías. Si el establecimiento tuviera una capacidad alojativa no superior 40 plazas, no le serán exigibles los requisitos de integración en el patrimonio histórico de la edificación ni de limitación de la superficie construible de obra nueva, pudiendo instalarse, incluso, en edificios de nueva construcción. Serán considerados a los efectos de dicha Ley, establecimientos de pequeña dimensión, sometidos a la tipología de Turismo Rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.

5. Se permite el uso turístico en la totalidad de los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola.

ARTÍCULO 10 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. En aplicación del artículo 276.7 de las Normas del PIOLP, comprende todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios. Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

a) Usos productivos, logísticos y de almacenamiento: que comprende las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen entre:

i Categoría I: aquellas actividades propias del uso con repercusión baja en relación con el medio en el que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
- Actividades artesanales y oficios artísticos, aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluye en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de esta.

ii Categoría II: aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- Industria ligera o talleres mecánicos, cuando los procesos de producción se realizan sin empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Debe localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
- Almacenaje minorista, corresponde a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.

iii Categoría III: aquellas actividades propias del uso con repercusión alta en relación con el medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas, que, por sus características de incompatibilidad con otros usos, (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.
- Actividades de logística de almacenaje y de comercio mayorista correspondiente a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.

b) Usos terciarios: comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelera, (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), y los servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros. Dentro de este uso

se establecen las siguientes categorías:

i Uso comercio minorista, que comprende las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos o mediante la prestación de servicio personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlos según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta: puesto de venta, local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado, comercio especializado y centro comercial.

ii Uso de hostelería: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.

iii Uso de oficinas: comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública, que se consideran equipamientos administrativos.

ARTÍCULO 11 USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS-EXTRACTIVOS

1. En aplicación del artículo 276.6 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades destinadas a la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como consecuencia de movimientos de tierras ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero-extractivos se consideran de carácter industrial e incluyen las instalaciones necesarias para el proceso de extracción, clasificación y tratamiento primario para su distribución.

ARTÍCULO 12 USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS

1. En aplicación del artículo 276.5 de las Normas del PIOLP, comprenden las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio para producir productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven a determinadas actividades industriales. Estas actividades implican, en función del distinto grado de intensidad, la ejecución de intervenciones de transformación en el medio. Dentro del uso primario se establecen las siguientes categorías:

a) Usos forestales: comprende las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

i Aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial), sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental.

ii Recolección de pinocha, leña, horquetas, varas y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares.

iii Aprovechamiento apícola, consistente en la colocación de colmenas para la

producción de miel.

b) Usos agrícolas: comprende las actividades destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen:

i Agrícola tradicional: la actividad agrícola se desarrolla en terrenos preparados de forma tradicional para este uso con una actividad productiva moderada.

ii Agrícola intensivo: la actividad se desarrolla con un uso intensivo de los medios de producción con el objeto de aumentar la productividad. Se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y acceso, así como una mayor regularidad geométrica y mayor superficie media de las explotaciones y parcelas en relación con la agricultura tradicional.

c) Usos ganaderos: comprende las actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen entre:

i Ganadero-pastoreo: la actividad se desarrolla sobre todo en campo abierto, permitiendo que los animales se desplacen por amplias zonas para alimentarse de los pastos naturales, o que se recojan en rediles.

ii Ganadero estabulado, explotación familiar: cuyo destino es el sustento alimentario del titular y sus familiares con una mínima o nula comercialización del producto. La actividad se desarrolla con una cabaña limitada, con un máximo de 5 UGM.

iii Ganadero estabulado complementario: aquellas que permiten cierta comercialización pero que, en general, no resultan suficiente para garantizar la renta de las personas vinculadas a la explotación. Comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre 6 y 20 UGM.

iv Ganadero estabulado profesional: aquellas que constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios y cuya dimensión permite el sustento del titular y posibles empleados de la explotación. Comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 21 y 150 UGM.

v Ganadero estabulado industrial: aquellas que precisan de una organización empresarial compleja con necesidad de mano de obra contratada para poder realizar correctamente las tareas propias de la explotación. Comprende las explotaciones que superan las 150 UGM.

vi En los casos que la explotación se halle en un asentamiento rural o a menos de 300 m. de un núcleo urbano, suelo urbanizable o asentamiento rural el límite se reducirá a 2 UGM.

d) Usos cinegéticos: comprende las actividades directamente relacionadas con la caza y solo pueden ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética y en el tiempo y forma que establezca la regulación sectorial correspondiente. El ejercicio de este uso no implica intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse, a que una vez finalizada, no permanezcan vestigios de esta en el medio. Las actividades que se consideran complementarias a la caza, tales como campos de entrenamiento, perreras u otros relacionados con animales, se regirán por las condiciones de la actividad ganadera.

e) Usos apícolas: comprende las actividades directamente relacionadas con la cría de abejas. Incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o se expongan al público abejas productoras de miel, cuyas colmenas se encuentren repartidas en uno o varios colmenares. En

función del número de colmenas se distinguen:

i Familiar, con menos de 15 colmenas.

ii Complementaria, con menos de 150 colmenas.

iii Profesional, con más de 150 colmenas.

2. En los casos en los que el uso precise edificaciones, para el ejercicio de la actividad éstas habrán de guardar la debida relación de integración en el paisaje, adecuación y proporcionalidad con la extensión y destino de la finca. En concordancia con lo establecido en el artículo 185.5.a) 4. de las Normas del PIOLP, en las zonas PORN A, Ba, Bb1 y Bb2 y en los ámbitos categorizados como suelo rústico de protección forestal por el presente planeamiento general, los usos edificatorios asociados o auxiliares del uso apícola no son autorizables.

3. Son autorizables las explotaciones apícolas, conforme a su legislación específica y, en particular en cuanto a las distancias mínimas que las mismas han de guardar a las edificaciones, vías y demás, (R.D. 209/2002 y artículo 197.5 de las Normas del PIOLP).

ARTÍCULO 13 USOS DE INFRAESTRUCTURAS

1. En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades relacionadas con las redes de comunicación y de infraestructura técnica. Se establecen las siguientes categorías:

a) Usos de infraestructuras aeroportuarias: comprende las actividades que se desarrollan en el aeropuerto y su área aeroportuaria, incluyendo los subsistemas de movimiento de aeronaves y actividades aeroportuarias y el área de reserva aeroportuaria. Se incluyen los helipuertos y helisuperficies.

b) Usos de infraestructuras portuarias y marítimas: comprende las actividades que se desarrollan en los puertos de interés general, regional o insular, los puertos deportivos y otras instalaciones náuticas.

c) Usos de infraestructuras viarias: comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público: autovías, carreteras, vías urbanas, caminos y pistas. Formas parte de esta las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis y otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento y estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.

d) Usos de infraestructuras de transportes: comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros y mercancías, integrado todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.

e) Usos de infraestructuras energéticas: comprende las actividades que se desarrollan en las factorías de combustibles y las instalaciones de producción de energía, tanto convencionales (térmica y gas natural) como renovables (eólica, solar, geotérmica, hidroeléctrica, olas, mareas, biomasa, residuos e hidrogeno), así como las redes de transporte, transformación, distribución y conexión.

f) Usos de infraestructuras de telecomunicaciones: comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines de recepción, transmisión o distribución.

g) Usos de infraestructuras hidrológicas: comprende las actividades propias de la gestión de recursos hídricos. Se consideran las actividades siguientes:

i Las instalaciones de toma y producción de agua potable (tomadero de nacientes o de agua superficial, galerías, pozos, desaladoras) y la infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.

ii Las redes de saneamiento, así como el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.

iii Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales formadas por el sistema de recogida y conducción de estas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.

iv Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso, de vertido.

v Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.

h) Usos de infraestructuras de gestión de residuos que comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinados a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: puntos limpios, plantas de almacenamiento de residuos, plantas de transferencia, complejos ambientales y otras instalaciones con idéntica finalidad atendiendo a una gestión eficiente y sostenible de los residuos.

ARTÍCULO 14 USOS DE EQUIPAMIENTOS

1. En aplicación del artículo 276.3 de las Normas del PIOLP, comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones y los equipamientos públicos o privados. Se establecen las siguientes categorías:

a) Docentes: comprende las actividades de enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes, plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.

b) Sanitario-asistenciales: comprende las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia socio sanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los ambulatorios, los centros de salud, los centros médicos y similares, así como los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con gestión centralizada y titularidad indivisible, no asimilable al uso residencial. También incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores, (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales y/o de atención especializada a disminuidos, centros de día para la gente

mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.

c) Socioculturales: comprende las actividades de tipo cultural desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similares que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo ni deportivo. Se incluyen en este uso las actividades socioculturales que se desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.

d) Deportivos: comprende los servicios destinaos a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares.

e) Parques, espacios libres y áreas recreativas: comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.

f) Servicios y protección: comprende las instalaciones y espacios reservados para los servicios relacionados con las actividades de acuartelamientos de las fuerzas de defensa, orden público, bomberos y establecimientos penitenciarios.

g) Religiosos: comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.

h) Otros servicios públicos: comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no pueden ser utilizados directamente por los ciudadanos.

2. Los equipamientos pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública, en cuyo caso se denominarán equipamientos públicos, como de iniciativa y titularidad privada, en cuyo caso se denominarán equipamientos privados.

3. Se entienden como equipamientos estructurantes aquellos que estructuran la organización territorial y son elementos esenciales del modelo adoptado, sirviendo a más de un ámbito de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable, pudiendo llegar dicho servicio a la totalidad del área de ordenación establecida por el presente Plan General de Ordenación.

4. En el presente Plan General de Ordenación se consideran equipamientos estructurantes los que a tal efecto se señalan en el plano N.º 5 del Plan Estructural, por su carácter de sistema general, y en el plano N.º 4 del Plan Operativo, por su carácter de sistema local.

5. Tendrán siempre la consideración de equipamientos estructurantes las grandes superficies comerciales, así conceptuadas conforme a la legislación sectorial sobre comercio, y en aplicación de la DOG 136.3.b) también los grandes equipamientos comerciales y de ocio, no pudiendo en ningún caso desarrollarse en suelo rústico. La ordenación pormenorizada de la implantación se realizará mediante un Plan Especial de Ordenación, que abordará el centro comercial en forma integral, estableciendo determinaciones, tanto a nivel funcional como formal, sobre la edificación, los espacios y las infraestructuras anejas. El Plan analizará las medidas correctoras previstas para minimizar los impactos negativos que puedan producirse, la

integración visual y paisajística diurna y nocturna del conjunto en el entorno y la integración en la estructura territorial o urbana en que se implante, (DOG 136.3.d).

6. Cualquier deslocalización de los equipamientos estructurantes señalados o la localización de nuevos equipamientos de este carácter precisa del estudio de su incidencia en la estructura territorial, analizando y justificando:

a) Afección sobre la estructura territorial, no pudiendo afectar a zonas A, Ba y Bb PORN del PIOLP.

b) Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural. Alternativas y medidas correctoras.

c) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas del planeamiento insular y general.

d) Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, con previsión de solución de conexión, accesos y aparcamientos.

e) Impacto sobre infraestructuras afectadas, como la eliminación de residuos sólidos, u otros.

ARTÍCULO 15 USOS DE ESPARCIMIENTO

1. En aplicación del artículo 276.2 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Se establecen las siguientes categorías:

a) Usos de esparcimiento en espacios no adaptados: comprenden las actividades compatibles con las condiciones naturales del territorio cuando se desarrollan de forma temporal. Aprovechan infraestructuras generales de acceso y finalizada la actividad garantizan que no quedan vestigios significativos de la misma. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.

b) Usos de esparcimiento en espacios adaptados: comprende las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican transformación del entorno y/o construcciones de soporte para la actividad, sin que necesariamente estén vinculados a grandes superficies de suelo. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

i Tipo I: Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similares ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.

ii Tipo II: Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos o asentamientos rurales, que pueden admitirse en suelo rústico únicamente si están relacionados con usos propios del lugar en que se ubican y están previstos por el planeamiento territorial, urbanístico, o por los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos. Dichas instalaciones serán aisladas y no conformarán áreas urbanizadas.

iii Tipo III: Complejos edificados de gran dimensión cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes: los parques de atracciones, campos de golf, parques acuáticos, parques relacionados con usos turísticos, zoológicos, circuitos deportivos para vehículos a motor e instalaciones similares u otras actividades recreativas públicas o privadas especialmente admitidas en el planeamiento urbanístico o los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos.

ARTÍCULO 16 USOS AMBIENTALES

1. En aplicación del artículo 276.1 de las Normas del PlOLP, comprenden las actividades vinculadas al territorio y a su medio, cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación del medio natural, sin implicar transformaciones significativas del entorno, ni requerir espacios adaptados que precisen obras de construcción o de urbanización para desarrollar una determinada actividad. Tendrán la anterior consideración aquellas actuaciones que persigan fines específicamente relacionados con la preservación ambiental o de sus componentes, tales como pistas forestales, cortafuegos y similares. Se establecen las siguientes categorías:

a) Usos de conservación ambiental: comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos y de los procesos ecológicos en estado natural o seminatural compatibles con determinados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

i Vigilancia ambiental

ii Limpieza y adopción de medidas correctoras de impactos.

iii Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que con carácter de emergencia se realicen ante catástrofes naturales.

iv Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir el riesgo de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.

v Cambio de especies alóctonas por autóctonas.

vi Repoblación.

vii Control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

b) Usos científicos: comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales y las que emplean el medio para profundizar en su conocimiento. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

i Observación y, en su caso, recolección de especímenes o muestras.

ii Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.

iii Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

iv Observación y control astronómico.

v Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

c) Usos de educación ambiental: comprenden las actividades formativas e informativas sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

i Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.

ii Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

ARTÍCULO 17 DOTACIONAL

1. En el apartado 2.7 del Anexo al TR. LOTCENC(se corresponde con el artículo 2.3.d) LSENPC) se define la dotación como la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

En el presente planeamiento general se consideran las siguientes clases:

a) Espacio libre, aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos. Dentro de esta clase se considera la categoría de Espacio Libre-Aparcamiento que lo constituyen aquellas piezas de suelo, exentas de edificación y en régimen de servidumbre de uso público, cuyo subsuelo se destina a una edificación que contiene instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos y cuya cubierta puede destinarse a instalaciones deportiva descubiertas. Se identifica en los planos con las siglas DEL y DELA respectivamente.

b) Servicios y Protección, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarías de policía, cuarteles de Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc. Se identifica en los planos con las siglas DS/P.

c) Servicios Públicos, aquel que se destina a proveer a la población de las dotaciones relacionadas con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones especificas adecuadas al mismo. Se identifica en los planos con las siglas DSP y se distinguen las siguientes categorías:

i Administración Pública, aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y Organismos Autónomos de carácter público en todos sus niveles, (estatal, autonómica y local).

ii Justicia, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependen orgánicamente de estos.

iii Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, que comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.

iv Abastecimiento Alimentario, las instalaciones mediante las que se proveen productos alimenticios para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos o similares.

v Infraestructura, que comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Según sus características se distinguen los siguientes tipos:

- Eléctricos, centrales, subestaciones y estaciones transformadoras, así como su red de transporte.
- Abastecimiento de agua, conducciones, depósitos y estaciones de bombeo.

- Saneamiento y Depuración, conducciones, estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.
- Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos sólidos
- Estaciones de control medioambiental y meteorológico

vi Transporte y Comunicaciones, aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transportes colectivo, y vehículos, así como el estacionamiento de estos. Se distinguen las siguientes categorías:

- Transporte Aéreo, que comprende las instalaciones aeroportuarias destinadas al tráfico aéreo.
- Transporte Marítimo, que comprende las instalaciones destinadas a los pasajeros del tráfico marítimo.
- Transporte Terrestre, comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el trasbordo de pasajeros en el transporte colectivo, tales como estación de guaguas, intercambiador o similares.

d) Red Viaria, que comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. Se distinguen las siguientes categorías:

i Red Viaria de Interés Regional e Insular, que comprende las vías de titularidad de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular, reguladas por la Ley 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento, D. 131/1.995, de 11 de mayo.

ii Red Viaria de Interés Local, que comprende las vías titularidad del Ayuntamiento.

iii Plataforma de Tránsito, que comprende los espacios públicos exentos de edificación y adyacentes a la red viaria, cuya función es la de facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, caracterizado por favorecer la multifuncionalidad, la comunicación y el acceso a las principales áreas de actividad y de carácter residencial.

iv Áreas ajardinadas, espacio libre de edificación adyacente a red viaria y adscrita a ésta, que otorgan un valor de calidad medioambiental a los trazados viarios, y en los que proliferan la plantación vegetal y tratamiento de pavimentos, ornamentación y mobiliario que lo distinguen de los demás elementos del sistema viario.

ARTÍCULO 18 SISTEMA LOCAL

1. Se consideran sistemas locales el suelo, infraestructuras, instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya implantación sea necesaria o pueda influir de forma substancial en el desarrollo del territorio, en su estructura y en el modelo adoptado, y que no han sido calificados como sistemas generales y que por lo general está al servicio de un ámbito territorial inferior al término municipal y que, normalmente, coincidirá con el ámbito o sector.

2. Los sistemas locales pueden ser de titularidad tanto pública como privada. La gestión de los sistemas locales públicos, una vez implantado el uso o servicio, podrá tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Pública titular.

3. En función de su uso se asigna a los sistemas locales, señalados en el plano N.º 4 de presente Plan Operativo, algunas de las siguientes calificaciones:

a) Sistema local de comunicaciones: Integrado por el suelo necesario para el

establecimiento de las redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas vinculadas a este sistema, como estaciones de guaguas, puertos, y otras análogas, cuya área de influencia o servicio sea inferior al término municipal.

b) Sistema local de infraestructura: Integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo, cuya área de influencia o servicio sea inferior al término municipal.

c) Sistema local de espacios libres: Constituido por los espacios libres, parques, plazas, jardines, áreas de juego, y zonas verdes, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro.

d) Sistema local comunitario: Está constituido por el suelo y, en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas a usos y servicios comunitarios, públicos o privados, que, aun estando a cargo de la Administración Pública competente este Plan General de Ordenación no configura como sistema general de usos públicos comunitarios por no reunir las características necesarias para la consideración de estos como sistema general.

ARTÍCULO 19 SISTEMAS GENERALES

Para la regulación de los Sistemas Generales, habrá de remitirse al artículo 52 de la NU/OE.

TÍTULO XIV SUELO URBANO

CAPÍTULO I SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN – SUCO-

ARTÍCULO 20 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

1. En el presente Plan Operativo, y en la ordenación pormenorizada de su suelo urbano, se plantean las siguientes tipologías edificatorias, sin perjuicio de las matizaciones que respecto a ellas se establezcan en la Normas del Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural y en las del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.

a) Intensiva, caracterizada por permitirse la ocupación total de parcela ajustándose a la línea de edificación y por tener un fondo edificable máximo de 20 m. No se exige parcela mínima, pero si una longitud mínima de fachada de 6 m. salvo que la parcela sea residual entre dos ya edificadas. Se identifica con las siglas I.

b) Semi-intensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 200 m², como ocupación la resultante de separarse 2 m. de los linderos y ajustarse a la línea de edificación en la vía, y permitirse un frente edificable máximo de 30 m., que se puede incrementar hasta 60 m. por necesidades de adaptación a edificaciones existentes o por constituir un único bloque o manzana. Se identifica con las siglas SI.

c) Semi-extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 300 m², una ocupación máxima del 60 %, retranqueos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y una longitud máxima del frente edificable de 60 m. Se identifica con las siglas SE.

D) Extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 400 m², una ocupación máxima del 40 %, retranqueos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y una longitud máxima del frente edificable de 60 m. Se identifica con las siglas E.

ARTÍCULO 21 NORMAS DE EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de la edificación es la que en número de plantas se grafía en los planos N.º 1 del Plan Operativo y se establece en sus correspondientes Normas Urbanísticas. La equivalencia en metros de esta es la resultante de aplicar la altura de piso a piso de 4,50 m. para la planta baja y de 3,20 m. para el resto de las plantas. Esta altura se medirá desde la rasante de la acera de la vía a que da frente la parcela, en el centro de la fachada o de tramos de fachada, de manera que en ningún punto de esta la cara inferior del forjado de planta baja sobresalga más de 1,40 m. por encima de la rasante, en cuyo caso dicha planta contará como tal.

2. Si la edificación hace frente a dos vías públicas formando esquina que tienen asignada la misma altura se procederá como si se tratase de una sola fachada, pero si tienen asignadas diferentes alturas podrá prolongarse la de mayor altura a una distancia máxima de 12 m. desde dicha esquina, y en ambos casos cumpliendo lo establecido en el número anterior.

3. Si la edificación hace frente a dos vías que no forman esquina y como consecuencia de la aplicación de la altura establecida para cada una de

ellas resulta diferencia de altura entre ambas fachadas, se resolverá dicha diferencia en la línea equidistante entre ambas, o bien mediante solución escalonada dentro de la línea de 45º que se apoya en la fachada inferior siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable, salvo que la edificación escalonada esté fijada en el plano.

4. Sobre la altura establecida solo se admiten, además de la cubierta con una pendiente máxima del 30% y los parapetos con una altura máxima de 1,20 m. desde el piso de la cubierta, los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores, cuartos lavaderos y trasteros y análogos no habitables, que con una ocupación máxima total del 20% de la superficie de la cubierta habrán de situarse dentro de la línea de 45º que se apoya en las fachadas del edificio. Se excepcionan los elementos técnicos de las instalaciones debidamente justificados, tales como conductos de ventilación, depósitos, placas solares y demás.

5. Se considera volumen o superficie habitable todo aquel volumen o superficie edificable que presenta la cara inferior de su techo por encima de 1,40 m. del nivel exterior del terreno urbanizado y su fondo a una distancia máxima de 12 m. de sus paramentos exteriores, (fachadas y patios).

6. Cuando se produzcan dos o más bloques de edificación o cuerpos del mismo bloque con fachadas enfrentadas, que no están referenciados en los planos, la separación mínima entre las fachadas será de 6 m. si se abren huecos en ambas fachadas y de 3 m. si se abren huecos solo en una de las fachadas y la otra es ciega.

7. Se admiten cuerpos volados sobre la línea de fachada siempre que la vía o espacio a que tiene su frente la misma disponga de un ancho mínimo de 6 m. pudiendo dicho volado alcanzar como máximo el 10 % del ancho de la vía o espacio.

ARTÍCULO 22 SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Constituyen el suelo urbano consolidado los recintos categorizados como tal en el Plan Estructural, planos N.º 2 y 3 del mismo, y en el presente Plan Operativo, plano N.º 1 del mismo, que con su denominación y características urbanísticas son los siguientes:

a) SUCO 1. Miranda: Residencial

b) SUCO 2. La Dehesa: Equipamiento sanitario-asistencial

c) SUCO 3. El Planto: Mixto (Residencial y Turístico)

d) SUCO 4. Casco: Mixto (Residencial y Turístico) con delimitación en el mismo de la categoría de suelo urbano de interés cultural.

e) SUCO 5: Mensajero: Equipamiento deportivo.

2. La ordenación pormenorizada de los citados recintos, señaladas en el plano N.º 1 del presente Plan Operativo, se regula, según la calificación otorgada a los terrenos, en los artículos siguientes de estas normas, sin perjuicio de lo dispuesto para el suelo urbano consolidado de interés cultural en el Anejo que contiene su ordenación pormenorizada de acuerdo a lo expresado en el

artículo 30 de las presentes Normas, y para el uso turístico en las determinaciones del PTEOAT con la vigencia que le otorga la disposición adicional única de las Normas del PIOLP y a tenor de los dispuesto en la Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (artículo 9 de las presentes normas).

ARTÍCULO 23 RESIDENCIAL INTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo, e identificado con las siglas RI.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial intensiva es el siguiente:

a) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m^2 de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.

b) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:

i Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

ii Usos terciarios, en todas sus categorías.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.

d) Usos compatibles con limitaciones: Uso turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, en la modalidad de hoteles urbanos, viviendas vacacionales, hoteles emblemáticos, casas emblemáticas y apartamentos.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación intensiva.

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 24 RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas RSI.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial semi-intensiva es el siguiente:

a) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.

b) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:

i Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

ii Usos terciarios, en todas sus categorías.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, en la modalidad de hoteles urbanos, viviendas vacacionales, hoteles emblemáticos, casas emblemáticas y apartamentos.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-intensiva

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 25 RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas RSE.

2. En las parcelas en situación de suelo urbano consolidado ya edificadas, la edificabilidad máxima no superará el techo ya construido, independientemente del resto de condiciones previstas en el siguiente apartado.

3. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial semi-extensiva es el siguiente:

a) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.

b) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras,

ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:

i Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

ii Usos terciarios, en todas sus categorías.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, en la modalidad de hoteles urbanos, viviendas vacacionales, hoteles emblemáticos, casas emblemáticas y apartamentos.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación. Cuando, dentro de una misma parcela, existan diferentes alturas, éstas se respetarán en la misma proporción en que se encuentra la edificación existente.

ARTÍCULO 26 RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas RE.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial extensiva es el siguiente:

a) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.

b) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:

i Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

ii Usos terciarios, en todas sus categorías.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, en la modalidad de hoteles urbanos, viviendas vacacionales, hoteles emblemáticos, casas emblemáticas y apartamentos, contemplados en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación extensiva

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 27 TERCIARIA INTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TI.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria intensiva, identificado en los planos con las siglas TI, tiene las siguientes condiciones:

a) Uso principal: Uso Terciarios en todas sus categorías.

b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

e) Usos prohibidos: Aquellos que son incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación intensiva.

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 28 TERCIARIA SEMI-INTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado terciario en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TSI.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria semi-intensiva, identificado en los planos con las siglas TSI, tiene las siguientes condiciones:

a) Uso principal: Terciarios en todas sus categorías.

b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

e) Usos prohibidos: Aquellos que son incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-intensiva.

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 29 TERCIARIA SEMI-EXTENSIVA

1. Constituye el suelo urbano consolidado terciario en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TSE.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria semi-extensiva, identificado en los planos con las siglas TSE, tiene las siguientes condiciones:

a) Uso principal: Terciarios en todas sus categorías.

b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos en todas sus categorías.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

e) Usos prohibidos: Aquellos que son incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva.

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 30 INDUSTRIAL

1. Constituye el suelo urbano consolidado industrial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo en la unidad SUCO 4.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación industrial semi-extensiva, identificado en los planos con las siglas ISE, es el siguiente:

a) Uso principal: Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.

b) Usos compatibles complementarios: Usos terciarios en todas sus categorías.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría III b), siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva. Excepcionalmente, y por necesidades plenamente justificadas de la funcionalidad industrial, se permite una ocupación del suelo superior al 60 % pero sin incrementar el aprovechamiento asignado con la ocupación del 60 % y la altura determinada.

g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan

General de Ordenación.

ARTÍCULO 31 DOTACIONAL

1. Constituye el suelo urbano consolidado dotacional el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación dotacional es el siguiente:

a) Uso principal: Los usos de infraestructura y equipamientos en la clase, categoría y tipo que se indica en el correspondiente plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación, en concordancia con el artículo 17 de estas normas.

b) Usos compatibles complementarios: Dentro de los usos regulados quedan amparados los garajes o aparcamientos que fuesen necesarios.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Cualquier otra categoría de las señaladas en el artículo 17 de estas normas, debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Terciarios siempre que sean complementarios del uso principal y responda a necesidades funcionales de este.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva, salvo en las ubicadas en manzanas de edificación intensiva y semi-intensiva en la que pueden adoptar la tipología de esta.

g) Altura máxima: En general cuatro plantas, aunque debidamente justificada pueden plantearse mayores alturas exigida por el programa funcional adoptado, pero, en todo caso, adecuada a la fijada por este Plan Operativo del Plan General de Ordenación para las zonas colindantes.

ARTÍCULO 32 EQUIPAMIENTOS

1. Constituye el suelo urbano consolidado de equipamientos el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo.

2. El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación de equipamientos es el siguiente:

a) Uso principal: Los usos de equipamientos en la clase, categoría y tipo que se indica en el correspondiente plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

b) Usos compatibles complementarios: Dentro de los usos regulados quedan amparados los garajes o aparcamientos que fuesen necesarios.

c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Cualquier otra categoría de los usos de infraestructura y equipamientos, debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.

d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Terciarios siempre que sean complementarios del uso principal y responda a necesidades funcionales de este.

e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva, salvo en las ubicadas en

manzanas de edificación intensiva y semi-intensiva en la que pueden adoptar la tipología de esta.

g) Altura máxima: En general cuatro plantas, aunque debidamente justificada pueden plantearse mayores alturas exigida por el programa funcional adoptado, pero, en todo caso, adecuadas a la fijada por este Plan Operativo del Plan General de Ordenación para las zonas colindantes.

ARTÍCULO 33 SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL. – SUCIC-

1. Constituyen el suelo urbano consolidado de interés cultural el recinto categorizado como tal en el Plan Estructural, planos N.º 2 y 3 del mismo, y en el presente Plan Operativo, plano N.º 1 del mismo, por contar con elementos del patrimonio arquitectónico o etnográfico, formando conjuntos o no, y declarados o no bien de interés cultural.

2. Comprende la delimitación de este recinto el casco antiguo de la ciudad de Santa Cruz de La Palma, declarado Conjunto Histórico Artístico, (D. 942/1.975), su zona de protección y entorno, y la zona de Quinta Verde, declarada Bien de Interés Cultural, (Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC N.º 89 de 9/5/2005), contenida en el Plan Parcial Barranco de Dolores, (aprobación C.P.U. de 4/10/1979, BOP de 2/11/1979).

3. Como unidad representativa del proceso evolutivo de la comunidad este ámbito deberá ser protegida integralmente y conservada en función de sus valores ambientales, culturales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, de acuerdo a lo establecido en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

4. La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural se contiene en el Anejo correspondiente del presente Plan Operativo de este Plan General de Ordenación, salvo la zona delimitada en la declaración de Conjunto Histórico Artístico que será objeto de un Plan Especial de Protección, previsto en el artículo 20 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 37 de la Ley 11/2019 de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias, que formulará el Ayuntamiento de forma coordinada con el presente instrumento.

5. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, aunque prevalezcan las determinaciones y la normativa de ordenación pormenorizada y de gestión contenidas en el Anejo correspondiente, en el suelo urbano de interés cultural serán de aplicación subsidiaria las presente Normas del Plan Operativo, en todo lo no regulado en dicho documento anejo.

ARTÍCULO 34 ACTUACIONES URBANÍSTICAS

1. Se señala en el suelo urbano consolidado no categorizado de interés cultural, en los planos N.º 1 de este Plan Operativo, recintos de actuación urbanística con el objeto de desarrollar de forma directa la actividad de ejecución en orden a completar la urbanización de los terrenos, adaptar las parcelas a la ordenación y que adquieran la condición de solar, y/o la ejecución de los sistemas locales y generales, en su caso, según las determinaciones

establecidas en su ordenación pormenorizada, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 145 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 259 LSENPC) y en los artículos 4.1.B), 21.3, 187.2, 188 y 190 del RGESPC. Estas actuaciones pueden corresponderse con las actuaciones de transformación urbanística, definidas en los apartados a)2) y b) del número 1 del artículo 14 del TR.LS.

2. El sistema de ejecución es privado con convenio de gestión urbanística, la formulación de convenio de colaboración o cooperación urbanística, regulado en los artículos 288 y siguientes de la LSENPC y artículos 49 y siguientes del Reglamento de Gestión, para establecer las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, determinando su organización temporal y los compromisos que adquieren los propietarios y/o promotores en cuanto al cumplimiento de los deberes que se le exigen en el artículo 50 de la LSENPC y en los artículos 7 a 10 del TR.LS.

3. Se permite el reajuste de la delimitación que de estos recintos hace el presente Plan General de Ordenación en base a unos más precisos datos cartográficos y catastrales y en orden a hacer más factible la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada establecida en las mismas.

4. Se incluyen seis Actuaciones Urbanísticas cuyas características detalladas se recogen en el Anexo I A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable. Son las siguientes:

a) UA 1. Pilar

b) UA 2. Vendaval

c) UA 3. Abenguareme

d) UA 4. Mirca

e) UA 5. Calcinas

f) UA 6. Los Andenes

ARTÍCULO 35 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

1. Las actuaciones de dotación que se recogen en la presente normativa son las siguientes:

a) AU 1 Reordenación de manzana de La Chatarra

b) AU 2.1 Parque Cuesta de la Encarnación y entorno

c) AU 2.2 Entorno tramo inicial de la Cuesta de la Encarnación

d) AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos

2. En el anexo a la presente Normativa se recoge cada una de ellas con las correspondientes fichas y el régimen jurídico de las mismas. En la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada se recogen los derechos y deberes de los propietarios de estos suelos (Capítulo II).

ARTÍCULO 36 PLANES ESPECIALES

1. Se señala en el suelo urbano consolidado no categorizado de interés cultural, en los planos N.º 1 de este Plan Operativo, recintos de este que han de

desarrollarse, en aplicación de legislación estatal, mediante la formulación y ejecución de un plan especial.

2. El recinto de Maldonado, señalado en el plano N.º 1.3 del presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, al estar afectado por la servidumbre de protección de la vigente Ley de Costas, (Ley 22/1988, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral), en virtud de la aplicación de la disposición transitoria tercera y cuarta de la misma y disposición transitoria novena de su Reglamento, (R.D. 876/2014, de 10 de octubre), procede la formulación de un plan especial, con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

a) Superficie total de ámbito: 4.132,19 m2 de suelo

b) Volumen habitable: 11.520 m2 construidos (según PGO anterior)

c) Uso principal: Residencial de vivienda colectiva

d) Tipología edificatoria: Intensiva

e) Sistemas generales: Dominio público marítimo terrestre y servidumbre de protección.

f) Sistemas locales: Viario.

3. El recinto del sistema general portuario que comprende la zona de servicio del puerto, delimitado en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de La Palma, aprobado por Orden FOM/1959/2010, de 22 de junio, que en aplicación del Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, se ha de desarrollar mediante plan especial, y que al afectar la ordenación a más de un término municipal, deberá tramitarse mediante Plan Territorial Especial de Ordenación, en aplicación del artículo 84.3 del RPIOSPC. Dicho Plan Especial deberá cumplir las determinaciones de las normativa de Costas, debiendo remitirse en su tramitación a la Secretaría de Estado de Medio Ambiente de la Dirección General de la Costa y el Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada que para ambos recintos se contemplan en los planos N.º 1 de este Plan Operativo tienen el carácter de recomendación, por lo que las mismas pueden no ser asumidas por el plan especial, en parte o en su totalidad, siempre que se justifiquen expresa y razonadamente como mejor opción.

5. La finalidad y objetivos de cada uno de los planes especiales establecidos en el presente planeamiento general en suelo urbano, (Conjunto Histórico Artístico, Sistema General Portuario y Maldonado), se recogen en el cuadro que se incluye en el documento de Fichas de Ordenación urbanística de este Plan Operativo.

CAPÍTULO II SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN –

SUNCO-

ARTÍCULO 37 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Cada uno de los ámbitos en que se divide el suelo urbano no consolidado constituye una unidad de actuación que coincide plenamente en su delimitación con el mismo, no obstante, ello, en cualquiera de estos ámbitos se pueden delimitar unidades de actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 24 del RGESPC.

2. En el presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, tal como se recoge en el plano N.º 1 del mismo, se incorpora a este la ordenación pormenorizada de cada ámbito y unidad de actuación, por lo que, al tratarse, en consecuencia, de suelo urbano no consolidado ya ordenado, este no precisa de planeamiento de desarrollo, pero sí de los procesos de equidistribución y urbanización.

3. El proyecto de equidistribución puede proceder al ajuste de las superficies como consecuencia de una mayor precisión cartográfica, siempre que los mismos se justifiquen expresa y razonadamente y no supongan variaciones superiores al 5 % respecto de la superficie total establecida para la unidad en este Plan Operativo, pero sin que ello suponga variación en el coeficiente de edificabilidad asignado ni en la aplicación del artículo 36 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 138 LSENPC) para la determinación de los sistemas locales.

4. En cada ámbito y unidad de actuación se establece la denominada superficie neta como la superficie que genera aprovechamiento, por tanto, la superficie a la que se aplica el coeficiente de edificabilidad asignado, y que es el resultado de deducir de la superficie total aquellas superficies correspondientes a suelos de dominio público o que por sus características no sean aptos para la urbanización.

5. Los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos, que se inscriben como sistema local de cada ámbito o unidad de actuación, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, materializados en parcela urbanizada.

6. En las vías, constitutivas tanto de sistemas generales como de sistemas locales, incluidas en el ámbito o unidad de actuación, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesario para dicho ámbito o unidad de actuación, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

7. Este Plan General de Ordenación incluye nueve Unidades de Actuación, cuyas características detalladas se recogen en el Anexo I_A_Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable. Son las siguientes:

a) SUNCO 1. Lomo Machado

b) SUNCO 2. Marquito

c) SUNCO 3. El Roque

d) SUNCO 4. Barranco de Dolores

e) SUNCO 5. El Galeón

f) SUNCO 6. La Portada

g) SUNCO 7. La Caldereta

h) SUNCO 8. Las Norias

i) SUNCO 9. Balcón de La Palma

ARTÍCULO 38 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. En aplicación del artículo 198 de la LSENPC y artículo 6 del Reglamento de Gestión se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases del desarrollo y ejecución del planeamiento en los ámbitos y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, en función de las características socioeconómicas de la población y de su dinámica de crecimiento.

2. El plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos, es de cuatro u ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, según se trate de actuaciones previstas en el Programa de Actuación durante el primero o segundo cuatrienio, respectivamente.

3. El plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento es de dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

4. El plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas, según lo dispuesto en el planeamiento, es de dos años, contadas desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

5. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas en ámbitos o unidades de actuación es de cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

6. El plazo máximo es de un año para iniciar las obras de edificación y de dos años para terminar las mismas contadas desde la fecha de concesión de licencia.

7. Se puede determinar para cada ámbito o unidad de actuación la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, cumpliendo lo establecido en los números anteriores, mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los promotores formalizado en el correspondiente convenio urbanístico.

8. De acuerdo con el artículo 199.2 de la LSENPC y artículo 7.2 del Reglamento de Gestión cuando la actividad de ejecución es privada el transcurso de estos plazos máximos legitima a la administración pública actuante para declarar

formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa.

ARTÍCULO 39 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. De conformidad con el artículo 60 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 29 de LSENPC) en los ámbitos de suelo urbano el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos, global y medio, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. A estos efectos el presente Plan General de Ordenación establece para cada ámbito:

a) Coeficiente de uso (Cu), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante en cada ámbito y aquel de ellos que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 2:

i Residencial viviendas de protección pública..... 1,00 (*)

ii Residencial viviendas en régimen libre..... 1,30 (*)

iii Residencial mixto (37,5 % VPP) ..... 1,19 (*)

iv Industrial 1,40

v Terciario 1,80

vi Turístico (hotelero) 2,00

(*) Dentro de este coeficiente están ponderados los usos compatibles con el uso residencial que este planeamiento general permite.

b) Coeficiente de tipología edificatoria (Ct), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre la tipología básica preponderante en cada ámbito y aquella de ellas que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50.

i tipología intensiva 1,00

ii tipología semi-intensiva 1,15

iii tipología semi-extensiva 1,35

iv tipología extensiva 1,50

c) Coeficiente de situación (Cs), mediante el que se cuantifica la relación de valor derivada de la localización de cada ámbito en función de su grado de accesibilidad al sistema general viario. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50:

i Accesibilidad inmediata 1,50

ii Accesibilidad próxima 1,40

iii Accesibilidad cercana 1,30

iv Accesibilidad lejana 1,20

v Sin accesibilidad 1,00

d) Coeficiente de homogeneización (Ch), de ponderación de los anteriores coeficientes, y obtenido como producto de ellos, (Ch = Cu x Ct x Cs).

e) En aplicación de estos coeficientes resultan para cada unidad los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
Ámbito	Superficie **(m²)**	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo **(m²)**	Global **(unidades)**	Medio **(unidades/m²)**
SUNCO 1	13.964	1,19	1,00	1,30	1,55	15.249	23.590	1,689
SUNCO 2	6.223	1,19	1,00	1,30	1,55	3.600	5.569	0,895
SUNCO 3	25.472	1,19	1,35	1,40	2,25	21.251	47.796	1,876
SUNCO 4	16.189	1,19	1,35	1,30	2,09	15.675	32.736	2,022
SUNCO 5	10.474	1,19 1,19	1,00 1,35	1,30 1,30	1,55 2,09	2.028 7.609	19.029	1,817
SUNCO 6	14.362	1,19	1,35	1,30	2,09	13.789	28.798	2,005
SUNCO 7	10.814	1,19	1,35	1,30	2,09	6.451	13.473	1,246
SUNCO 8	17.512	1,80 1,80	1,00 1,35	1,50 1,50	2,70 3,65	27.390 2.132	81.724	4,667
SUNCO 9	30.215	1,80	1,35	1,50	3,65	18.048	65.785	2,177

TÍTULO XV SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I SUELO URBANIZABLE ORDENADO -SUOR-

ARTÍCULO 40 DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. El presente Plan General de Ordenación divide el suelo urbanizable en ordenado y no ordenado, tal como se recoge en el plano N.º 3 del Plan Estructural, y plano N.º 1 de este Plan Operativo.

2. Cada uno de los sectores en que se divide el suelo urbanizable ordenado constituye una unidad de actuación que coincide plenamente en su delimitación con el mismo, no obstante, ello, en cualquiera de estos ámbitos se pueden delimitar unidades de actuación con arreglo a lo previsto en los artículos 24 del RGESPC.

3. En el presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, tal como se recoge en el plano N.º 1 del mismo, se incorpora al mismo la ordenación pormenorizada de cada sector y unidad de actuación, por lo que, al tratarse, en consecuencia, de suelo urbanizable ordenado, este no precisa de planeamiento de desarrollo, pero sí de los procesos de equidistribución y urbanización.

4. El proyecto de equidistribución puede proceder al ajuste de las superficies como consecuencia de una mayor precisión cartográfica, siempre que los mismos se justifiquen expresa y razonadamente y no supongan variaciones superiores al 5 % respecto de la superficie total establecida para la unidad en este Plan Operativo, pero sin que ello suponga variación en el coeficiente de edificabilidad asignado ni en la aplicación del artículo 36 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 138 LSENPC) para la determinación de los sistemas locales.

5. En cada sector y unidad de actuación se establece la denominada superficie neta como la superficie que genera aprovechamiento, por tanto, la superficie a la que se aplica el coeficiente de edificabilidad asignado, y que es el resultado de deducir de la superficie total aquellas superficies correspondientes a suelos de dominio público o que por sus características no sean aptos para la urbanización.

6. Los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos que, en aplicación del artículo 36 del TR.LOTCEN (se corresponde con el artículo 138 LSENPC), se inscriben como sistema local de cada sector o unidad de actuación, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, materializados en parcela urbanizada.

7. En las vías, constitutivas tanto de sistemas generales como de sistemas locales, incluidas en el sector o unidad de actuación, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesario para dicho sector o unidad de actuación, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

8. Las características detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado

se recogen en el Anexo II_A_Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable. Incluye los siguientes:

a) SUOR I-1. Mirca

b) SUOR R-1. La Encarnación

c) SUOR R-2. Timibúcar

ARTÍCULO 41 SUOR I-1. MIRCA

1. El uso principal en las parcelas lucrativas es el de actividades económicas, en cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 10 de estas Normas Urbanísticas, teniendo como uso asociado el de garaje-aparcamiento de carácter privado y en cantidad según las necesidades funcionales de la actividad, con las especificidades que se contienen en el plan parcial aprobado.

2. La tipología edificatoria es la semi-extensiva, definida en el artículo 24 de estas Normas Urbanísticas, permitiéndose, una ocupación de parcela superior al 60 %, pero siempre respetando los retranqueos o línea límite de edificación señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo, y el adosamiento de las edificaciones, sin que todo ello signifique incremento del aprovechamiento o volumen habitable asignado.

3. La altura máxima permitida para la edificación es la de 9 m., medido desde la rasante del terreno exterior urbanizado hasta la cara inferior de la cubierta, pudiendo tener esta además como máximo 3 m. de altura entre cornisa y cumbrera.

4. Las edificaciones tendrán en cuenta lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

5. Este Sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de La Palma. En los planos de ordenación N.º 9 del Plan Estructural se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma que afectan al ámbito de ordenación, representándose mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dicha servidumbre. Para la ejecución de cualquier construcción o estructura y de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción. En aquellos casos en que se vulneren las servidumbres aeronáuticas por el propio terreno o por las construcciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de apantallamiento que acredite, a juicio de la AESA, que se garantiza la seguridad y, de manera significativa la regularidad de las operaciones aéreas, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

6. La modificación del Plan Parcial que lo desarrolla, así como cualquier instrumento de planeamiento relacionado con este sector de suelo urbanizable, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional

segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

ARTÍCULO 42 SUOR R-2. TIMIBÚCAR

1. Este Sector tiene adscrito como sistema local la ejecución de la vía que enlaza la LP-202 con la Urbanización Barranco Degredos, cuyo trazado se recoge en el plano N.º 1 de este Plan Operativo y en los planos del apéndice de ordenación pormenorizada.

2. Se identifica por el PIOLP, (plano P.3.01), un poblado de cuevas como elemento del patrimonio insular, por lo que han de considerarse las determinaciones al efecto contenidas en sus Normas, (en general los artículos 69 a 76 y en particular el artículo 74.1.c).SUOR R-2. Timibúcar.

ARTÍCULO 43 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 198 de la LSENPC y artículo 6 del Reglamento de Gestión se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases del desarrollo y ejecución del planeamiento en los sectores y unidades de actuación en suelo urbanizable, en función de las características socioeconómicas de la población y de su dinámica de crecimiento.

2. El plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos, es de cuatro años u ocho años contados desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, según en el calendario del Programa de Actuación corresponda al primero o segundo cuatrienio, respectivamente, contados desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

3. El plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento es de dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

4. El plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas, según lo dispuesto en el planeamiento, es de dos años, contadas desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación.

5. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas en sectores o unidades de actuación de suelo urbanizable es de cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

6. El plazo máximo es de un año para iniciar las obras de edificación y de dos años para terminar las mismas contadas desde la fecha de concesión de licencia.

7. Se puede determinar para cada sector o unidad de actuación de suelo urbanizable la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, cumpliendo lo establecido en los números anteriores, mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los promotores formalizado en el correspondiente convenio urbanístico.

8. De acuerdo con el artículo 199.2 de la LESNPC y el artículo 7.2 del Reglamento de Gestión cuando la actividad de ejecución es privada el transcurso de estos plazos máximos legitima a la administración pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa.

CAPÍTULO II SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO -SUNOR -

ARTÍCULO 44 DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. El presente Plan General de Ordenación divide el suelo urbanizable no ordenado en sectores, tal como se recoge en el plano N.º 3 del Plan Estructural, y tal como se señala en el plano N.º 1 de este Plan Operativo.

2. El sector es la unidad espacial de referencia para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable no ordenado mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las determinaciones de ordenación que para cada sector se establecen en el presente Plan Operativo.

3. El Plan Parcial puede proceder al ajuste de las superficies como consecuencia de una mayor precisión cartográfica, siempre que los mismos se justifiquen expresa y razonadamente y no supongan variaciones superiores al 5 % respecto de la superficie total establecida para el sector en este Plan Operativo, pero sin que ello suponga variación en el coeficiente de edificabilidad asignado ni en la aplicación del artículo 36 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 138 LSENPC)para la determinación de los sistemas locales.

4. En cada sector se establece la denominada superficie neta como la superficie que genera aprovechamiento, por tanto, la superficie a la que se aplica el coeficiente de edificabilidad asignado, y que es el resultado de deducir de la superficie total aquellas superficies correspondientes a suelos de dominio público o que por sus características no sean aptos para la urbanización.

5. Los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos que, en aplicación del artículo 36 del TR.LOTCEN (se corresponde con el artículo 138 LSENPC), se inscriben como sistema local de cada sector, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, materializados en parcela urbanizada.

6. En las vías, constitutivas tanto de sistemas generales como de sistemas locales, incluidas en el sector, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesario para dicho sector, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

ARTÍCULO 45 SECTORES

1. En el presente planeamiento general se delimitan como sectores de suelo urbanizable no ordenado, definidos en el plano N.º1 de su Plan Operativo, los siguientes sectores con los usos globales que se indican:

a) SUNOR R-1. Miranda: Residencial

b) SUNOR R-2. Miraflores: Residencial

c) SUNOR I-1. Mirca: Actividades económicas

2. Las características de ordenación de estos sectores en suelo urbanizable no ordenado, se recogen en el Anexo II_A_Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

ARTÍCULO 46 SUNOR R-1. MIRANDA: RESIDENCIAL

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada que para este sector adopte su Plan Parcial se ajustará a las conexiones viarias establecidas en el PGO (planos 1.5 y 1.7 de este Plan Operativo) con la LP-4 y con la vía de UCO 1 desde la LP-1.

2. Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de La Palma, concretamente en zonas en las que el propio terreno vulnera o se encuentra próximo a vulnerar la Superficie de Aproximación y la Superficie de Subida de Despegue. En los planos de ordenación N.º 9 del Plan Estructural se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma que afectan al ámbito de ordenación, representándose mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dicha servidumbre. Excepcionalmente se permitirá desarrollar urbanísticamente este ámbito, cuando quede acreditado por parte de AESA, que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas, mediante un estudio de apantallamiento que presente el promotor y sea técnicamente informado por AENA, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

3. El Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este sector de Suelo Urbanizable, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento. La solicitud de informe al Ministerio de Fomento deberá ir acompañada del correspondiente estudio de apantallamiento. En caso de que por parte de AESA se considere que el estudio de apantallamiento no justifica que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de La Palma y, por tanto, las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar la totalidad del aprovechamiento fijado por el presente planeamiento general, dicha circunstancia no dará lugar a ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

ARTÍCULO 47 SUNOR I-1. MIRCA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Se configura como ampliación de sector ordenado en ejecución colindante, (SUOR I1), con el objetivo de propiciar la relocalización en el mismo de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano.

2. Al menos un veinte por ciento del total de la superficie de suelo destinada a uso industrial se configurará en parcelas que presenten una dimensión superficial que no supere los 300 m².

3. El Plan Parcial de Ordenación se planteará la necesidad y conveniencia del mantenimiento de las viviendas unifamiliares aisladas que existen en el sector, considerando, en su caso, las condiciones de compatibilidad de estas con el uso a implantar. Así mismo, justificará la no afección a los núcleos residenciales, (SUCO, SUNCO y SRAR), por las emisiones producidas por las actividades que se implanten y analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica.

4. Al corresponderse con zona D.3.2. Área Especializada de Actividad Económica, establecida por el PIOLP, (plano P5), en su ordenación pormenorizada se atenderá a las medidas contenidas en el apartado 4.6.3 de su Memoria Ambiental.

5. El sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de La Palma, concretamente en zonas en las que el propio terreno vulnera o se encuentra próximo a vulnerar la Superficie de Aproximación y la Superficie de Subida de Despegue. En los planos de ordenación N.º 9 del Plan Estructural se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma que afectan al ámbito de ordenación, representándose mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dicha servidumbre. Excepcionalmente se permitirá desarrollar urbanísticamente este ámbito, cuando quede acreditado por parte de AESA, que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas, mediante un estudio de apantallamiento que presente el promotor y sea técnicamente informado por AENA, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

6. El Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este sector de Suelo Urbanizable, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento. La solicitud de informe al Ministerio de Fomento deberá ir acompañada del correspondiente estudio de apantallamiento. En caso de que por parte de AESA se considere que el estudio de apantallamiento no justifica que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de La Palma y, por tanto, las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar la totalidad del aprovechamiento fijado por el presente planeamiento general, dicha circunstancia no dará lugar a ningún tipo de

derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

ARTÍCULO 48 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. En aplicación del artículo 198 de la LSENPC y artículo 6 del Reglamento de Gestión se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases del desarrollo y ejecución del planeamiento en los sectores en suelo urbanizable no ordenado, en función de las características socioeconómicas de la población y de su dinámica de crecimiento.

2. El plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos, así como el instrumento de ordenación pormenorizada, es de cuatro años para los del primer cuatrienio y ocho años para los del segundo cuatrienio contados desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

3. El plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento es de dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

4. El plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas, según lo dispuesto en el planeamiento, es de dos años, contadas desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

5. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas en sectores de suelo urbanizable no ordenado es de cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

6. El plazo máximo es de un año para iniciar las obras de edificación y de dos años para terminar las mismas contadas desde la fecha de concesión de licencia.

7. Se puede determinar para cada sector de suelo urbanizable no ordenado la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, cumpliendo lo establecido en los números anteriores, mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los promotores formalizado en el correspondiente convenio urbanístico.

8. De acuerdo con el artículo 199.2 de la LSENPC y artículo 7.2 del Reglamento de Gestión cuando la actividad de ejecución es privada el transcurso de estos plazos máximos legitima a la administración pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa.

ARTÍCULO 49 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. De conformidad con el artículo 60 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 29 de LSENPC)en los sectores de suelo urbanizable el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos, global y medio, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. A estos efectos el presente Plan General de Ordenación establece para cada sector:

a) Coeficiente de uso (Cu), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante en cada sector y aquel de ellos que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 2:

i Residencial viviendas de protección pública ..... 1,00 (*)

ii Residencial viviendas en régimen libre ..... 1,30 (*)

iii Residencial mixto (37,5 % VPP) ..... 1,19 (*)

iv Productivo, logístico y almacenamiento 1,40

v Terciario 1,80

vi Turístico (hotelero) 2,00

(*) Dentro de este coeficiente están ponderados los usos compatibles con el uso residencial que este planeamiento general permite.

b) Coeficiente de tipología edificatoria (Ct), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre la tipología básica preponderante en cada sector y aquella de ellas que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50.

i tipología intensiva 1,00

ii tipología semi-intensiva 1,15

iii tipología semi-extensiva 1,35

iv tipología extensiva 1,50

c) Coeficiente de situación (Cs), mediante el que se cuantifica la relación de valor derivada de la localización de cada sector en función de su grado de accesibilidad al sistema general viario. Se adoptan los siguiente valores entre 1 y 1,5:

i Accesibilidad inmediata 1,50

ii Accesibilidad próxima 1,40

iii Accesibilidad cercana 1,30

iv Accesibilidad lejana 1,20

v Sin accesibilidad 1,00

d) Coeficiente de homogeneización (Ch), de ponderación de los anteriores coeficientes, obtenido como producto de ellos, (Ch = Cu x Ct x Cs).

3. En concordancia con lo establecido en el artículo 32.2.B).2 del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 137 LSENPC)se delimitan en el término municipal para el suelo urbanizable las siguientes tres áreas territoriales:

a) Área Territorial 1: Mirca

b) Área Territorial 2: La Encarnación – La Dehesa

c) Área Territorial 3: Timibúcar – Calcinas

d) Área Territorial 4: Miraflores

4. En aplicación de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 60 del TR.LOTCENC(se corresponde con el artículo 29 de LSENPC) resultan para cada área territorial los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 1								
Sector	Superficie (m2)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m2)	Global (unidades)	Medio (unidades/m2)
SUOR-I1	101.838	1,40	1,35	1,40	2,65	66.353	175.570	1,724
SUNOR-I1	67.539	1,40	1,35	1,40	2,65	40.000	105.840	1,567
SUNOR-R1	45.691	1,19	1,35	1,40	2,25	29.800	67.023	1,467

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 2								
Sector	Superficie **(m²)**	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo **(m²)**	Global **(unidades)**	Medio **(unidades / m²)**
SUOR-R1	105.912	1,30 1,19 1,30	1,35 1,35 1,00	1,40 1,40 1,40	2,46 2,25 1,82	43.110 71.898 4.870	169.194	1,597

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 3								
Sector	Superficie **(m²)**	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo **(m²)**	Global **(unidades)**	Medio **(unidades / m²)**
SUOR-R2	30.361	1,30 1,00 1,30 1,00 1,80 1,80	1,15 1,15 1,00 1,00 1,15 1,00	1,30 1,30 1,30 1,30 1,30 1,30	1,94 1,50 1,69 1,30 2,69 2,34	12.373 7.424 2.905 1.743 94 52	42.694	1,406

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 4								
Sector	Superficie **(m²)**	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo **(m²)**	Global **(unidades)**	Medio **(unidades / m²)**
SUNOR-R2	39.294	1,19	1,50	1,40	2,50	10.500	26.239,50	0,668

5. Se cumple para cada área territorial la exigencia del artículo 32.2.B).2. del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 137 LSENPC) de que el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector de esta no difiere entre sí en más del 15 por ciento.

TÍTULO XVI SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 50 RÉGIMEN GENERAL

1. Se establecen las siguientes determinaciones con carácter genérico a la utilización del suelo rústico:

a) Se prohíbe con carácter general la construcción de cerramientos, edificaciones y otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos tradicionales.

b) Se prohíbe la instalación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos fijados por la administración competente.

c) Se prohíbe toda construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, las que presenten medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

d) Se prohíben las edificaciones de más de dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

e) Las construcciones deben estar en armonía tanto con las características arquitectónicas tradicionales como con las condiciones paisajísticas del medio rural en el que se insertan.

f) Las construcciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, favoreciendo las soluciones que ofrezcan una mejor integración con el entorno inmediato y el paisaje.

g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo que dicha ubicación sea injustificada por representar un mayor impacto ambiental o paisajístico o que, tratándose de obras de almacenamiento o regulación de agua de riego, se priorice la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

h) En concordancia con lo establecido en la Memoria del Plan Estructural de este documento, las edificaciones serán adecuadas al uso y la explotación a la que se vinculan, guardando estricta proporción con la necesidad de los mismos.

i) Las edificaciones tendrán el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales en los que se admita otra tipología.

j) Se respetarán las alineaciones y los retranqueos grafiados en los planos de ordenación pormenorizada para cualquier construcción o cerramiento, incluidos los cerramientos de explotaciones agrarias en el caso de que se encuentren incluidas en asentamientos rurales y agrícolas.

k) Se prohíbe la instalación de instalaciones, construcciones y edificaciones en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

l) Los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el planeamiento insular o por este plan general, se podrán autorizar en las condiciones establecidas en la LSENPC y por este plan; en particular los relativos a la protección ambiental y agraria y a la legislación sectorial que corresponda, sin perjuicio del carácter autorizado que desde la LSENPC de los actos subsumibles definidos en el artículo 36.1 a) de la dicha ley.

m) Se admitirán las instalaciones de energía fotovoltaica -salvo prohibición expresa o determinación específica para cada subcategoría de suelo rústico de este plan general o incompatibilidad con el planeamiento insular o de los espacios protegidos, aplicándose los previsto en los artículos 77 y 79 de la LSENPC- sobre la cubierta de instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, en compatibilidad, en su caso, con la legislación de Patrimonio Cultural de Canarias.

n) En caso de concurrencia de varios regímenes sobre fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, se aplicará a cada parte el régimen asignado por este plan general, computándose la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, se permitirá el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos.

ARTÍCULO 51 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS

1. Serán usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo y de infraestructuras, regulados, en su caso, por la legislación específica y comprendidos en el artículo 59.2 de la LSENPC.

a) Uso de infraestructuras: comprenderá la actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y las prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos, incluidos aquellos de carácter accesorio o complementario a éstos, que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, incluidos los exigidos por las normas de habitabilidad y prevención de riesgos laborales.

b) Los usos admisibles en los asentamientos rurales o agrícolas tienen la condición de uso ordinario, en concordancia con lo establecido en el artículo 59.6 de la LSENPC.

ARTÍCULO 52 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS

1. Uso residencial: con el carácter de ordinario comprenderá la construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar situadas en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, siendo para estos últimos de obligado cumplimiento la vinculación de esta con la actividad agrícola, acreditándose la puesta en explotación de los terrenos o el mantenimiento de la misma antes de su primera ocupación. La finca que le dé soporte debe constituir una unidad apta para la edificación acorde con las Normativa de este plan, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada. Como excepción se permite este uso vinculado a la rehabilitación o reconstrucción en los términos previstos en el artículo 161 de la LSENPC, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando estos se encontrasen fuera de ordenación, admitiéndose las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, sin que éstas afecten a la fachada o partes más valiosas de la edificación, la autorización de estos trabajos requerirá prestación de garantía acorde al artículo 60.6 a) de la LSENPC e informe favorable del servicio de patrimonio del Cabildo. Se admite este uso con carácter

excepcional en la situación prevista en el artículo 60.6 b) de la LSENPC.

2. Construcción de bodegas, cooperativas e instalaciones vinculadas a las explotaciones vitivinícolas: se permite su instalación siempre que: no exista prohibición expresa en el plan insular o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos; se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación; se vinculen las edificaciones o construcciones directamente a la actividad agraria. Se prohíben las construcciones de dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

3. Uso deportivo al aire libre: con carácter genérico se permite en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, autorizándose las instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad y necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del plan insular o del régimen específico que se establezca para cada subcategoría en la normativa de este plan general.

ARTÍCULO 53 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIOS

1. Se consideran usos, actividades y construcciones complementarios aquellos que, derivados o vinculados con la actividad agraria, tengan por objeto la transformación y venta de productos, plantas ornamentales o frutales, siempre que sean producidos en la propia explotación y cuya transformación redunde en el desarrollo del sector primario.

2. Tienen también esta consideración las actividades cinegéticas, la producción de energía renovable, las turísticas, las de restauración cuando esté centrada en productos obtenidos de en la explotación, las culturales, las educativas y cualquier uso o actividad análogo que complete, generando una renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones.

3. Con carácter general los usos y actividades complementarias se instalarán sobre edificaciones, construcciones e instalaciones ya existentes en la finca o parcela, independientemente de que éstas se encuentren en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación.

4. En caso de abandono de la actividad principal por un periodo superior a un año, la autorización de estos usos quedará sin efecto, prohibiéndose su continuidad y procediendo al restablecimiento a la situación inicial y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

5. En caso de existir justificación fehaciente de la imposibilidad o inviabilidad de utilizar las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes para la implantación de los usos y actividades complementarias, las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones computarán con las ya existentes sobre la finca o parcela a efectos de la solicitud de licencia o comunicación previa, aun cuando las existentes no estén afectas a los usos complementarios.

6. Los usos y actividades complementarios sólo podrán ser autorizados a cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y a agricultores o ganaderos profesionales, según la definición contenida en la legislación

sectorial de aplicación.

7. Usos turísticos alojativos: corresponderá al planeamiento insular su admisión y regulación conforme a la legislación sectorial, salvo en la categoría de turismo rural, conforme a la regulación establecida para éste.

8. Energías renovables: no se computará la superficie del cultivo en invernadero ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, no pudiendo ser superior la superficie máxima ocupable al 15% de la superficie realmente explotada ni al 10% de la superficie de la explotación agraria.

9. Uso residencial: con carácter excepcional y como uso complementario se admitirá el uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación cuando, ya sea por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esta tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.

ARTÍCULO 54 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

1. Excepcionalmente y de conformidad con el planeamiento insular o de los espacios protegidos, en los suelos rústicos no categorizados de protección ambiental o agraria, podrán autorizarse los usos recogidos en el artículo 62 de la LSENPC en relación con los artículos 74 a 80 del mismo texto legal.

ARTÍCULO 55 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

1. Constituye este suelo rústico de protección natural aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y se identifica con las siglas SRPN, con la finalidad de preservar sus valores naturales y ecológicos.

2. El suelo rustico de protección natural se estructura en tres áreas, SRPN 1, SRPN 2 y SRPN 3, definidas en el artículo 68.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Sus regímenes de protección y de usos quedan recogidos en los apartados siguientes del referido artículo 68.

3. En esta categoría de suelo, con carácter general, se prohíbe cualquier actividad constructiva o edificación y sólo se admiten las utilizaciones del suelo que no impliquen transformación de su naturaleza, estado y destino actual y las actividades tendentes a evitar su deterioro y que en ningún caso lesionen el valor específico que se protege o aquellos que tengan como finalidad el disfrute público de sus valores, y, en todo caso, autorizadas por la administración competente.

4. Con independencia del régimen normativo especial, en los Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), se estará a lo dispuesto por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 299 de 14/12/2007), así como lo establecido en los correspondientes planes de gestión.

5. Los usos agrícolas tradicionales existentes podrán mantenerse exclusivamente

en las zonas Ba2.1 y Bb1.1, siempre y cuando sean compatibles con los objetivos de conservación. Concretamente, tienen que cumplir con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de las NU/PE.

6. En las áreas SRPN ocupadas por zona de palmeral, se prohíbe cualquier actuación que impida el natural desarrollo de esta formación vegetal. Se autorizará el acondicionamiento de los caminos tradicionales que los bordean o atraviesan como senderos interpretativos de la naturaleza, no permitiéndose en su ámbito la apertura de nuevos caminos, senderos o pistas.

7. El uso apícola existente podrá mantenerse, pero no admitiéndose las edificaciones vinculadas que en caso de existir quedarán en situación legal de fuera de ordenación. En zona Bb1.1 se admite el uso apícola siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no permitiéndose las edificaciones vinculadas.

8. El uso de infraestructura solo se permite cuando el mismo está previsto en el PIOLP o PTE pero con las limitaciones establecidas en el artículo 68.5 de las NU/PE.

9. El uso de equipamiento solo se permite en zona A2.3 cuando el mismo está previsto en el PIOLP o PTE pero con las limitaciones establecidas en el artículo 68.5 b) de las UN/PE

ARTÍCULO 56 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

1. Constituye este suelo rústico de protección paisajística, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y se identifica con las siglas SRPP, para la conservación de su valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Cumple este la función natural de facilitar la infiltración de las aguas de lluvia favoreciendo la recarga de los acuíferos. La conservación de estos valores es lo que otorga calidad ambiental a este suelo, pero también la capacidad de gestión de los cambios que introduce continuamente la actividad humana, la cual ha de entenderse como fundamental para el sustento de esta categoría de suelo.

2. Se permiten en esta categoría de suelo, exclusivamente, los usos y las actividades que justifiquen su compatibilidad con los valores paisajísticos y que no supongan una merma de su calidad ambiental.

3. De manera genérica podrán mantenerse en esta categoría los usos de suelo preexistentes, y se permitirá e incentivará la rehabilitación de elementos antrópicos conformadores del paisaje tradicional tales como senderos, bancales, inmuebles de arquitectura tradicional, etc. En todos los casos se justificará la concordancia de las actuaciones con lo establecido en el número anterior. En zona Ba 2.1 sólo podrán permanecer los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones y accesos, (artículo 180.3 f) de las Normas del PIOLP).

4. En los barrancos solo se permitirán las actuaciones de naturaleza

estrictamente hidrológica o de prevención de riesgos hidrológicos bajo la expresa autorización del Consejo Insular de Aguas.

5. En las áreas de acantilados solo se permitirán las actuaciones de limpieza, conservación, prevención de riesgos y, en su caso, las obras de infraestructura estrictamente necesarias compatibles con la ordenación establecida quedando prohibidas cualesquiera otras intervenciones, y debiendo preservarse las formaciones vegetales y hábitats faunísticos existentes.

~~6.~~ En esta categoría de suelo quedan expresamente prohibidas la realización de desbroces, explanaciones o abancalamientos que impliquen nuevas roturaciones con fines agrarios.

7. Serán objeto de protección las formaciones vegetales y los hábitats y especies faunísticas presentes en el ecosistema, según establezca la legislación sectorial.

8. Con carácter excepcional, en el suelo rústico de protección paisajística, se pueden implantar los establecimientos turísticos previstos en la Ley 14/2019, cuando ello sea compatible con los valores que se protegen, tengan por objeto el reconocimiento de estos valores y se establezcan las condiciones de compatibilidad, todo ello en el marco de las determinaciones que al efecto establece el PTEOAT y la Disposición Adicional Única del PIOLP. En la zona Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), en aplicación del artículo 199.2 de las Normas del PIOLP, este uso solo se admite si ya está implantado, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno. Las condiciones de compatibilidad son las medidas establecidas en el PIOLP (apartado 4.6.2.a, c y e de su Memoria Ambiental), para minimizar los efectos ambientales de su implantación.

ARTÍCULO 57 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL

1. Comprende este suelo rústico de protección paisajística ambiental, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación, y que se identifica con las siglas SRPP-A, por constituir estos los paisajes singulares de mayor valor o los que por su situación estratégica resultan de mayor significación.

2. La ordenación paisajística pormenorizada de estas áreas se llevará a cabo mediante Planes Especiales de Ordenación, que prestarán especial atención a la ordenación de rutas turísticas, principales vías de acceso, ámbitos de singular significación cultural o paisajística, equipamientos vinculados a la difusión y conocimiento del paisaje y, en general, el entorno de los elementos naturales o culturales definidores de la imagen del municipio, (DOG 113.1), tal como se recoge en cuadro en las Fichas de Ordenación Urbanística, a excepción de las áreas incluidas en la delimitación del Plan Especial Parque de Las Nieves, que se regirán por éste. Hasta tanto no entren en vigor dichos Planes Especiales, en esta categoría de suelo rústico de protección paisajística ambiental (SRPP-A) solamente se podrán implantar los usos principales y compatibles complementarios establecidos para cada subzona del PIOLP en el artículo 69.5 de las NU del PE, y las infraestructuras previstas en el PIOLP o PTE.

3. En caso de admitirse las infraestructuras de nueva implantación en estas áreas, tanto las de comunicaciones como las de telecomunicaciones, distribución de energía, conducciones de agua, y otras análogas, prestarán especial atención a su adecuación al paisaje, teniendo en cuenta los puntos de mayor valor paisajístico, los recorridos panorámicos de relevancia singular y los principales impactos percibidos, a cuyos efectos en los proyectos de estas se justificará convenientemente estos extremos en relación con la exigencia de producir el menor impacto paisajístico. Con carácter general las redes infraestructurales tenderán a ser enterradas y a ser posible por la red o en paralelo a los caminos existentes o de nueva creación.

4. Se llevarán a cabo actuaciones de mejora e integración paisajística de las infraestructuras ya ejecutadas, tanto las de comunicaciones como las de telecomunicaciones, distribución de energía, conducciones de agua, y otras análogas, con la finalidad de minimizar los impactos existentes.

5. Con carácter general se posibilita la mejora del firme de la estructura de caminos agrícolas, circunstancia que se deberá justificar en la correspondiente licencia.

6. Es autorizable la recuperación de las actividades agrarias en aquel terrazgo agrario que pueda ser catalogado como histórico, y así quede atestiguado por los vestigios presentes y con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de las NU/PE. La recuperación de canteros puede implicar autorizaciones para cortes de matorral y talas de pinos de escaso porte con diámetros inferiores a 25 cm. Dicha autorización estará amparada en informe de técnico competente en materia ambiental.

7. Se permite el mantenimiento de las actividades agrarias existentes. En ningún caso dicha actividad puede implicar construcciones, incluido pequeñas edificaciones para el apoyo agrario o estructuras tales como invernaderos.

8. Los cerramientos deberán realizarse con materiales naturales, salvo expresa justificación de su necesidad.

9. No estará permitida la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

10. Los depósitos o estanques vinculados a la actividad agrícola se permiten ejecutar tanto en obra de fábrica como en modelos comerciales prefabricados. En dicho caso deberán mimetizarse con el entorno mediante vegetación o bancales de piedra. En la zona Ba2.1 y Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), este uso solo se mantiene si ya está implantado, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno, quedando en situación legal de consolidación.

11. Las redes de riego se ejecutarán enterradas o a pie de bancales, circunstancia que se deberá justificar en la correspondiente licencia. En la zona Ba2.1 y Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), estos usos solo se mantienen si ya están implantados, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno. Si la instalación supera el ámbito de una finca o

explotación agraria, se considera uso de infraestructura, y como tal ha de regularse.

ARTÍCULO 58 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA PALMERAL

1. Comprende el suelo rústico de protección paisajística palmeral aquel que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y que se identifica con las siglas SRPP-P por estar ocupado por agrupaciones de palmeras canarias “Phoenix”.

2. En el suelo rustico de protección paisajística palmeral no podrán realizarse aprovechamientos ni actuaciones en general que supongan una alteración o disminución de la potencialidad de regeneración futura de la comunidad de palmeras canarias “Phoenix” que albergan.

3. Se permite excepcionalmente el mantenimiento de la actividad agraria existente, siempre y cuando no implique afección alguna sobre los palmerales que impida el natural desarrollo de estos, con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de las NU/PE.

ARTÍCULO 59 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

1. Constituye este suelo rústico de protección cultural, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y se identifica con las siglas SRPC, para la preservación de los recintos en que se enclava el Santuario de Las Nieves, (SRPC 1), los Molino del Remanente, (SRPC 2), y Los Molinos de Bellido, (SRPC 3), dado los valores históricos, artísticos, arqueológicos y etnográfico de los mismos, así como de su entorno inmediato.

2. La ordenación pormenorizada de esta categoría de suelo se remite a la redacción del Plan Especial de Ordenación Parque de Las Nieves en cuyo ámbito se incluyen, y en su defecto a un Plan Especial específico para cada uno de los ámbitos.

3. Hasta tanto no entre en vigor el Plan Especial de Ordenación Parque de Las Nieves o el Plan Especial específico del ámbito, en esta categoría de suelo rústico solo se podrán llevar a cabo las obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación de las edificaciones existentes, así como las complementarias de estas o de infraestructuras, que no afecten al carácter ambiental del recinto ni devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres, y, en todo caso, previo informe favorable de la Comisión Insular del Patrimonio. Excepcionalmente, en la Casa Pinto, ubicada en el recinto SRPC 1, y en la que el Cabildo Insular prevé la instalación del Museo Etnográfico Insular, se pueden llevar a cabo las obras contenidas en el proyecto de restauración y ampliación de esta y sus anexos, actualmente en ejecución.

4. Con carácter excepcional, en el suelo rústico de protección cultural, se pueden implantar los establecimientos turísticos previstos en la Ley 14/2019, cuando ello sea compatible con los valores que se protegen, tengan por objeto el reconocimiento de estos valores y se establezcan las condiciones de compatibilidad, todo ello en el marco de las determinaciones que establece el PTEOAT. En la zona Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), en aplicación del artículo

199.2 de las Normas del PIOLP, este uso solo se admite si ya está implantado, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno.

5. En zona C2.2 se admite el uso agrícola tradicional y el ganadero en explotación familiar con las limitaciones establecidas en su legislación sectorial y en estas normas.

6. El uso apícola se permite siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares.

7. Los usos de infraestructura y equipamientos (en zona C2.2) se permiten solo en los casos que estén previstos en el PIOLP o PTE (zona Bb1.1) o en el presente planeamiento (zona C2.2), con arreglo a las condiciones establecidas en el artículo 92.2 de las NU/PE.

ARTÍCULO 60 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

1. Constituye este suelo rústico de protección costera aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y se identifica con las siglas SRPCO, por formar parte del dominio público marítimo-terrestre, las zonas de servidumbre de tránsito y protección, o ser parte de los terrenos colindantes, para su adecuada ordenación.

2. La actividad en esta categoría de suelo se ajustará a lo prescrito en la Ley 22/1.988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso Sostenible del Litoral, en el R.D. 876/2014 de 10 de octubre, reglamento para el desarrollo y ejecución de dicha Ley, y a lo determinado para las otras categorías de suelo rústico que se han adoptado para estos terrenos con las que es compatible la clasificación como suelo rústico de protección costera.

ARTÍCULO 61 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

1. Constituye este suelo rústico de protección agraria, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y que se identifica con las siglas SRPAG, por ser susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista agrario, para la ordenación de su riqueza o potencial agrario.

2. Con carácter genérico, se permiten en esta categoría de suelo todas las actividades mencionadas en el artículo 59.2 de la LSENPC. En Las mismas se ajustarán a las determinaciones establecidas en los artículos 182 a 197 de las Normas del PIOLP, que tienen carácter de NAD.

3. En cada una de las áreas de suelo rústico de protección agraria, definidas en el plano N.º 3 del Plan Estructural, se permiten los usos primarios no extractivos, definidos en el artículo 12 de estas normas y con el régimen de usos establecido en el artículo 73.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación, según subzonas Bb1.1. (conectores ecológicos con actividad), C2.2 (interés agropecuario), D2.1 (residencial o mixto) y D3.1 (área especializada de infraestructura y equipamiento), del Plan Insular de Ordenación.

4. En aplicación del artículo 185.5 de las Normas del PIOLP se consideran construcciones vinculadas directamente a las actividades de las explotaciones agrarias:

a) Cuartos de aperos, destinados exclusivamente a almacenamiento de material básico de uso agrícola.

b) Bodegas artesanales, destinadas a la guarda y elaboración del vino en las explotaciones donde existe cultivo de viña o fuera de estas, si existe vinculación a una explotación vitivinícola.

c) Almacenes agrícolas, destinados al almacenamiento de material y productos agrícolas.

d) Establos o edificaciones ganaderas complementarias a la actividad agrícola.

5. En aplicación del artículo 186.1 de las Normas del PIOLP se consideran construcciones no vinculadas directamente a las actividades de las explotaciones agrarias aquellas que no están al servicio directo de la actividad agrícola o ganadera propia de la misma, o que superan las necesidades internas de la explotación y ofrecen servicio a otras explotaciones; tales como almacenes, frigoríficos, plantas de empaquetado o industrias de transformación. Se cumplirá con las condiciones establecidas en los artículos 186 y 227 de las Normas del PIOLP.

6. Para su autorización las edificaciones referidas en el apartado 4 de este artículo requerirán justificación de su necesidad, y de su vinculación plena a una explotación agraria. Además, cumplirán las determinaciones exigidas en los correspondientes artículos del capítulo 1 del título VIII, artículos 182 a 197, de las Normas del PIOLP que tienen carácter NAD, así como los estándares que se señalan en los siguientes cuadros:

Edificaciones agrícolas vinculadas a la explotación			
Estándares	Cuartos de aperos	Bodegas artesanales	Almacenes agrícolas
Superficie mínima explotación (m2)	2.000	1.000	10.000
Superficie construida máxima (m2)	25, 30 o 50	100 o 200	1.200 (400 m2/ha)
Superficie construida mínima (m2)	-	25	-
Altura libre interior máxima (m)	2,20	2,20	4,00

a) Cuartos de aperos: 30 m² si las fachadas se acaban en piedra natural y 50 m² si se integran en los bancales, disponiendo de una única fachada incorporada al bancal acabada en piedra natural y cubierta de tierra natural apta para el cultivo sin aperturas de ventilación. Las aperturas se limitarán a una puerta y una ventana. Se cumplirá en todo caso lo establecido en el artículo 185.5 a) de las Normas del PIOLP.

b) Bodegas artesanales: 200 m² si se integran en los bancales, disponiendo de una única fachada incorporada al bancal con apertura limitada a una puerta y una ventana y cubierta de tierra natural apta para el cultivo sin aperturas de ventilación. La altura de 2,20 m. puede superarse debidamente justificada por necesidades del proceso de la uva. Se cumplirá en todo caso con lo establecido, en el artículo 185.5.b) de las Normas del PIOLP

c) Almacenes agrícolas: Se dispondrán, uno solo por explotación, preferentemente integrados en la pendiente y en los bancales. La altura máxima se puede sobrepasar si se justifica por necesidades de la propia actividad agrícola. Se cumplirá en todo caso con lo establecido en el artículo 185.5.c) de las Normas del PIOLP.

Edificaciones ganaderas

Estándares	Familiar o Complementaria	Profesional
Superficie mínima explotación (m2)	2.000	3.000
Ocupación máxima (%)	25	25
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,25	0,25

d) Las edificaciones ganaderas en cuanto a movimiento de tierra, muros de contención y vallados se ajustarán a las condiciones que se establecen en los números 9, 10 y 11, respectivamente, del presente artículo, y atenderán a los criterios paisajísticos definidos para las edificaciones en suelo rustico con carácter general procediéndose en particular a la plantación de arbolado y vegetación, especialmente alrededor de aquellas edificaciones de mayor volumen.

e) El dimensionado de las explotaciones ganaderas se regirá por las necesidades de espacio y volumen requerido por los animales, así como el requerido por las instalaciones complementarias vinculadas a la actividad.

f) En las instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas no se admitirán cambios de uso, a excepción de aquellos usos ganaderos compatibles con las instalaciones y será exigible su desmantelamiento si se producen tres años seguidos de inactividad o cinco alternos.

g) Las distintas edificaciones y construcciones que compongan la explotación ganadera se ubicarán, siempre que otros condicionantes impuestos lo permitan, en las inmediaciones del camino de acceso, en suelo con menores valores agrícolas y donde se exijan menores movimientos de tierra.

h) En la zona Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), en aplicación del artículo 199.2 de las Normas del PIOLP, las edificaciones para uso agropecuario solo se admiten si ya están implantadas, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno. En las zonas D2.1 y D3.1, en aplicación de los artículos 185, 249.5 y 253.2 de las Normas del PIOLP, se prohíben las edificaciones vinculadas a los usos agropecuarios, así como el uso apícola.

i) En ningún caso se admitirán edificaciones al servicio de la actividad agrícola y ganadera en puntos altos, en líneas de horizonte, o en posiciones que pudieran afectar a las visuales desde las carreteras de la red general. Se atenderán a las Normas de Paisaje del PIOLP (artículos 77 a 88 de sus Normas) y del presente planeamiento (artículo 102 de las NU/PE).

7. Todas las edificaciones en suelo agrícola cumplirán lo establecido en el artículo 185.4 de las Normas del PIOLP. Además, cumplirán las reglas contenidas en el artículo 66 de la LSENPC. En cumplimiento de la DOG 43.3 las instalaciones ganaderas de nueva creación deberán justificar el correcto tratamiento de los residuos para recibir la autorización administrativa oportuna.

8. Los invernaderos no constituyen una edificación y, por tanto, no le son de aplicación los requerimientos de los números anteriores. En aplicación del artículo 188 de las Normas del PIOLP se prohíbe la instalación de invernaderos para especies subtropicales y solo es admisible la instalación de invernaderos para cultivos hortícolas en aquellas zonas OT C2.2, de interés agropecuario, coincidente con los recintos SRPA 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19. Los mismos, además de cumplir las condiciones que se exigen en el citado artículo 188, habrán de ser de estructuras fácilmente desmontables y construidas con perfiles metálicos y cristal u otros materiales similares, (expresamente se prohíbe el uso de plástico y malla en los cerramiento y techos), su superficie cubierta no superar 80 m^2 y su altura en cumbrera no superar 3 m. Su licencia se ajustará a lo determinado en el artículo 143.3 de las

Normas del PIOLP.

9. Los desmontes para usos o actividades autorizables nunca podrán dejar a la vista cortes en el terreno, salvo en los casos en los que la naturaleza de estos sea rocosa. En caso contrario, éstos se deben ocultar mediante el levantamiento de muros que utilicen materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y el paisaje. No se permitirá la fijación de carteles o la pintura con fines publicitarios en estos muros. Estos desmontes no podrán generar desniveles superiores a las alturas establecidas para los muros en el apartado siguiente.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 184 de las Normas del PIOLP, aquellas actuaciones de preparación o mejora de suelo agrícola que, justificadamente, comporten movimientos de tierra y construcción de bancales y muros de contención atenderán a las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de los muros de contención se fija en función de la altura de los muros preexistentes en la zona con los siguientes valores:

i 4,5 metros o 150%P, si P es igual o mayor a 4,5 metros

ii 4 metros o 125%P, si P está comprendido entre 3 y 4,5 metros

iii 3 metros o 100%P, si es menor o igual a 3 metros.

Siendo P la altura media de los muros preexistentes en el entorno.

b) Cuando la construcción de bancales agrícolas exija desmontes o terraplenes éstos no podrán generar desniveles superiores a las alturas establecidas para los muros.

c) Para la construcción de muros de contención se utilizará piedra natural con las características de la existente en el entorno.

d) Los muros de cerramiento opaco no superarán 1 metro, medidos en la parte media del muro en el interior del correspondiente bancal. Por encima de estos se admiten cerramientos transparentes o tipo celosía cuando se justifiquen por razón de las necesidades propias del tipo de cultivo.

11. Los estanques, aljibes y balsas tendrán una dimensión proporcional a la finca a la que sirvan, debiendo los mismos integrarse en el terreno, regulándose la dimensión vista máxima de sus muros y taludes, por las normas establecidas en los dos números anteriores y sus características por las establecidas en el artículo 58.10 anterior. En la zona Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), en aplicación del artículo 199.2 de las Normas del PIOLP, estos usos solo se admiten si ya están implantados, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno. Las redes de riego se ajustarán a lo establecido en el artículo 54.11 anterior.

12. Los cerramientos de protección de fincas o cultivos se ajustarán a lo previsto en el apartado 54.8 anterior de estas normas y utilizarán materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. No se permite la fijación de carteles o la pintura con fines publicitarios en los mismos. Tanto los cerramientos como los muros de contención se separarán como mínimo 5 m. desde el eje de la vía, salvo mayor distancia exigida por el titular de esta.

13. Los albergues para animales domésticos abandonados se pueden autorizar en las mismas áreas en que se permiten las instalaciones ganaderas tipo

estabulado profesional y con las condiciones y determinaciones que a las mismas se le exigen.

14. En aplicación del artículo 197 de las Normas del PIOLP las explotaciones apícolas podrán disponerse en zonas Bb y C PORN, (plano P5 del PIOLP), subzonas Bb1.1 y C2.2, en las condiciones de distancias siguientes:

a) Establecimientos colectivos de carácter público, suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales: 400 metros

b) Viviendas rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100 metros

c) Carretera de la red básica: 200 metros

d) Carreteras de la red intermedia intermunicipal: 50 metros

e) Carreteras de la red intermedia municipal y red viaria agrícola: 25 metros

f) Pistas forestales: 15 metros.

En carreteras, caminos o pistas la distancia se tomará desde el borde de la calzada. Las edificaciones asociadas al uso tendrán como máximo 25 m² de superficie y requerirá una parcela mínima de 10.000 m². y sólo se admiten en suelo rústico de protección agraria que coincida con subzona C2.2 del PIOLP

15. Con carácter general, en el suelo rústico de protección agraria, se pueden implantar los establecimientos turísticos previstos en la Ley 14/2019, cuando ello sea compatible con los valores que se protegen, todo ello en el marco de las determinaciones establecidas en el PTEOAT. En la zona Bb1.1, (plano P5 del PIOLP), en aplicación del artículo 199.2 de las Normas del PIOLP, este uso solo se admite si ya está implantado, pero sin posibilidad de ampliación ni alteración de las condiciones del entorno.

16. En cumplimiento del artículo 186.2 de las Normas del PIOLP, este Plan identifica una única edificación existente no vinculada directamente a las explotaciones agrícolas, que se sitúa en SRPA 7 con frente a la carretera LP-401, (x = 229374, y = 3178249), cuyo régimen de fuera de ordenación se limita a su conservación y mantenimiento, (régimen legal de consolidación).

17. Las edificaciones con destino a los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I a), y a los usos terciarios de comercial y hostelería, autorizables en zona C2.2 y siempre que estén vinculadas a explotación agraria, deberán disponer de una superficie mínima de explotación de 10.000 m² y su superficie construida máxima no superar 300 m² ni su altura interior ser superior a 4 metros. La superficie construida de la misma contabilizará a los efectos del cómputo de la superficie máxima para almacén agrícola establecida en 1.200 m² reseñada en el cuadro del apartado 58.6 anterior.

18. Con carácter general, se mantendrá la actual red viaria agrícola, (caminos y pistas), pudiéndose proceder a la mejora de su firme y a la rectificación de sus alineaciones. Solo se admite la apertura de nuevas vías conectadas a la red existente cuando respondan a la estricta necesidad que demanda una actividad agraria permitida en zona C2.2 o una actividad turística admitida por el PTEOAT y con las limitaciones del PIOLP. Estas nuevas vías tendrán un ancho entre 3 y 4 m., pudiendo disponer de apartaderos, y la misma no supondrá una alteración significativa del perfil natural del terreno.

ARTÍCULO 62 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. Constituye este suelo rústico de protección forestal, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y que se identifica con las siglas SRPF, para la ordenación del aprovechamiento de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.

2. En el suelo rústico de protección forestal se permiten las actividades, que sirvan al mantenimiento y desarrollo de la riqueza forestal, de sus características fisiográficas y de sus valores paisajísticos, así como los aprovechamientos que se ajusten a los planes y normas de la administración competente en la materia. En todo caso, estas actuaciones se atendrán a lo establecido en los artículos 49 y 51 de las Normas del PIOLP.

3. Se permite el mantenimiento de las actividades agrarias existentes, siempre y cuando no impliquen tala alguna de masa forestal, ni afección alguna sobre los valores naturales y ambientales de este suelo rustico de protección forestal, ni sobre su contribución en la preservación de la biodiversidad y la caracterización del paisaje de la isla, ni a su función de protección del suelo frente a la erosión, ni a su contribución en el ciclo hidrológico y en la fijación del carbono atmosférico, y con los criterios ambientales establecidos en el artículo 99.3 de las NU/PE.

4. Las edificaciones con destino a los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I, autorizables en zona Bb2.1 sólo en el caso de que sean existentes, no podrán ser objeto de ampliación, permitiéndose sólo las obras de consolidación y mantenimiento, (situación legal de consolidación).

5. Los usos apícolas y cinegéticos se permiten, siempre que no produzcan perturbación de los usos principales y resto de los compatibles, con las limitaciones de su legislación sectorial y de estas normas, no admitiéndose las edificaciones auxiliares.

6. Los usos de infraestructura y equipamiento solo se permiten cuando estén previstos en el PIOLP o PTE y, en todo caso, con arreglo a las condiciones del artículo 92.2 de las NU/PE.

7. Con carácter general, se mantendrá la actual red de caminos y pistas, pudiéndose mejorar su firme y rectificar sus alineaciones, en casos debidamente justificados, con una sección transversal máxima de 3 m. permitiéndose sobreancho para apartaderos.

ARTÍCULO 63 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. Constituye este suelo rústico de protección de infraestructuras, aquél que se define en el plano N.º 3 del Plan Estructural de este Plan General de Ordenación y se identifica con las siglas SRPI-1: para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de

abastecimiento, saneamiento y análogas, o que no estando definido en aquellos sea exigible a infraestructuras existentes o proyectadas en virtud de la legislación vigente, y SRPI -2 para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico.

2. En los correspondientes planos de este Plan General se grafía como subcategoría de suelo rústico de protección de infraestructuras, que se identifica con las siglas SRPI-1, la zona delimitada por la línea que discurre a ambos lados de las carreteras y a una distancia de la arista exterior de su explanación de 25 m. para las carreteras de interés regional, (LP-1, LP-2, LP-4 y LP-20), y de 12 m. para el resto de la red, (LP-4, LP-101, LP-202 y LP-401), y como suelo rústico de protección de infraestructura hidráulica la zona delimitada por la línea que discurre a ambos lados de las conducciones hidráulicas, (canal Barlovento-Fuencaliente y canal intermunicipal), y a una distancia de 3 m. de su cara exterior.

3. Las infraestructuras existentes o proyectadas en suelo rústico, aunque no se recojan en los planos de este Plan General de Ordenación, conllevan el establecimiento de una zona de protección y de reserva, que garantizan la funcionalidad de la misma, y que tendrá las características determinadas en la legislación sectorial que lo regula, si así lo determina el PIOLP o PTE y , en todos los casos, con establecimiento de condiciones para preservar el uso principal y los valores de la correspondiente zona y justificadamente en zonas A, Ba y Bb.

4. Se permiten en esta subcategoría de suelo rústico SRPI los usos de infraestructura viaria, de transporte, de infraestructura energética de infraestructura de telecomunicaciones y de infraestructura hidrológica, definidos en el artículo 13 de estas Normas. Los mismos se desarrollarán mediante proyecto específico, de acuerdo con la legislación sectorial que los regula, y estarán sometidos a la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, sin perjuicio de otros títulos habilitantes que resultaran procedentes.

5. La categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras es compatible y puede superponerse a cualquier otra categoría de suelo rústico. En la misma se admite:

a) Los usos y actividades propias de la categoría de suelo rústico al que se superponen, excluido cualquier tipo de edificación permanente.

b) Siempre que no esté superpuesta al suelo rústico de protección ambiental, podrán admitirse construcciones e instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y desarrollo de usos y actividades asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de las correspondientes infraestructuras o de las características naturales del suelo, que no comportarán, en ningún caso derechos a indemnización.

c) Son admisibles los usos, edificios, construcciones e instalaciones permitidos en la legislación y reglamentación de carreteras.

d) Se prohíbe la construcción de aceras propias de los núcleos urbanos, aparcamientos y la instalación de servicios urbanos o similares, así como la implantación de actividades y usos urbanos.

6. Podrán autorizarse actuaciones relacionadas con las infraestructuras que motivan la categorización, y sus servicios o equipamientos asociados, tales como las estaciones de servicio en carretera, según su legislación específica sectorial, y siempre que se localicen en zona C2.2 del PIOLP, sus construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes determinaciones:

a) Ser adecuadas al uso y a la explotación de la infraestructura a la que está vinculada y guardar adecuada proporcionalidad con las necesidades de esta.

b) Tener el carácter de aislada.

c) Respetar un retranqueo máximo de 5 m. a linderos.

d) No exceder de una planta de altura.

7. En el suelo delimitado en Barranco Seco, coincidente con el que ocupaba el antiguo vertedero de residuos y a toda la parcela municipal destinada actualmente a fabrica de tratamiento de áridos y fabricación de hormigones; el objetivo de ordenación es su regeneración y conversión en espacio libre público. En concordancia con el artículo 140.6.d) de las Normas del PIOLP el Plan Territorial Especial de Residuos determinará la ordenación y el programa de transformación, con posibilidad de albergar, en el proceso, usos provisionales relacionados con el sistema de gestión de residuos, hasta su total recuperación e integración en la correspondiente zona.

8. En los correspondientes planos de este Plan General se grafía como subcategoría de suelo rústico de protección de equipamientos, que se identifica con las siglas SRPI-2, las reservas de suelo para la protección e implantación de las dotaciones y equipamientos en suelo rustico, SRPI-2 (1 a 8), relacionadas en el artículo 75.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

9. Las áreas SRPI-2 1 (Parque público Barranco Seco), SRPI-2 5 (Parque Periurbano de Los Peregrinos), y SRPI-2 8 (Parque Público Balcón de La Palma), se destinan a los usos de equipamiento en la modalidad de parques, espacios libres y áreas recreativas que comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Se permiten las edificaciones auxiliares a dichos usos (aseos, vigilancia y similares), de pequeña dimensión, de carácter aislado y con una integración ambiental plena. Los propios usos de ocio o esparcimiento nunca podrán desarrollarse en espacios edificados. Las áreas de servicios, recreativas y de aparcamientos se localizarán junto a las vías de acceso existentes y, preferentemente en suelos que no posean valores naturales o que tengan el menor valor natural del área.

10. Cada una de las áreas SRPI-2 2 a SRPI-2 4 y SRPI-2 6 y SRPI-2 7, se destinan a los usos de equipamientos especificados en el artículo 75.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Las edificaciones tendrán la superficie necesaria para el desarrollo de su programa funcional, carácter aislado con retranqueo de 5 m. mínimo a los linderos, salvo mayores distancias exigidas para su frente a vía u otros o por la legislación sectorial, y una altura máxima de 2 plantas.

11. En las áreas SRPI-1 3 y SRPI-1 4 se localizan sistemas de telecomunicación existente, admitiéndose su mantenimiento y conservación. Se podrán realizar actuaciones para reunificación en mástil único, regularización o

incorporación de nuevas antenas en mástiles existentes. Otras actuaciones que se pretendan podrán autorizarse con carácter provisional y sometidas a lo que a tal fin se establezca en el Plan Territorial Especial de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

12. En las áreas SRPI 5 a SRPI 11 destinadas a depósitos de agua, tanto para abastecimiento poblacional como para riego, son de aplicación las medidas ambientales definidas con carácter general para el sistema de infraestructuras (artículo 138 de las Normas del PIOLP). Las actuaciones en las mismas se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular y contarán con la conformidad del Consejo Insular de Aguas

ARTÍCULO 64 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

1. Constituye este suelo rústico de asentamiento rural, aquél que se define en los planos N.º 3 y 6 del Plan Estructural y plano N.º 2 del Plan Operativo de este Plan General de Ordenación y que se identifica con las siglas SRAR, por estar integrado por aquellas entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. Igualmente, forman parte de este suelo las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del asentamiento. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general para el suelo rústico, se permiten en este tipo de suelo los usos establecidos en el artículo 77 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

4. Las edificaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio, para lo cual se ubicará en el lugar que propicie la menor alteración del paisaje, no considerándose aptos a estos efectos los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento. En general, en cuanto a su volumen, composición, materiales, acabado y colorido, armonizará con el medio rural. La cubierta de la edificación será inclinada a cuatro aguas con acabado de teja, al menos en el 50 por 100 de su superficie, prohibiéndose expresamente las soluciones de antepecho o aleros de teja.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, medida en cualquier punto de su fachada. Sobre esta altura sólo se permite la cubierta inclinada con un ángulo máximo de 30º, que si es accesible y utilizable interiormente se contabilizará como una planta.

c) La superficie libre de la parcela, al menos en un 70 por 100, estará destinada a la actividad agrícola tradicional o a jardín con especies vegetales autóctonas

o adecuadas al medio. Para las paredes de los bancales se utilizará piedra basáltica vista al estilo tradicional, y estas no podrán superar los 4 m. de altura.

d) Con cargo al promotor se resolverán satisfactoriamente los servicios de suministro de agua y electricidad, el acondicionamiento de las vías de acceso, incluida la conexión con las redes generales, el tratamiento de residuos sólidos, y el sistema de depuración y vertido para las aguas residuales que, si no existe red general en el área, contará obligatoriamente con depuradora individual previa al vertido a pozo absorbente.

e) La parcela mínima será de 1.000 m2 salvo para las parcelas residuales que se localizan entre otras ya construidas y que no presentan posibilidades de ampliación, en que la superficie mínima puede ser de 500 m^2. La misma dará frente, con un ancho mínimo de 15 m., a una vía que esté expresamente señalada en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y si ésta incumpliese dicho frente mínimo o su conexión con la vía tiene una distancia máxima de 30,00 m., la parcela mínima será de 2.000 m^2. No se permitirán segregaciones ni parcelaciones inferiores a dicha parcela mínima, aunque se respetará la estructura de la propiedad ya existente.

f) La superficie máxima construida será de 300 m^2 y con un máximo de una vivienda unifamiliar. En el caso del uso dotacional y de equipamiento no se fija tope a la superficie construida, pero ésta habrá de ser la estrictamente necesaria, y suficientemente justificada, exigida por el programa funcional que se desarrolla. Para las actividades productivas vinculadas al uso primario y las artesanales y oficios artísticos la superficie máxima construida será del 50 % del total si coexiste con el uso principal o de 200 m^2 si lo sustituye. Las edificaciones agrícolas vinculadas a la explotación, bodegas artesanales, así como las destinadas a usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría I, se rigen por las condiciones que se exigen en el artículo 58.17 anterior para el suelo rústico de protección agraria, computando su superficie construida para la determinación de la superficie máxima de 300 m^2 establecida.

g) La edificación se retranqueará del eje de la vía a que de frente la parcela como mínimo 5 m. y como máximo 10 m, sin perjuicio del ancho asignado por el PGO a la vía y de las mayores distancias que se fijen por afección de otros organismos competentes de la administración estatal o autonómica, y de los restantes linderos como mínimo 5 m. Por acuerdo expreso de propietarios colindantes se permite el adosamiento de dos edificaciones siempre y cuando no queden muros medianeros al descubierto, así como menor retranqueo de uno al lindero entre ellos, siempre y cuando se compense con el mayor retranqueo del otro y se mantenga la distancia entre edificaciones en 10 m como mínimo.

h) En el uso dotacional y de equipamientos podrán adoptase otras condiciones para la edificación en cuanto a acabado en teja de cubiertas, altura máxima de la edificación y destino de la superficie libre de la parcela, demandadas por la especificidad de la instalación y debidamente justificada.

i) Las edificaciones para el uso ganadero estabulado en explotación familiar (2 UGM) se rigen por las condiciones que se exigen en el artículo 64 anterior para el suelo rustico de protección agraria, computando su superficie construida para la determinación de la superficie máxima de 300 m^2 establecida y pudiendo las mismas estar separadas de la edificación para el uso principal. Se establecerá una franja de protección de al menos 5 m. alrededor de estas edificaciones que serán objeto de plantación de especies vegetales adecuadas que le oculten de las vistas exteriores y se adoptarán las medidas correctoras para que las mismas no produzcan perjuicios y molestias para el entorno próximo.

5. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a

indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del sector aeroportuario ni del prestador de los servicios de Navegación Aérea.

6. En el asentamiento rural de Velhoco, SRAR 9, las actuaciones en el espacio libre, coincidente con subzona Bb1.1 del PIOLP, han de garantizar la conectividad ecológica entre SRPN 1 y el Sitio de Interés Científico de Juan Mayor (P-17), así como la función hidrológica del barranco de Los Pájaros. Se prohíben en el mismo las obras y transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector o que pudieran repercutir directa o indirectamente en la capacidad de evacuación del barranco.

ARTÍCULO 65 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

1. Constituye este suelo rústico de asentamiento agrícola, aquél que se define en los planos N.º 2 y 7 del Plan Estructural y plano N.º 3 del Plan Operativo de este Plan General de Ordenación y que se identifica con las siglas SRAA, por estar integrado por áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación.

2. En esta categoría de suelo se pueden realizar todos aquellos usos que expresamente se contemplan y con los criterios dimensionales que se establecen, tal como se recoge en los números siguientes de este artículo, y que son precisos para mantener las características singulares de los mismos, dado el carácter tradicional de todos ellos.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general para el suelo rústico, se permiten en este tipo de suelo, según la ordenación detallada, los usos establecidos en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. En cada uno de los asentamientos agrícolas, definidos en el plano N.º 3 del Plan Estructural, se permiten los usos primarios no extractivos, definidos en el artículo 12 de estas normas, y con el régimen de usos establecido en el artículo 78.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural, tal como se recoge en el siguiente cuadro, y con las condiciones que se le señalan en este artículo.

RAA	Agrícola		Ganadero					apícola		
	1	2	1	2	3	4	5	1	2	3
1	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
2	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
3	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
4	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
5	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
6	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
7	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
8	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
9	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac
10	P	Cas	P	P	P	P	Pb	Cac	Cac	Cac

Agrícola	Ganadero	apícola

1	Tradicional	1	Pastoreo	1	Familiar
2	Intensivo	2	Estabulado explotación familiar	2	Complementaria
		3	Estabulado complementario	3	Profesional
		4	Estabulado profesional		
		5	Estabulado industrial		

P = Uso principal; Cas = Uso complementario autorizable sin limitaciones; Cac = Uso complementario autorizable con limitaciones; Pb = Uso prohibido.

4. Las edificaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio, para lo cual se ubicará en el lugar que propicie la menor alteración del paisaje, no considerándose aptos a estos efectos los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento. Asimismo, se situará en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo si provocara mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. En general, en cuanto a su volumen, composición, materiales, acabado y colorido, armonizará con el medio rural. La cubierta de la edificación será inclinada a cuatro aguas con acabado de teja, al menos en el 50 por 100 de su superficie, prohibiéndose expresamente las soluciones de antepecho o aleros de teja.

b) La altura máxima de la edificación será de una planta y cuatro metros, medida en cualquier punto de su fachada. Sobre esta altura sólo se permite la cubierta inclinada con un ángulo máximo de 30º, que no puede ser accesible ni utilizable interiormente.

c) La superficie de la parcela no ocupada por la edificación, al menos en un 80 por 100, estará destinada a la actividad agraria. Para las paredes de los bancales se utilizará piedra basáltica vista al estilo tradicional, y se estará a lo previsto en el artículo 58.10 de estas Normas. En la medida de lo posible se respetará el terrazgo agrario tradicional, y se adecuarán las actuaciones a la morfología existente, justificándose debidamente su alteración.

d) Con cargo al promotor se resolverán satisfactoriamente los servicios de suministro de agua y electricidad, el acondicionamiento de las vías de acceso, incluida la conexión con las redes generales, el tratamiento de residuos sólidos, y el sistema de depuración y vertido para las aguas residuales que, mientras no exista red general en el área, contará obligatoriamente con depuradora individual previa al vertido a pozo absorbente.

e) La parcela dará frente a una vía o camino público de los señalados en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y su superficie mínima será de 3.000 m² si este tiene carácter estructurante y de 6.000 m² si este tiene carácter no estructurante. Asimismo, se permite la agrupación de fincas no contiguas pero incluidas dentro del asentamiento, con el fin de alcanzar la parcela mínima exigida para edificar en uso residencial, en cuyo caso la parcela sobre la que se ubica la edificación habrá de tener una superficie mínima de 3.000 m² y la agrupación de fincas quedar vinculada a la edificación autorizada.

f) La superficie máxima construida para el uso de vivienda unifamiliar, (una sola vivienda por parcela incluida la ya existentes según DOG 64.2.e), será de 300 m².

g) En el caso del uso dotacional y de equipamiento que estén previstos expresamente no se fija tope a la superficie construida pero ésta habrá de ser la estrictamente necesaria, y suficientemente justificada, exigida por el programa funcional que se desarrolla. Para las actividades productivas o de almacenamiento vinculadas al uso primario, así como para los usos terciarios de comercio minorista y hostelería la superficie máxima construida será del 50 % del total si coexiste con el uso de vivienda unifamiliar (no superando la suma de ambos usos el total de 300 m²) o de 200 m² si lo sustituye. Las edificaciones

agrícolas vinculadas a la explotación, cuartos de aperos, bodegas artesanales, y almacenes agrícolas, se rigen por las condiciones que se exigen en el artículo 58 anterior para el suelo rustico de protección agraria y la superficie construida que se permite para ellas lo es con independencia de la establecida para la vivienda unifamiliar (sola o en coexistencia) de 300 m² y para los otros usos permitidos en solitario de 200 m².

h) La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de sus linderos y se dispondrá preferentemente entre los 10 m. y los 25 m. del eje de la vía a que dé frente la parcela, sin perjuicio de las mayores distancias que se fijen por afección de otros organismos competentes de la administración estatal o autonómica. Por acuerdo expreso de propietarios colindantes se permite el adosamiento de dos edificaciones siempre y cuando no queden muros medianeros al descubierto, así como menor retranqueo de uno al lindero entre ellos, siempre y cuando se compense con el mayor retranqueo del otro y se mantenga la distancia entre edificaciones en 10 m. como mínimo.

i) Las edificaciones para vivienda unifamiliar, así como aquellas en las que se ubican usos terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería y usos de actividades económicas en la categoría de usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría II relacionados con la actividad agrícola, existentes en aplicación del artículo 187.2 d) del mismo, quedan eximidas de los requisitos establecidos para parcela, con superficie mínima de 1.000 m² que si le será exigido a sus ampliaciones, debiendo cumplir el resto de parámetros y ser conforme con la ordenación.

j) Las edificaciones para el uso ganadero permitidas, que se dispondrán formando un conjunto, se rigen por las condiciones que se exigen en el artículo 58 anterior para el suelo rustico de protección agraria.

k) Las vías seguirán la tipología y características de las actualmente existentes, utilizándose como pavimento materiales que minimicen el impacto sobre el territorio.

l) En general son aplicables todas las determinaciones del artículo 58 anterior para el suelo rústico de protección agraria en lo que no sea contradictorio con el contenido del presente artículo.

m) Dadas las características del uso de invernadero reguladas en el artículo 58.8 de estas normas se admiten éstos en todos los asentamientos agrícolas que coinciden con zonas C2.2 del PIOLP.

n) De acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

ARTÍCULO 66 ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO

1. Las actividades turísticas alojativas autorizables en cada una de las categorías de suelo rústico son las que se señalan en el PTEOAT, redactado en desarrollo de 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, en las modalidades y con las especificaciones que en el mismo se contienen, y con la vigencia que le otorga la disposición adicional única de las Normas del PIOLP, con las determinaciones que se recogen al efecto en el presente Plan General de Ordenación. Asimismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la vigente Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en todo lo que sea de

aplicación directa.

2. El uso turístico se admite en los asentamientos rurales y agrícolas delimitados en este Plan General de Ordenación.

3. El uso turístico se admite en el suelo rústico, en las zonas delimitadas por el presente planeamiento, cumpliendo las determinaciones de implantación que se exigen en el PTEOAT y PIOLP, y las medidas establecidas para minimizar los efectos ambientales de su implantación establecidas en el PIOLP, (apartados 4.6.2.a, c y e de su Memoria Ambiental), lo dispuesto en la vigente Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en todo lo que sea de aplicación directa, y con las siguientes limitaciones:

a) En suelo rústico de protección cultural que es zona C2.2, sólo será posible como rehabilitación y ampliación de edificaciones existentes cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 80.4 de las NU/PE.

b) En suelo rústico de protección agraria que es zona C2.2, se deberá justificar que su implantación no afecta a los valores agrícolas existentes ni que perturba el uso principal de agrícola tradicional.

c) En suelo rústico de protección forestal que es zona Bb2.1, se deberá justificar que su implantación no afecta a los objetivos de protección de los recursos forestales y ambientales existentes ni que perturba el uso principal de forestal y restauración forestal con especies autóctonas.

d) En suelo rústico común ordinario y de reserva de conformidad con arreglo a las condiciones de implantación dispuestas en esta normativa.

4. En el suelo rústico de protección agraria, en las parcelas o UAE con edificaciones que definidas en los artículos 58.4 y 58.5 de estas normas y en aquellas en que se implante el uso ganadero estabulado profesional, se prohíbe por incompatibilidad el uso turístico.

5. Los compromisos que se adquieren, bien sea mediante convenio o de cualquier otra 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 y el patrimonio, adquiere 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.

ARTÍCULO 67 MATRIZ DE USOS

1. La matriz de usos es la expresión sintética de la regulación de usos para cada categoría y/o subcategoría de suelo rustico del presente planeamiento y cada zona y/o subzona del PIOLP. En cualquier caso prevalece el tenor literal del articulado respecto del contenido de esta.

2. En la matriz los códigos o claves utilizadas se sitúan en el cruce entre el uso o actividad señalado en la fila y la categoría de suelo rústico señalada en la columna, en las diferentes zonas establecidas por el PIOLP.

Se emplean los diferentes tipos de usos pormenorizados, definidos en el artículo 6 de estas Normas Urbanísticas, con los siguientes códigos:

a) P = Uso principal

b) Cc = Uso compatible complementario

c) Cas = Uso compatible autorizable sin limitaciones

d) Cac = Uso compatible autorizable con limitaciones

e) Pb = Uso prohibido

MATRIZ DE USOS				
USOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)			
PORMENORIZADOS	A2.2	A2.3	Ba2.1	Bb1.1
Residencial unifamiliar	Pb	Pb	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Turístico	Pb	Pb	Pb	Cac (3)
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Pb	Pb	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Pb	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario hostelería	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario oficinas	Pb	Pb	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Forestal	Cac (2)	Pb	Pb	Pb
Agrícola tradicional	Pb	Pb	Cac (6)	Cas (6)
Agrícola intensivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero - pastoreo	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero estabulado explotación familiar	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero estabulado complementario	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero estabulado profesional	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb	Pb	Pb
Cinegético	Cac (4)	Cac (4)	Pb	Cac (5)
Apícola	Cac (4)	Cac (4)	Cac (4)	Cac (5)
Infraestructuras	Cac (2)	Cac (2)	Cac (2)	Cac (2)
Equipamientos	Pb	Cac (2)	Pb	Pb
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Cac (2)	Cac (2)	Cac (2)	Pb
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb	Pb	Pb
Conservación ambiental	P (1)	P	P	P
Científico	Cc	Cc	Cc	Cc
Educación ambiental	Cc	Cc	Cc	Cc

(1) Con garantía de conectividad
(2) En los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los PTE
(3) En la tipología de turismo rural prevista en la Ley 14/2019

(4) Con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento, no permitiéndose las edificaciones vinculadas.
(5) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no permitiéndose las edificaciones vinculadas.
(6) Existente con los criterios ambientales del artículo 99.3 de las NU/PE
En A2.2 la admisión de usos existentes o la introducción de nuevos usos deberán justificarse en relación con la preservación de la continuidad de la capacidad conectora.
En A2.2 y en A2.3 los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen general correspondiente.

MATRIZ DE USOS				
USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL (SRPP-A)			
	Ba2.1	Bb1.1	Bb1.4	C2.2
Residencial unifamiliar	Pb	Pb	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Turístico	Pb	Cac (3)	Pb	Cac (3)
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Pb	Pb	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Pb	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario hostelería	Pb	Pb	Pb	Pb
Terciario oficinas	Pb	Pb	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Forestal	Pb	Pb	Pb	Cac (8)
Agrícola tradicional	Cac (2)	Cas (2)	Cas (2)	Cac (2)
Agrícola intensivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Ganadero - pastoreo	Pb	Cac (6)	Pb	Cac (4)
Ganadero estabulado explotación familiar	Pb	Cas (2)	Cas	Cac (4)
Ganadero estabulado complementario	Pb	Pb	Pb	Cac (4)
Ganadero estabulado profesional	Pb	Pb	Pb	Cac (4)
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb	Pb	Pb
Cinegético	Pb	Cac (9)	Cac (9)	Cac (8)
Apícola	Cac (8)	Cac (9)	Cac (9)	Cac (8)
Infraestructuras	Cac (1)	Cac (1)	Cac (1)	Cas (1)
Equipamientos	Pb	Pb	Pb	Cas (1)
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Cac (1)	Cac (1)	Cac	Cas (9)
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb	Pb	Pb
Conservación ambiental	P	P	P	P
Científico	Cc	Cc	Cc	Cc
Educación ambiental	Cc	Cc	Cc	Cc

(1) En los casos en que estén previstos por el PIOLP o por los PTE
(2) Existente con los criterios ambientales del artículo 99.3 de las NU/PE
(3) Cuando lo autorice el PTEOAT con las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 59.8 de estas Normas
(4) Existente con la regulación establecida en el artículo 54 las NU/PO.
(5) Vinculado a las actividades o explotaciones agrícolas o ganaderas.
(6) En las áreas señaladas por el PIOLP

(7) Se admite sólo productivo en categoría I existente.
(8) Con las limitaciones de su legislación sectorial y sólo para su mantenimiento, no autorizándose las edificaciones auxiliares.
(9) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.
En Bb1.1 están prohibidos aquellos usos que pudieran disminuir la capacidad conectora.
Excepto para los usos principales y compatibles complementarios así como las infraestructuras previstas en el PIOLP o PTE, se precisa de Plan Especial de Ordenación.

MATRIZ DE USOS		
USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA PALMERAL (SRPP-P)	
	C2.2	D2.1
Residencial unifamiliar	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb
Turístico	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Pb
Terciario hostelería	Pb	Pb
Terciario oficinas	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb
Forestal	Pb	Pb
Agrícola tradicional	Cac (1)	Pb
Agrícola intensivo	Pb	Pb
Ganadero - pastoreo	Pb	Pb
Ganadero estabulado explotación familiar	Pb	Pb
Ganadero estabulado complementario	Pb	Pb
Ganadero estabulado profesional	Pb	Pb
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb
Cinegético	Pb	Pb
Apícola	Cac (3)	Pb
Infraestructuras	Cac (2)	Pb
Equipamientos	Cac (2)	Pb
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb
Conservación ambiental	P	P
Científico	Cc	Cc
Educación ambiental	Cc	Cc

(1) Existente con los criterios ambientales del artículo 99.3 de las NU/PE
(2) Sólo en los casos previstos por el PIOLP o por los PTE.
(3) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares.
En SRPP-P está especialmente prohibida cualquier actividad que pueda producir alteración de los hábitats y de su flora y fauna, especialmente en lo ejemplares de

palmeras Phoenix.

MATRIZ DE USOS		
USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)	
	Bb1.1	C2.2
Residencial unifamiliar	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb
Turístico	Cac (1)	Cac (1)
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Pb
Terciario hostelería	Pb	Pb
Terciario oficinas	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb
Forestal	Pb	Pb
Agrícola tradicional	Cas (3)	P (2)
Agrícola intensivo	Pb	Pb
Ganadero – pastoreo	Pb	Pb
Ganadero estabulado explotación familiar	Cas (4)	P (2)
Ganadero estabulado complementario	Pb	Pb
Ganadero estabulado profesional	Pb	Pb
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb
Cinegético	Pb	Pb
Apícola	Cac (7)	Cac (7)
Infraestructuras	Cac (8)	Cas (6)
Equipamientos	Pb	Cas (6)
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Cac (5)	Cas
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb
Conservación ambiental	P	Cc
Científico	Cc	Cc
Educación ambiental	Cc	Cc

(1) Cuando lo autorice el PTEOAT con las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 56 de las un del PO
(2) Con las limitaciones establecidas en estas Normas y la legislación aplicable
(3) Existente con los criterios ambientales del artículo 99.3 de launNU/PE
(4) Existente con la regulación establecida en el artículo 56 de uns NU/PO
(5) Siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.
(6) Expresamente previstos en el presente Planeamiento General.
(7) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles, no admitiéndose las edificaciones auxiliares.
(8) Siempre que estén previstas por el PIOLP o PTE.
En Bb1.1 se prohíben todos aquellos usos que pudieran disminuir la capacidad conectora

MATRIZ DE USOS

USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (SRPA)			
	Bb1.1	C2.2	D2.1	D3.1
Residencial unifamiliar	Pb	Pb	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Turístico	Pb	Cac (1)	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Cac (4)	Cc (4)	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Cac (10)	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Cac (10)	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Cas (3)	Pb	Pb
Terciario hostelería	Pb	Cas (3)	Pb	Pb
Terciario oficinas	Pb	Pb	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb	Pb	Pb
Forestal	Pb	Pb	Pb	Pb
Agrícola tradicional	Cas	P (2)	P	P
Agrícola intensivo	Pb	Cas	Pb	Pb
Ganadero - pastoreo	Pb	P (2)	Pb	Pb
Ganadero estabulado explotación familiar	Cas	P (2)	Pb	Pb
Ganadero estabulado complementario	Cac (6)	P (2)	Pb	Pb
Ganadero estabulado profesional	Pb	P (2)	Pb	Pb
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb	Pb	Pb
Cinegético	Cac (5)	Cac (5)	Pb	Pb
Apícola	Cac (9)	Cac (5)	Pb	Pb
Infraestructuras	Cac (7)	Cas (8)	Pb	Pb
Equipamientos	Pb	Cas (8)	Pb	Pb
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Pb	Cas	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb	Pb	Pb
Conservación ambiental	P	Cc	Cc	Cc
Científico	Cc	Cc	Cc	Cc
Educación ambiental	Cc	Cc	Cc	Cc

(1) Cuando lo autorice el PTEOAT y con las limitaciones establecidas en el artículo 63 de las NU/PO
(2) Con las limitaciones establecidas en estas Normas y la legislación aplicable
(3) Siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
(4) Vinculado a la actividad agrícola y ganadera existente y para su mantenimiento
(5) Con las limitaciones de su legislación sectorial
(6) Con las limitaciones del artículo 10 de las NU/PO
(7) Cuando estén previstas en el PIOLP o PTE.
(8) Previstos por el planeamiento.
(9) Con las limitaciones de su legislación sectorial y sin edificaciones auxiliares
(10) Según lo establecido en el artículo 58 de las NU/PO
En Bb1.1 están prohibidos los usos que pudieran disminuir la capacidad conectora.
En C2.2 son usos compatibles autorizables los equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

MATRIZ DE USOS		
USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN	
	FORESTAL (SRPF)	EQUIPAMIENTOS (RPE)
	Bb2.1	

Residencial unifamiliar	Pb	Pb
Residencial colectivo	Pb	Pb
Turístico	Cac (5)	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Cas (3)	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Pb	Cac (4)
Terciario hostelería	Pb	Cac (4)
Terciario oficinas	Pb	Cac (4)
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb
Forestal	P (1)	Pb
Agrícola tradicional	Cc (2)	Pb
Agrícola intensivo	Pb	Pb
Ganadero - pastoreo	Pb	Pb
Ganadero estabulado explotación familiar	Pb	Pb
Ganadero estabulado complementario	Pb	Pb
Ganadero estabulado profesional	Pb	Pb
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb
Cinegético	Cac (6)	Pb
Apícola	Cac (6)	Pb
Infraestructuras	Cac (4)	Cac (4)
Equipamientos	Cac (4)	P (7)
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Cas	Cac
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb
Conservación ambiental	Cc	Pb
Científico	Cc	Pb
Educación ambiental	Cc	Pb

(1) Forestal y de restauración forestal con especies autóctonas, compatible con los objetivos de protección de los recursos forestales (artículo 46 de las Normas del PIOLP)
(2) Existente con los criterios ambientales del artículo 99.3 de las NU/PE
(3) Usos productivos en categoría I existentes vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas
(4) Sólo en los casos previstos por el PIOLP o por los PTE.
(5) Cuando lo autorice el PTEOAT y con las limitaciones establecidas en el artículo 63 de las NU del PO
(6) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles no autorizándose las edificaciones auxiliares.
(7) El uso específico de equipamiento para el cual se ha efectuado la reserva de suelo por el PIOLP
En RPE están especialmente prohibidos los usos residenciales, productivos en todas sus categorías y ganadero en todas sus categorías.

MATRIZ DE USOS		
USOS PORMENORIZADOS	SUELO RÚSTICO DE POBLAMIENTO RURAL	
	ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA)

	D1.1	C2.2
Residencial unifamiliar	P	Cac (4)
Residencial colectivo	Pb	Pb
Turístico	Pb	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento I	Cas (1)	Cc (4)
Productivo, logístico, y almacenamiento II	Cac (2)	Pb
Productivo, logístico, y almacenamiento III	Pb	Pb
Terciario comercio minorista	Cas (1)	Cas (5)
Terciario hostelería	Cas (1)	Cas (5)
Terciario oficinas	Pb	Pb
Primario extractivo o minero-extractivo	Pb	Pb
Forestal	Pb	Cac (7)
Agrícola tradicional	Cas	P
Agrícola intensivo	Pb	Cas
Ganadero - pastoreo	Pb	P (3)
Ganadero estabulado explotación familiar	Cac (6)	P (3)
Ganadero estabulado complementario	Pb	P (3)
Ganadero estabulado profesional	Pb	P (3)
Ganadero estabulado industrial	Pb	Pb
Cinegético	Pb	Pb
Apícola	Pb	Cac (7)
Infraestructuras	Cas	Cas
Equipamientos	Cc	Cas
Esparcimiento espacio no adaptado	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado I	Cas	Cas
Esparcimiento espacio adaptado II	Pb	Pb
Esparcimiento espacio adaptado III	Pb	Pb
Conservación ambiental	Cc	Cc
Científico	Cas	Cc
Educación ambiental	Cas	Cc

(1) Sólo los ya existentes quedando en situación legal de consolidación.
(2)Actividades productivas que sólo podrán ser reconocidos los preexistentes y autorizarse aquellos relacionados con la actividad agrícola.
(3) Con las limitaciones establecidas en estas Normas y en las del PIOLP y en la legislación aplicable
(4) Vinculado a la actividad agrícola y ganadera
(5) Siempre que estén relacionados con la actividad de la finca
(6) Con las limitaciones que se establecen en el artículo 61 de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo
(7) Con las limitaciones de su legislación sectorial y siempre que no se produzca perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.
En RAA (C2.2) son usos compatibles autorizables sin limitaciones los equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

ARTÍCULO 67 BIS SUELO RÚSTICO COMÚN

1. Integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico -apropiándose aquellos categorizados como Suelo Rústico de Protección Territorial y Suelos Urbanizables No Sectorizados, en virtud de lo dispuesto por la LSENPC-SRC- categorizados como tal en el presente Plan Estructural en los planos nº 2 y 3 por cumplir con los requisitos

que se exigen en el artículo 34.e, diferenciándose en las siguientes subcategorías: ordinario y de reserva.

2. Usos permitidos en el Suelo Rústico Común Ordinario:

a) Usos y actividades ordinarios, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

b) Usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

3. Usos permitidos en el Suelo Rústico Común de Reserva:

a) Usos y actividades ordinarios, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

TÍTULO XVII PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

ARTÍCULO 68 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

1. Constituyen, para el presente Plan General de Ordenación, el patrimonio histórico y cultural del municipio el conjunto de espacios, lugares, bienes, actividades, elementos urbanos y edificios que, por tener interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, deben ser conservados, por caracterizar a la comunidad municipal como testimonio de su pasado que le ha diferenciado a lo largo del tiempo.

2. En el plano N.º 5 de este Plan Operativo se reseñan aquellos elementos del patrimonio histórico y cultural municipal con trascendencia territorial que por sus especificas características y localización han quedado fuera de la clasificación y categorización como suelo urbano consolidado de interés cultural y como suelo rústico de protección cultural, y que, por tanto, precisan del establecimiento de normas de protección. Además, el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural, que forma parte de este Plan Operativo, incluye respecto a su ámbito un Catálogo de protección del Patrimonio arquitectónico y de espacios y elementos urbanos, que se considera integrado en el Plan General conforme el artículo 39.2.a) del TR.LOTCENC (se corresponde con el artículo 151.3 LSENPC) .

3. Sin perjuicio del Catálogo incluido en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural, citado en el apartado anterior, y el que contenga el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico según lo previsto en el artículo 31.2 de la Ley 4/1.999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en concordancia con la misma, se procederá, a la mayor urgencia por la administración, a la redacción del catálogo arquitectónico, y de las cartas arqueológicas, etnográficas y paleontológicas, del municipio, en las que se incluirán los bienes del patrimonio municipal.

4. En el suelo urbano consolidado de interés cultural prevalecen las disposiciones normativas sobre el patrimonio histórico y cultural contenidas en el Anejo que contiene su ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria el presente capítulo de estas Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

5. En aplicación del artículo 74.5 de las Normas del PIOLP, cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como su entorno inmediato, debe contar – cuando resulte pertinente - con informe preceptivo del Área del Cabildo Insular que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

6. En aplicación del artículo 74.2 de las Normas del PIOLP los edificios o elementos históricos, arquitectónicos o etnográficos señalados en el plano N.º 5 de este Plan Operativo suponen la inclusión en el mismo de su entorno inmediato, entendiendo por tal las áreas no edificadas incluidas en la envolvente de todos los puntos situados a 50 m. de distancia del mismo, entorno en el que no se admitirán actuaciones que supongan la alteración ambiental, ni elementos discordantes, ni aquellos que puedan afectar a la percepción visual del elemento patrimonial.

7. En aplicación del artículo 75 de las Normas del PIOLP los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, se declaran ámbitos de tanteo y retracto, debiendo cumplir las condiciones que se le exigen en dicho artículo.

ARTÍCULO 69 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

1. En el plano N.º 5 de este Plan Operativo se reseñan los elementos que según el presente Plan General de Ordenación son constitutivos del patrimonio arqueológico municipal, en sus diferentes modalidades y tipologías, y que son objeto de protección.

2. En dichos elementos del patrimonio arqueológico se cumplirán las siguientes determinaciones:

a) En los conjuntos arqueológicos de Lomo del Corchete, Corralejo, Degollada de la Barranquera de la Laja Azul, Pico del Cedro, Degollada del Río, Morro Morisco, La Erita I, La Erita II, Pico de la Veta de La Arena, Pico de La Nieve y Morro Santo, situados en las cumbres del municipio, y en los que se contienen amontonamientos de piedra o pirámides, cabañas y abrigos pastoriles, grabados rupestres, y otros, se prohíbe cualquier actuación o intervención que no cuente con la autorización expresa de la administración competente, que deberá someter los mismos a una especial vigilancia, que evite la posible expoliación de los materiales arqueológicos existentes.

b) En el poblado de cuevas naturales del Morro de Las Nieves, entre los barrancos de El Río y La Madera, con grabados rupestres, canalillos y cazoletas, se prohíbe cualquier actuación o intervención que no cuente con la autorización expresa de la administración competente, que deberá someter los mismos a una especial vigilancia, que evite la posible expoliación de los materiales arqueológicos existentes.

c) En las áreas referenciadas como de potenciales yacimientos arqueológicos, así como en general en los márgenes de los barrancos en altitud de estos hasta 500 m., y cumbres de borde de La Caldera de Taburiente, toda actuación que implique remoción de terrenos o apertura de cortafuegos deberá contar con informe arqueológico previo a la preceptiva licencia municipal.

d) La aparición de restos arqueológicos, como consecuencia de cualquier actuación y en cualquier situación, deberá ponerse en conocimiento de la administración competente al mismo tiempo que se suspenden los trabajos a fin de evitar previsibles deterioros irreparables del posible yacimiento.

3. Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico del municipio se incluirán en la Carta Arqueológica Municipal que formulará la administración competente.

4. En aplicación del artículo 74.1.c) de las Normas del PIOLP, en tanto no se ejecuten los proyectos de puesta en uso de los sitios y zonas de valor arqueológico, etnográfico o paleontológico y no se cuente con sistemas de vigilancia adecuados, se establecen como zonas de cautela los ámbitos reseñados en el plano de ordenación del PIOLP como poblados de cuevas y cabañas, hábitat pastoril o de cumbre y conjuntos pastoriles. Sin perjuicio de la aplicación del planeamiento vigente, se deberá informar de cualquier obra o movimiento de tierras a la Administración competente en materia de patrimonio, así como

proceder a la comunicación inmediata en caso de producirse algún hallazgo.

ARTÍCULO 70 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1. En el plano N.º 5 de este Plan Operativo se reseñan los elementos, que según el presente Plan General de Ordenación son constitutivos del patrimonio arquitectónico municipal, en sus diferentes modalidades y tipologías, y que son objeto de protección, sin perjuicio de lo contenido en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural.

2. Hasta que entre en vigor el Catálogo Arquitectónico Municipal correspondiente a la parte del municipio exterior al ámbito delimitado como suelo urbano consolidado de interés cultural, a los elementos referidos en el apartado anterior de este articulo le serán de aplicación las determinaciones del artículo 80 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural del presente Plan General de Ordenación.

ARTÍCULO 71 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

1. En el plano N.º 5 de este Plan Operativo se reseñan los elementos, que según el presente Plan General de Ordenación son constitutivos del patrimonio etnográfico municipal, en sus diferentes modalidades y tipologías, y que son objeto de protección.

2. En dichos elementos del patrimonio etnográfico se cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Los senderos y caminos existentes en el municipio, señalizados en el plano N.º 5 del presente Plan Operativo, son objeto de protección como elementos fundamentales integrantes del paisaje, por lo que se prohíben todas aquellas actuaciones que afecten a sus específicos valores, ambientales e históricos, fomentándose la conservación de estos mediante las obras de consolidación, restauración y rehabilitación necesarias.

b) Los elementos configuradores del paisaje, señalizados en el plano N.º 5 del presente Plan Operativo, tales como bancales, terrazgo agrario, atarjeas o conducciones tradicionales del agua, depósitos, cruceros, y otros, son objeto de protección, por lo que se prohíben todas aquellas actuaciones que afecten a sus específicos valores, ambientales e históricos, fomentándose la conservación de estos mediante las obras de consolidación, restauración y rehabilitación necesarias.

3. Los bienes integrantes del patrimonio etnográfico del municipio se incluirán en la Carta Etnográfica Municipal que formulará la administración competente.

ARTÍCULO 72 PLAN ESPECIAL PARQUE DE LAS NIEVES

1. Se delimita, en el plano N.º 5 del presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, un área que se denomina Parque de Las Nieves que abarca los terrenos que se extienden desde el suelo rústico de protección natural SRPN 1 y suelo rustico de protección forestal SRPF 2 y SRPF 3 , por el poniente, hasta la Vía Exterior (LP-20) lindante con el suelo urbano SUCO 4 y SUNCO 2 y con el suelo rustico de asentamiento rural SRAR 7, en El Roque, por el naciente, y

entre las crestas de las laderas Norte y Sur de los barrancos de El Río y La Madera en su primer tramo, y del barranco de Las Nieves en su segundo tramo. Quedan incluidos en dicha área los recintos de suelo rustico de protección cultural, SRPC-1 Las Nieves, SRPC-2 Molinos del Remanente y SRPC-3 Molinos de Bellido.

2. La cantidad y calidad de los elementos patrimoniales que se contienen en el área Parque de Las Nieves, con importantes valores naturales, arqueológicos, arquitectónicos y etnográficos, y la localización en la misma del principal sistema general de espacios libres y de los recintos de suelo rústico de protección cultural, particularmente el correspondiente al entorno del Santuario de Las Nieves, determinan la exigencia de su ordenación pormenorizada a través de un Plan Especial de Ordenación.

3. El Plan Especial de Ordenación Parque de Las Nieves, de acuerdo con lo señalado en el artículo 37 del TR.LOTCENC, tiene por objeto desarrollar, complementando sus determinaciones, el presente Plan General de Ordenación, ordenando el área territorial especifica del mismo, definida en los dos números anteriores de este artículo, con la finalidad, por una parte, de conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano, y, por otra parte, proteger y conservar el patrimonio cultural municipal.

4. A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación se procederá inmediatamente a formular por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma el Plan Especial Parque de Las Nieves. Hasta tanto este no sea aprobado y esté en vigor se aplicará en el área de este las disposiciones específicas que correspondan contenidas en los artículos 69 a 72 anteriores de estas Normas Urbanísticas, independientemente de las que sean de aplicación en virtud de la clasificación y categorización del suelo asignada.

5. La no disposición del Plan Especial Parque de Las Nieves no es óbice para el desarrollo e implantación, si fuera preciso, de los ámbitos de suelo rustico de protección cultural, SRPC 1, SRPC 2 y SRPC 3, mediante sus correspondientes planes especiales, ni del Parque Periurbano de Los Peregrinos, mediante su proyecto específico.

ARTÍCULO 73 . CONJUNTOS Y LUGARES

1. Las construcciones que se ubiquen en conjuntos, sitios o grupos de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico, ambiental, típico o tradicional o en las proximidades de ellos han de respetar al máximo dichos valores, armonizando con los mismos, en cuanto a su volumen, composición, acabado y colorido, incluso cuando sin existir conjunto, hubiera algún edificio de importancia o calidad de los caracteres indicados.

2. En los lugares de paisaje abierto y natural, bien sea en el medio rural o urbano, marítimo o terrestre, en las inmediaciones de vías de trayecto pintoresco y en lugares topográficamente singulares, se prohíbe que la situación, masa, altura, etc., de los edificios, así como de sus muros, cierres y otros elementos, limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

3. Los suelos de la periferia urbana y los espacios residuales vacíos, y en especial

aquellos que por su situación resultan idóneos para incluir sinergias de cualificación de su entorno, mantendrán sus cultivos o serán objeto de revegetación y, en todo caso, mantendrán las adecuadas condiciones ambientales y de limpieza, (DOG 115.3).

ARTÍCULO 74 VEGETACIÓN

1. Las actuaciones han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, en especial aquellos ejemplares notables por su tamaño o especie, pudiendo el Ayuntamiento exigir su conservación o su trasplante.

2. Serán objeto de protección específica principalmente las especies de flora y fauna incluidas en la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 20 de febrero de 1.991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, y en el D. 151/2.001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos que las mismas regulan.

ARTÍCULO 75 COLOR

1. El color a utilizar en las actuaciones deberá ser el natural de los materiales y cuando las superficies vayan pintadas lo será en la gama predominante en el conjunto y en el entorno a fin de armonizar con el mismo. No se permiten en las edificaciones paramentos exteriores sin el acabado correspondiente.

2. Se precisa autorización expresa del Ayuntamiento del color a utilizar, salvo que el mismo esté específicamente determinado, sin ninguna posibilidad de interpretación por estar referenciado a un catálogo de colores concreto, en el correspondiente proyecto y entenderse que dicha autorización se contiene en la licencia municipal concedida.

TÍTULO XVIII EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR

ARTÍCULO 76 EFECTOS

Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor del presente instrumento de ordenación resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, en aplicación del artículo 159 de la LSENPC, quedaran en situación legal de consolidación.

ARTÍCULO 77 CONSOLIDACIÓN

1. El régimen aplicable a la situación legal de consolidación será el establecido en los artículos 81 y 82 de la NU/PE.

2. Con carácter específico las edificaciones con destino a vivienda, situadas en suelo rustico que no esté categorizado de protección natural ni protección paisajística, que se encuentren en situación legal de consolidación, y que, además, no se encuentren afectadas por sistemas generales o locales, podrán ser objeto de la ampliación indispensable con la finalidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad o completar su programa mínimo, siempre y cuando su superficie construida no sea superior a 100 m2 y la de la ampliación no supere, en ningún caso, el 50 % de la superficie ya construida, ni exceda de 30 m2.

ARTÍCULO 78 EXCEPCIONALIDAD

1. Los edificios ubicados en suelo rústico de valor etnográfico o arquitectónico, en situación fuera de ordenación, pueden ser objetos de obras de rehabilitación, incluso con destino residencial o turístico, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, y en concordancia con la DOG 58.2.g) resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos, cuyos costos son a cargo del promotor. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas. A tal efecto, se atendrá a lo dispuesto en los apartados 2, 3, y 4 del artículo 88 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

2. En concordancia con el artículo 8 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias, en los edificios o locales en situación legal de fuera de ordenación y en los equiparados a los mismos por no ajustarse a la legalidad y haber transcurrido los plazos legales para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la instalación de actividades podrá comprender, además de las obras de reparación y conservación, las necesarias para la adaptación del local o edificación a la actividad proyectada, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.

ARTÍCULO 79 REGULARIZACIÓN

1. En aplicación de la disposición adicional quinta de la LSENPC el PGO debe contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el planeamiento.

2. A los efectos de su acceso al referido catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

1) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
2) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación con el uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a la LSENPAC.
3) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. Se entenderá que no cumplen los requisitos las edificaciones comprendidas en los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997, modificado por el Decreto 94/1997.

3. La inclusión en el catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el apartado 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

7. Las edificaciones e instalaciones ganaderas actualmente en explotación que hubiesen sido ejecutadas sin los correspondientes títulos administrativos, con anterioridad a la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, o que por encontrarse en asentamientos rurales o áreas urbanas, su actividad resulte incompatible con la residencial o por encontrarse situadas en espacios naturales protegidos su plan rector no la permite, podrán ser

objeto de legalización territorial y ambiental por el Gobierno de Canarias, en aplicación del artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y para la dinamización sectorial del turismo, con los requisitos y el procedimiento establecido en el mismo.

8. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional vigésimotercera. Legalización territorial y ambiental de explotaciones ganaderas, el Gobierno de Canarias acordará la legalización territorial y ambiental de las edificaciones e instalaciones ganaderas actualmente en explotación que hubiesen sido ejecutadas sin los correspondientes títulos administrativos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LCAN 2009, 184), de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, incluyendo la legalización de sus ampliaciones posteriores, siempre que supongan una mejora zootécnica o sean consecuencia de la adaptación a la normativa sectorial de aplicación, y la superficie ocupada sea destinada a los usos ordinarios y complementarios propios de la actividad ganadera, según la presente Ley, y que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Se hayan erigido sobre suelo rústico de protección económica.
- Se hayan erigido sobre suelo rústico de asentamiento agrícola.
- Se hayan ejecutado sobre suelo rústico de asentamiento rural, siempre que se acredite La preexistencia de las instalaciones ganaderas a la clasificación y categorización del asentamiento rural.
- Se hayan ejecutado sobre suelo rústico común o suelo rústico al que el planeamiento no asigne una categoría concreta.
- Se hayan ejecutado sobre suelo rústico de protección ambiental, siempre que las normas o planes de los espacios naturales protegidos o los instrumentos de ordenación urbanística o, en su defecto, el respectivo plan insular de ordenación, permitan su compatibilidad.

9. En el caso de los Parques Rurales, se podrá acordar la legalización de la explotación siempre que su Plan Rector de Uso y Gestión no prohíba dicho uso.

10. El procedimiento para la legalización se regula en la mencionada Disposición.

11. La actividad ganadera existente en el municipio, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con la conservación ambiental o con la residencial, existente o prevista, y que en los supuestos contemplados en el artículo 193.1 de las Normas del PIOLP es posible su regularización y que se han detectado son las que se recogen en el siguiente cuadro:

INSTALACIONES GANADERAS EXISTENTES								
N.º	ESPECIE	UGM	CATEGORÍA	X	Y	PIOLP	PGO	R
1	Porcino	0,6	Familiar	228982	3178023	Bb1.1	RPPA-2	S
2	Vacuno	1,0	Familiar	227204	3175579	D1.1	RAR- 11	S
3	Porcino	0,1	Familiar	230118	3178997	C2.2	RAA- 2	S
4	Porcino	0,8	Familiar	228510	3176574	A2.1	ENP (P-17)	N
5	Caprino	31,1	Profesional	228818	3176911	Bb1.1	RPPA-5	N
6	Vacuno	47,4	Profesional	228920	3177491	D2.1	ZSR- 3	N
7	Porcino	0,3	Familiar	229868	3179013	C2.2	RAR-2	S
8	Caprino	0,5	Familiar	227564	3176305	C2.2	RAR-9	S

9	Porcino	188,9	Industrial	227238	3175599	C2.2	RAR-11	N
10	Porcino	0,1	Familiar	227762	3177886	A2.2	RPN-1	N
11	Porcino	0,3	Familiar	229999	3179354	Ba2.1	RPN-1	N
12	Porcino	33,8	Profesional	230531	3179299	Bb1.1	RPA-1	N
13	Caprino	35,8	Profesional	227189	3175737	C2.2	RAR-11	N
14	Vacuno	1,0	Familiar	228891	3177484	D2.1	ZSR-3	N
15	Porcino	16,7	Complementaria	228800	3176765	D1.1	RAR-8	N
16	Caprino	7,0	Complementaria	227046	3175459	D1.1	RAR-11	N

R= Regularización; S= Regularizable; N= No regularizable

La instalación ganadera número 1 existente, en zona Bb1.1 del PIOLP, queda en situación legal de consolidación.

Las instalaciones ganaderas número 4, 10 y 11 existentes en zona A y Ba del PIOLP, en aplicación del artículo 193.2 de sus Normas, quedan en situación legal de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.

En aplicación del artículo 193.1 c) de las Normas del PIOLP, no cabe la legalización de la explotación número 9 porque dicha actividad ganadera industrial se encuentra expresamente prohibida por el planeamiento general.

La instalación ganadera número 12 existente en zona Bb1.1 del PIOLP, puede regularizarse si adopta la categoría de complementaria, quedando así en situación legal de consolidación.

Las explotaciones ganaderas que no puedan regularizarse procederán en el plazo máximo de tres años, en aplicación del artículo 193.3 de las Normas del PIOLP, a su traslado a los emplazamientos previstos por el presente planeamiento general, que para las instalaciones en categoría familiar, complementaria y profesional, son los suelos rústicos de protección agraria que son zonas de interés agropecuario aptas para actividades de interés general (SRPAG y C2.2) y de asentamiento agrícola que son zonas de interés agropecuario aptas para actividades de interés general (SRAA y C2.2)

DISPOSICIONES

DISPOSICION ADICIONAL UNICA: AJUSTES DE LIMITES EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN Y LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES

1. Haciendo uso de la potestad que se confiere a través de lo preceptuado en el artículo 145.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 72 del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se permitirá modificar la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General de Ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que en este instrumento se propone.

2. En concordancia con lo expuesto en el apartado anterior, se procede al ajuste de límites en los planos de ordenación y las superficies correspondientes en los siguientes términos:

i. Alineaciones o líneas de edificación vigentes que no están correctamente dibujadas en la base cartográfica del planeamiento.

ii. Características topográficas del terreno

iii. Límites de la propiedad

iv. Existencia de árboles u otros elementos de interés

v. No producir distorsiones en la forma de los ámbitos, unidades de actuación, sectores, zonas o sistemas, ni incrementos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento (5%), en relación con las superficies delimitadas en los planos de ordenación a escala 1: 1.000 de este Plan General.

3. La presentación de los diferentes documentos se realizará sobre la cartografía oficial del municipio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA

Los preceptos y regulaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, (B.O.C. N.º 149 de fecha 30/11/1990 y B.O.P. N.º 86 de fecha 17/7/1992), cuyo fin es el determinado en el artículo 153 de la LSENPC, por cuanto regulan los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y otras cuestiones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, y, por tanto, habrán de integrar las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y que a su vez y por ello no forman parte de las presentes Normas Urbanísticas, mantendrán su vigencia hasta tanto se aprueben otras Ordenanzas de acuerdo al apartado 4 del citado artículo 153 de dicha Ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Con la entrada en vigor del presente PGO queda derogado el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 14 de julio de 1.988 y 15 de noviembre de 1.990 (B.O.C. nº 149 de 30/11/1.990 y B.O.P. nº 86 de 17/7/1.992), así como sus posteriores modificaciones y revisión parcial; salvo el ámbito afectado por el Plan Especial del Conjunto Histórico anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (SCA, Sentencia de 09 de marzo de 2020).

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA: INFORME EMITIDO POR EL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Respecto a las disposiciones contenidas en el presente PGO afectadas por el informe emitido, quedarán suspendidas hasta tanto se informe por dicha administración dicho PGO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 227 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN OPERATIVO
FICHAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

COLECTIVO CCRS - URBANFIX



2023.08.03 12:48:24 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **La Chatarra**

1. OBJETIVOS

Reconfigurar el espacio correspondiente al antiguo almacén de chatarra, a través de la implantación de usos residenciales y teciarios, la apertura de una nueva calle y la prolongación del viario peatonal que enlaza con la plaza de La Alameda.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 1.811 m²
Coeficiente de edificabilidad: 2'55 m²/m²
Techo construible: 4.621 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 726 m²
Edificabilidad: 5'00 m²/m²
Techo construible: 3.630 m²

Superficie de parcelas (RI): 495 m²
Edificabilidad: 2'00 m²/m²
Techo construible: 990 m²

Sistemas locales

Viario (rodado): 362 m²
Viario (peatonal): 229 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 5 y 2 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

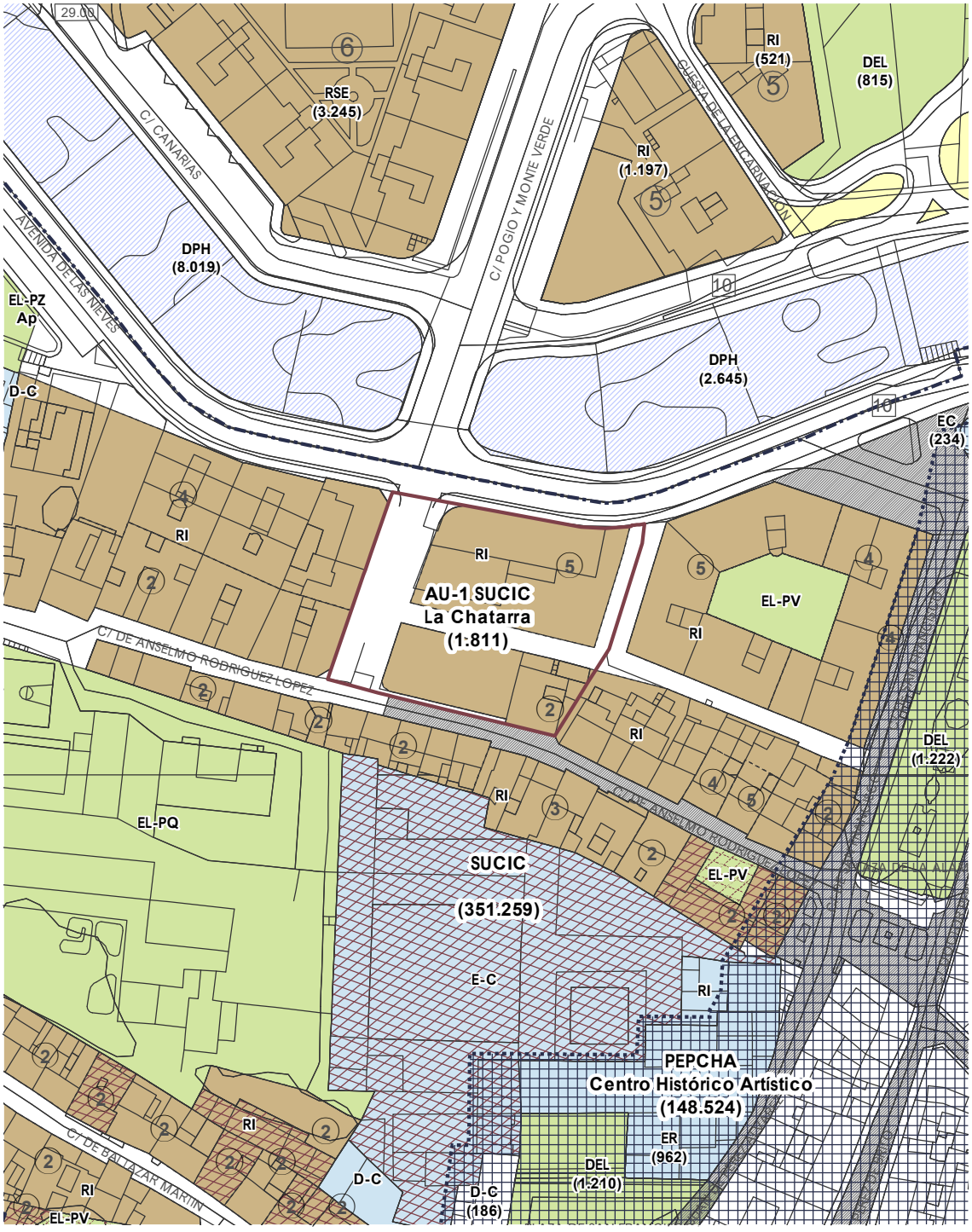
5. OBSERVACIONES

Esta ficha se recoge más detalladamente en la documentación relativa al SUCIC. Ante cualquier discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en esta última.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **La Chatarra**



Ordenación detallada

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **La Chatarra**



Ortofoto

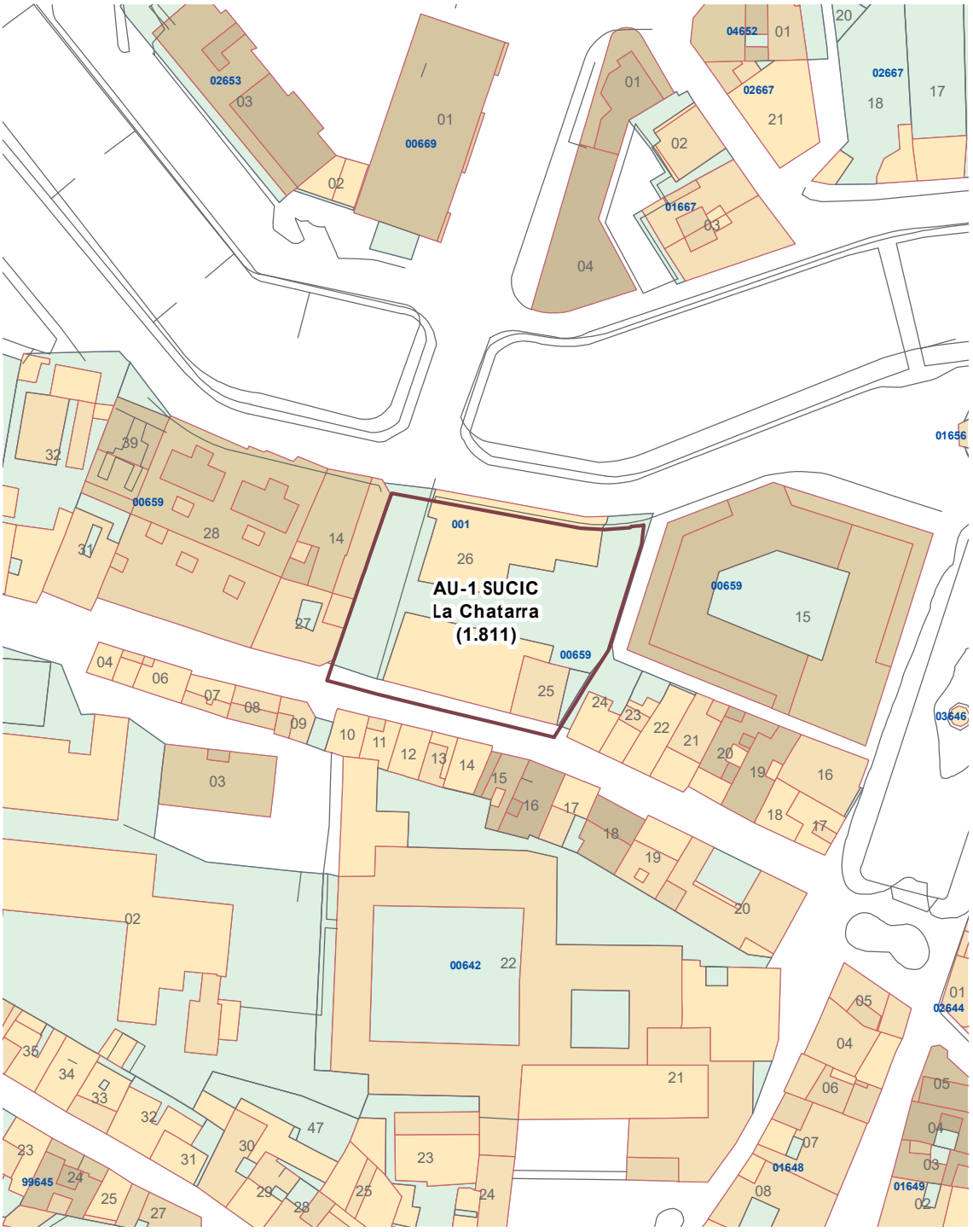
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **La Chatarra**



Catastro

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Parque de La Encarnación**

1. OBJETIVOS

Adecuar la ladera como un nuevo parque, dentro del singular marco que dibuja la Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación, además de disponer nuevas áreas de esparcimiento y un trazado peatonal que sirva de mirador sore el Conjunto Histórico Artístico.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 4.811 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'47 m²/m²
Techo construible: 2.280 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RSI): 1.200 m²
Edificabilidad: 1'90 m²/m²
Techo construible: 2.280 m²

Sistemas locales

Parque (EL-PQ): 2.823 m²
Viario (peatonal): 784 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: semi-intensiva (SI)
Ocupación máxima: la resultante de los retranqueos
Altura máxima: 2 plantas
Retranqueos: ninguno

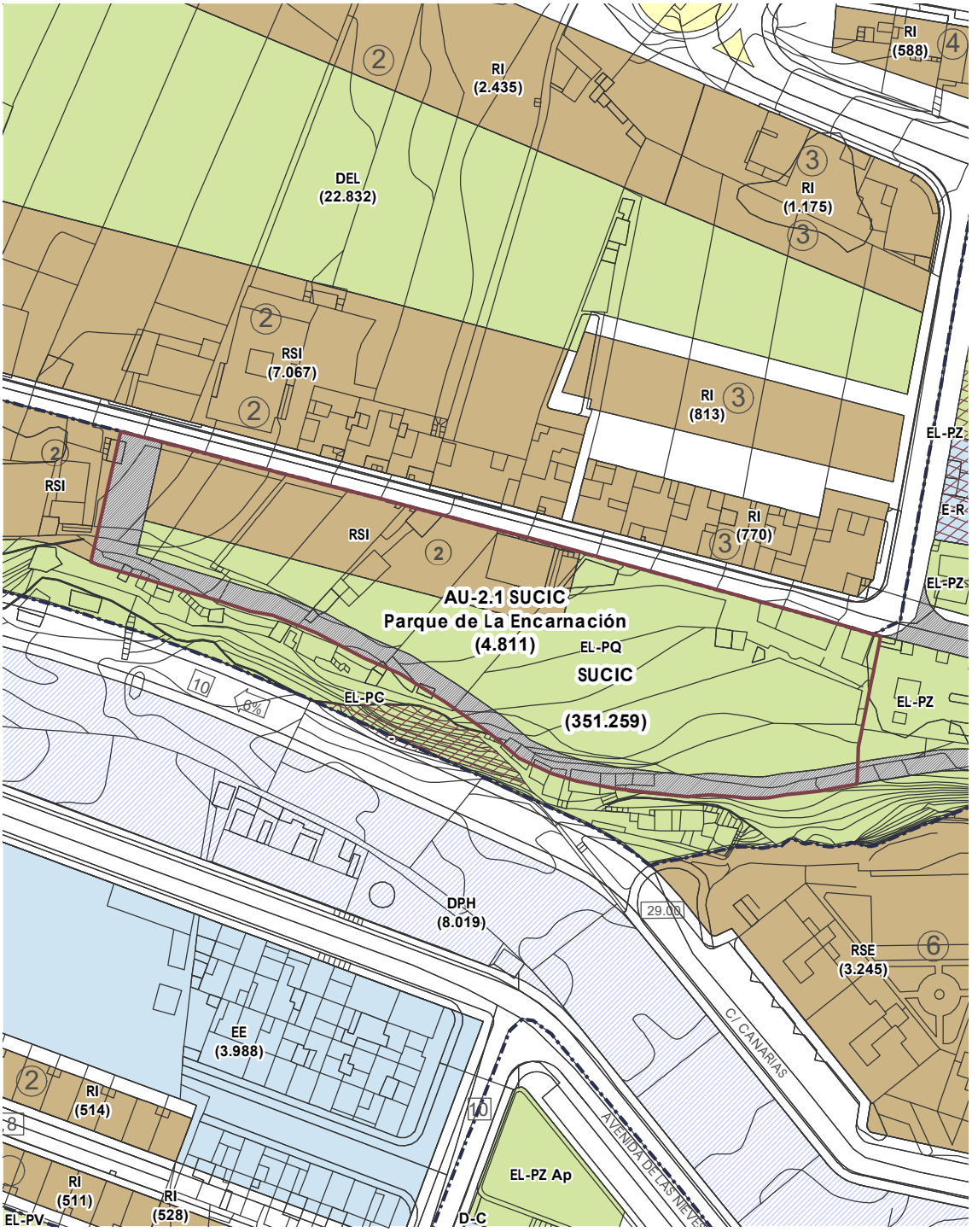
5. OBSERVACIONES

Esta ficha se recoge más detalladamente en la documentación relativa al SUCIC. Ante cualquier discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en esta última.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Parque de La Encarnación**



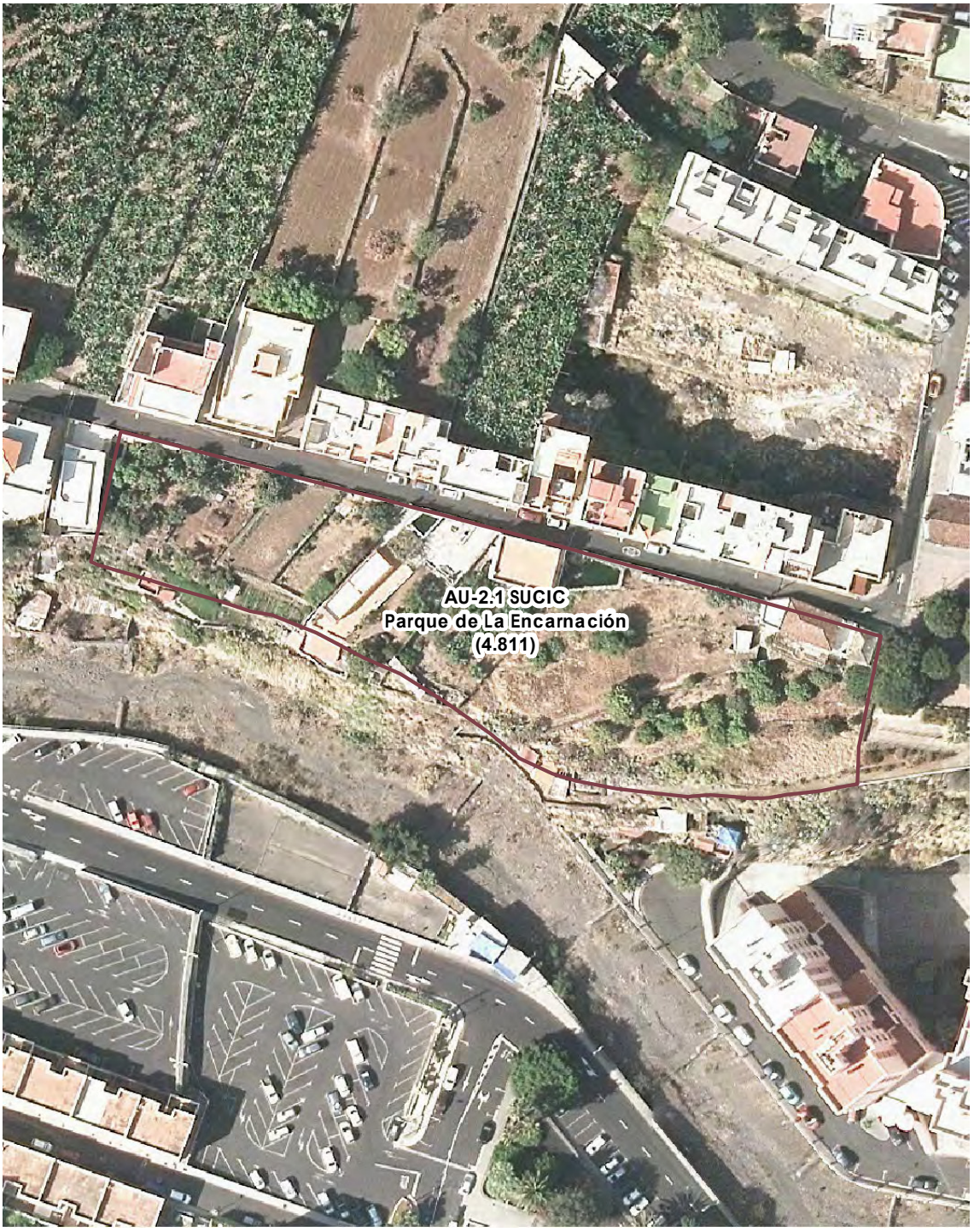
Ordenación detallada

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Parque de La Encarnación**



Ortofoto

1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.1 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Parque de La Encarnación**



Catastro

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.2 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Cuesta de La Encarnación**

1. OBJETIVOS

Cualificar el espacio urbano de acceso a las dotaciones públicas del Castillo de la Virgen y del edificio de la Administración pública Insular (Casa Rosada) y crear una conexión peatonal entre ambas dotaciones. Se persigue, asimismo, crear un mirador sore el Conjunto Histórico y hacer viable la ejecución para implantar las edificaciones previstas en el planeamiento anterior.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 1.508 m²
Coeficiente de edificabilidad: 2'91 m²/m²
Techo construible: 4.391 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 878 m²
Edificabilidad: 5'00 m²/m²
Techo construible: 4.390 m²

Sistemas locales

Zona verde (EL): 234 m²
Viario (peatonal): 377 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (I)
Ocupación máxima:100%
Altura máxima: 5 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

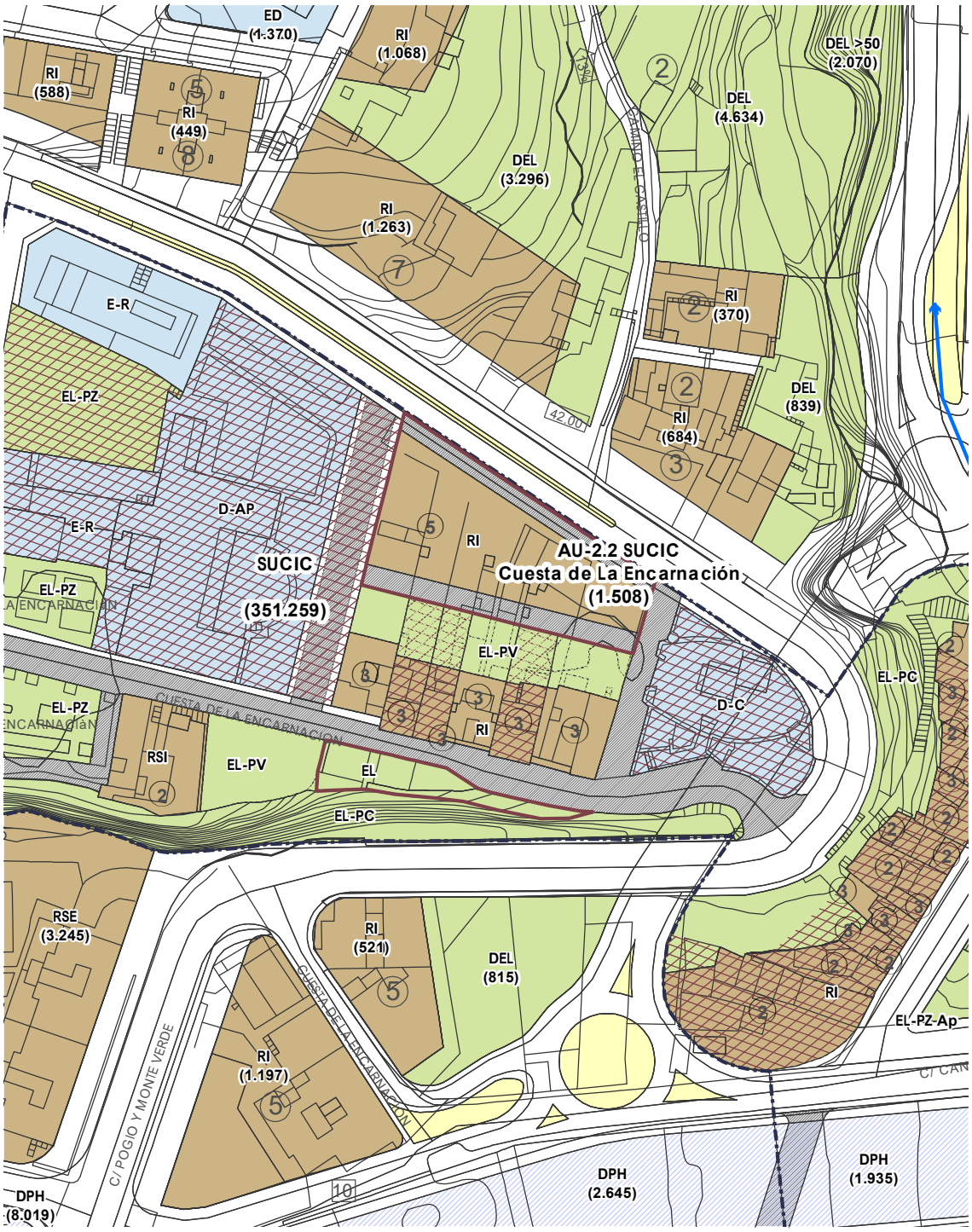
5. OBSERVACIONES

Esta ficha se recoge más detalladamente en la documentación relativa al SUCIC. Ante cualquier discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en esta última.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.2 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Cuesta de La Encarnación**



Ordenación detallada

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.2 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Cuesta de La Encarnación**



Ortofoto

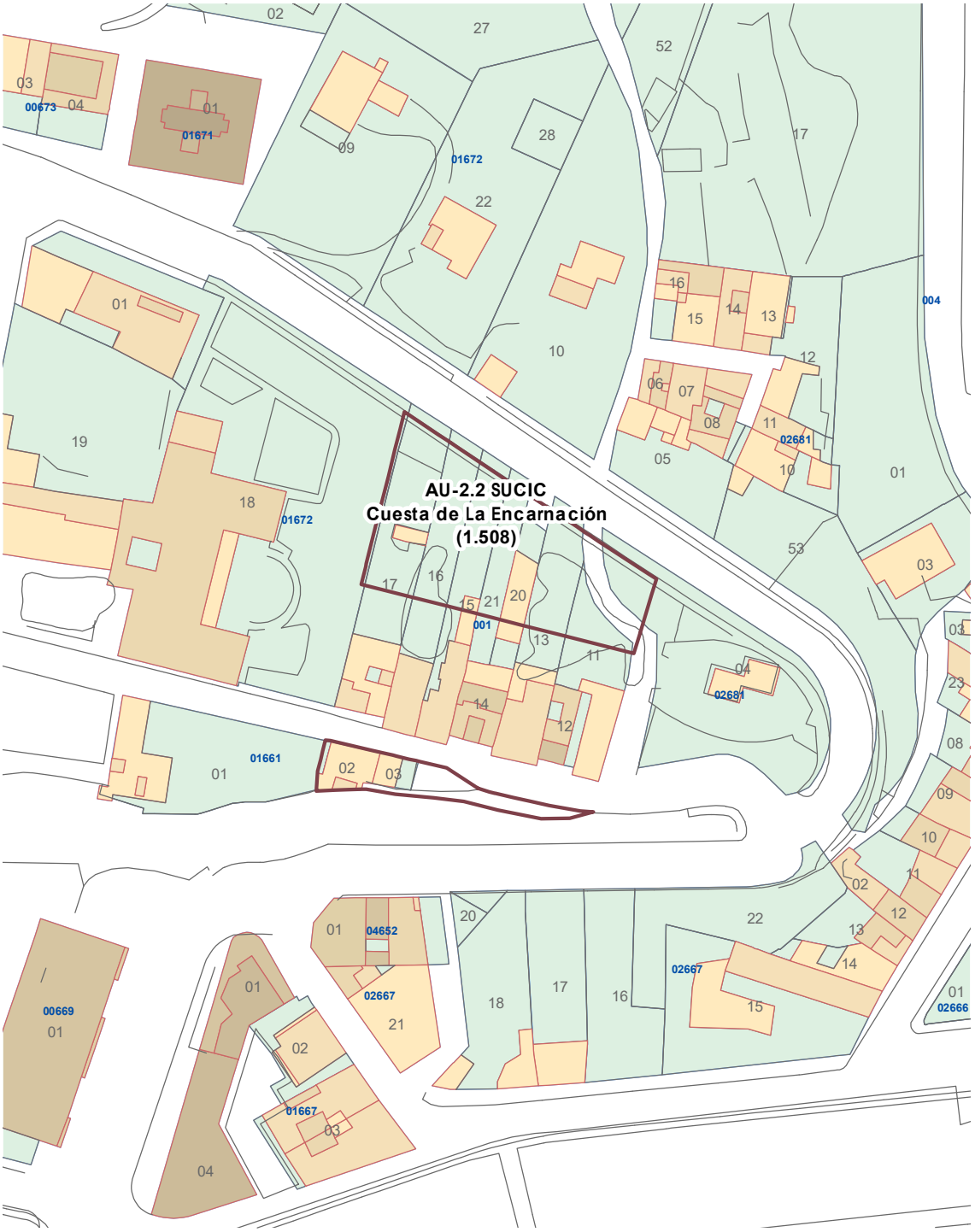
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2.2 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Cuesta de La Encarnación**



Catastro

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-3 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Correos**

1. OBJETIVOS

Dar un nuevo uso a la oficina de correos, pues actualmente varias de sus instalaciones están en desuso y el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma ha determinado que el uso turístico, en un edificio característico como este y situado en un lugar tan estratégico, podría contribuir a la dinamización turística y comercial del municipio.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: turístico
Superficie total del ámbito: 606 m²
Coeficiente de edificabilidad: 5'78 m²/m²
Techo construible: 3.500 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: turístico

Superficie de parcelas (TURI): 878 m²
Edificabilidad: 5'78 m²/m²
Techo construible: 3.500 m²

Sistemas locales

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (I)
Ocupación máxima:100%
Altura máxima: 6 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

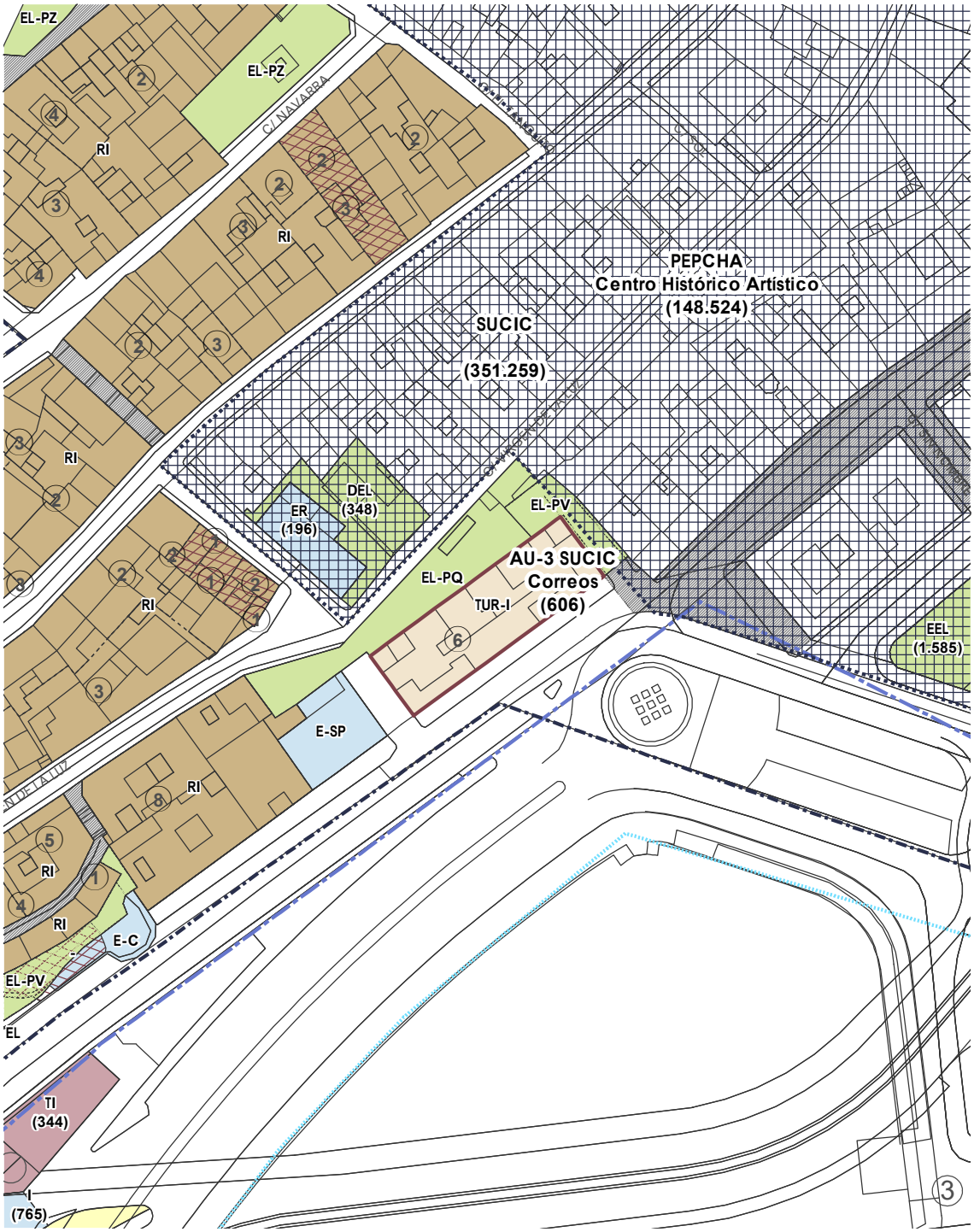
5. OBSERVACIONES

Esta ficha se recoge más detalladamente en la documentación relativa al SUCIC. Ante cualquier discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en esta última.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-3 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Correos**



Ordenación detallada

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-3 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Correos**



Ortofoto

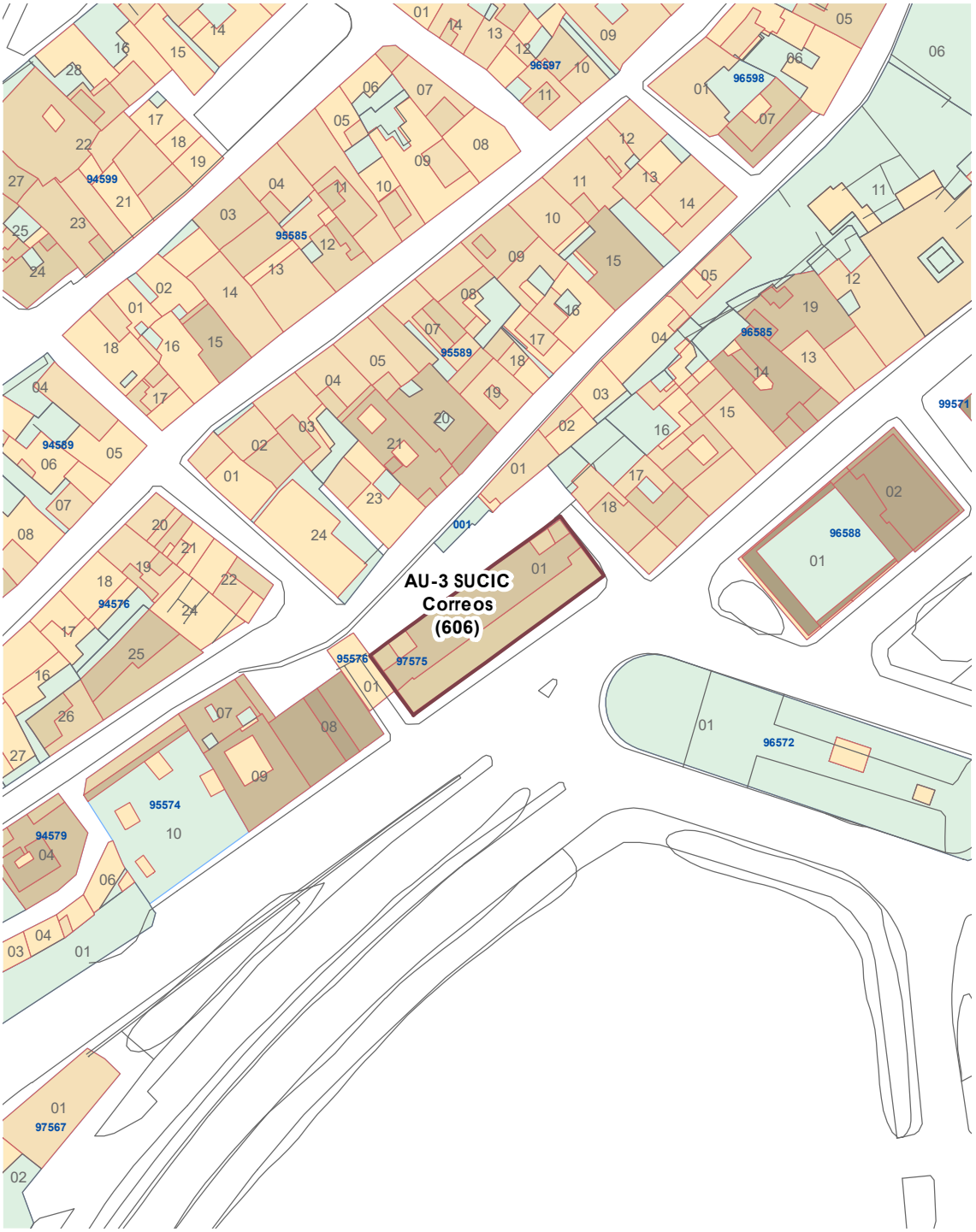
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-3 SUCIC

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Correos**



Catastro

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Pilar**

1. OBJETIVOS

Facilitar la consolidación del suelo destinado a uso residencial intensivo (5 plantas) que ha quedado en la parte trasera de la edificación alineada en el chaflán norte de la calle José López.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 1.472 m²
Coeficiente de edificabilidad: 3'03 m²/m²
Techo construible: 4.460 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 892 m²
Edificabilidad: 5 m²/m²
Techo construible: 4.460 m²

Usos complementarios: comercial en planta baja y garaje-aparcamiento en edificación en subsuelo

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 580 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 5 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

5. OBSERVACIONES

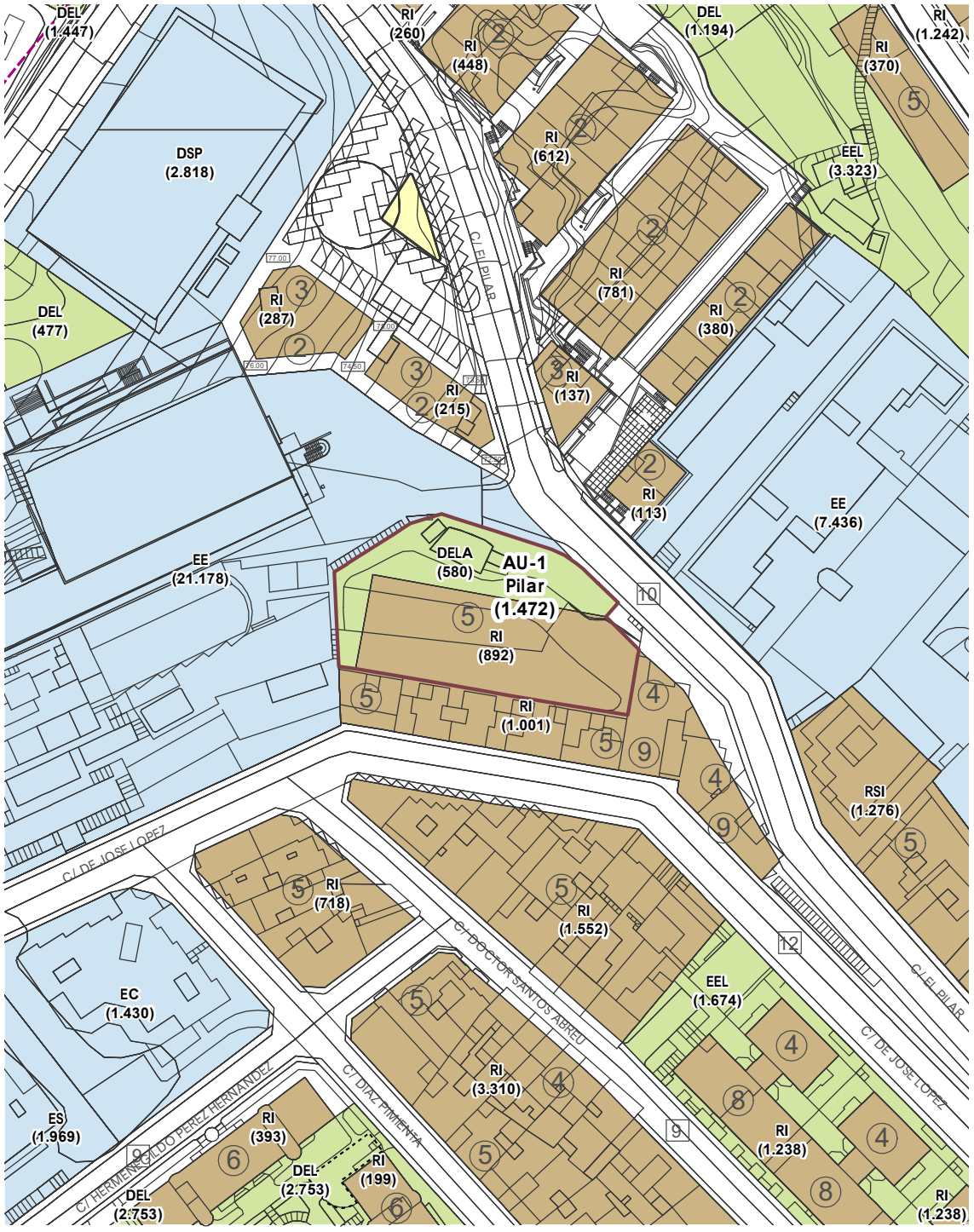
Sin observaciones.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — **Pilar**



Ordenación detallada

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Pilar**



Ortofoto

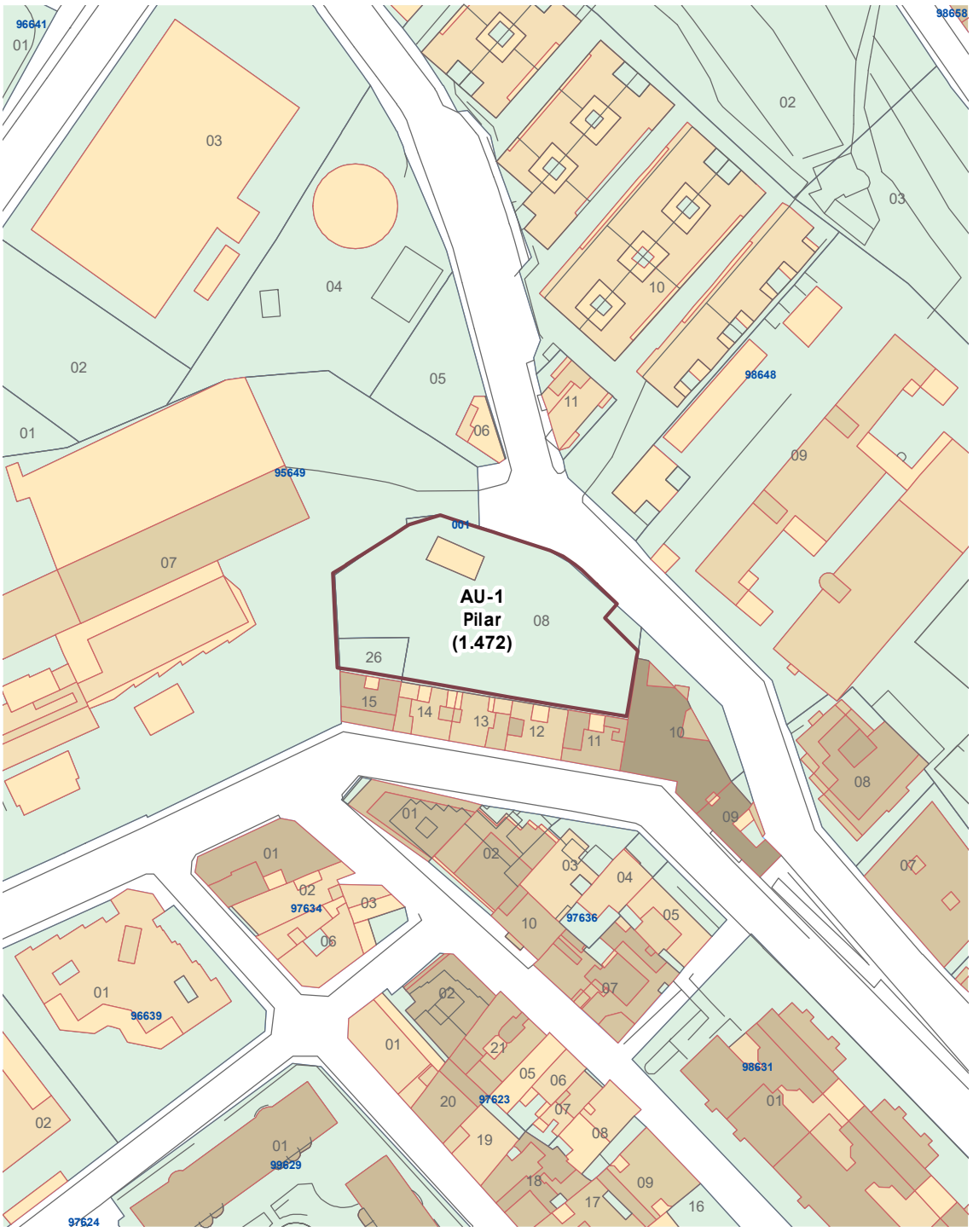
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Pilar**



Catastro

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Vendaval**

1. OBJETIVOS

Consolidar el ámbito entre el callejón Morales y la calle Tanquito, dando continuidad al tejido urbano más allá de dichas vías.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 7.289 m²
Coeficiente de edificabilidad: 1'44 m²/m²
Techo construible: 10.499 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: público con convenio de gestión urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RSI): 2.539 m²
Edificabilidad: 4'14 m²/m²
Techo construible: 10.499 m²

Usos complementarios: garaje-aparcamiento en edificación en subsuelo

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 2.241 m²
Viario: 2.509 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: semi-intensiva (RSI)
Frente máximo: 30 m, ampliable a 60 m por necesidad de acaptación a edificaciones existentes o por constituir un único bloque o manzana
Altura máxima: escalonada entre 7 y 4 plantas
Retranqueos: ajustado a vía y 2 m a los otros linderos

5. OBSERVACIONES

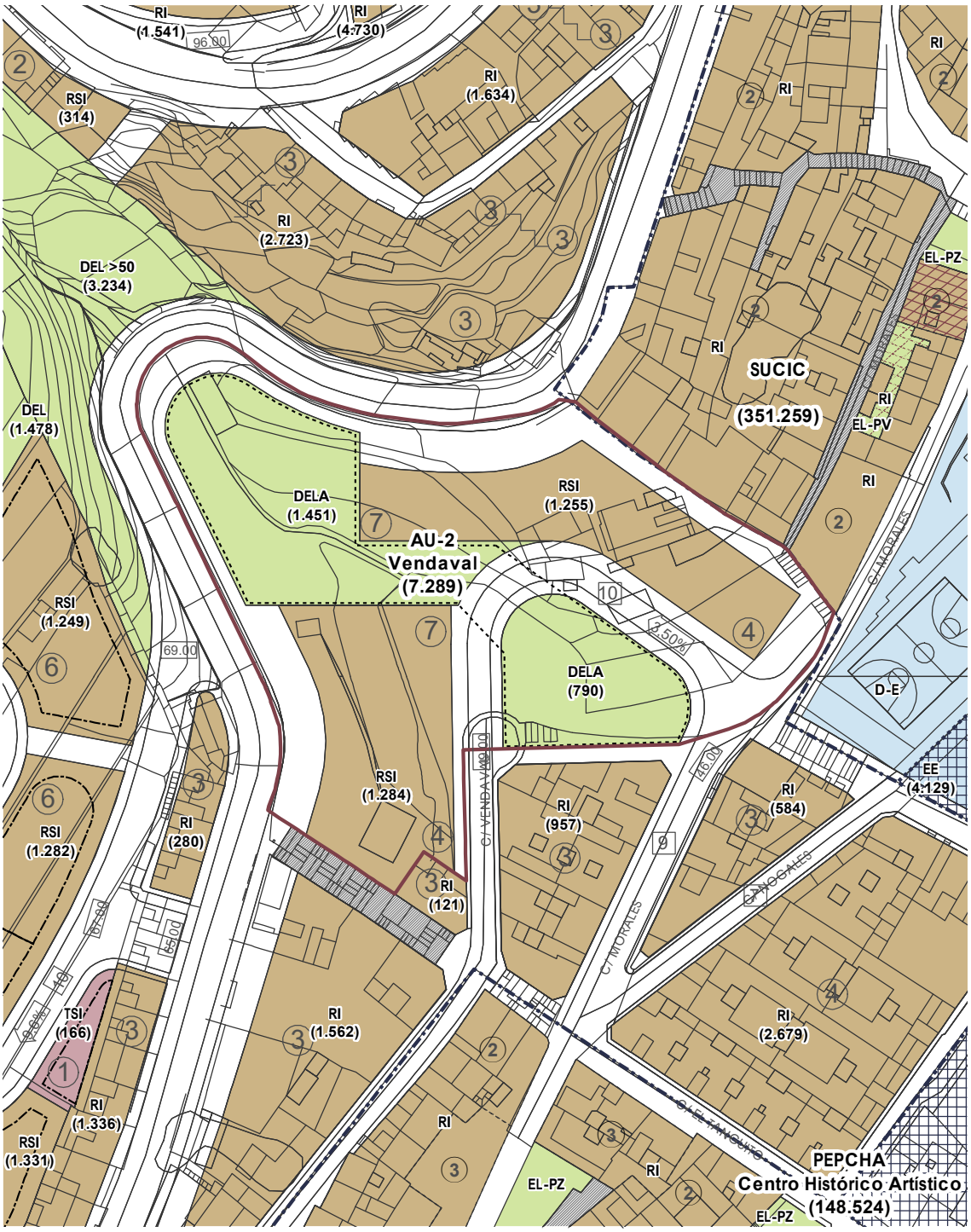
Este ámbito incluye el barranco de Calcinas (Zamora), cuyo encauzamiento irá a cargo del mismo, garantizará la accesibilidad para las labores de mantenimiento y está sometido a Autorización Administrativa.

La urbanización del espacio libre requiere informe del Consejo Insular de Aguas por la existencia del mencionado barranco.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Vendaval**



Ordenación detallada

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Vendaval**



Ortofoto

1:1.000

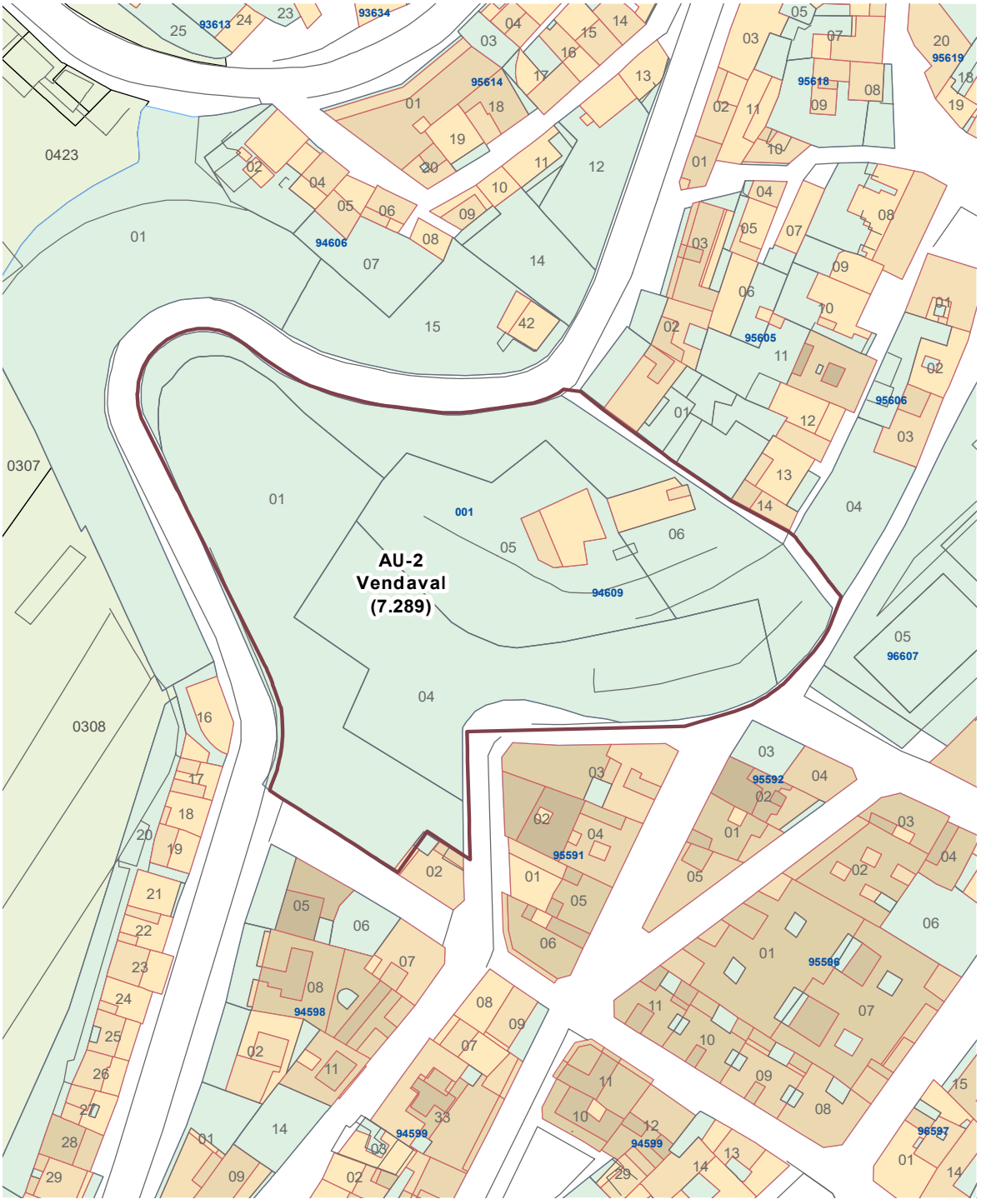
0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-2

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación **Vendaval**



Catastro

1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-4

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Mirca

1. OBJETIVOS

Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, así como la ejecución de sistemas en esta zona por consolidar de Mirca. La ordenación se ajusta ligeramente sobre lo establecido en el anterior Plan General para extender adecuadamente los viales ya ejecutados y proponer un espacio libre central que esponge el tejido residencial intensivo (RI).

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 17.801 m²
Coeficiente de edificabilidad: 1'20 m²/m²
Techo construible: 21.448 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva y unifamiliar

Superficie de parcelas (RI): 10.724 m²
Edificabilidad: 2'00 m²/m²
Techo construible: 21.448 m²

Usos complementarios: garaje-aparcamiento en edificación en subsuelo

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 1.304 m²
Viario: 5.773 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 2 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

5. OBSERVACIONES

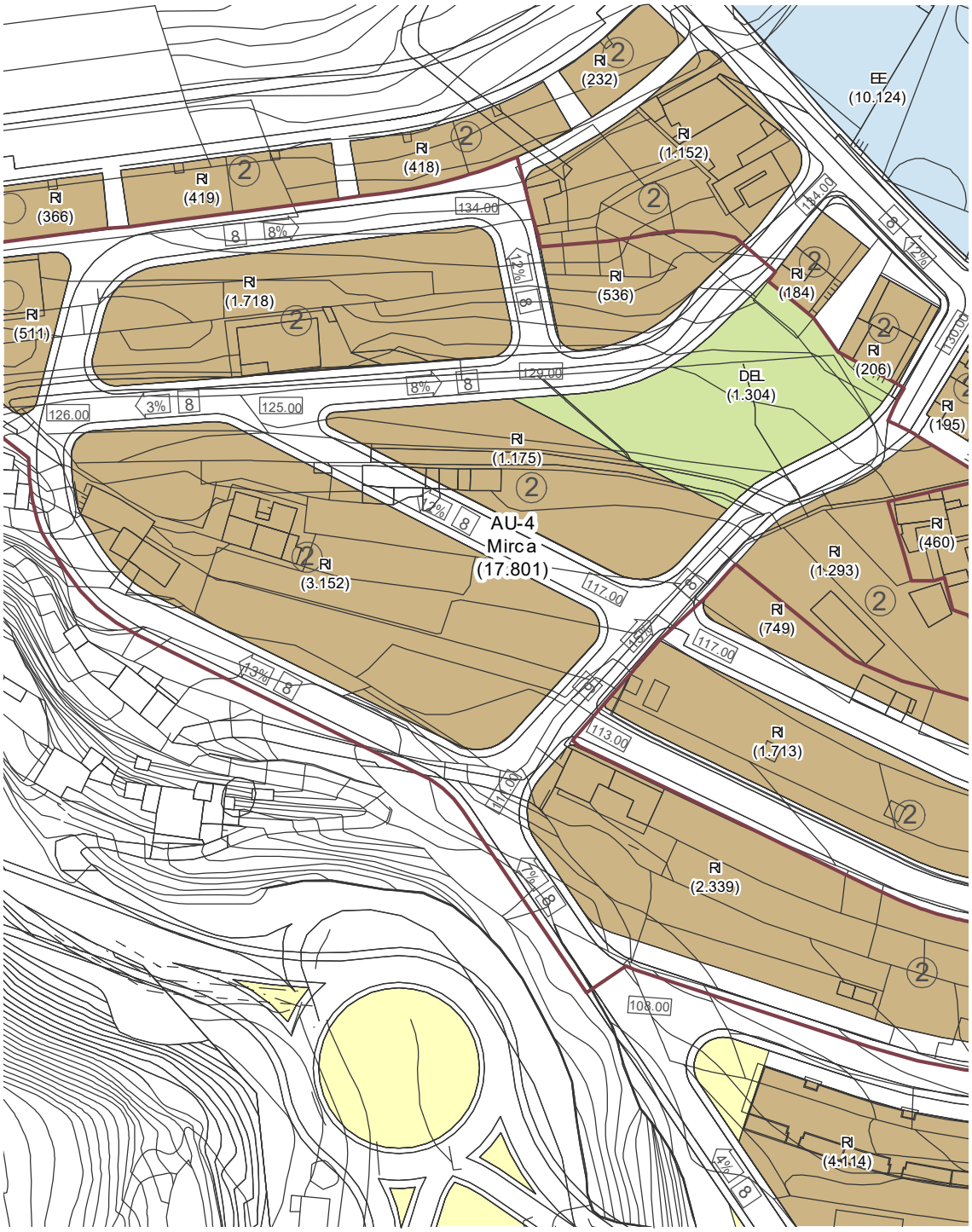
La ordenación se ha planteado para poder mantener todas las construcciones incluidas dentro de la zona RI. La única edificación que requiere ser demolida es, por tanto, la incluida en la parcela 0177828BS3707N (según catastro).

2023.08.03 12:48:56 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-4

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Mirca



Ordenación detallada

1:1.000 — 0 — 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-4

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Mirca



Ortofoto

1:1.000 0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-4

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Mirca



Catastro

1:1.000 — 0 — 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-5

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Calcinas

1. OBJETIVOS

Consolidar la manzana localizada delante de la parroquia Santo Cristo de Calcinas hasta el siguiente giro de la carretera Timibúcar. Igualmente se incluye un espacio libre a urbanizar en el extremo noreste, extendiendo el eje peatonal de la calle Calcinas.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 2.120 m²
Coeficiente de edificabilidad: 1'36 m²/m²
Techo construible: 2.884 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva y unifamiliar

Superficie de parcelas (RI): 1.442 m²
Edificabilidad: 2'00 m²/m²
Techo construible: 2.884 m²

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 601 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 2 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

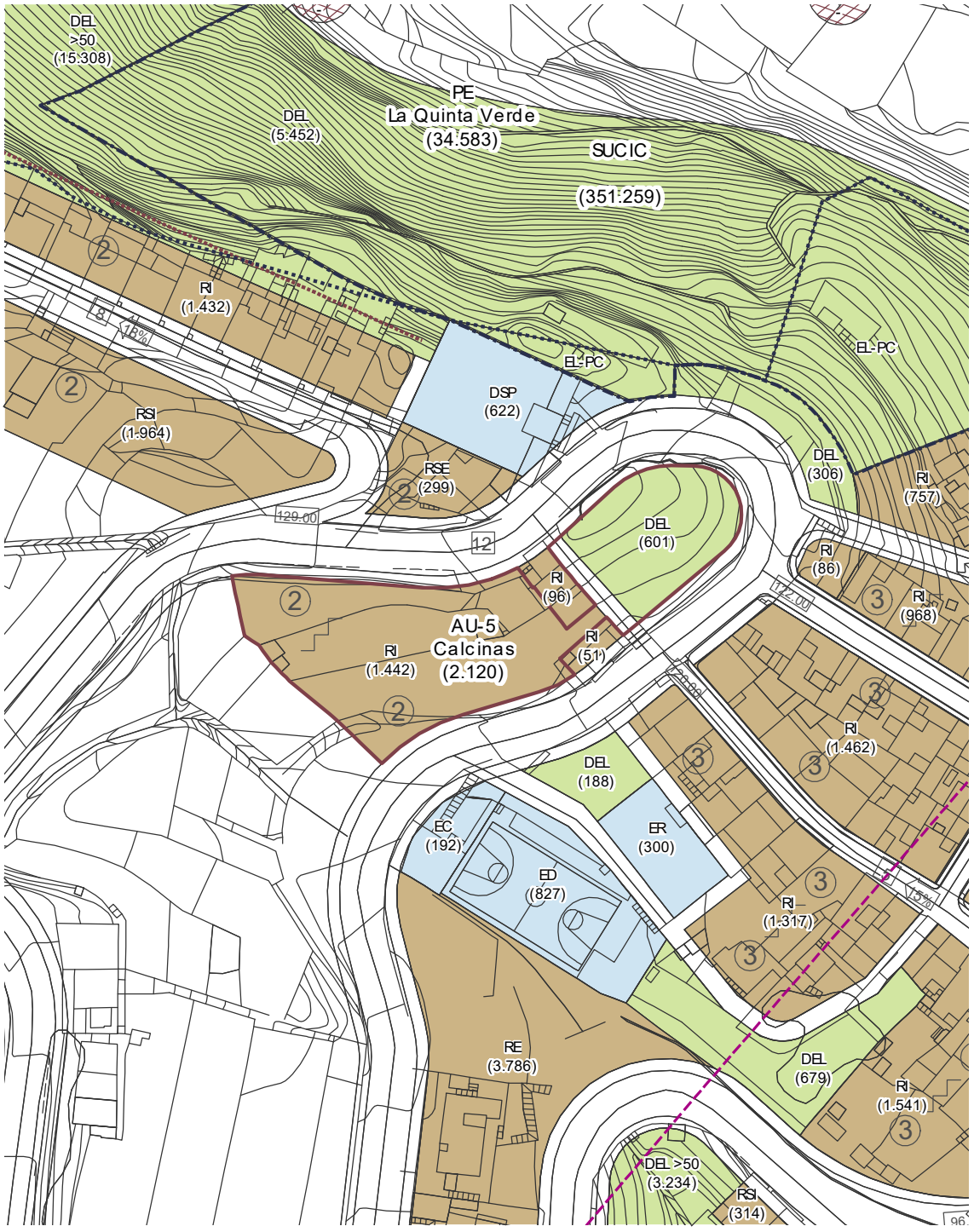
5. OBSERVACIONES

Sin observaciones.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-5

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Calcinas



Ordenación detallada

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-5

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Calcinas



Ortofoto

1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-5

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Calcinas



Catastro

1:1.000 — 0 — 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-6

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Los Andenes

1. OBJETIVOS

Consolidar la parte trasera de las manzanas con frente a la calle Los Andenes.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 2.174 m²
Coeficiente de edificabilidad: 1'70 m²/m²
Techo construible: 3.696 m²
Aprovechamiento público de cesión: 15%
Reserva de vivienda protegida: ninguna
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado con convenio de cooperación urbanística

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva y unifamiliar

Superficie de parcelas (RI): 1.232 m²
Edificabilidad: 3'00 m²/m²
Techo construible: 3.696 m²

Usos complementarios: garaje-aparcamiento en edificación en subsuelo

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 489 m²
Viario: 453 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 3 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

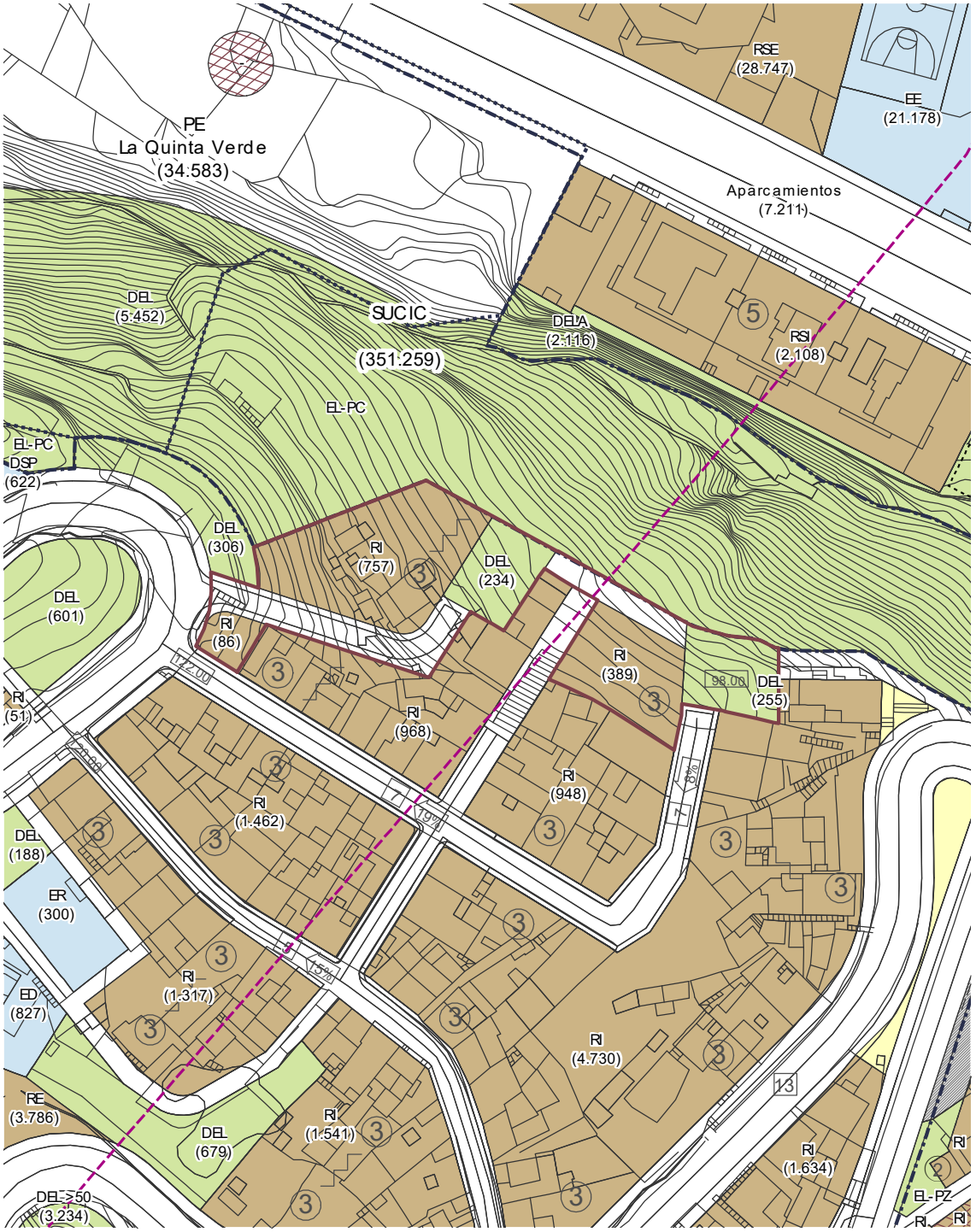
5. OBSERVACIONES

Como medida excepcional, motivada por la complicada topografía de la zona, los dos espacios libres posteriores pueden usarse como extensión del sistema viario a la hora de realizar una inversión de sentido. Esta cuestión debe tenerse presente a la hora de proyectar la urbanización de ambos espacios, evitando la disposición de elementos que impidan el giro de los vehículos.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-6

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Los Andenes



Ordenación detallada

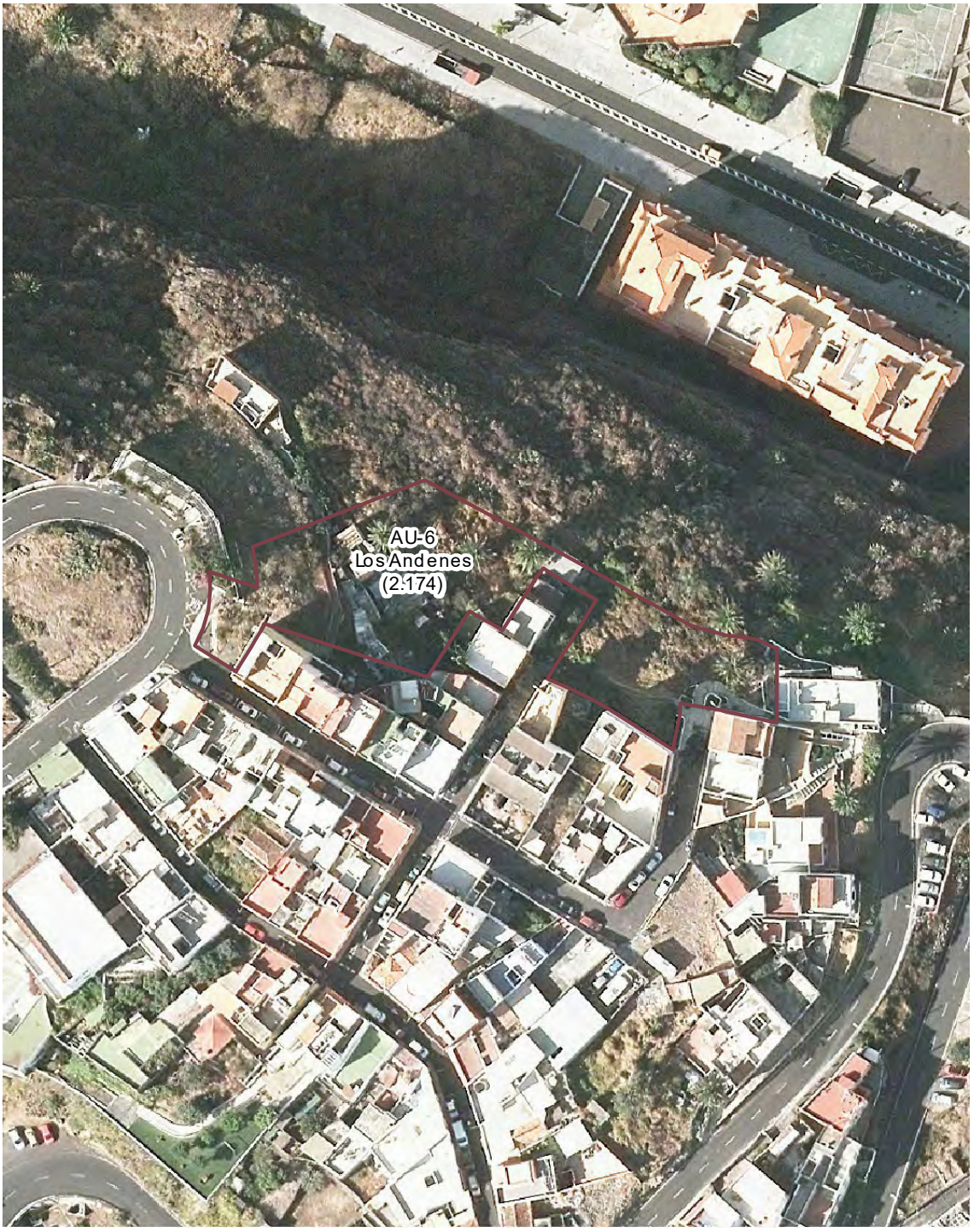
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-6

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Los Andenes



Ortofoto

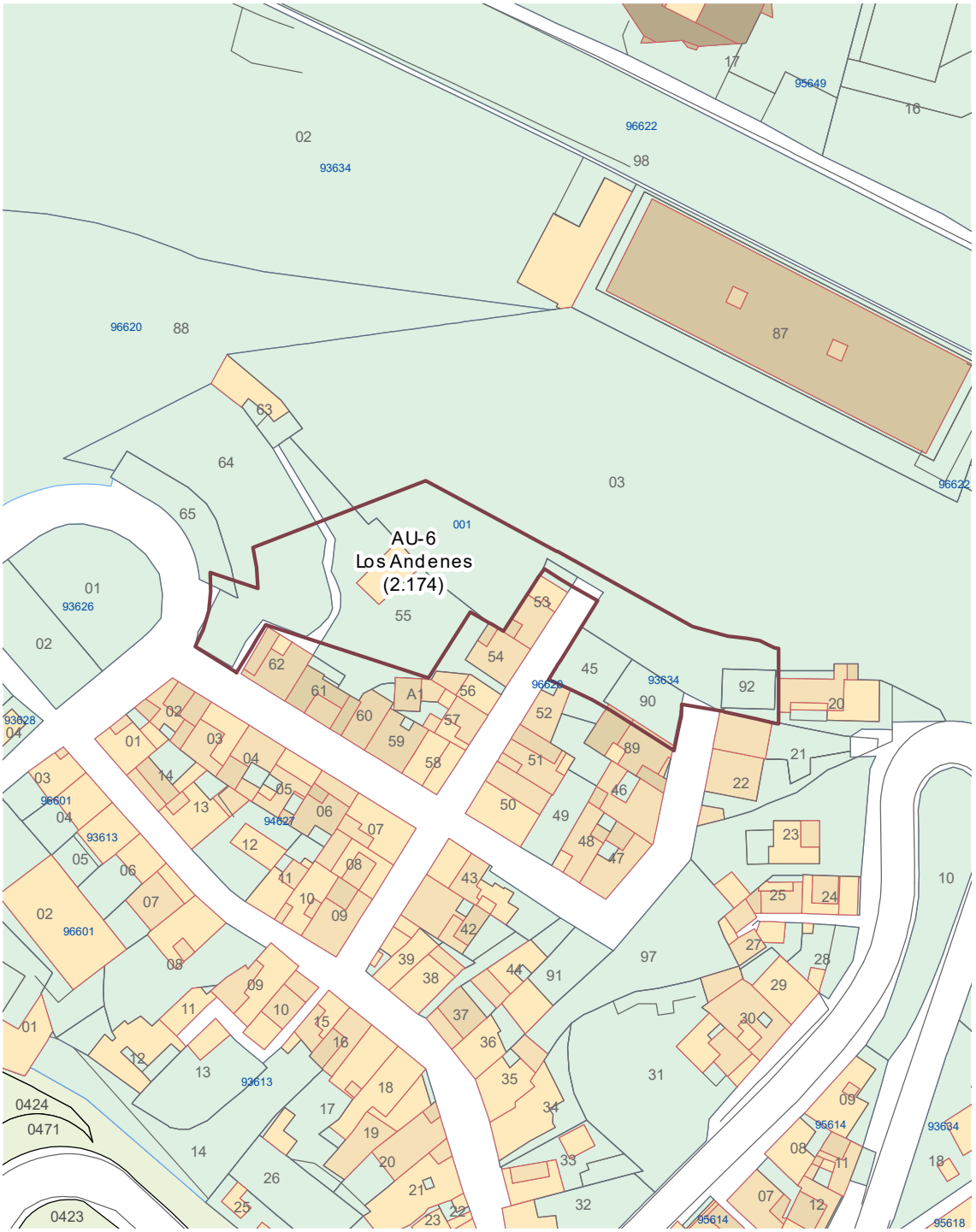
1:1.000

0 50 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

AU-6

ACTUACIÓN URBANÍSTICA - Actuación de dotación — Los Andenes



Catastro

1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Lomo Machado

1. OBJETIVOS

Consolidar un tramos de la fachada noreste de la carreteras Las Nieves al tiempo que se libera de edificación el resto del suelo, puesto que cuenta con una topografía muy escarpada.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 13.964 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'58 m²/m²
Techo construible: 15.249 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 145 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales:190
Habitantes potenciales: 504
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 1.263 m²
Edificabilidad: 7'00 m²/m²
Techo construible: 8.841 m²

Superficie de parcelas (RI): 1.068 m²
Edificabilidad: 6'00 m²/m²
Techo construible: 6.408 m²

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 7.930 m²
Dotacional espacio libre (p>50%): 2.070 m²
Viario: 1.082 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 7 y 6 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

5. OBSERVACIONES

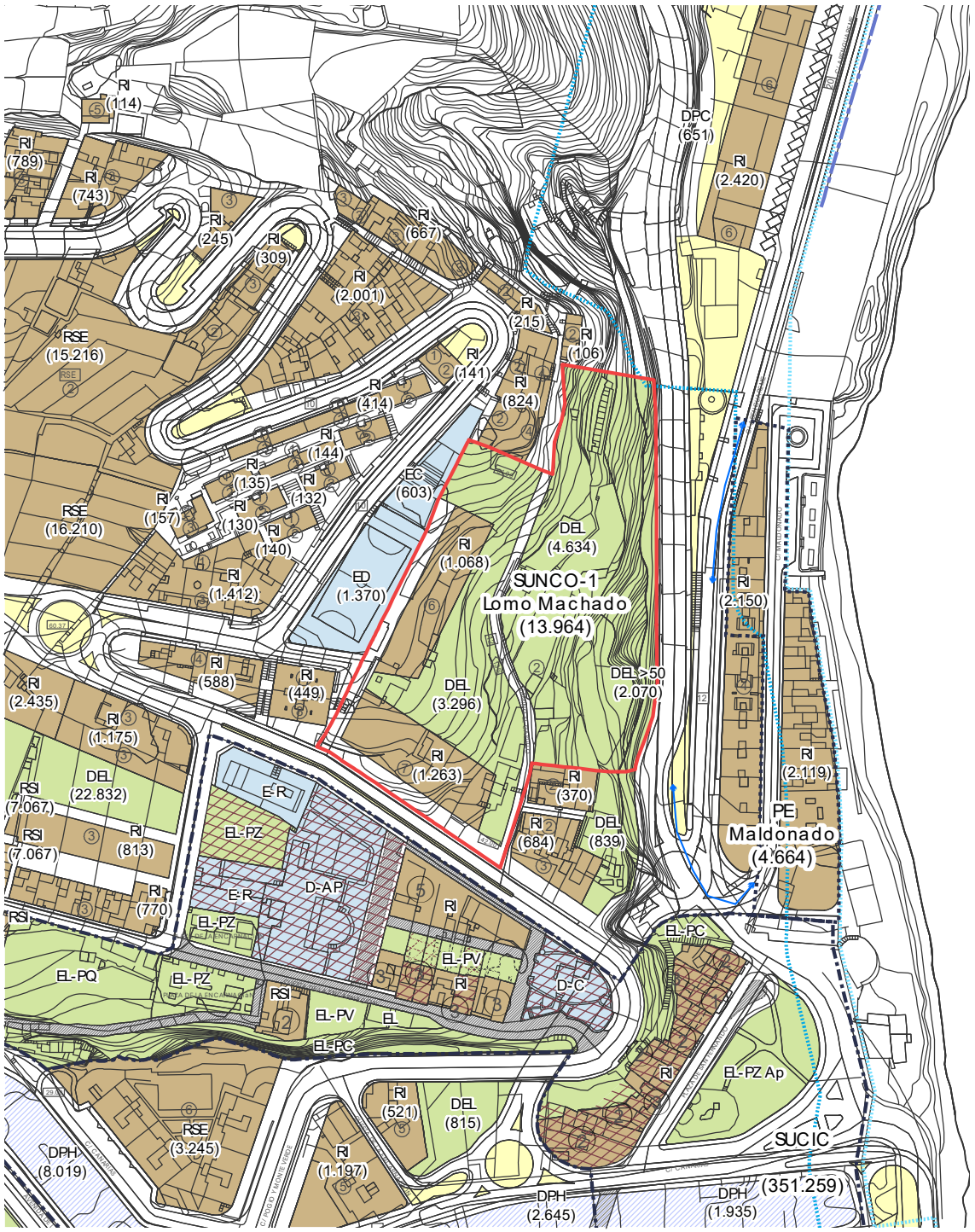
El espacio libre, entre los dos bloques y hasta el camino situado en cotas inferiores, debe componer una plaza-mirador público hacia el mar.
No se prevé la urbanización del Camino del Castillo, sino que se reconoce como camino preexistente compatible con el espacio libre.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Lomo Machado



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Lomo Machado



Ortofoto

1:2.000

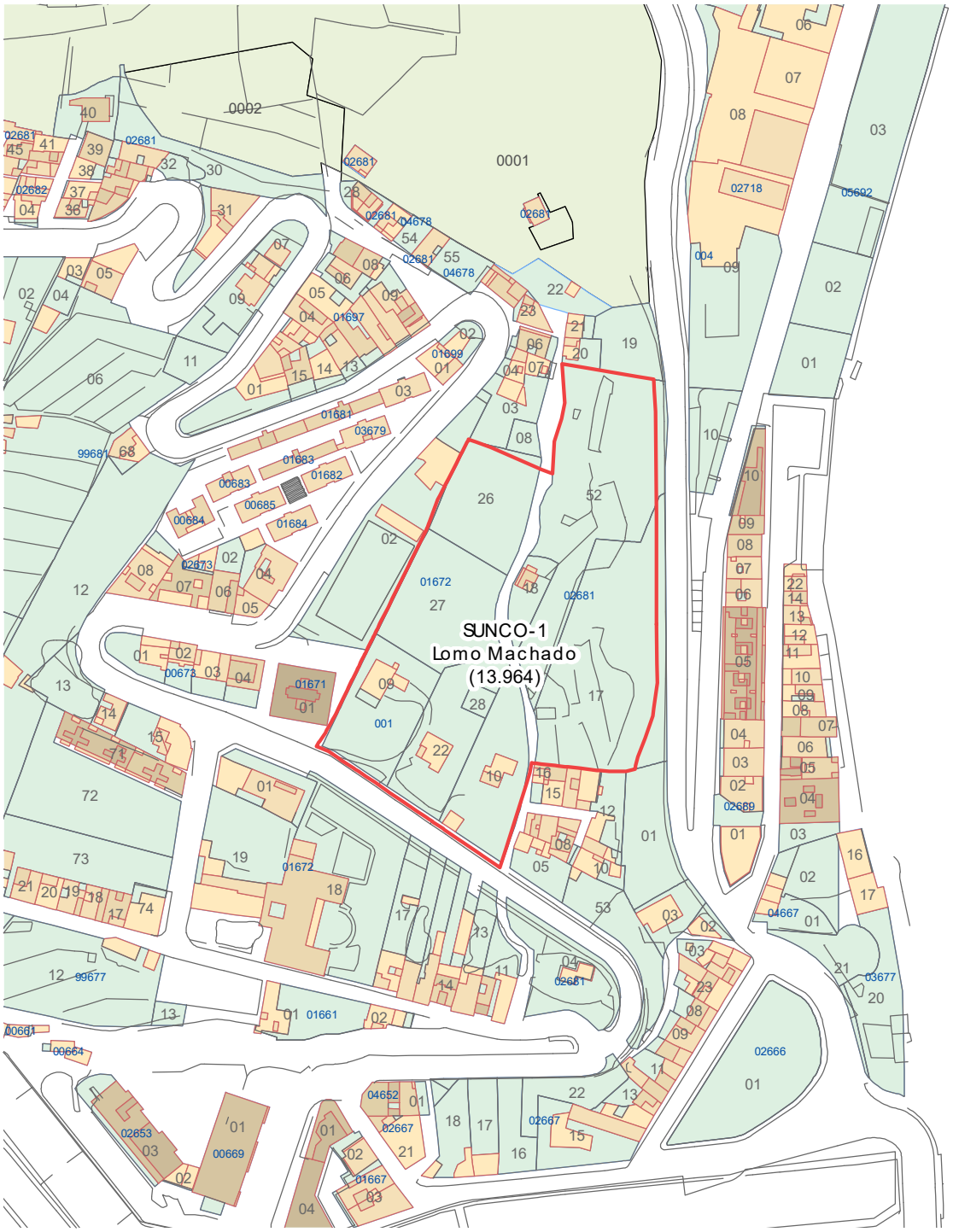
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Lomo Machado



Catastro

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-2

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Marquito

1. OBJETIVOS

Consolidar la fachada suroeste de la calle Francisco Vega Monroy al tiempo que se adecúan los actuales bancales para su uso como espacio libre público. Asimismo se dispone un espacio de giro para el callejón sin salida que forma la vía perpendicular a la calle El Pilar.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 6.223 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'58 m²/m²
Techo construible: 3.600 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 85 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales:44
Habitantes potenciales: 117
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 900 m²/m²
Edificabilidad: 4'00 m²/m²
Techo construible: 3.600 m²

Sistemas locales

Dotacional espacio libre (p<50%): 1.194 m²
Equipamiento espacio libre: 3.323 m²
Viario: 340 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: intensiva (RI)
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 4 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

5. OBSERVACIONES

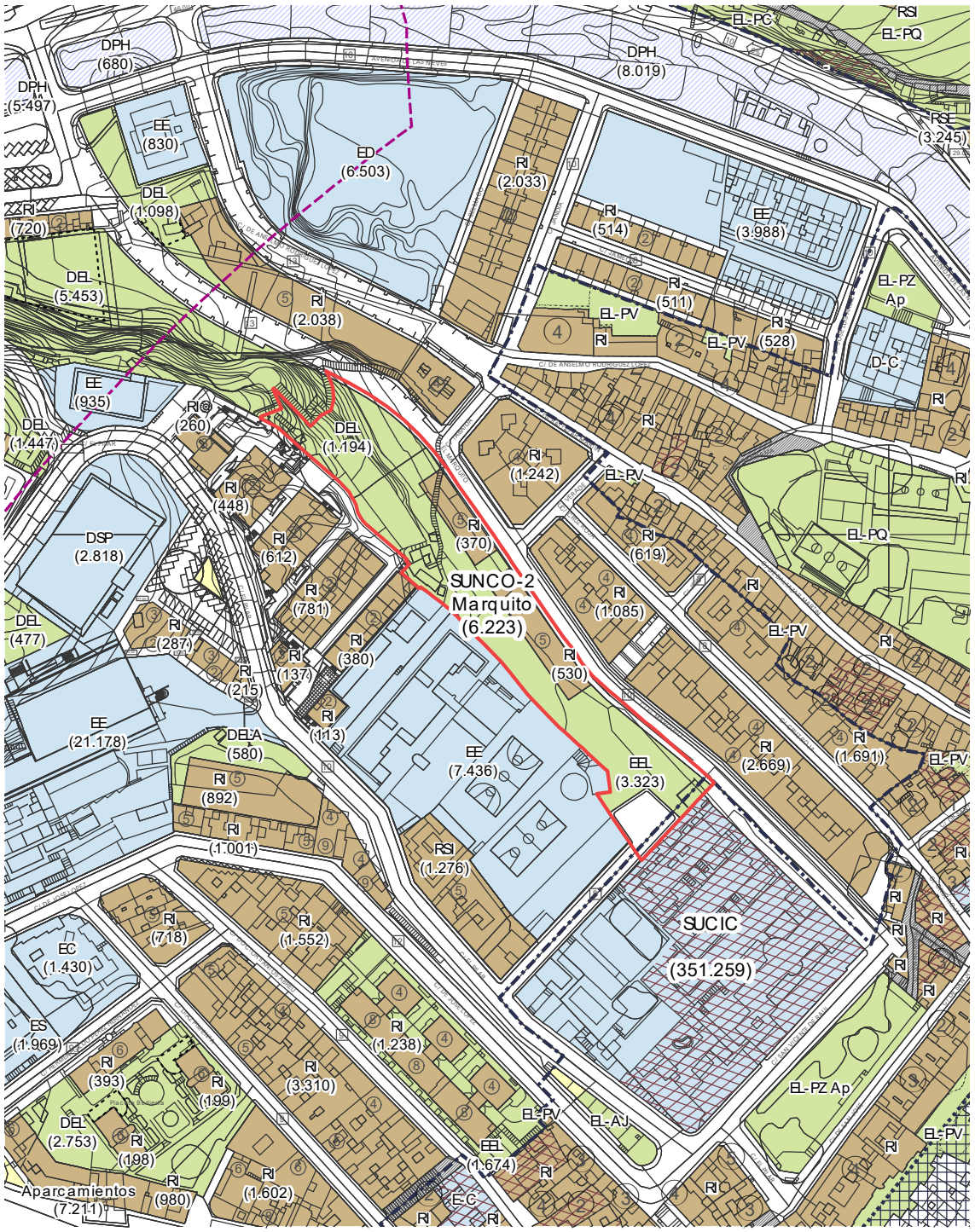
A la hora de componer el espacio libre (DEL y EEL) se debe mantener, en la mediad de lo posible, el carácter abancalado de la zona y usar para ello materiales similares a los existentes. Los espacios más cercanos a la calle Francisco Vega Monroy deben quedar tanto en cotas superiores, formando balcones/miradores, como formar conexiones peatonales entre la parta alta y la mencionada calle.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-2

UNIDAD DE ACTUACIÓN Marquito



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-2

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Marquito



Ortofoto

1:2.000

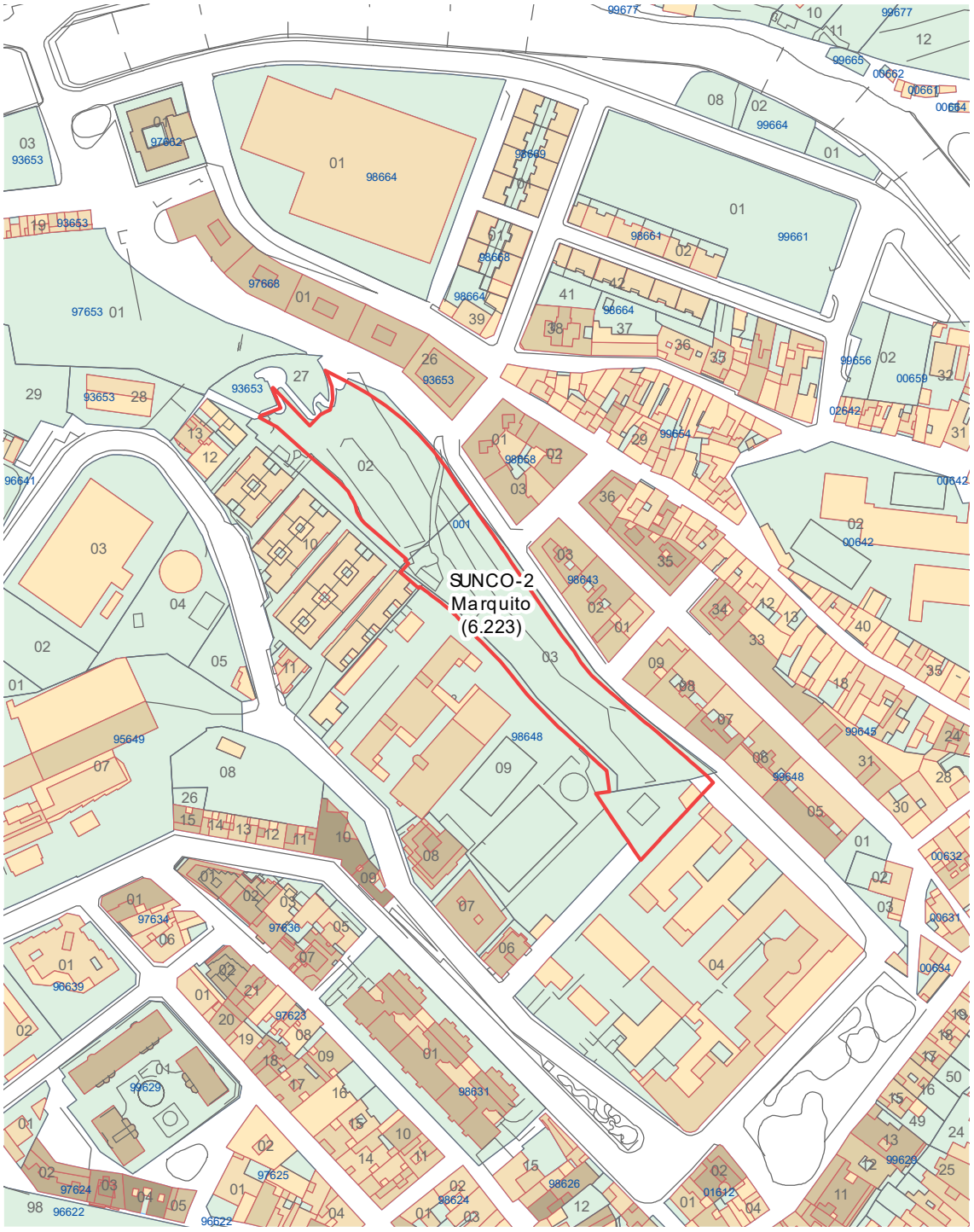
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-2

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Marquito



Catastro

1:2.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-3

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Roque

1. OBJETIVOS

Aumentar la superficie destinada a Equipamiento Educativo (EE) anexa al colegio Benahoare y aprovechar los suelos llanos con fachada hacia la Avenida José Pérez Vidal para incorporar algunas edificaciones residenciales de densidad media (máximo 5 plantas). Tanto el roque como el espacio cercano a la LP-20 y la calle Leocricia Pestana quedan incluidos como espacio libre (DEL).

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 25.472 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'83 m²/m²
Techo construible: 21.266 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 85 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales:163
Habitantes potenciales: 432
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RSE): 6.641 m²/m²
Edificabilidad: 3'20 m²/m²
Techo construible: 21.251 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 1.813 m²
Dotacional espacios libres (p>50%): 10.099 m²
Equipamiento educativo: 3.646 m²
Dotacional aparcamientos: 53 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: semi-extensiva (RSE)
Ocupación máxima: 60%
Altura máxima: 6 plantas (RSE)
Retranqueos: 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos

2023.08.03 12:49:36 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

5. OBSERVACIONES

La vía y los aparcamientos grafiados en esta unidad de actuación tendrán carácter público.

El desarrollo de este ámbito está supeditado al informe preceptivo y favorable del CIALP.

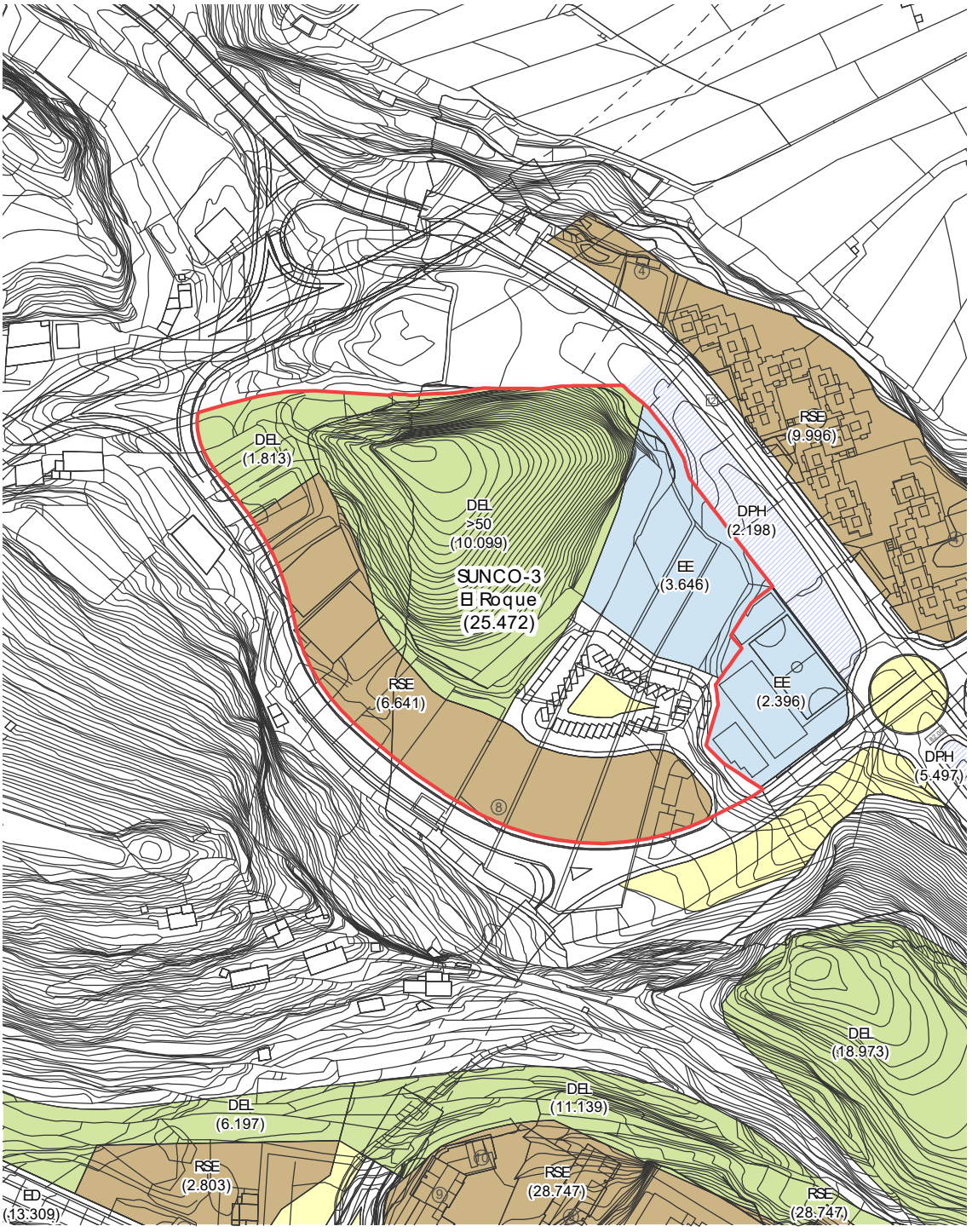
La ejecución de muros de defensa del cauce del barranco de Las Nieves irá a cargo del ámbito, debiendo también ceder el desmonte contemplado en el Programa de Medidas PRGI.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-3

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Roque



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-3

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Roque



Ortofoto

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-3

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Roque



Catastro

1:2.000 — 0 — 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Barranco de Dolores

1. OBJETIVOS

Consolidar el final de la Avenida El Puente, aprovechando para ello las dos áreas con la geometría y topografía necesarias para albergar edificaciones de cierta entidad. Se propone, por tanto, dos zonas de Residencial Semi-Extensivo (RES) en los dos espacios más llanos, un espacio libre (DEL) intermedio y trasero (para separar de la ladera) y un Equipamiento Cultural (EC) al otro lado de la Avenida.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 16.189 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'97 m²/m²
Techo construible: 15.675 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 85 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales:120
Habitantes potenciales: 318
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RSE): 5.374 m²/m²
Edificabilidad: 2'92 m²/m²
Techo construible: 13.675 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 6.197 m²
Equipamiento deportivo: 1.864 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: semi-extensiva (SE)
Ocupación máxima: 60%
Altura máxima: 6 plantas
Retranqueos: 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos

5. OBSERVACIONES

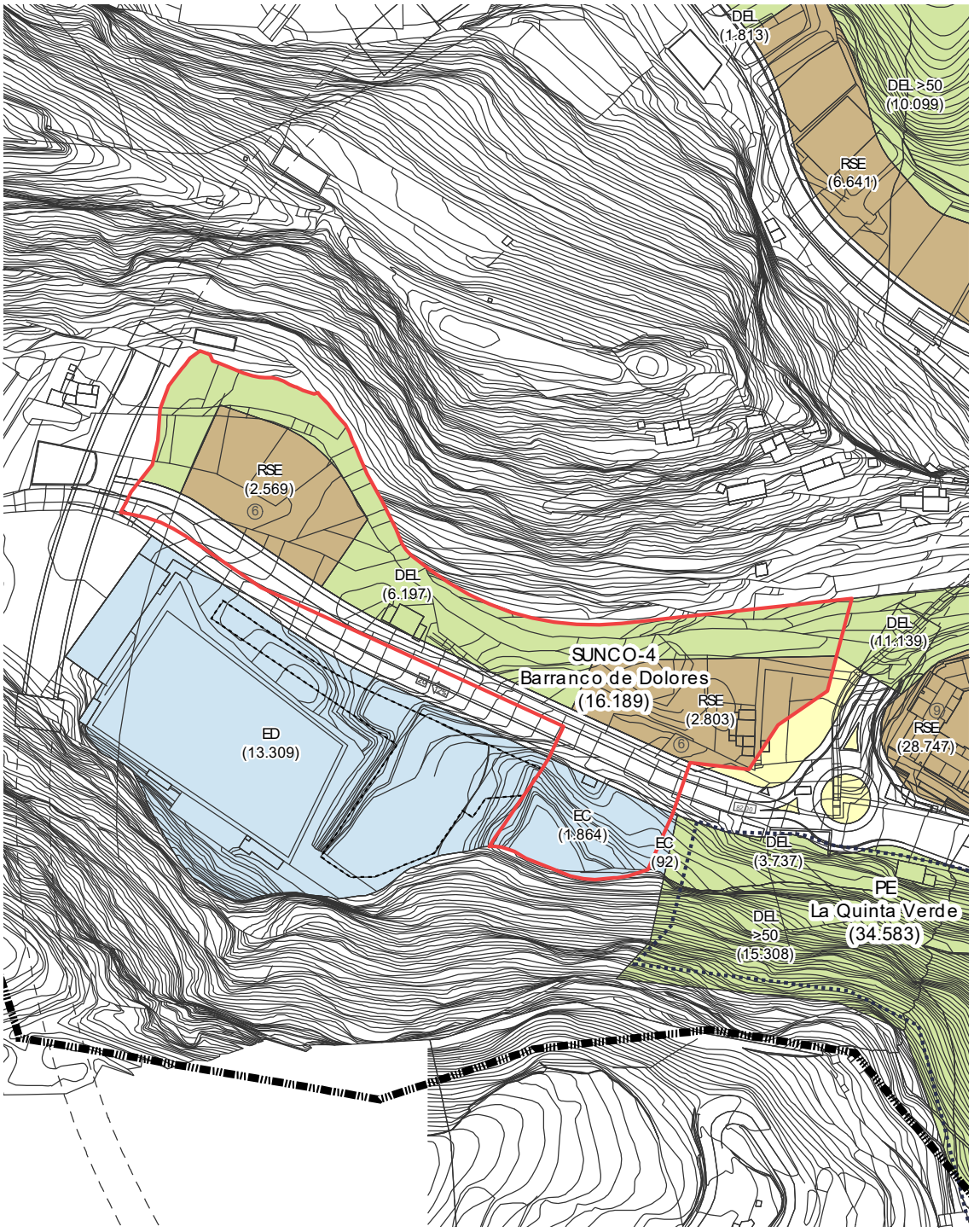
Recoge la parte de un plan parcial aprobado durante los años 70 del que sólo se desarrolló el suelo recogido en el UCO-5, en el que se incluye el estadio Silvestre Carrillo.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Barranco de Dolores



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Barranco de Dolores



Ortofoto

1:2.000

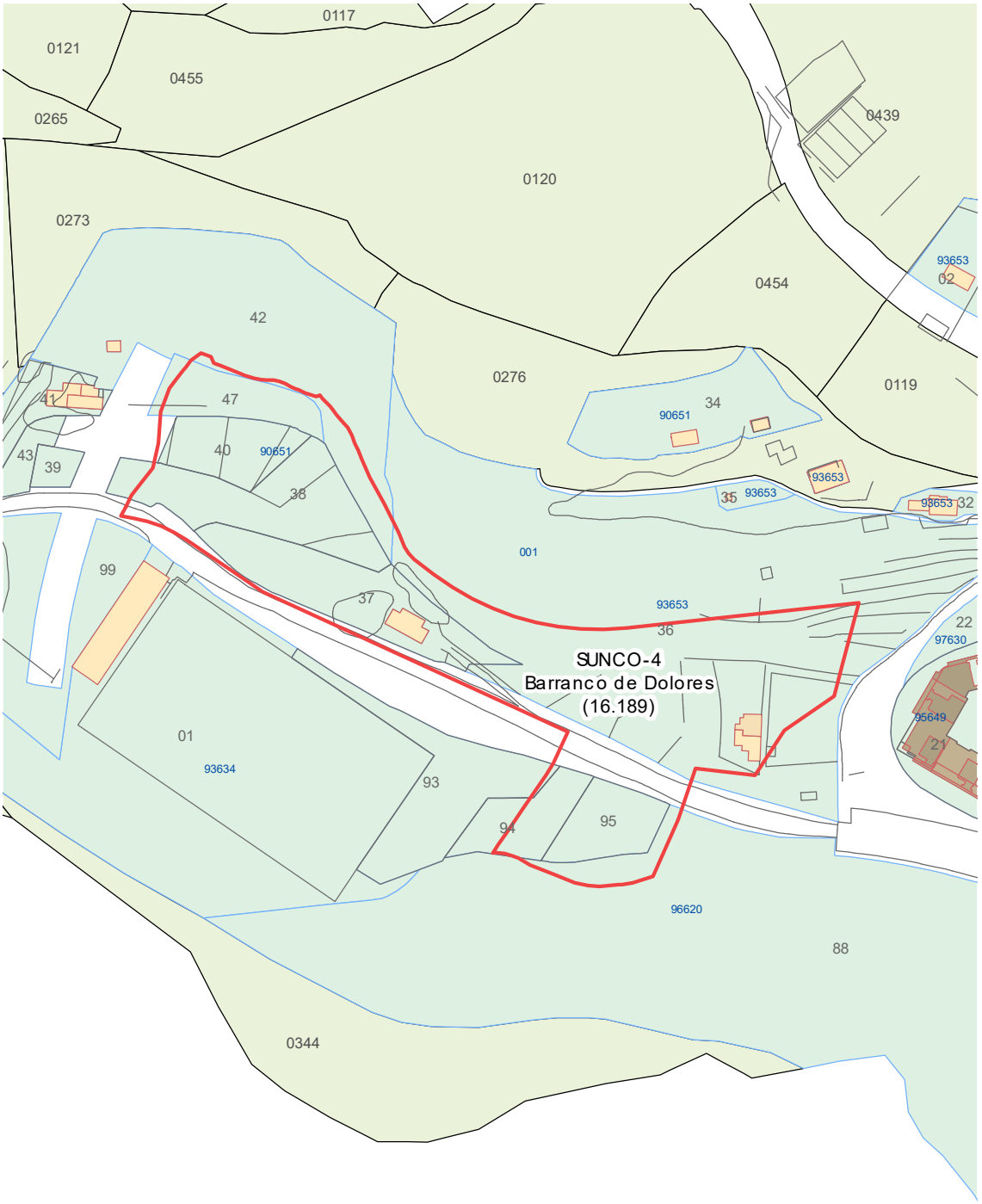
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Barranco de Dolores



Catastro

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-5

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Galeón

1. OBJETIVOS

Transformar el actual tejido semi-industrial con fachada a la carretera de El Galeón por otro residencial, lo que en el proceso permite realinear la edificación conforme a la servidumbre de dicha vía. La parte trasera queda destinada a un equipamiento deportivo (ED), mientras que el suelo al norte de la unidad se consolida como espacio libre (DEL) vinculado al cementerio y a la salida trasera del colegio A. Pérez de Brito.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 10.474 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'89 m²/m²
Techo construible: 9.637 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 95 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales: 83
Habitantes potenciales: 220
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RI): 338 m²
Edificabilidad: 6'00 m²/m²
Techo construible: 2.2028 m²

Superficie de parcelas (RSE): 3.538 m²/m²
Edificabilidad: 2'15 m²/m²
Techo construible: 7.609 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 2.060 m²
Equipamiento deportivo: 3.256 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: edificación intensiva (RI) y semi-extensiva (RSE)
Ocupación máxima: (RI) 100% y (RSE) 60%
Altura máxima: 6 plantas (RI) y 6 plantas (RSE)
Retranqueos: los correspondientes a las alineaciones señaladas en los planos (RI) y 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos (RSE)

5. OBSERVACIONES

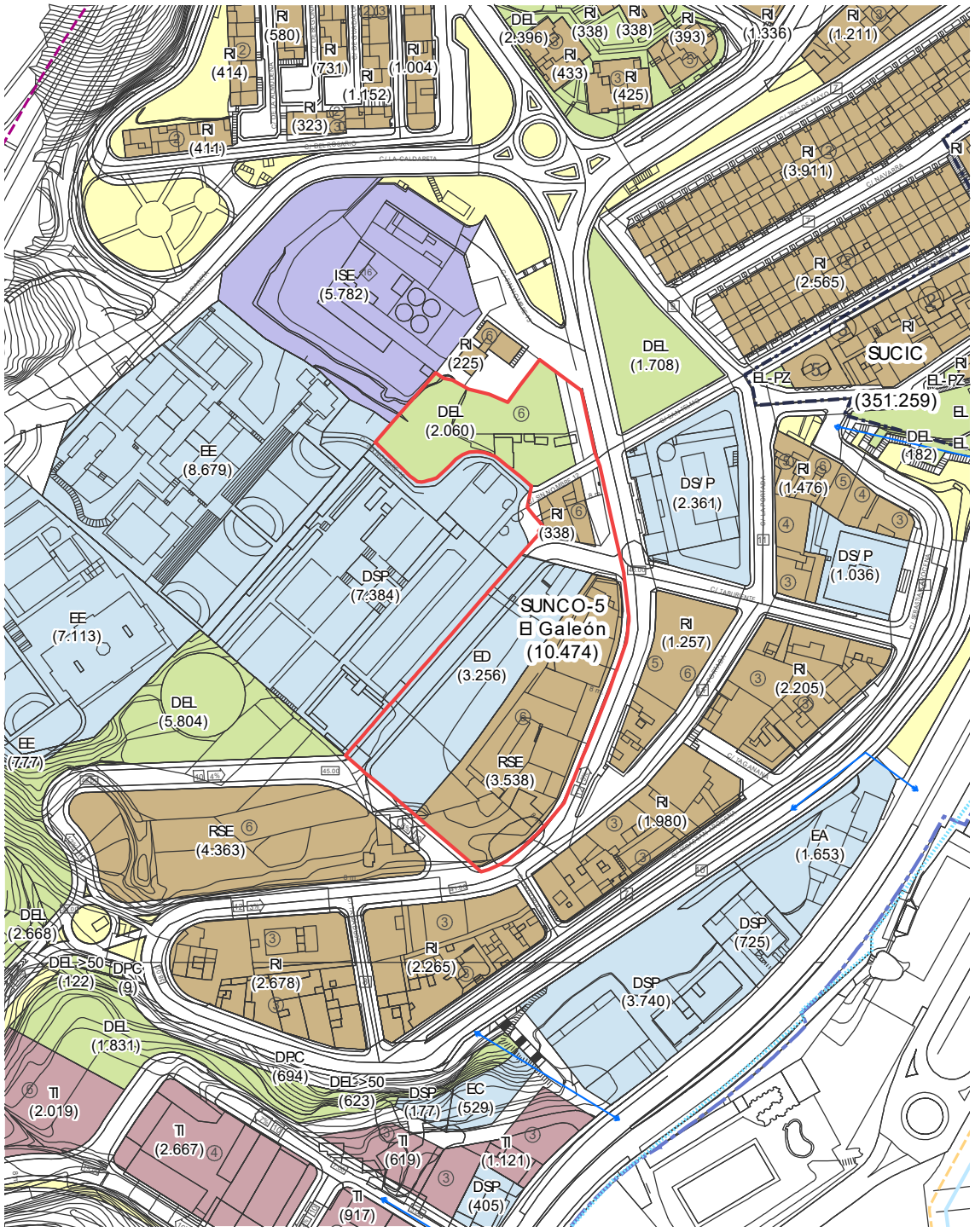
Para el cálculo de la viabilidad económica se ha considerado el derribo de 1.774 m2 de edificación preexistente.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-5

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Galeón



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-5

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Galeón



Ortofoto

1:2.000

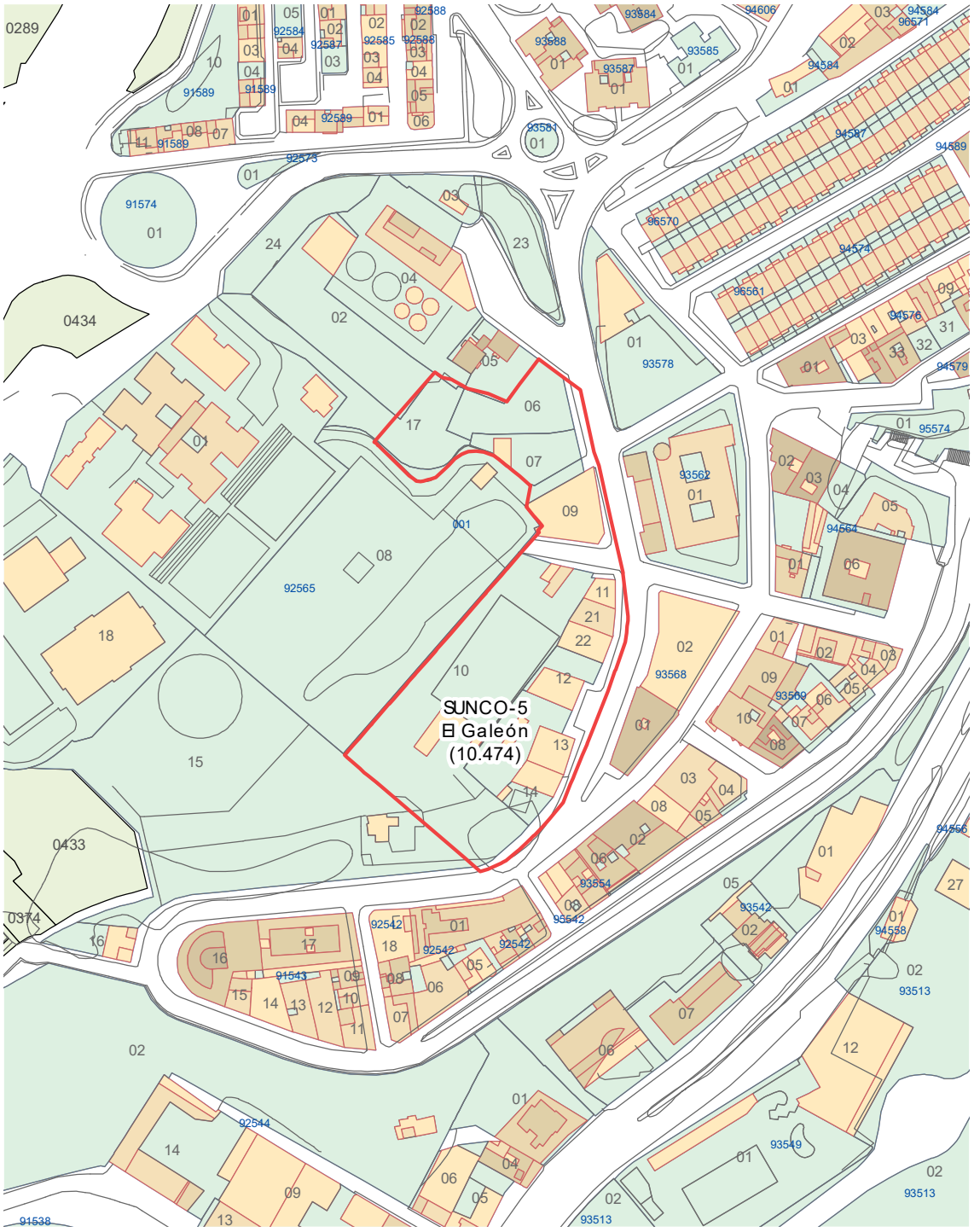
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-5

UNIDAD DE ACTUACIÓN — El Galeón



Catastro

1:2.000

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-6

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Portada

1. OBJETIVOS

Disponer una superfice de 4.363 m² destinados a uso residencial, incorporando una vía paralela a la carretera El Galeón. Así mismo se incluye la cesión de 777 m² (ya urbanizados) para la consolidación de la escuela de arte Manolo Blahnik.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 14.362 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'96 m²/m²
Techo construible: 13.789 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad: 85 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales: 105
Habitantes potenciales: 279
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales:vivienda colectiva

Superficie de parcelas (RSE): 4.363 m²
Edificabilidad: 3'16 m²/m²
Techo construible: 13.789 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 5.804 m²
Equipamiento educativo: 777 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: edificación semi-extensiva (RSE)
Ocupación máxima: 60%
Altura máxima: 6 plantas
Retranqueos: 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos

5. OBSERVACIONES

Para el estudio de la viabilidad económica se ha considerado el derribo de 254 m² de edificación preexistente que se encuenta abandonada y en estado de ruina.

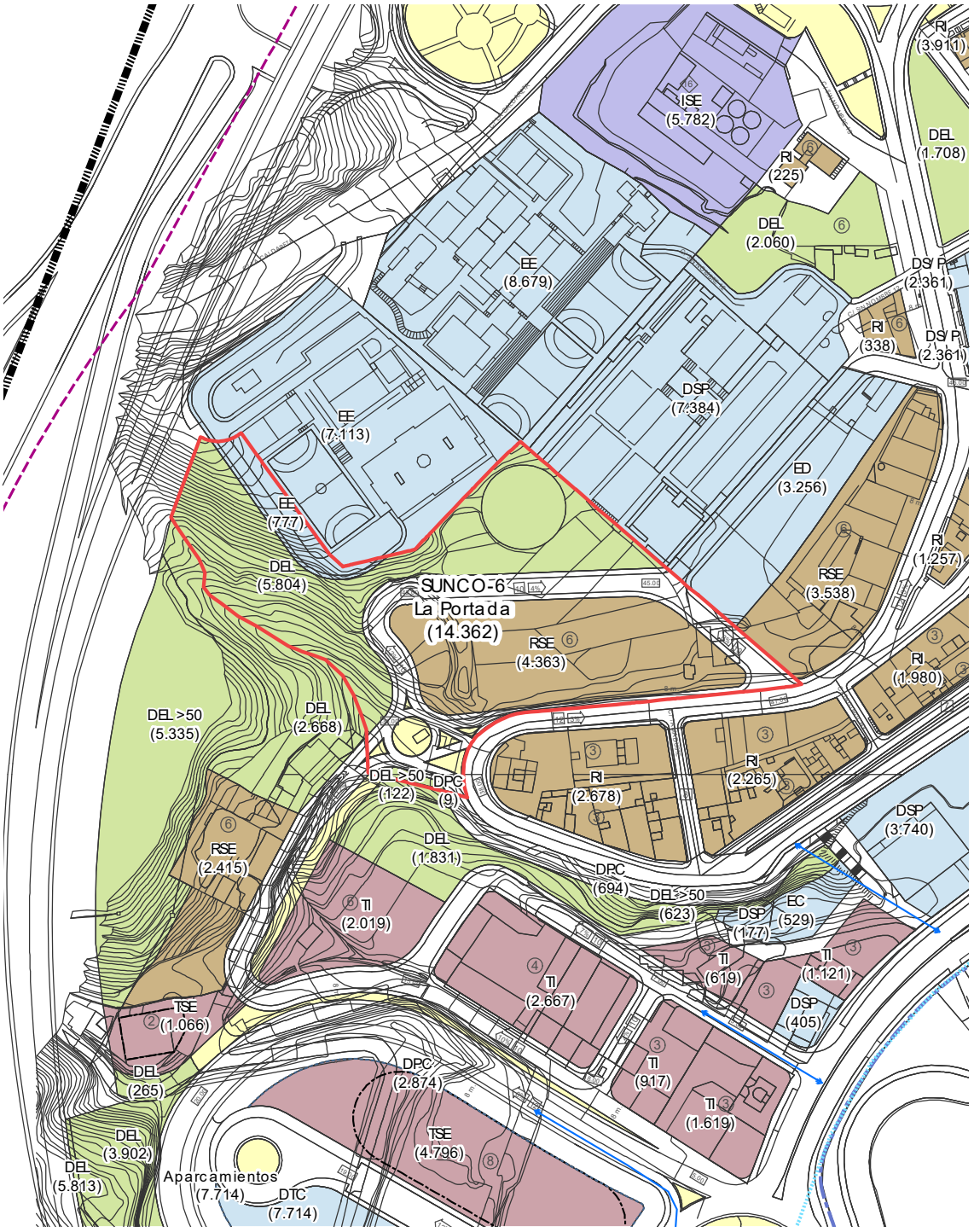
Este ámbito incluye el barranco de la Caldereta y afluentes, la canalización de encauzamiento de los drenajes que afecta irá a su cargo, garantizará la accesibilidad para las labores de mantenimiento y está sometido a Autorización Administrativa.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-6

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Portada



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-6

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Portada



Ortofoto

1:2.000

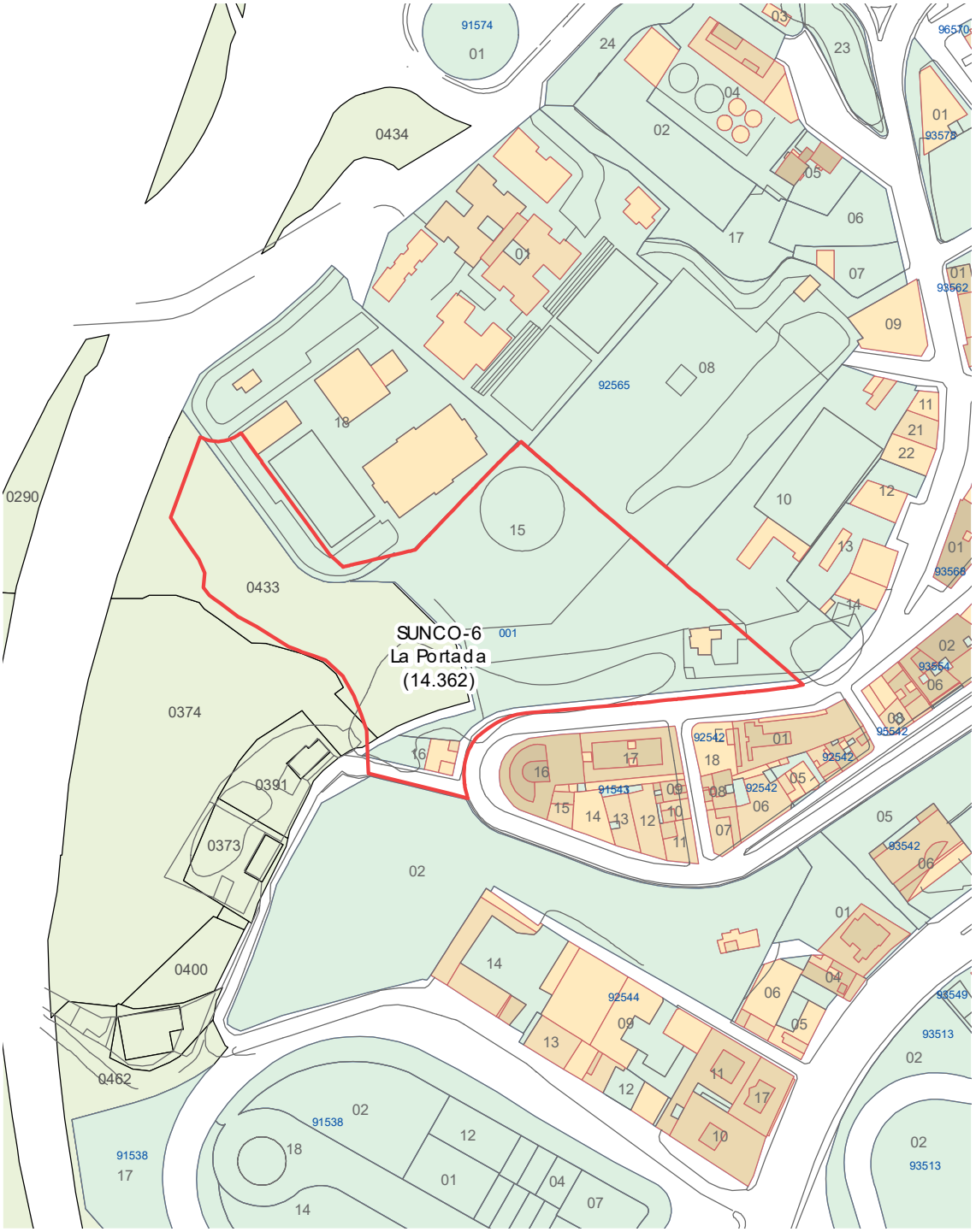
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-6

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Portada



Catastro

1:2.000

0 100 m

2023.08.03 12:50:17 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-7

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Caldereta

1. OBJETIVOS

Dado el escaso grado de urbanización de esta zona, los objetivos principales son la regeneración de la fachada noroeste de la calle La Portada y urbanización de parte de dicha vía en conjunto al ámbito de desarrollo UNO-8.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: residencial
Superficie total del ámbito: 10.814 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'60 m²/m²
Techo construible: 6.451 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: 37'50% del techo residencial

Densidad de viviendas: 65 viviendas/ha
Número de viviendas potenciales:49
Habitantes potenciales: 130
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: residencial

Superficie de parcelas (RSE): 2.415 m²
Edificabilidad: 2'61 m²/m²
Techo construible: 6.451 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 2.668 m²
Dotacional espacios libres (p>50%): 5.335 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: edificación semi-extensiva (RSE)
Ocupación máxima: 60%
Altura máxima: 6 plantas
Retranqueos: 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos

5. OBSERVACIONES

En el proyecto de urbanización se valorará la posibilidad de implantar una plaza-mirador en los terrenos con pendiente superior al 50%, en las cotas superiores del mismo, aquéllas que se elevan sobre la rasante de la vía exterior LP-20.

Para el cálculo de la viabilidad económica de este ámbito se ha considerado mantener la edificación existente en la parcela 002500200BS37F.

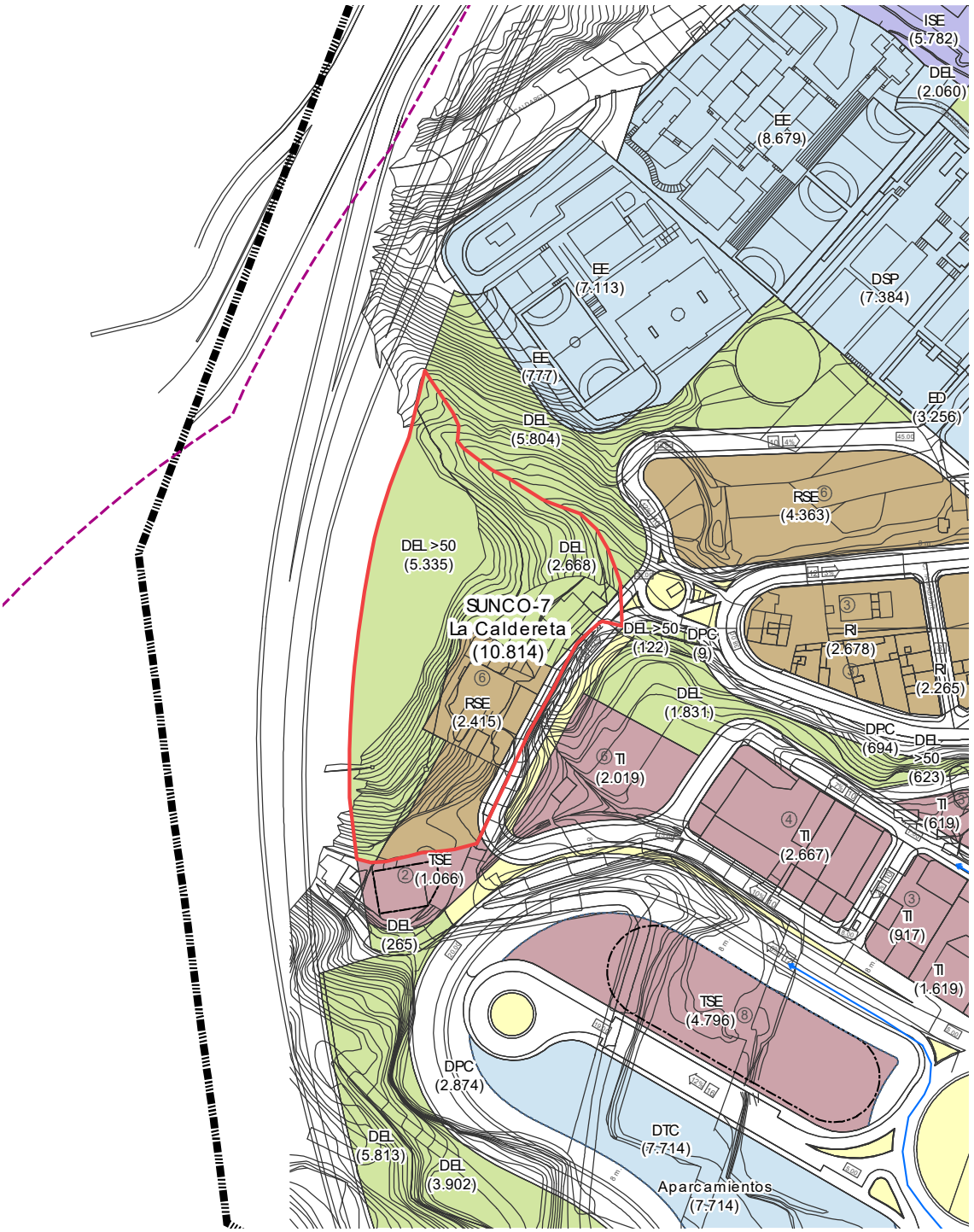
Este ámbito incluye el barranco de la Caldereta y afluentes, la canalización de encauzamiento de los drenajes que afecta irá a su cargo, garantizará la accesibilidad para las labores de mantenimiento y está sometido a Autorización Administrativa.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-7

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Caldereta



Ordenación detallada

1:2.000 — 0 — 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-7

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Caldereta



Ortofoto

1:2.000

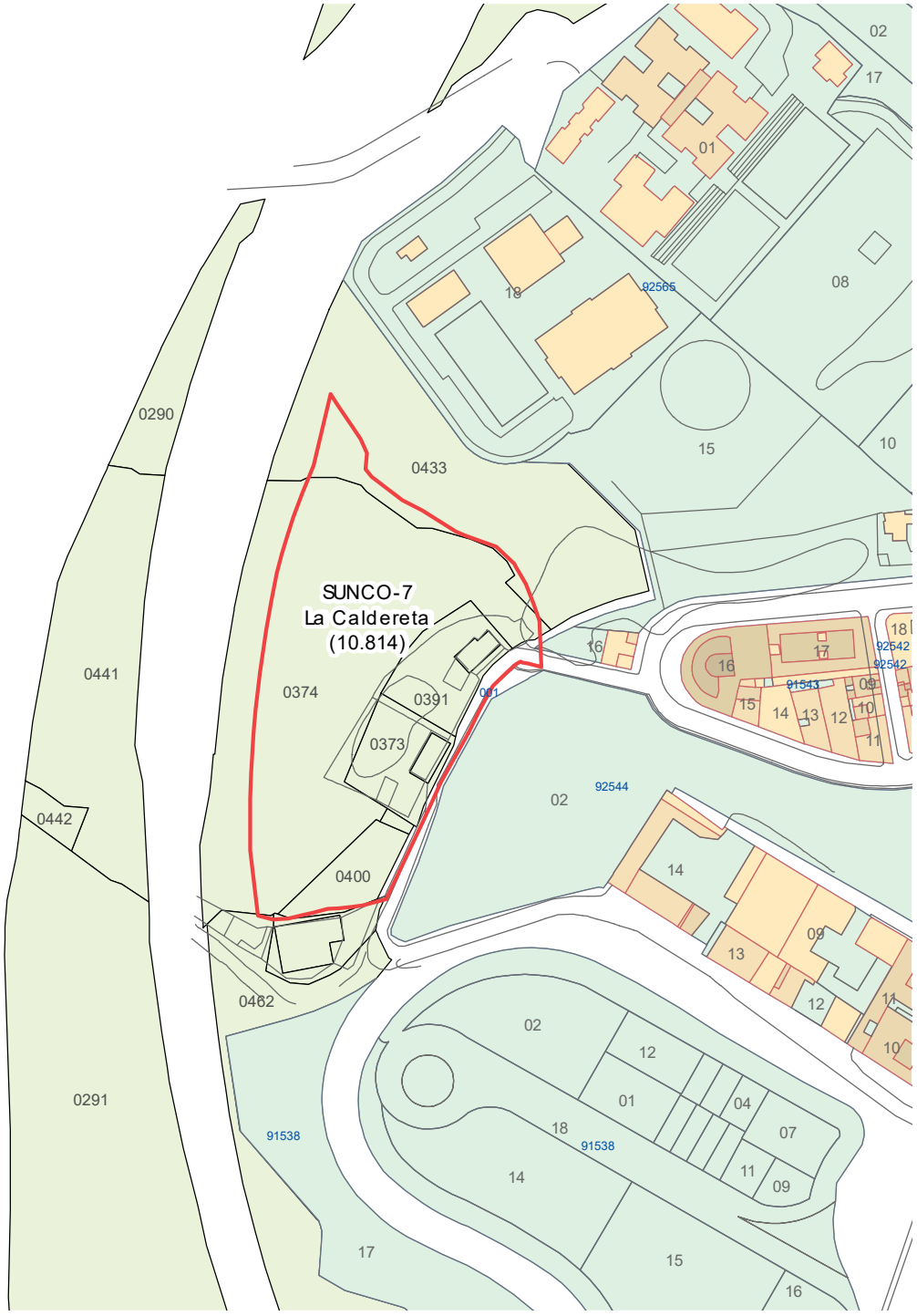
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-7

UNIDAD DE ACTUACIÓN — La Caldereta



Catastro

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-8

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Las Norias

1. OBJETIVOS

Consolidar a la calle La Portada, que une las carreteras LP-20 y LP-202, a través de un espacio destinado al sector terciario. Dada la diferencia de cota entre ambas vías, se dispone un espacio libre (DEL) en la parte superior, así como dos espacios destinados a dotación y equipamiento que se sitúan al lado de la Policía Local y y Transportes Insular La Palma.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: act. económicas
Superficie total del ámbito: 17.512 m²
Coeficiente de edificabilidad: 1'69 m²/m²
Techo construible: 29.522 m²
Reserva de vivienda protegida: no se prevé techo residencial

Aprovechamiento público de cesión: 10%
Sistemas generales: ninguno
Sistema de ejecución: privado

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: terciario

Superficie de parcelas (TI): 1.536 m²
Edificabilidad: 3'00 m²/m²
Techo construible: 4.608 m²

Superficie de parcelas (TI): 2.667 m²/m²
Edificabilidad: 4'00 m²/m²
Techo construible: 10.668 m²

Superficie de parcelas (TI): 2.019 m²/m²
Edificabilidad: 6'00 m²/m²
Techo construible: 12.114 m²

Superficie de parcelas (TSE): 1.066 m²
Edificabilidad: 2 m²/m²
Techo construible: 2.132 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 1.831 m²
Dotacional espacios libres (p>50%): 745 m²
Dotacional servicios sociales: 177 m²
Equipamiento servicios sociales: 529 m²

Sistemas generales

Dominio público de la carretera LP-20: 694 m²

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: edificación intensiva (TI) y semi-extensiva (TSE)
Ocupación máxima: (TI) 100% y (TSE) 60%
Altura máxima: 3, 4 y 6 plantas (TI) y 2 plantas (TSE)
Retranqueos: los correspondientes a las alineaciones señaladas en los planos (TI) y 5 m a lindero de vías y 3 m a los otros linderos (TSE)

5. OBSERVACIONES

Se prevé el mantenimiento de la edificación existente en la parcela calificada como Terciario Semi-Extensivo (TSE).

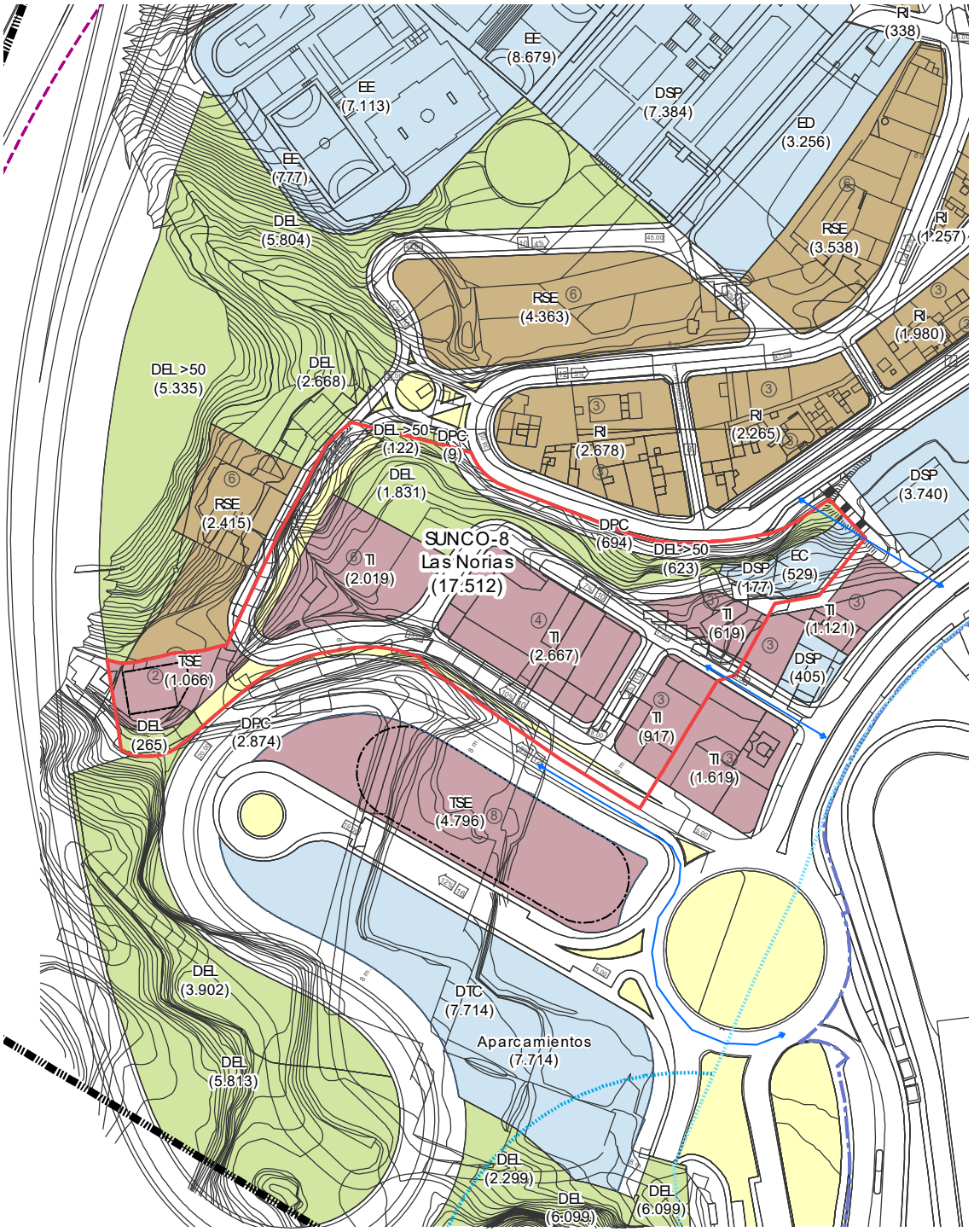
Este ámbito incluye el barranco de la Caldereta y afluentes, la canalización de encauzamiento de los drenajes que afecta irá a su cargo, garantizará la accesibilidad para las labores de mantenimiento y está sometido a Autorización Administrativa.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-8

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Las Norias



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-8

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Las Norias



Ortofoto

1:2.000

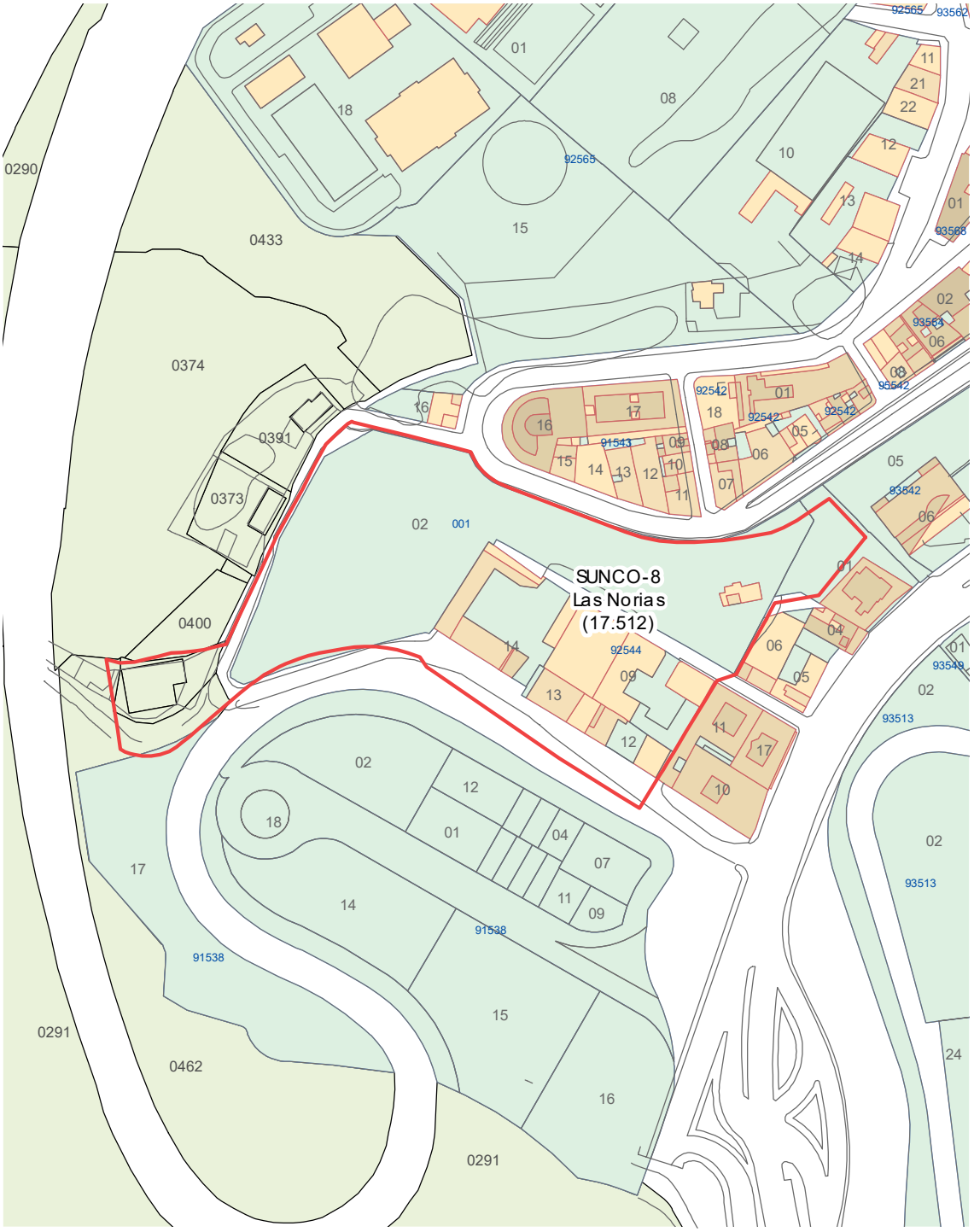
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-8

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Las Norias



Catastro

1:2.000 — 0 — 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-9

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Balcón de La Palma

1. OBJETIVOS

Incorporar las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente, donde se establece tanto un suelo destinado a la actividad terciaria como una superficie de dotación que recogerá la nueva estación de guaguas.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: act. económicas
Superficie total del ámbito: 30.215 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0'60 m²/m²
Techo construible: 18.048 m²
Aprovechamiento público de cesión: 10%
Reserva de vivienda protegida: no se prevé techo residencial

Sistemas generales: se adscribe la cesión de suelo de la vía exterior LP-20
Sistema de ejecución: público por cooperación con convenio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos

Usos principales: terciario

Superficie de parcelas (TSE): 4.796 m²
Edificabilidad: 3'76 m²/m²
Techo construible: 18.048 m²

Sistemas locales

Dotacional espacios libres (p<50%): 3.902 m²
Dota. transportes y comunicaciones: 7.714 m²
Estación de guaguas
Edificabilidad: 0'83 m²/m²
Techo construible: 6.385 m²
Aparcamientos: 500 plazas en la estación de guaguas y 1 plaza cada 100 m² construidos fuera de la red viaria en el uso preferente

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: edificación semi-extensiva (TSE)
Ocupación máxima: la resultante del gálibo señalado en los planos
Altura máxima: 8 plantas
Retranqueos: los señalados en los planos

5. OBSERVACIONES

Corersponde a la Revisión Parcial del PGO en el ámbito de suelo urbanizable Balcón de La Palma, aprobado definitivamente por la COTMAC. En ejecución en fase de acabado. Las parcelas 9153809BS2795S0001XB, 9153811BS2795S0001DB y 9153807BS2795S0001RB, además del uso terciario asignado, podrán incorporar cualquiera de los usos previstos en Suelo Urbano por este PGO, incluyendo los dotacionales y equipamentales.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-9

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Balcón de La Palma



Ordenación detallada

1:2.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-9

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Balcón de La Palma



Ortofoto

1:2.000

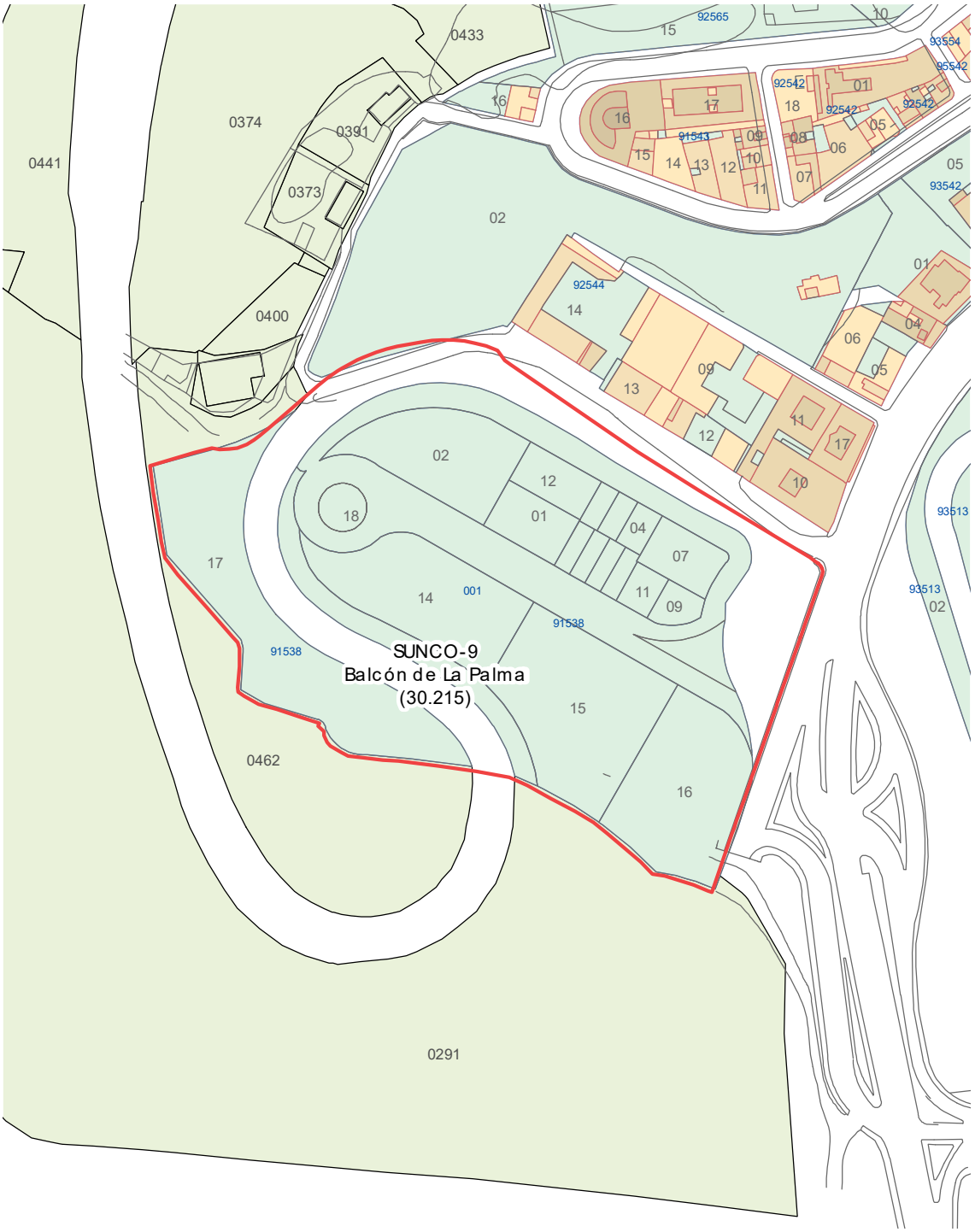
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SUNCO-9

UNIDAD DE ACTUACIÓN — Balcón de La Palma



Catastro

1:2.000 — 0 — 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 1

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Toscas



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.700

2023.08.03 12:51:10 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-1

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Las Toscas**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 33.114,94 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'1010 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 3.344,29 m²
Número de viviendas potenciales: 26
Dot./Equip./ELP: 0 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	LAS TOSCAS
Superficie del asentamiento	272.734,61
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	272.734,61
Coef. Edif. Bruta	0,0759
Densidad viv/ha	5,98
Sup. Construida Existente	16.555,47
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**20.694,34**
Nº de Viviendas existentes	145,00
Nº de Viviendas máximo	163,00
Densidad hab/ha	20,92
Hab/vivi	3,50
Población existente	404,00
Población máxima	570,50
Incremento de Población	**166,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-1

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Las Toscas**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	2.445,00	**2.934,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	489,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	1.630	**1.630,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**326,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	326,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	207	**207**
				TOTAL	**4.890,00**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**8277,73**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**4138,87**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**2.483,32**	0,00	**-2.483,32**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**4138,87**		**2.483,32**	0,00	**-2.483,32**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		163	**163**				
			8.277,73		**4.966,64**	**0,00**	**-4.966,64**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 1

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Toscas



Estructura de la propiedad según el catastro

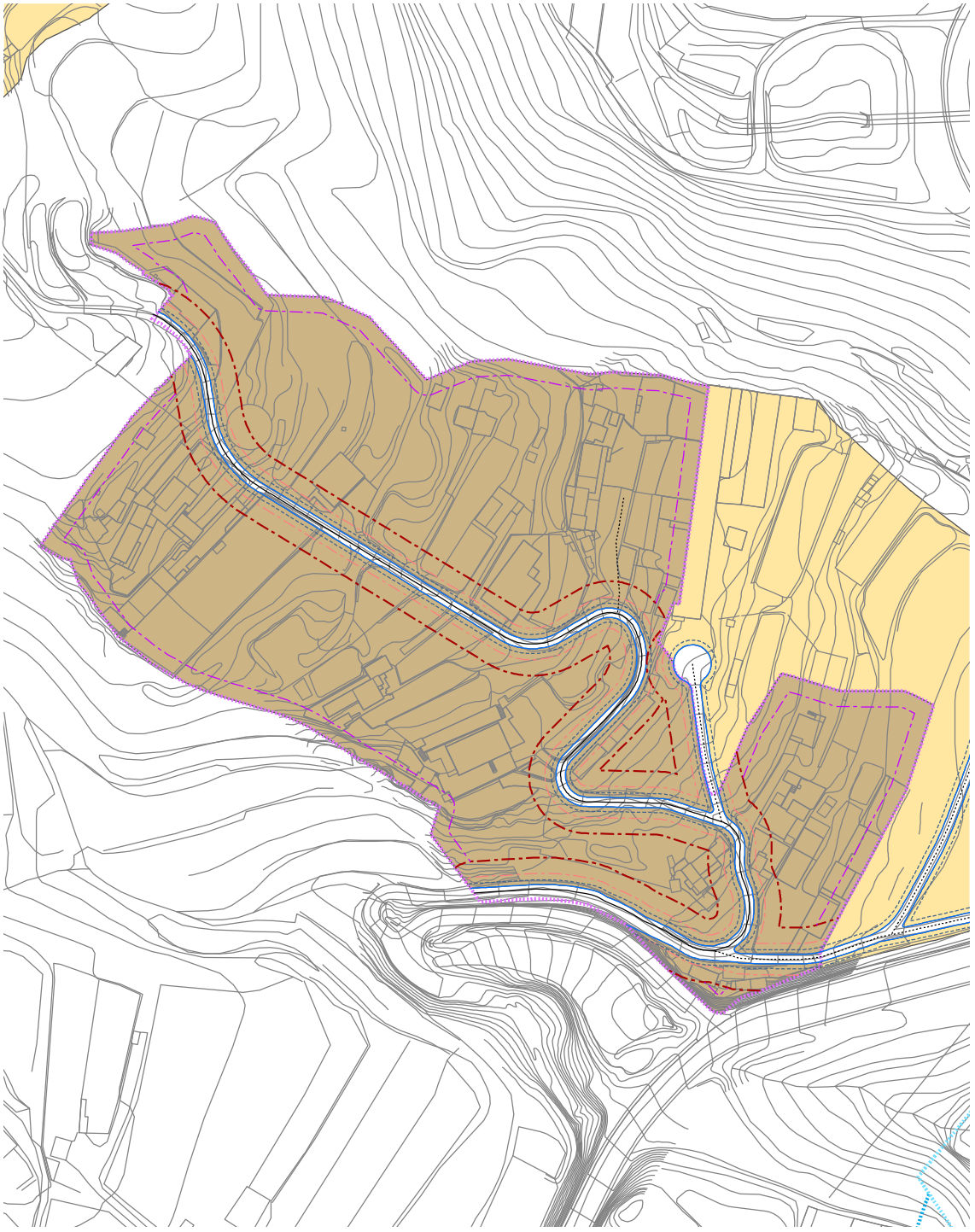
1:1.700

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 1

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Toscas



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.700

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Candelaria



Estructura de la propiedad según el catastro

1:5.300

0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Candelaria**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 272.734,60 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0759 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 20.694,34 m²
Número de viviendas potenciales: 163
Dot./Equip./ELP: 34.134,28 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	CANDELARIA
Superficie del asentamiento	272.734,61
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	272.734,61
Coef. Edif. Bruta	0,0759
Densidad viv/ha	5,98
Sup. Construida Existente	16.555,47
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**20.694,34**
Nº de Viviendas existentes	145,00
Nº de Viviendas máximo	163,00
Densidad hab/ha	20,92
Hab/vivi	3,50
Población existente	404,00
Población máxima	570,50
Incremento de Población	**166,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural **Candelaria**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	2.445,00	**2.934,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	489,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	1.630	**1.630,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**326,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	326,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	207	**207**
				TOTAL	**4.890,00**

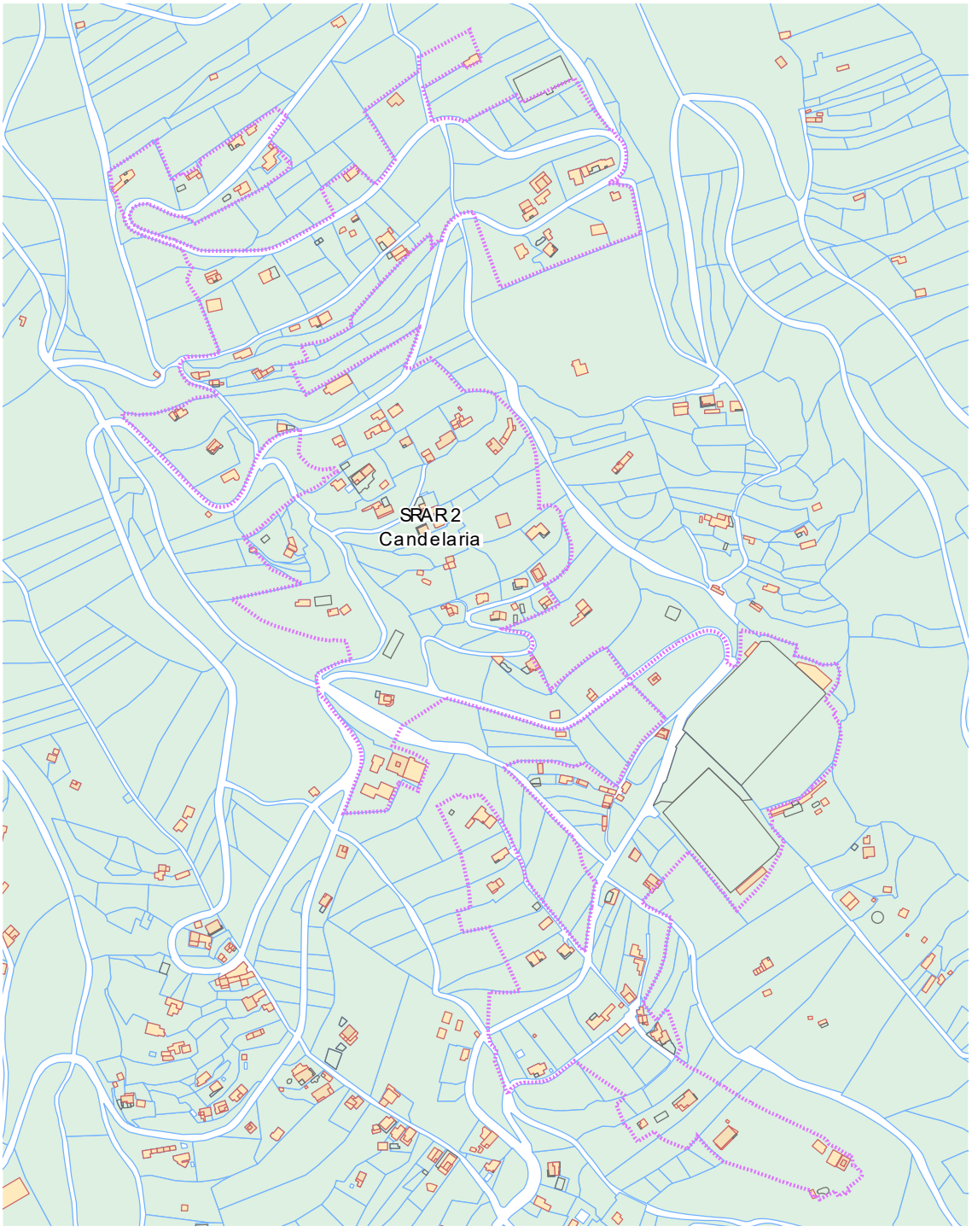
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**8277,73**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**4138,87**	MAX 60% de los previstos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**2.483,32**	3.437,59	**954,27**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**4138,87**		**2.483,32**	0,00	**28.213,36**
						28.997,21	
						609,06	
						1.090,41	
1 pl/v iv		163	**163**				
			8.277,73		**4.966,64**	**34.134,28**	**29.167,64**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Candelaria



Estructura de la propiedad según el catastro

1:5.300

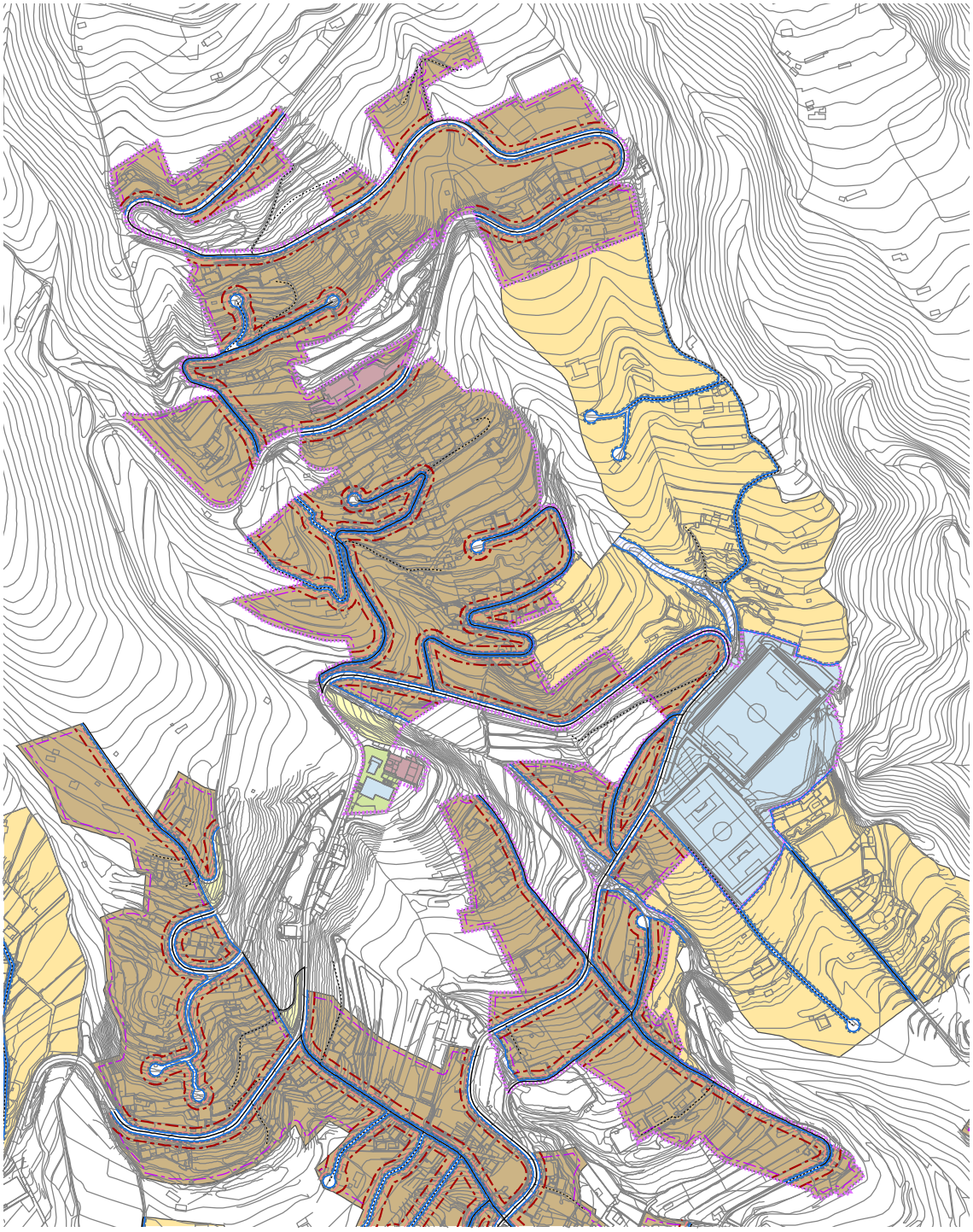
0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Candelaria



Estructura de la propiedad según el catastro

1:5.300

0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 3

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miranda



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.100

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-3

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Miranda**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 90.019,28 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'1508 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 13.576,01 m²
Número de viviendas potenciales: 56
Dot./Equip./ELP: 6.334,75 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	MIRANDA
Superficie del asentamiento	90.019,29
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	90.019,29
Coef. Edif. Bruta	0,1508
Densidad viv/ha	6,22
Sup. Construida Existente	10.860,81
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**13.576,01**
Nº de Viviendas existentes	48,00
Nº de Viviendas máximo	56,00
Densidad hab/ha	21,77
Hab/vivi	3,50
Población existente	154,00
Población máxima	196,00
Incremento de Población	**42,00**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-3

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Miranda**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	840,00	**1.008,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	168,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	560	**560,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**112,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	112,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	136	**136**
				TOTAL	**1.680,00**

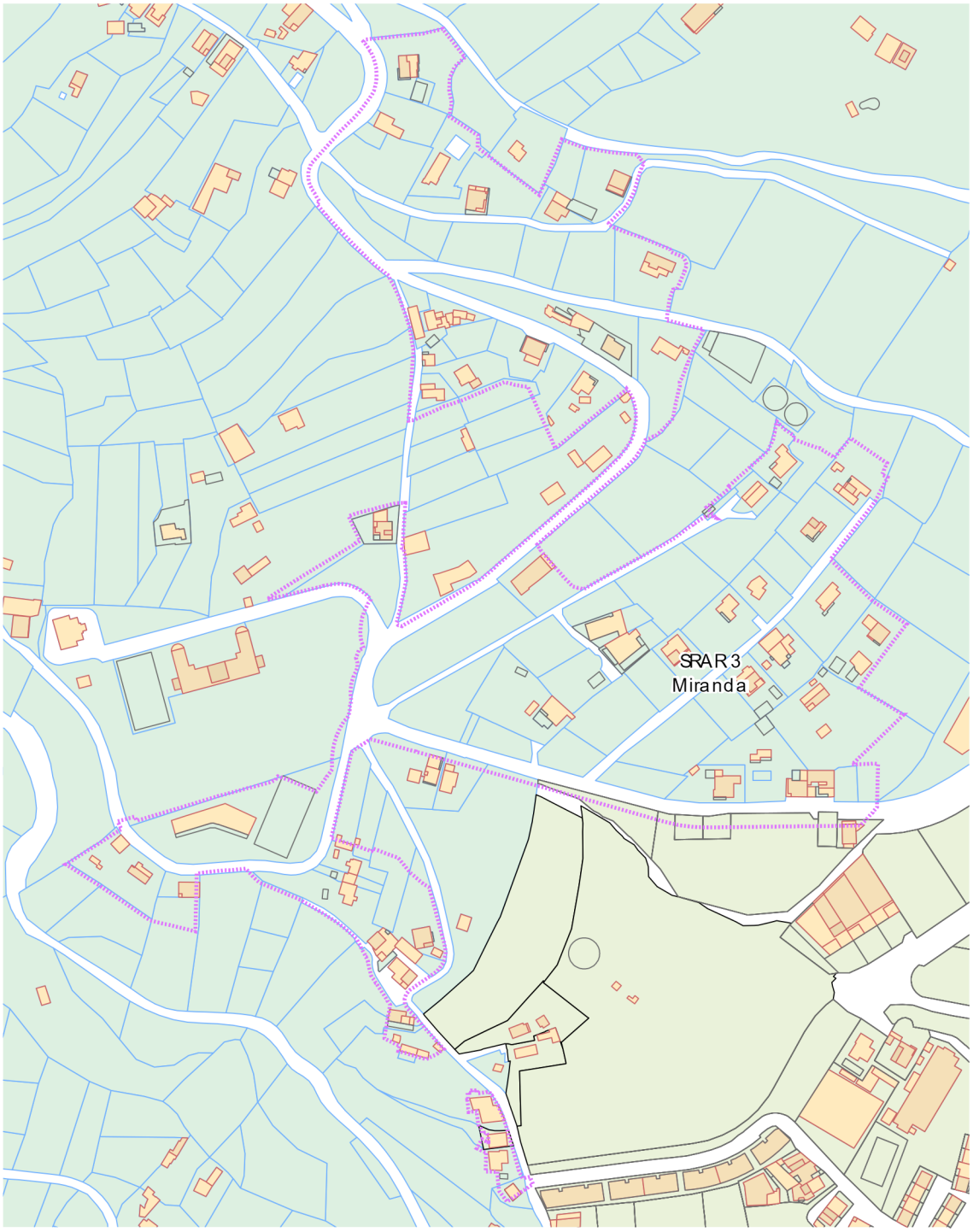
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**5430,41**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**2715,20**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**1.629,12**	2.639,42	**1.010,30**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**2715,20**		**1.629,12**	0,00	**2.066,21**
						0,00	
						3.695,33	
						0,00	
1 pl/v iv		56	**56**				
			5.430,41		**3.258,24**	**6.334,75**	**3.076,51**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 3

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miranda



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.100

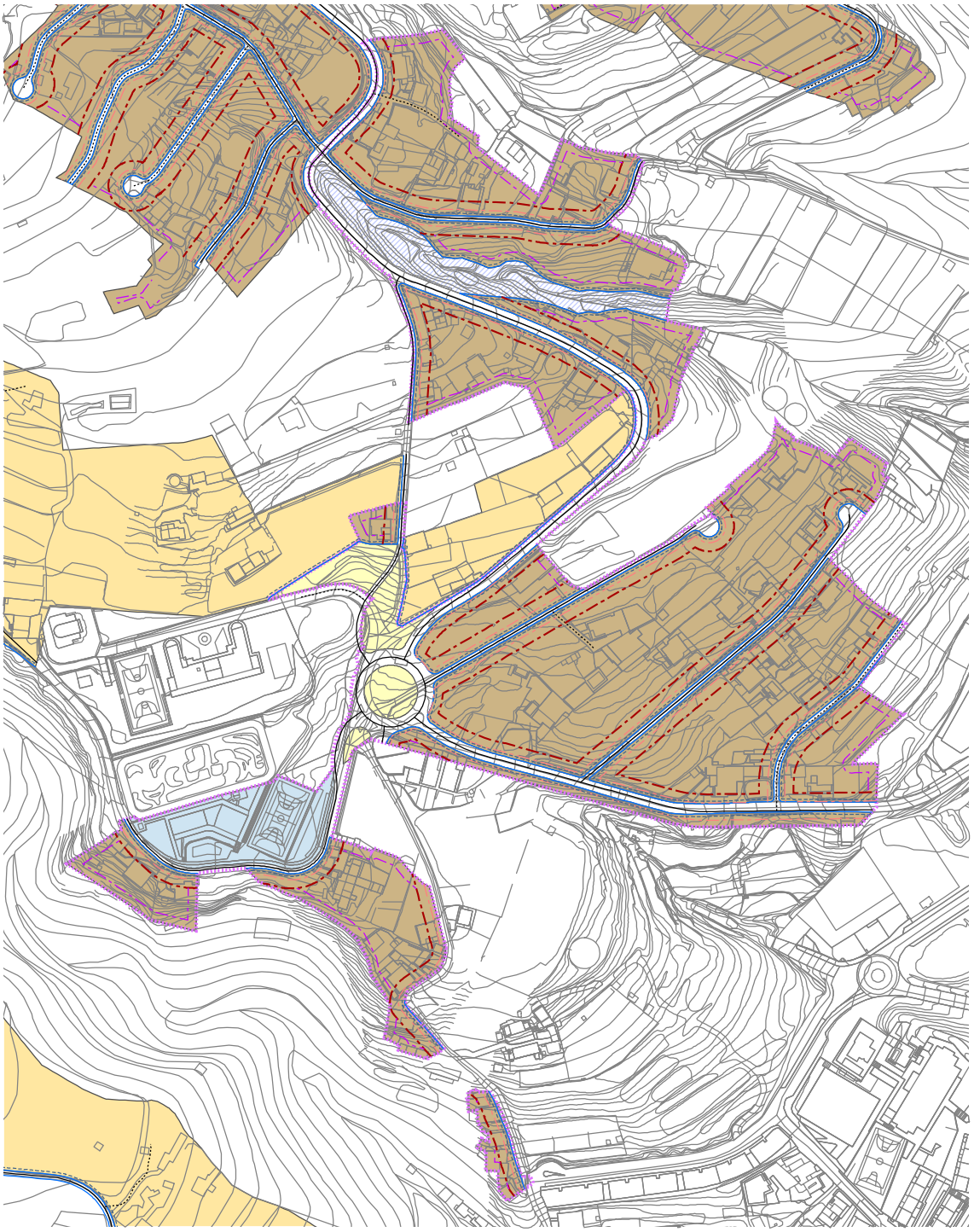
0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 3

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miranda



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.100

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 4

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Morro



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.000

2023.08.03 12:51:38 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-4

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Morro**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 102.659,20 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0938 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 9.625,70 m²
Número de viviendas potenciales: 70
Dot./Equip./ELP: 1.064,34 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	EL MORRO
Superficie del asentamiento	102.659,21
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	102.659,21
Coef. Edif. Bruta	0,0938
Densidad viv/ha	6,82
Sup. Construida Existente	7.700,56
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**9.625,70**
Nº de Viviendas existentes	56,00
Nº de Viviendas máximo	70,00
Densidad hab/ha	23,87
Hab/vivi	3,50
Población existente	180,00
Población máxima	245,00
Incremento de Población	**65,00**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-4

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Morro**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	1.050,00	**1.260,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	210,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	700	**700,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**140,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	140,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	96	**96**
				TOTAL	**2.100,00**

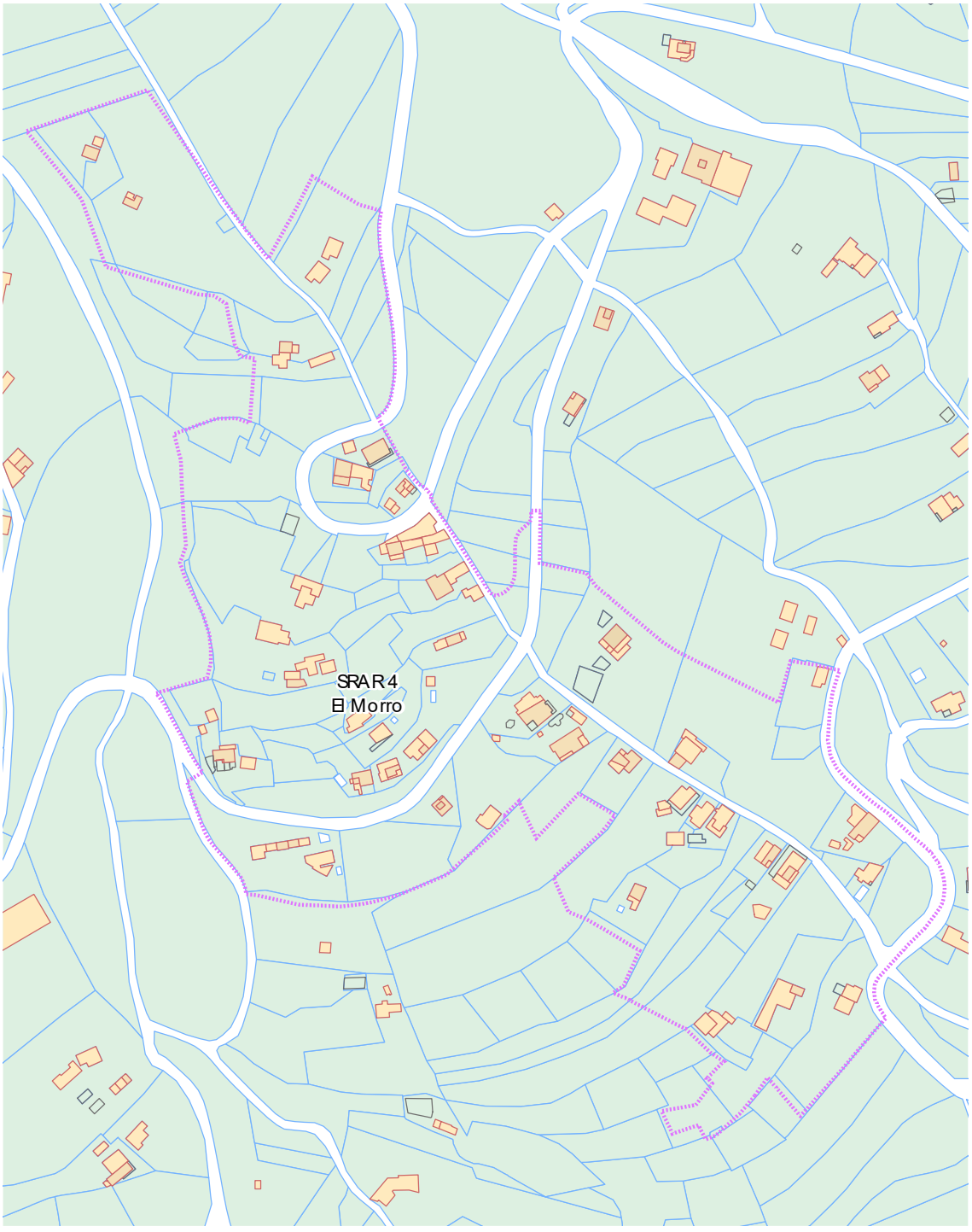
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**3850,28**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1925,14**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**1.155,08**	1.064,34	**-90,75**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1925,14**		**1.155,08**	0,00	**-1.155,08**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		70	**70**				
			3.850,28		**2.310,17**	**1.064,34**	**-1.245,83**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 4

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Morro



Estructura de la propiedad según el catastro

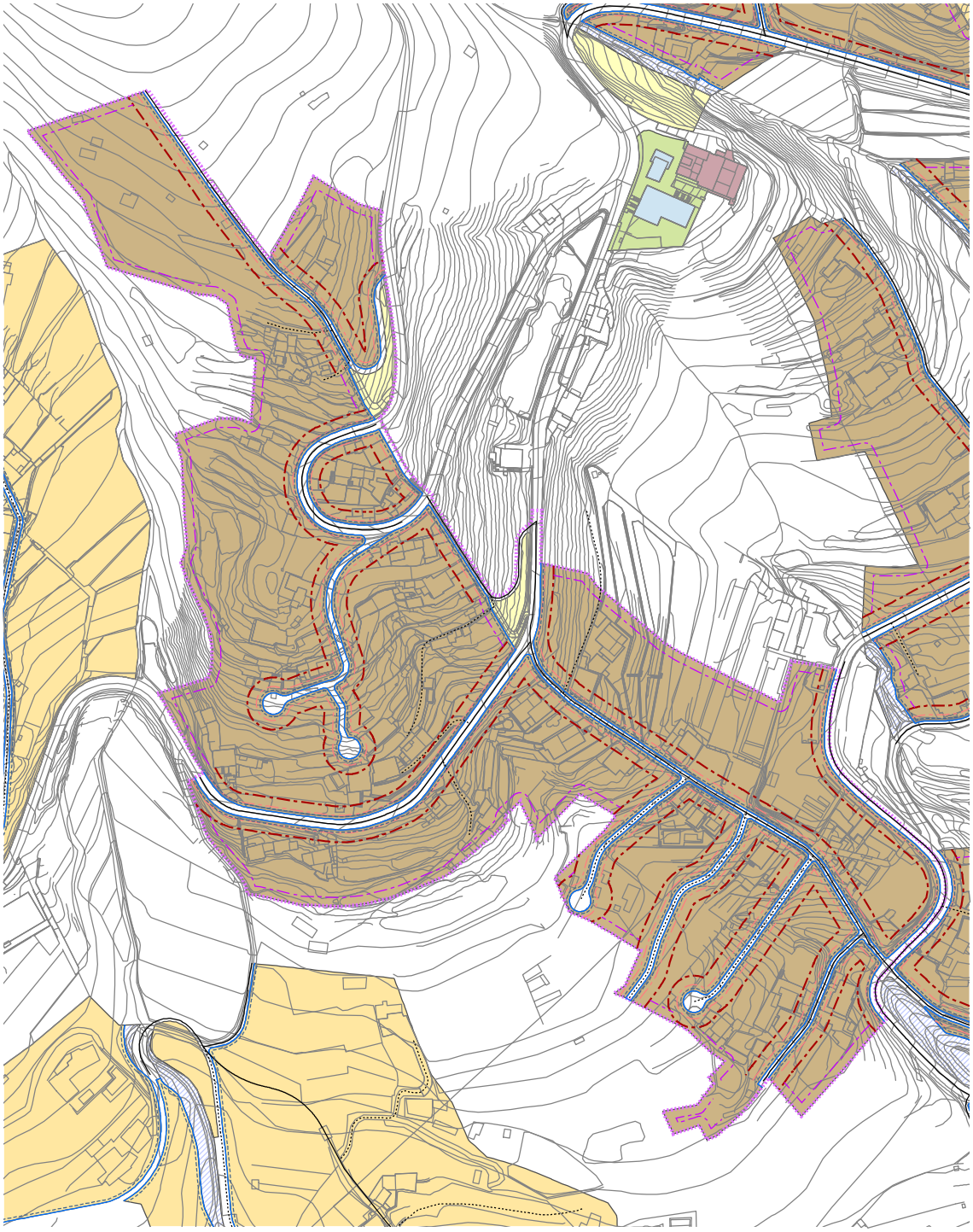
1:3.000 0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 4

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Morro



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 5

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Dorador



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.600

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-5

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Dorador**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 32.716,48 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'1431 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 4.682,28 m²
Número de viviendas potenciales: 29
Dot./Equip./ELP: 0 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	EL DORADOR
Superficie del asentamiento	32.716,48
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	32.716,48
Coef. Edif. Bruta	0,1431
Densidad viv/ha	8,86
Sup. Construida Existente	3.745,82
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**4.682,28**
Nº de Viviendas existentes	25,00
Nº de Viviendas máximo	29,00
Densidad hab/ha	31,02
Hab/vivi	3,50
Población existente	80,00
Población máxima	101,50
Incremento de Población	**21,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-5

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Dorador**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	435,00	**522,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	87,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	290	**290,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**58,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	58,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	47	**47**
				TOTAL	**870,00**

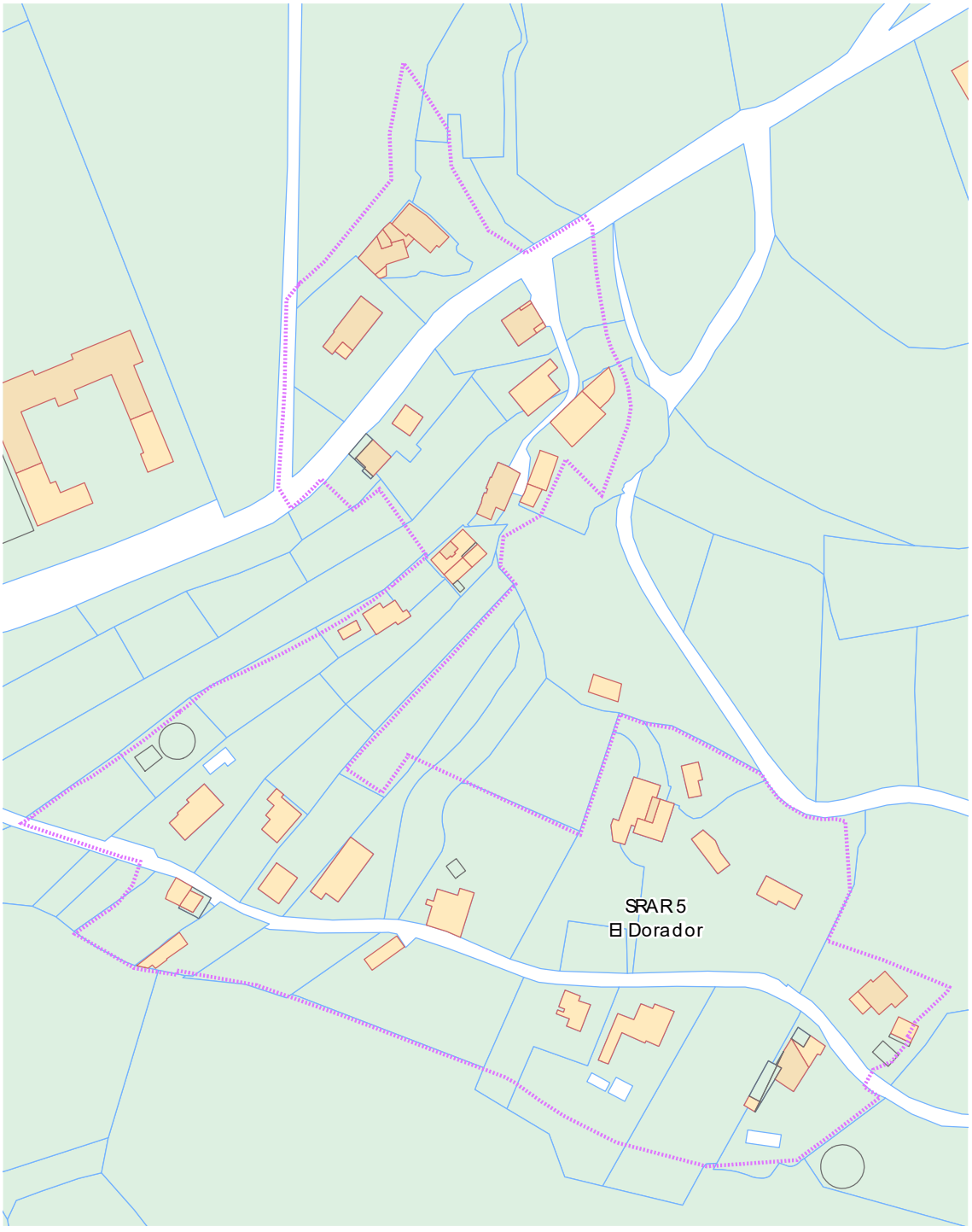
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**1872,91**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**936,46**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**561,87**	0,00	**-561,87**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**936,46**		**561,87**	0,00	**-561,87**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		29	**29**				
			1.872,91		**1.123,75**	**0,00**	**-1.123,75**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 5

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Dorador



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.600

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 5

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Dorador



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.600

△

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 6.2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miraflores



Estructura de la propiedad según el catastro

1:5.300

0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-6

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Miraflores**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 139.988,24 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0702 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 9.821,33 m²
Número de viviendas potenciales: 29
Dot./Equip./ELP: 0 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	MIRAFLORES
Superficie del asentamiento	139.988,24
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	139.988,24
Coef. Edif. Bruta	0,0702
Densidad viv/ha	2,07
Sup. Construida Existente	7.857,07
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**9.821,33**
Nº de Viviendas existentes	25,00
Nº de Viviendas máximo	29,00
Densidad hab/ha	7,25
Hab/vivi	3,50
Población existente	80,00
Población máxima	101,50
Incremento de Población	**21,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-6

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Miraflores**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	435,00	**522,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	87,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	290	**290,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**58,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	58,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	98	**98**
				TOTAL	**870,00**

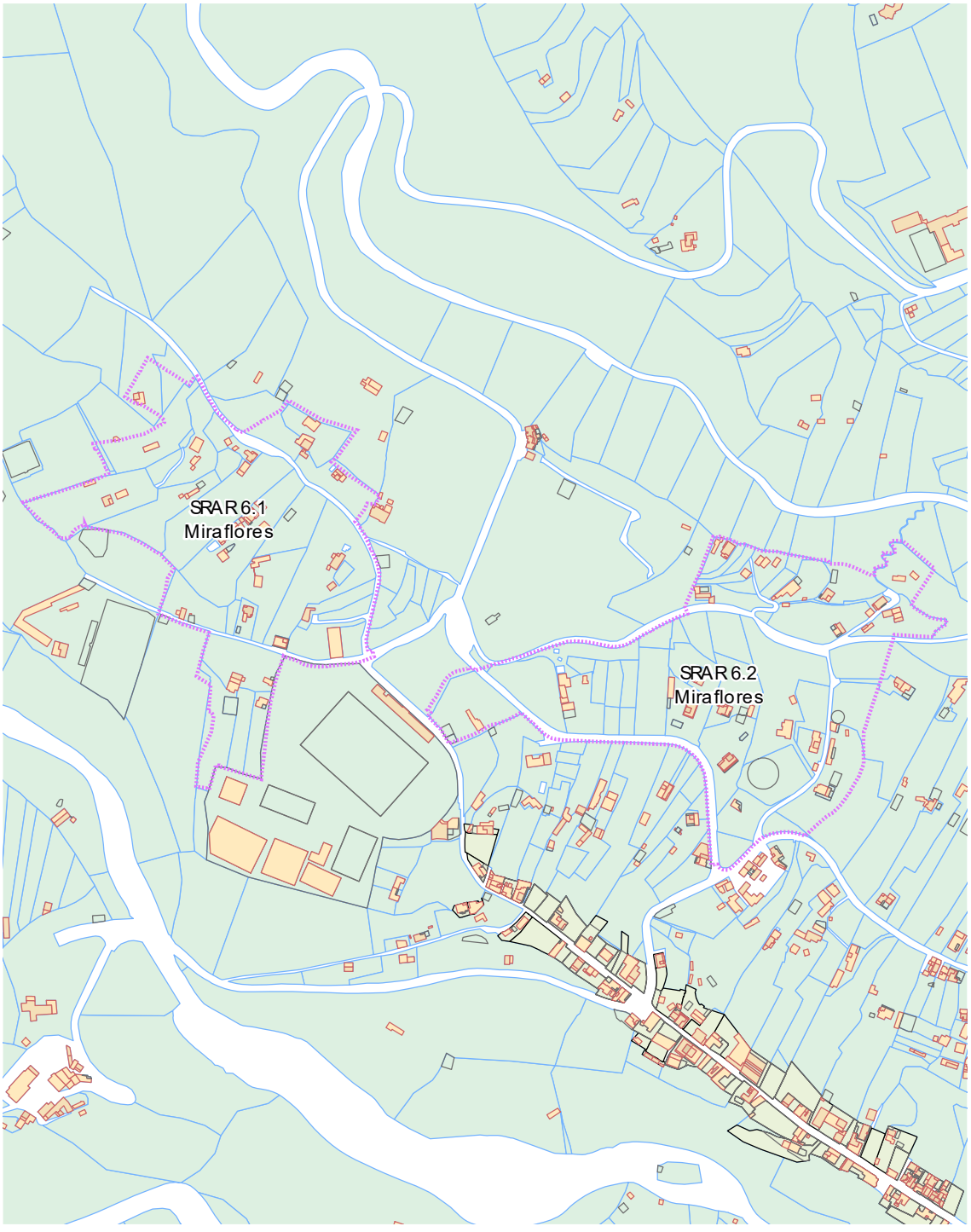
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**3928,53**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1964,27**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**1.178,56**	0,00	**-1.178,56**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1964,27**		**1.178,56**	0,00	**-1.178,56**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		29	**29**				
			3.928,53		**2.357,12**	**0,00**	**-2.357,12**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 6.2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miraflores



Estructura de la propiedad según el catastro

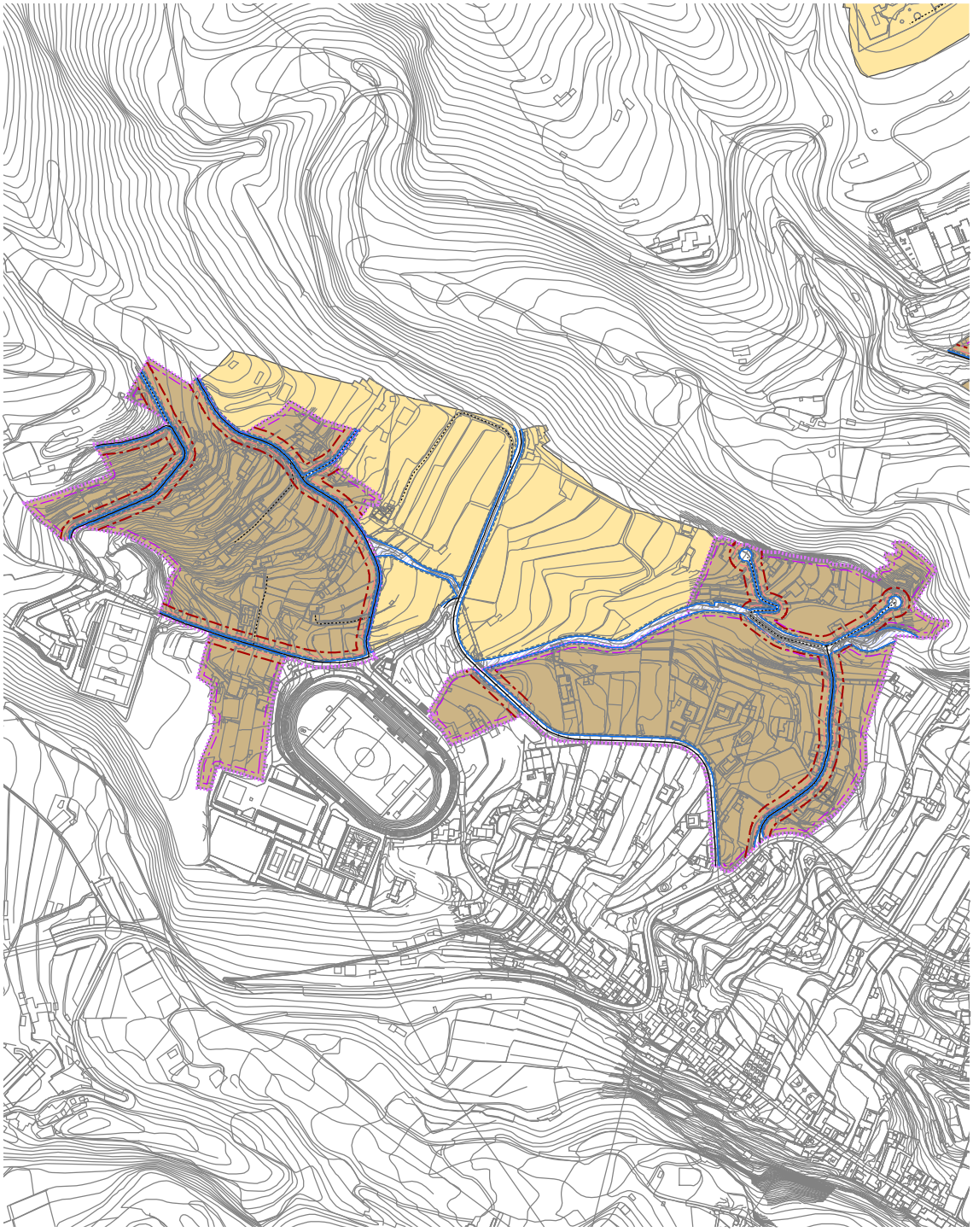
1:5.300 0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 6.2

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Miraflores



Estructura de la propiedad según el catastro

1:5.300

0 100 200 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 7

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Roque



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.700

2023.08.03 12:52:08 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-7

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Roque**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 40783,25 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0950 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 3.873,87 m²
Número de viviendas potenciales: 32
Dot./Equip./ELP: 51,12 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	EL ROQUE
Superficie del asentamiento	40.783,26
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	40.783,26
Coef. Edif. Bruta	0,0950
Densidad viv/ha	7,85
Sup. Construida Existente	3.099,10
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**3.873,87**
Nº de Viviendas existentes	26,00
Nº de Viviendas máximo	32,00
Densidad hab/ha	27,46
Hab/vivi	3,50
Población existente	83,00
Población máxima	112,00
Incremento de Población	**29,00**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-7

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **El Roque**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	480,00	**576,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	96,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	320	**320,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**64,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	64,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	39	**39**
				TOTAL	**960,00**

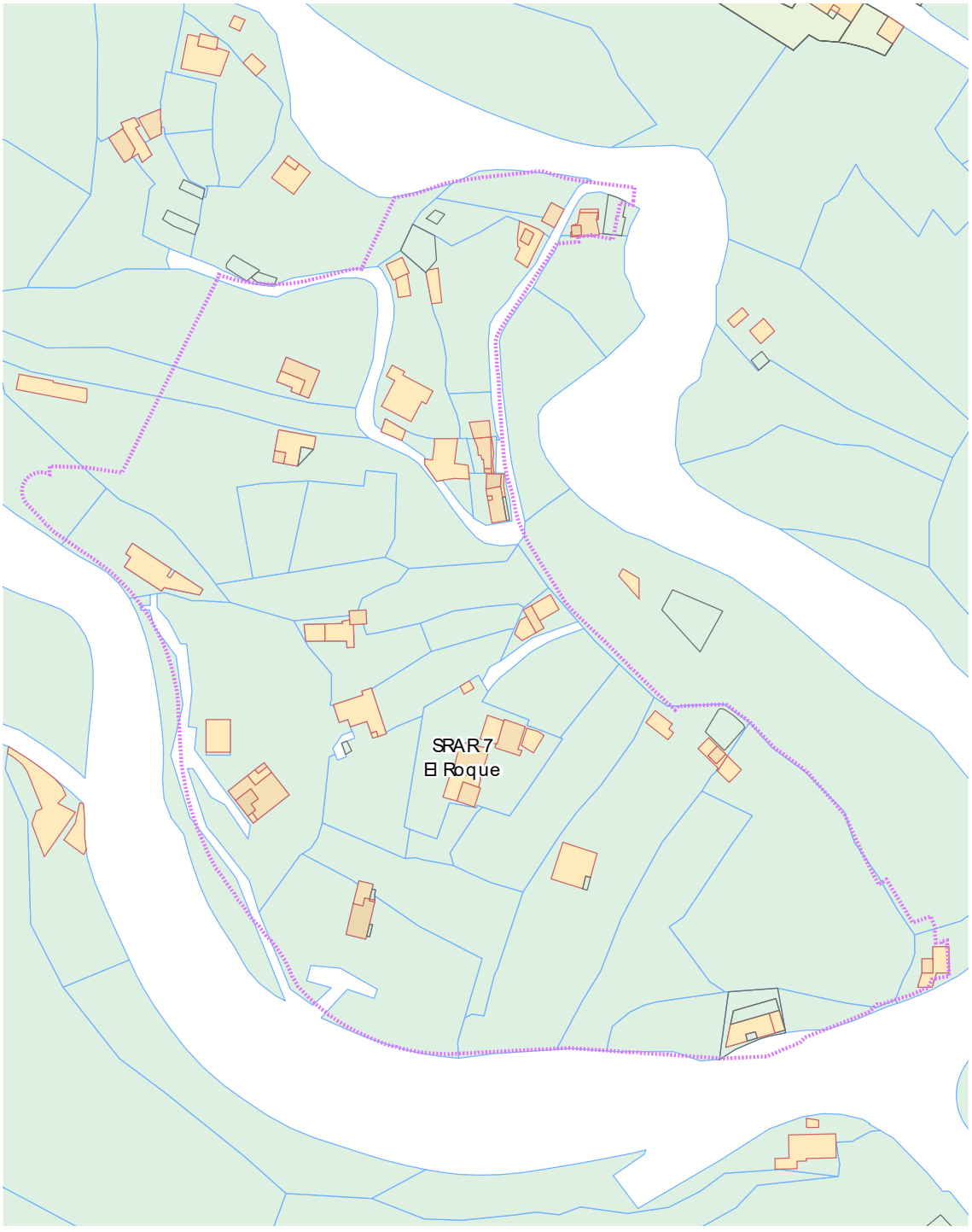
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**1549,55**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**774,77**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**464,86**	51,12	**-413,75**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**774,77**		**464,86**	0,00	**-464,86**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		32	**32**				
			1.549,55		**929,73**	**51,12**	**-878,61**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 7

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Roque



Estructura de la propiedad según el catastro

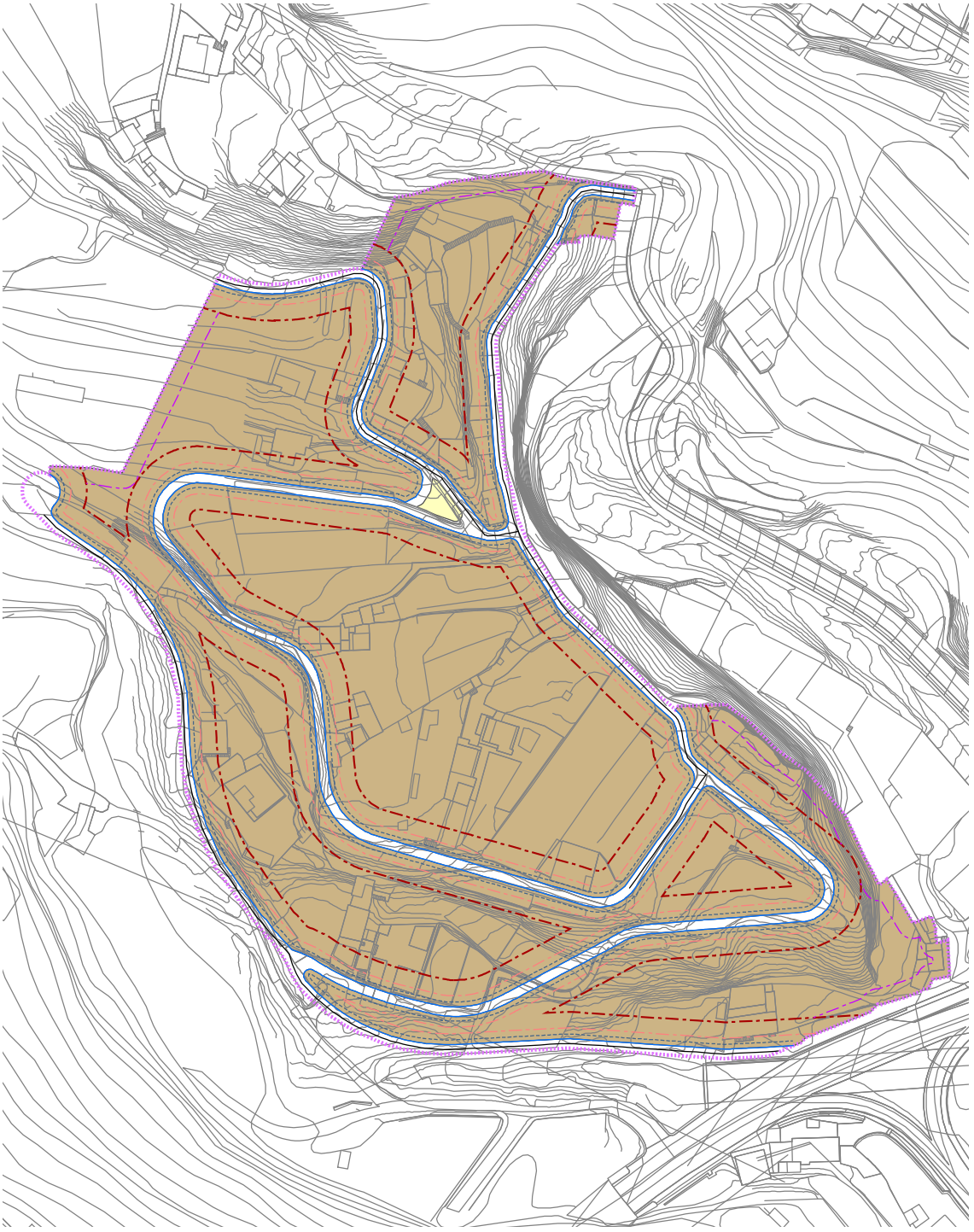
1:1.700

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 7

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — El Roque



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.700

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 8

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — San Vicente



Estructura de la propiedad según el catastro

1:6.700

0 100 200 300 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-8

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **San Vicente**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 228520,30 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0170 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 3.873,87 m²
Número de viviendas potenciales: 168
Dot./Equip./ELP: 5.700,82 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	SAN VICENTE
Superficie del asentamiento	228.520,30
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	228.520,30
Coef. Edif. Bruta	0,0170
Densidad viv/ha	7,35
Sup. Construida Existente	3.099,10
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**3.873,87**
Nº de Viviendas existentes	148,00
Nº de Viviendas máximo	168,00
Densidad hab/ha	25,73
Hab/vivi	3,50
Población existente	475,00
Población máxima	588,00
Incremento de Población	**113,00**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-8

Suelo Rústico de Asentamiento Rural **San Vicente**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	2.520,00	**3.024,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	504,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	1.680	**1.680,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**336,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	336,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	39	**39**
				TOTAL	**5.040,00**

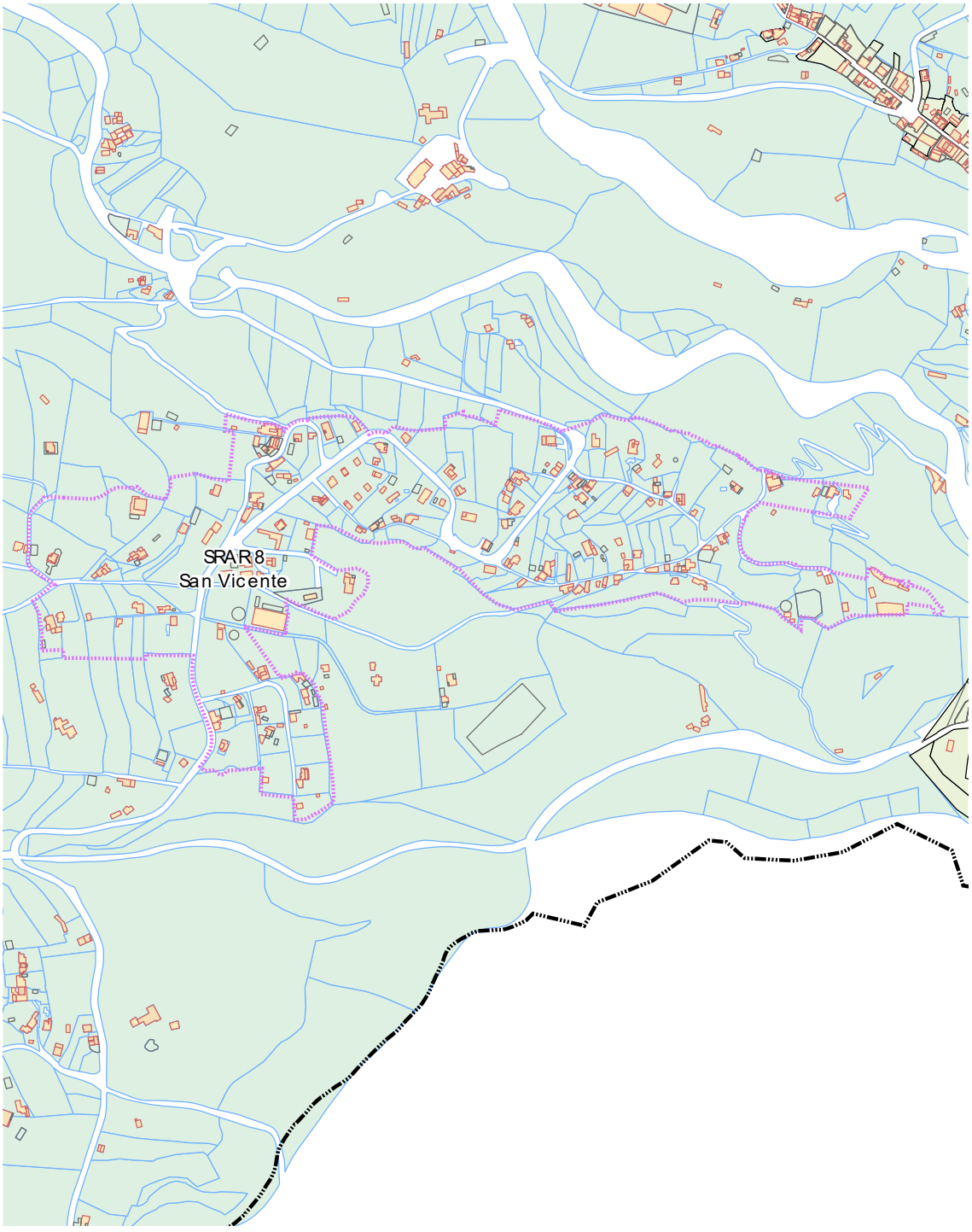
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**1549,55**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**774,77**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**464,86**	1.445,13	**980,27**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**774,77**		**464,86**	1.664,78	**3.790,83**
						1.887,07	
						487,69	
						216,15	
1 pl/v iv		168	**168**				
			1.549,55		**929,73**	**5.700,82**	**4.771,09**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 8

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — San Vicente



Estructura de la propiedad según el catastro

1:6.700

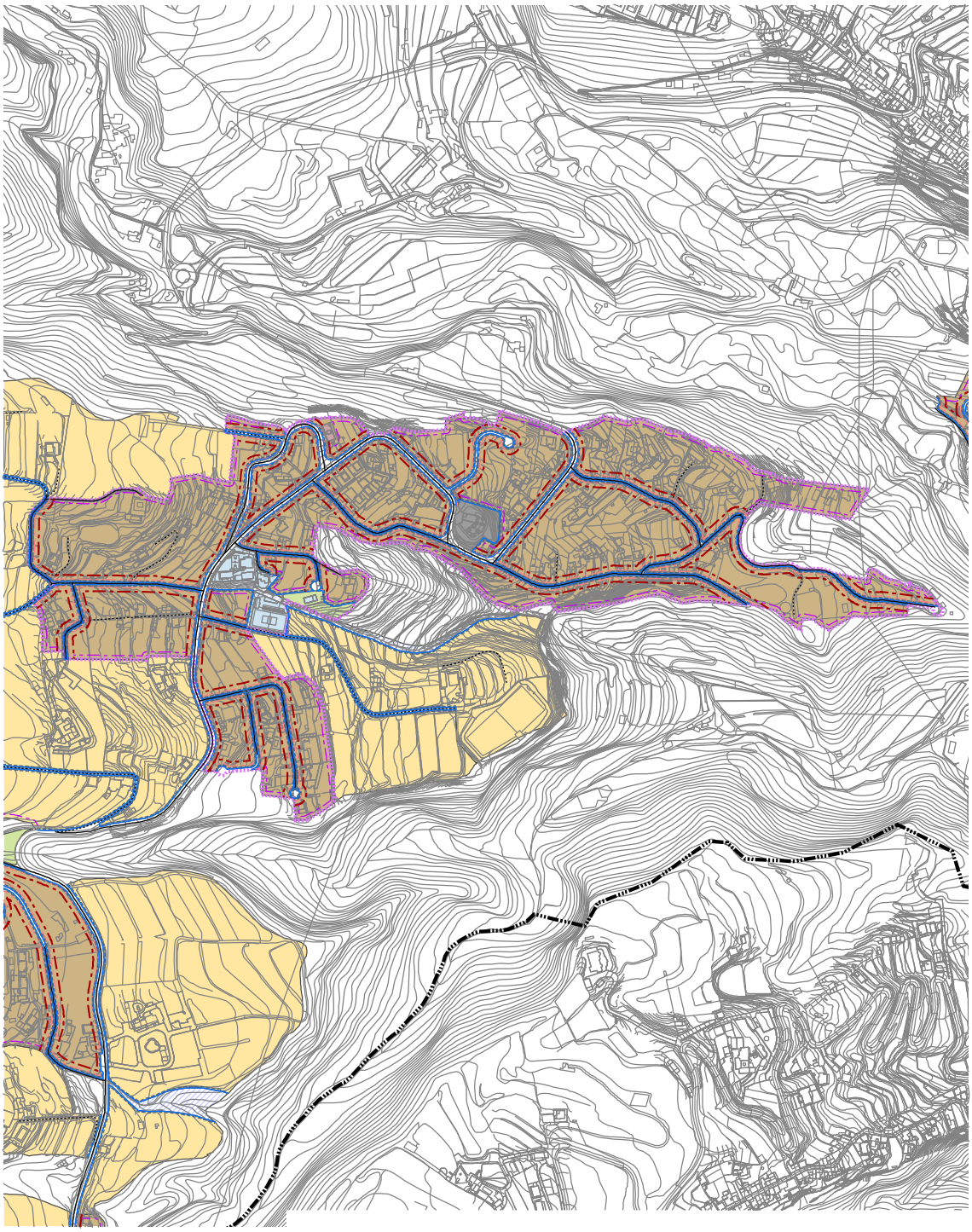
0 100 200 300 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 8

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — San Vicente



Estructura de la propiedad según el catastro

1:6.700

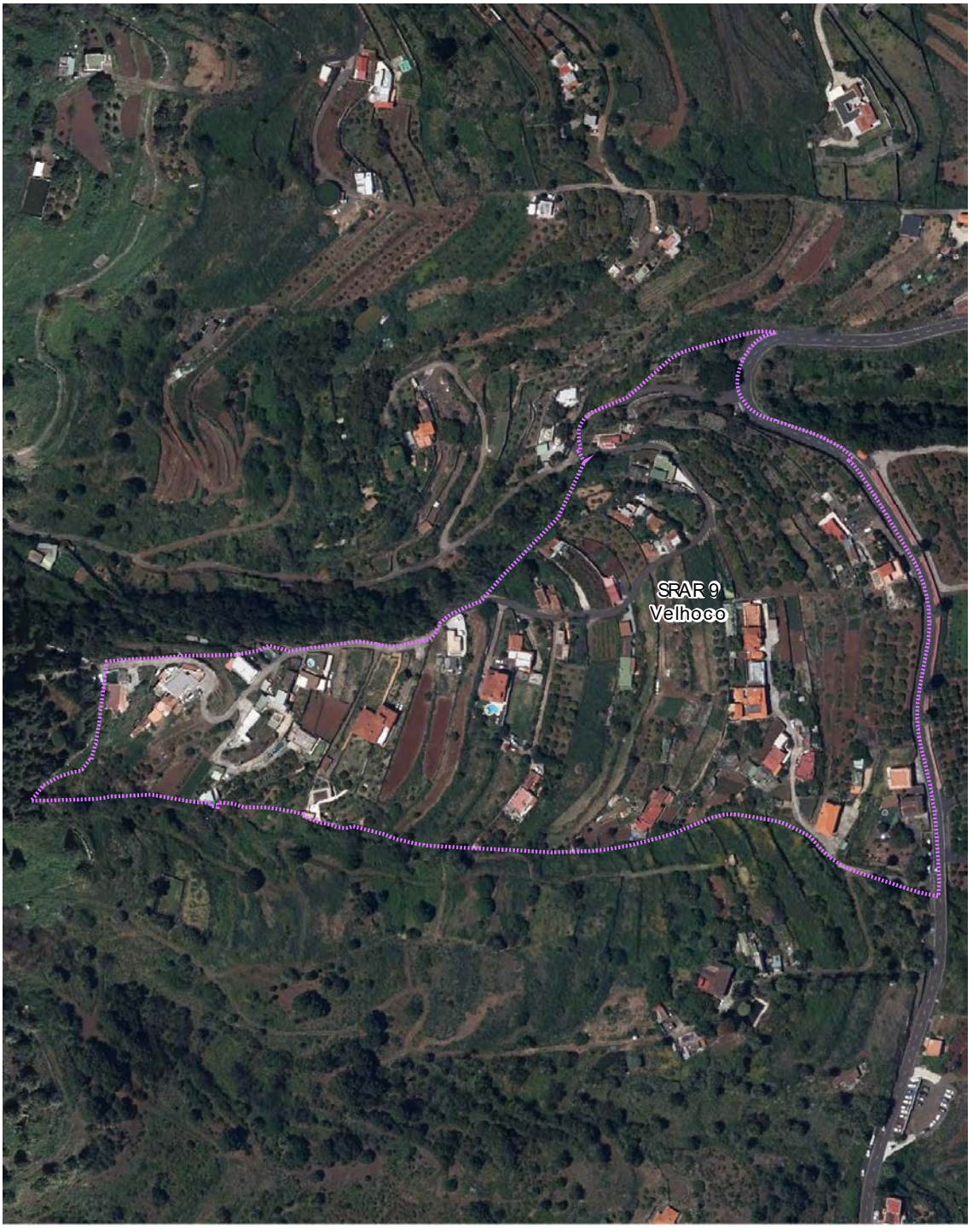
0 100 200 300 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 9

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Velhoco



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.000 0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-9

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Velhoco**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 76838,16 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'1003 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 7.705,26 m²
Número de viviendas potenciales: 47
Dot./Equip./ELP: 1.398,00 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	VELHOCO
Superficie del asentamiento	76.838,16
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	76.838,16
Coef. Edif. Bruta	0,1003
Densidad viv/ha	6,12
Sup. Construida Existente	6.164,21
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**7.705,26**
Nº de Viviendas existentes	39,00
Nº de Viviendas máximo	47,00
Densidad hab/ha	21,41
Hab/vivi	3,50
Población existente	125,00
Población máxima	164,50
Incremento de Población	**39,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-9

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Velhoco**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	705,00	**846,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	141,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	470	**470,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**94,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	94,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	77	**77**
				TOTAL	**1.410,00**

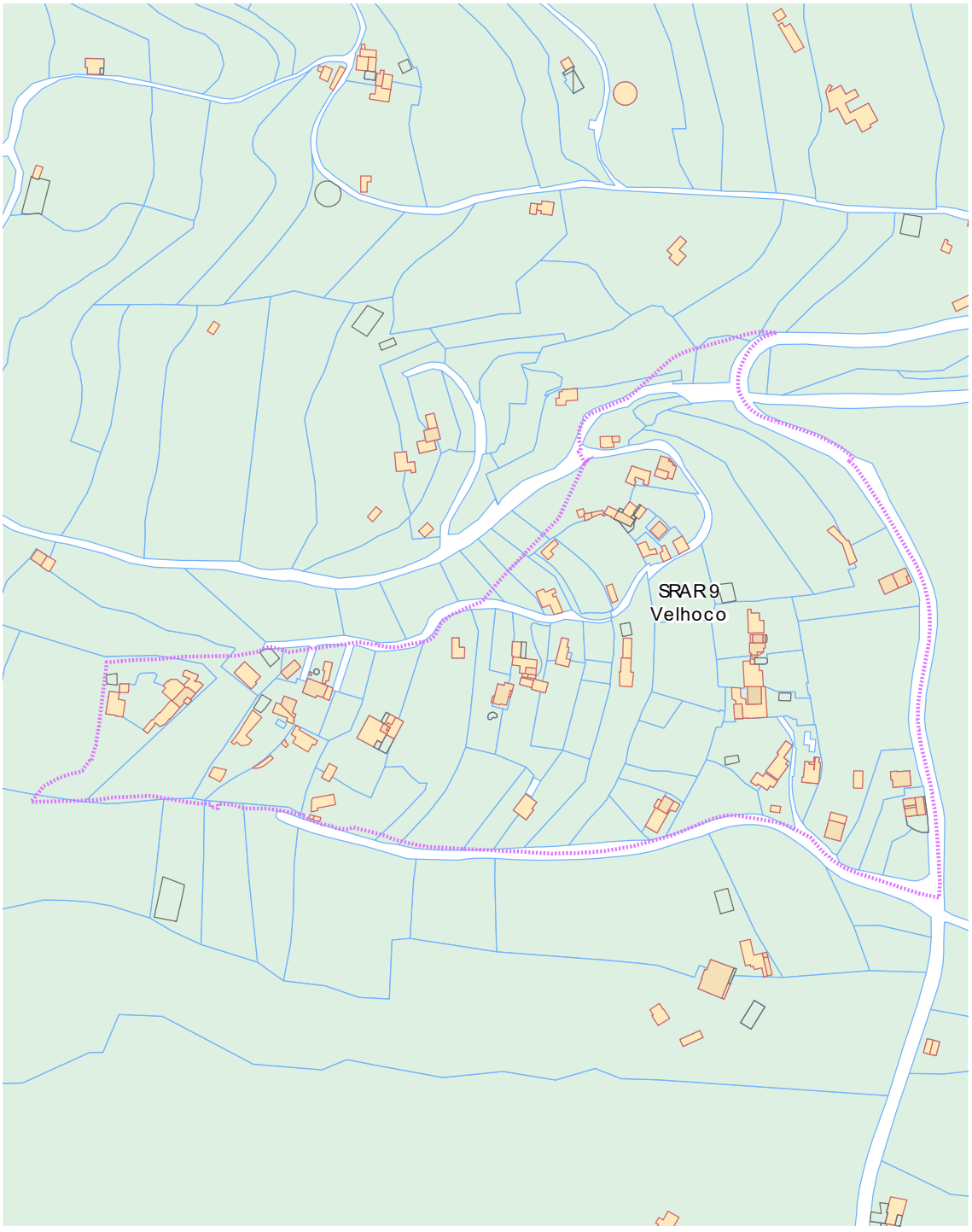
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**3082,10**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1541,05**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**924,63**	1.398,00	**473,37**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1541,05**		**924,63**	0,00	**-924,63**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		47	**47**				
			3.082,10		**1.849,26**	**1.398,00**	**-451,26**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 9

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Velhoco



Estructura de la propiedad según el catastro

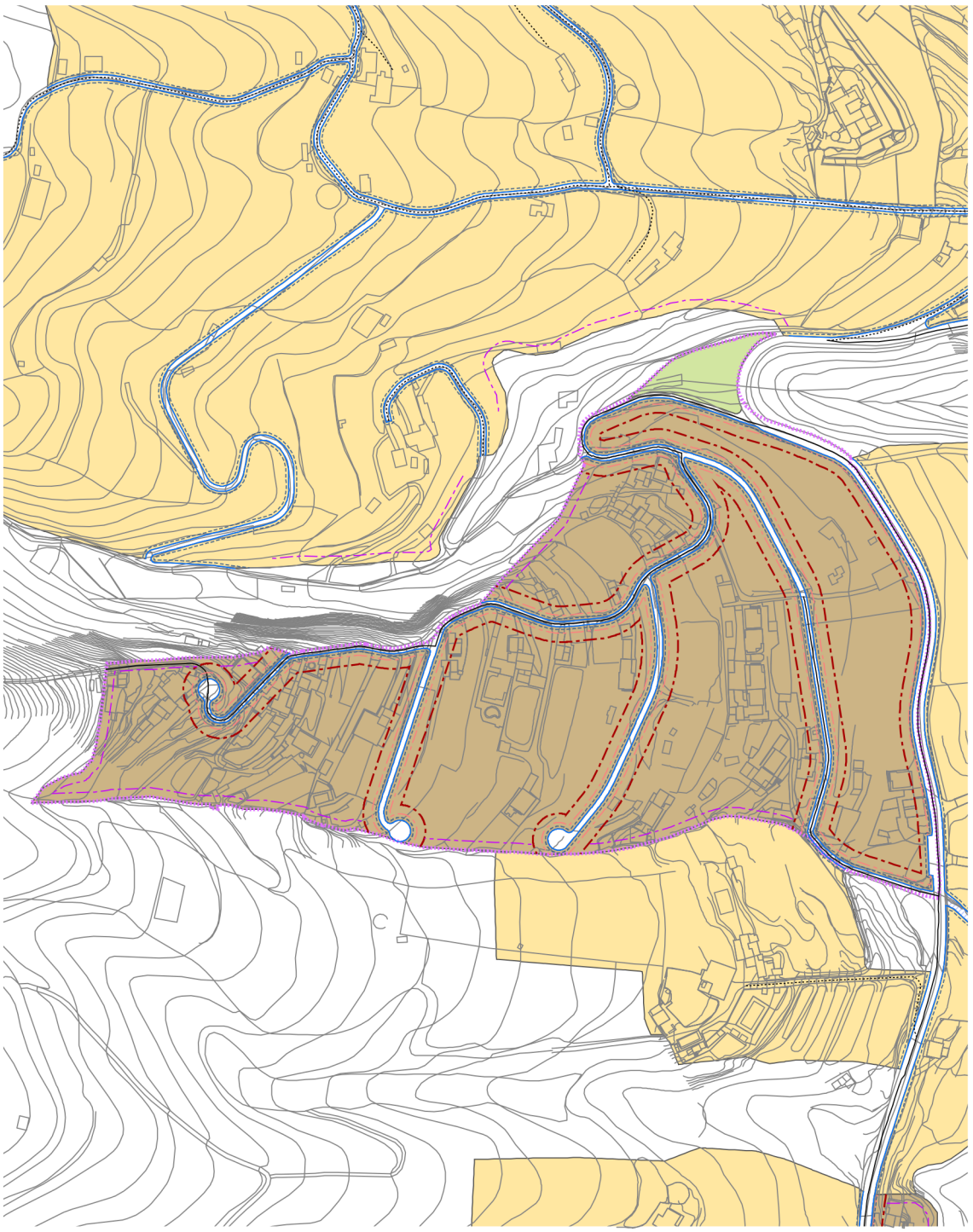
1:3.000 0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 9

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Velhoco



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.000

0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 10

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Goteras



Estructura de la propiedad según el catastro

1:1.400

2023.08.03 12:52:32 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-10

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Las Goteras**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 23.141,71 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'1288 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 2.980,83 m²
Número de viviendas potenciales: 11
Dot./Equip./ELP: 2.557,93 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	LAS GOTERAS
Superficie del asentamiento	23.141,72
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	23.141,72
Coef. Edif. Bruta	0,1288
Densidad viv/ha	4,75
Sup. Construida Existente	2.384,67
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**2.980,83**
Nº de Viviendas existentes	11,00
Nº de Viviendas máximo	11,00
Densidad hab/ha	16,64
Hab/vivi	3,50
Población existente	35,00
Población máxima	38,50
Incremento de Población	**3,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-10

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Las Goteras**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	165,00	**198,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	33,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	110	**110,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**22,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	22,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	30	**30**
				TOTAL	**330,00**

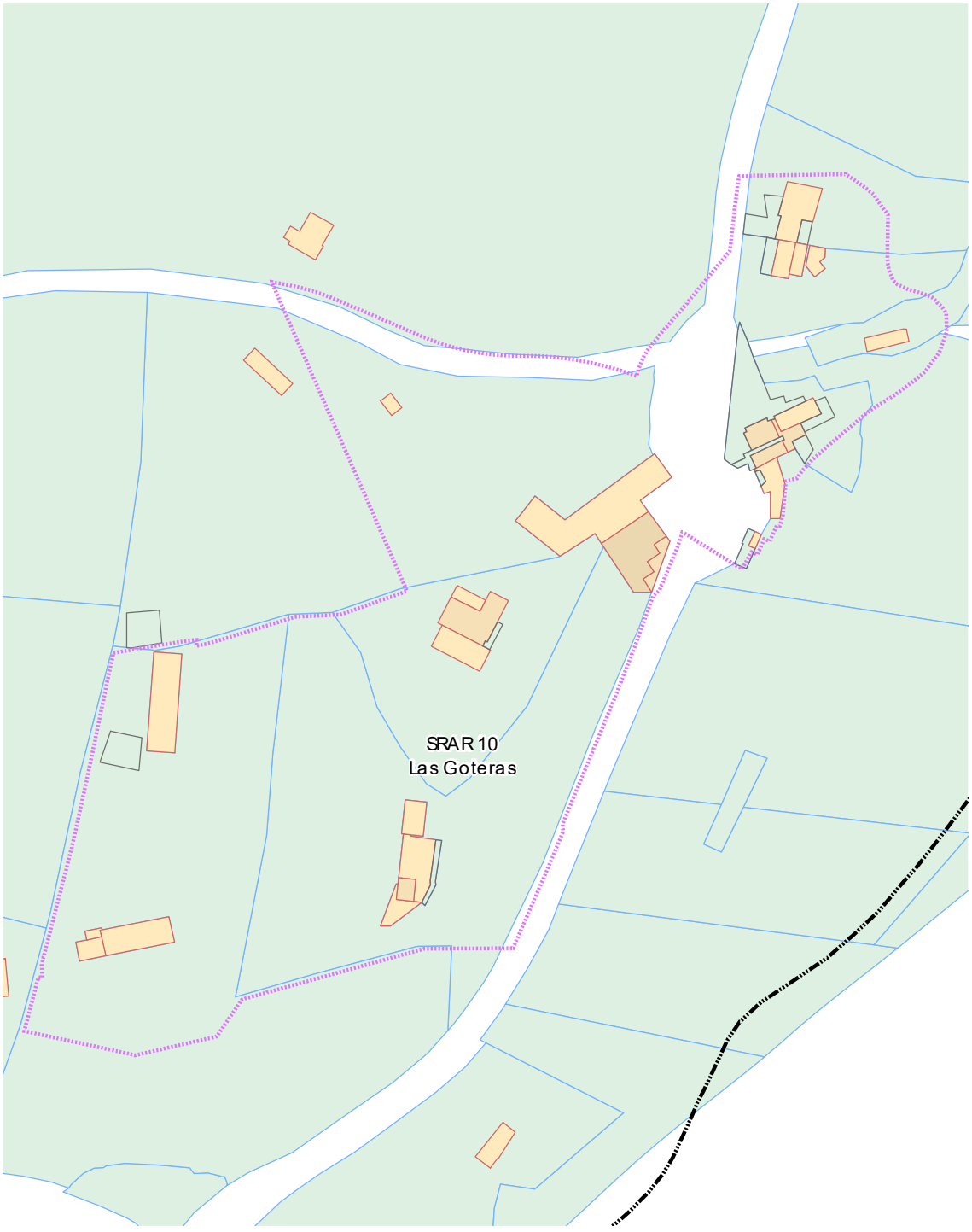
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**1192,33**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**596,17**	MAX 60% de los previstos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**357,70**	413,09	**55,39**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**596,17**		**357,70**	0,00	**1.787,13**
						0,00	
						0,00	
						2.144,84	
1 pl/v iv		11	**11**				
			1.192,33		**715,40**	**2.557,93**	**1.842,53**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 10

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Goteras



Estructura de la propiedad según el catastro

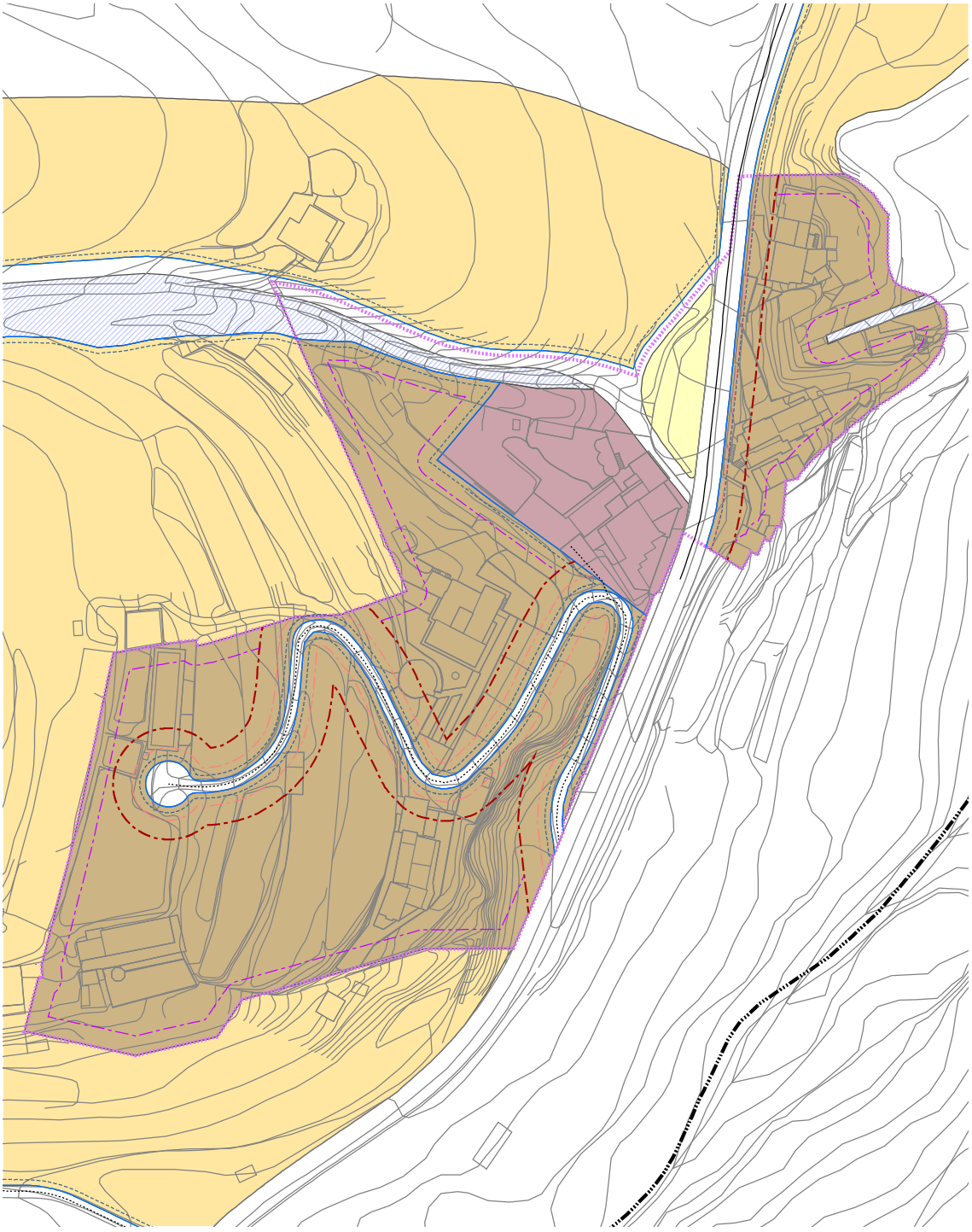
1:1.400

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 10

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Las Goteras



Estructura de la propiedad según el catastro

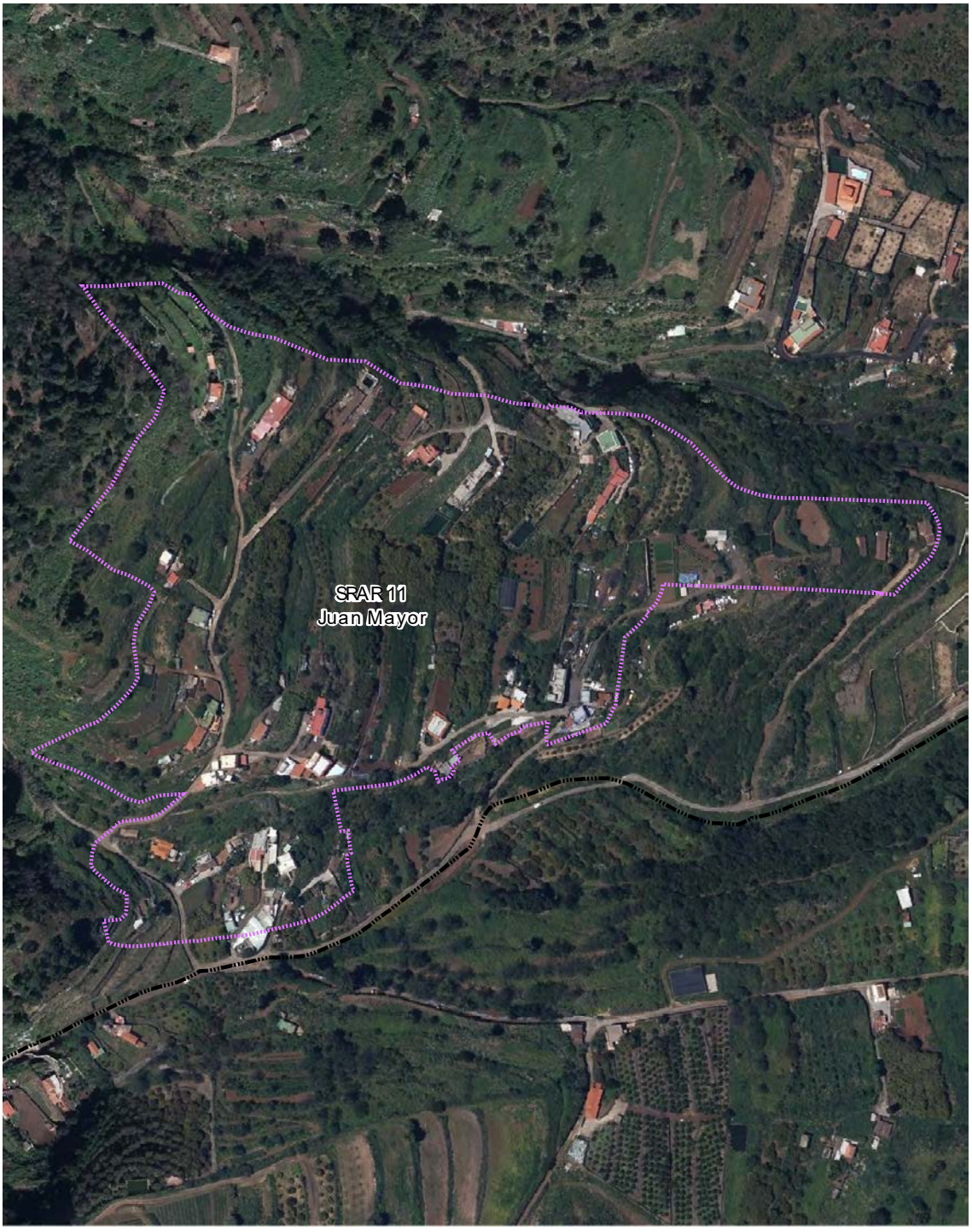
1:1.400

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 11

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Juan Mayor



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.300 0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-11

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Juan Mayor**

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global característico: Residencial
Sup. total asentamiento: 103.869,55 m²
Coef. de edif. Resid. bruta: 0'0682 m²/m²
Techo Edifificable Resid.: 7.084,97 m²
Número de viviendas potenciales: 63
Dot./Equip./ELP: 0 m²

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Parcela mínima: 1.000 m²
Retranqueo mínimo: 5 m eje de vía
Retranqueo máximo: 10 m eje de vía
Retranqueo linderos mínimo: 5 m
Retranqueo cerramientos de finca: representada en planos

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipología admitida: Abierta y aislada
Ocupación máxima: 30%
Edificabilidad máxima: 300 m²
Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

LEYENDA	Datos obtenido del PGO EN APROBACIÓN PROVISIONAL		
Sistema de Espacios Libres	Área ajardinada		Espacio Libre
Centros Docentes	Educativo		
Servicios de Interés público y social	Cultural/Equipamiento/Religioso/Terciario		Deportivo
Nº VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Nº viviendas máximas	Nº viviendas existentes	Población Existente
	DATOS OBTENIDOS MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICOS		
Superficies	Superficie del Asentamiento		Superficie Construida Existente

DATOS GENERALES	JUAN MAYOR
Superficie del asentamiento	103.869,55
Superficie SSGG	-
Superficie detraídos SSGG	103.869,55
Coef. Edif. Bruta	0,0682
Densidad viv/ha	6,07
Sup. Construida Existente	5.667,98
Sup. Construible máxima (25% Sup Cons Exit.)	**7.084,97**
Nº de Viviendas existentes	40,00
Nº de Viviendas máximo	63,00
Densidad hab/ha	21,23
Hab/vivi	3,50
Población existente	128,00
Población máxima	220,50
Incremento de Población	**92,50**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALM

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR-11

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — **Juan Mayor**

CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO R.D. 2159/1978					
Usos	**Sup. según R.D. 2159/1978, reglamento de planeamiento**	**Módulos de reserva**			**SubTotal**
Sistema de Espacios Libres	Jardines	15,00	m²/v iv	945,00	**1.134,00**
	Juegos infantiles	3,00	m²/v iv	189,00	
Centros Docentes	Ed. Infantil	10,00	m²/v iv	630	**630,00**
	Ed. Primaria y secundaria		m²/v iv		
	Bachillerato		No		
Serv . Interés público y social	Parque deportiv o	No	m²/v iv	0,00	**126,00**
	Equipamiento social	2,00	m²/v iv	126,00	
	Equipamiento comercial		m²/v iv		
Plazas de Aparcamiento	Núm./100 m² edificación	1,00	pl/100 m²c	71	**71**
				TOTAL	**1.890,00**

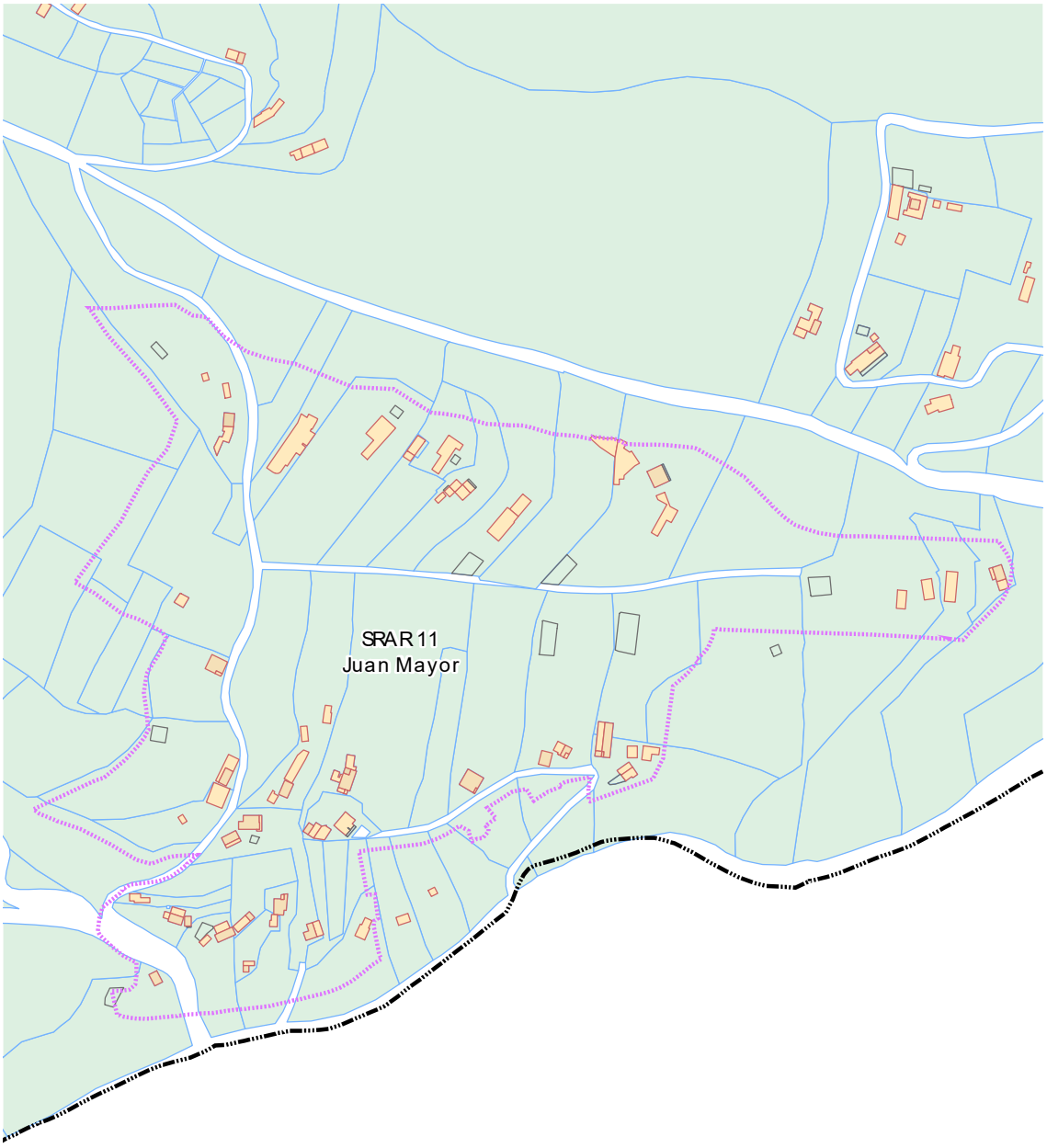
CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO 138 LSENPC 4/2017				CÁLCULO DE CESIONES CUMPLIMIENTO ART. 69.1B LSENPC 4/2017			
Sup. Según Art. 138 LSENPC'17			**SubTotal**	**Sup. Según art. 69.1.b LSENPC'17 (Máximo)**	**SubTotal**	**Dot, Eq, EL existentes**	**CUMPLIMIENTO**
40% de sup. Edif. Total	**2833,99**	La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1416,99**	MAX 60% de los pev istos en art. 138 = 12% sup. Edif total	**850,20**	0,00	**-850,20**
		La mitad del 40%= 20% de sup. Edif total	**1416,99**		**850,20**	0,00	**-850,20**
						0,00	
						0,00	
						0,00	
1 pl/v iv		63	**63**				
			2.833,99		**1.700,39**	**0,00**	**-1.700,39**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 11

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Juan Mayor



Estructura de la propiedad según el catastro

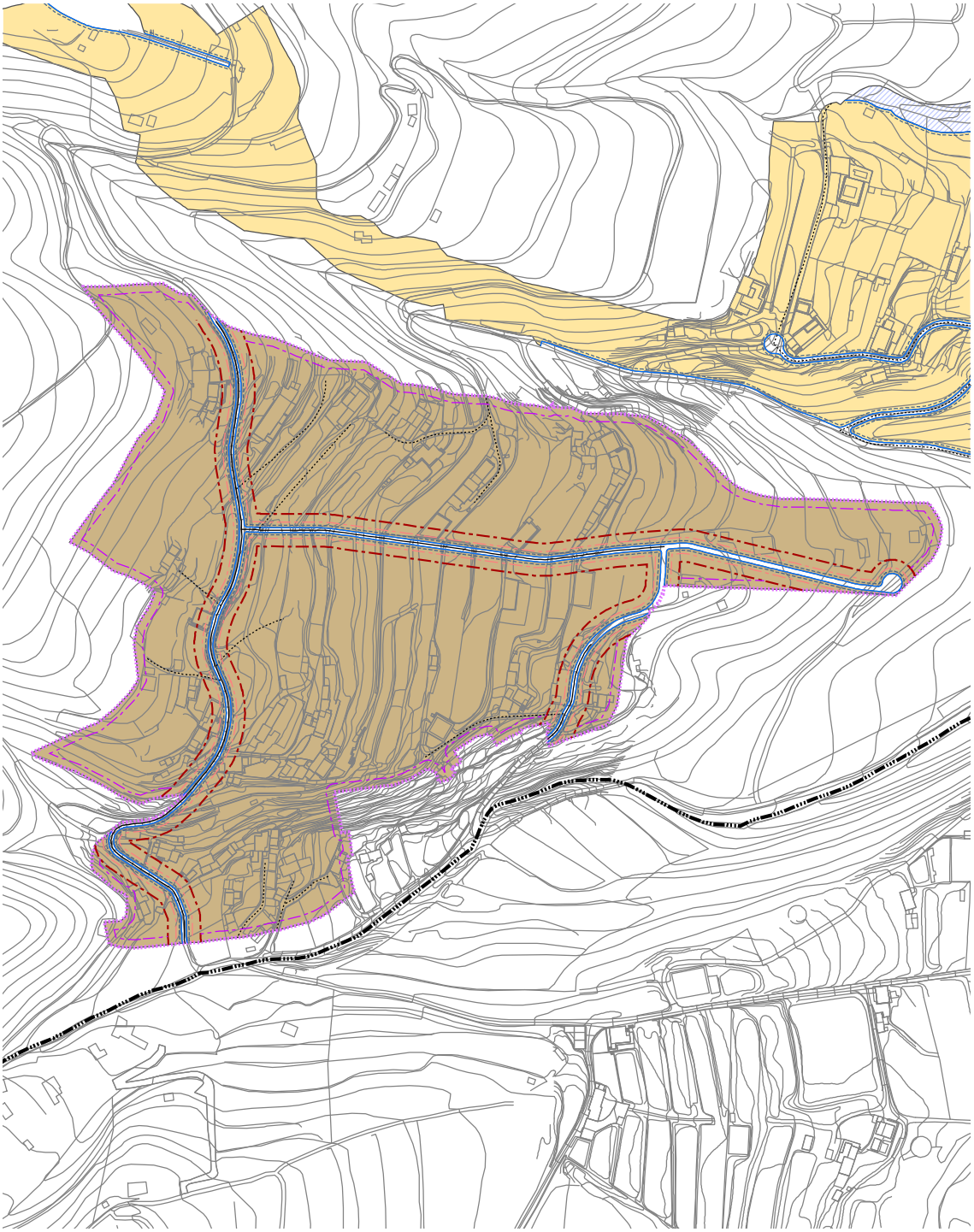
1:3.300 0 100 m

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

SRAR 11

Suelo Rústico de Asentamiento Rural — Juan Mayor



Estructura de la propiedad según el catastro

1:3.300

0 100 m

2023.08.03 12:53:01 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

ÍNDICE

TÍTULO Primero. DISPOSICIONES GENERALES 11

Artículo 1. Ámbito material del Anejo 11
Artículo 2. Contenido y alcance del Anejo 11
Artículo 3. Actualización del Anejo como parte del Plan Operativo 12
Artículo 4. Ámbito territorial del Anejo 12

TÍTULO Segundo. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN 13

CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL SUCIC 13

Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada 13
Artículo 6. Otros instrumentos complementarios 13

CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL SUCIC 15

Artículo 7. Actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural 15
Artículo 8. Recintos para actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural 15
Artículo 9. Recintos de referencia para Actuaciones urbanísticas de ejecución directa 16
Artículo 10. Recintos de referencia para Actuaciones de Intervención urbana 16
Artículo 11. Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario 16
Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales 17
Artículo 13. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa 17
Artículo 14. Ámbitos sujetos a condiciones particulares 19
Artículo 15. Plazos máximos para la gestión y ejecución de las actuaciones y operaciones 20
Artículo 16. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes o resultantes de demoliciones 20

TÍTULO Tercero. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 21

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 21

Artículo 17. Patrimonio Histórico en el suelo urbano de interés cultural 21
Artículo 18. Elementos que componen el Patrimonio Histórico arquitectónico y urbano 22
Artículo 19. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico 22
Artículo 20. Objeto y alcance de la normativa de protección del Patrimonio Histórico 22
Artículo 21. Régimen de los Bienes de Interés Cultural 23
Artículo 22. Grados y niveles de protección del Patrimonio Arquitectónico 23
Artículo 23. Condiciones de protección del grado de Protección Integral 24
Artículo 24. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1 24
Artículo 25. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2 24
Artículo 26. Condiciones del grado de Protección Ambiental 25
Artículo 27. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1 25
Artículo 28. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2 26
Artículo 29. Grado de protección Parcial 26

CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS 28

Artículo 30. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados 28
Artículo 31. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados 28
Artículo 32. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados 29
Artículo 33. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones en edificios catalogados 29

Artículo 34. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento 30
Artículo 35. Alcance de las intervenciones de restauración.....30
Artículo 36. Condiciones específicas a cumplir en intervenciones de restauración.....31
Artículo 37. Alcance de las intervenciones de consolidación 33
Artículo 38. Alcance de las intervenciones de rehabilitación o reforma.....33
Artículo 39. Alcance de las intervenciones de remodelación o reestructuración.....34
Artículo 40. Alcance de las obras de remonta 36
Artículo 41. Intervenciones conjuntas 36
Artículo 42. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos 37

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR.....38

Artículo 43. Condiciones generales de protección de los recintos o espacios urbanos catalogados 38
Artículo 44. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos.....38
Artículo 45. Tratamiento de los espacios libres en los recintos urbanos protegidos.....38
Artículo 46. Condiciones de protección de elementos urbanos catalogados.....39
Artículo 47. Actuaciones permitidas en elementos urbanos catalogados 39

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.....40

Artículo 48. Aplicación específica del deber de conservación de los edificios 40
Artículo 49. Órdenes de ejecución para conservación, consolidación y mantenimiento.....41
Artículo 50. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.....41
Artículo 51. Supresión de elementos añadidos. 42
Artículo 52. Efectos de las órdenes de ejecución y de su incumplimiento. 42

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 43

Artículo 53. Determinaciones generales sobre Patrimonio Arqueológico 43
Artículo 54. Carácter de dominio público del Patrimonio Arqueológico 43
Artículo 55. Condiciones de uso del Patrimonio Arqueológico 43
Artículo 56. Condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico 44

TÍTULO Cuarto. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 45

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CAPACIDAD PARA EDIFICAR Y EDIFICABILIDAD.....45

Artículo 57. Capacidad para edificar.....45
Artículo 58. Aplicación de las determinaciones sobre la edificabilidad 46
Artículo 59. Coeficiente de edificabilidad 46
Artículo 60. Cómputo de la superficie edificada o edificable 46
Artículo 61. Cuerpos volados computables.....47

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 49

Artículo 62. Aplicación de las condiciones generales de la edificación.....49
Artículo 63. Relación entre parcela y edificación 49
Artículo 64. Obras de nueva planta 49
Artículo 65. Volumen máximo permitido.....49
Artículo 66. Altura máxima permitida 50
Artículo 67. Altura de las plantas 51
Artículo 68. Entreplantas 51
Artículo 69. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta 51
Artículo 70. Condiciones de la dotación de Aparcamientos.....52
Artículo 71. Tipologías o zonas de edificación.....52

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA Y SEMI-INTENSIVA 54

Artículo 72. Tipologías de Edificación Intensiva y Semi-intensiva 54
Artículo 73. Condiciones de la parcela en la tipología de Intensiva 54
Artículo 74. Condiciones de la parcela en la tipología de Edificación Semi-intensiva 54
Artículo 75. Retranqueo en Edificación Intensiva y Semi-intensiva 55
Artículo 76. Alineaciones interiores en Edificación Intensiva y Semi-intensiva 55
Artículo 77. Patios de Manzana en Edificación Intensiva 56

TÍTULO Quinto. CONDICIONES DE LOS USOS 57

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS 57

Artículo 78. Uso principal del suelo urbano consolidado de interés cultural 57
Artículo 79. Ordenación y definición de los usos pormenorizados 57
Artículo 80. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados 58
Artículo 81. Zonificación de los usos en el suelo urbano consolidado de interés cultural 58
Artículo 82. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados 59
Artículo 83. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados 61
Artículo 84. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada 62
Artículo 85. Uso y régimen urbanístico del subsuelo 63

CAPÍTULO II. USOS DE EQUIPAMIENTOS 64

SECCIÓN 1º. USOS DE EQUIPAMIENTOS 64

Artículo 86. Categorías del uso de Equipamientos en suelo urbano de interés cultural 64
Artículo 87. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamiento 65
Artículo 88. Usos compatibles con los Usos de Equipamiento 66
Artículo 89. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso de Equipamiento 67

SECCIÓN 2º. USO DE EQUIPAMIENTOS: PARQUES Y ESPACIOS LIBRES 68

Artículo 90. Categorías del uso de Parques y Espacios libres en suelo urbano de interés cultural 68
Artículo 91. Condiciones de admisibilidad del uso de Parques y Espacios libres 68
Artículo 92. Usos compatibles con el uso de Parques y Espacios libres 69

CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS 71

SECCIÓN 1º. USO DE INFRAESTRUCTURA VIARIA 71

Artículo 93. Categorías del uso de Infraestructura viaria en suelo urbano de interés cultural 71
Artículo 94. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura viaria 72
Artículo 95. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Aparcamiento público 72
Artículo 96. Usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones del uso de Infraestructura viaria y Aparcamiento público 72

SECCIÓN 2º. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA E INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS) 73

Artículo 97. Categorías del uso de Infraestructuras Técnicas de Servicios en el suelo urbano de interés cultural 73
Artículo 98. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructuras de Servicios 73

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 74

SECCIÓN 1º. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO 74

Artículo 99. Categoría del uso productivo, logístico y de almacenamiento en el suelo urbano consolidado de interés cultural 74
Artículo 100. Condiciones generales de admisibilidad del uso productivo, logísticos y de almacenamiento 74

SECCIÓN 2º. USO TERCIARIO 75

Artículo 101. Categoría del uso Terciario en el suelo urbano consolidado de interés cultural 75
Artículo 102. Condiciones generales de admisibilidad de los usos Terciarios 75
Artículo 103. Usos compatibles con el uso Terciario 76
Artículo 104. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Terciario 77

CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO....78

Artículo 105. Modalidades y tipologías del uso Turístico en el suelo urbano consolidado de interés cultural....78
Artículo 106. Condiciones generales de admisibilidad de las modalidades Hotelera y Extrahotelera y sus tipos....78
Artículo 107. Usos compatibles con el Uso Turístico 79
Artículo 108. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Turístico 80

CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL....81

Artículo 109. Categorías del uso Residencial en el suelo urbano consolidado de interés cultural....81
Artículo 110. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial 81
Artículo 111. Usos compatibles con el Residencial....81
Artículo 112. Usos alternativos al uso Residencial 82

CAPÍTULO VII. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES....84

Artículo 113. Situación legal de las construcciones preexistentes 84
Artículo 114. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública 84

DISPOSICIONES ADICIONALES....86

Primera. Determinación del Área de Rehabilitación Integral....86

Segunda. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural 86

Tercera. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico) 87

Cuarta. Elementos catalogados e intervenciones de nueva construcción....87

Quinta. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados. 88

Sexta. Ámbitos de tanteo y retracto 89

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA 91

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN URBANA 123

APÉNDICE. FICHAS DE PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN....127

APÉNDICE. FICHAS DE OPERACIONES PUNTUALES....137

EQUIPO REDACTOR

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación:
Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Dpto. Jurídico
Jesús Villodre Cordero, Abogado

Anejo Ambiental
GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Dpto. Técnico:
Ángeles Gil González, Arquitecta
Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito material del Anejo

1. El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma determina la categoría de suelo urbano de interés cultural a un recinto delimitado al efecto en los planos de ordenación estructural correspondientes, por cumplir los requisitos que exige para ello el artículo 46.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC), y que al propio tiempo se determina con la categoría de suelo urbano consolidado, tal y como define el artículo 47.1.a) de la LSyENPC.

2. El recinto determinado en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma como suelo urbano de interés cultural pertenece al área de suelo urbano consolidado denominada UCO 5: Centro, en la que está incluido el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, declarado como tal por Decreto 942/1975, de 10 de abril (publicado en el B.O.E. de 6 de mayo de 1975).

3. El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural, como parte del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, contiene la ordenación pormenorizada completa más precisa del recinto determinado como tal suelo urbano de interés cultural, exceptuando el ámbito del Conjunto Histórico Artístico que se ordena mediante el correspondiente Plan Especial de Protección.

4. A efectos únicamente de presentar de forma sistemática los datos resultantes de la ordenación pormenorizada contenida en este Anejo, el suelo urbano consolidado de interés cultural —excluido el Conjunto Histórico Artístico— se divide en los subámbitos de ordenación que se describen en el apartado de la Memoria de ordenación y se delimitan en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 2. Contenido y alcance del Anejo

1. El contenido del presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural abarca la totalidad de las determinaciones y documentos necesarios que definen la ordenación urbanística pormenorizada completa de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, de acuerdo a las determinaciones de ordenación estructural que contiene al respecto el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y los documentos del presente Anejo forman parte integrante de su Plan Operativo según se determina en las propias Normas urbanísticas del mismo.

2. Las presentes Normas urbanísticas del Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural constituyen, por tanto, la expresión jurídica de las determinaciones de carácter normativo de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural delimitado por el Plan General de Ordenación, sin perjuicio de que se complementen en los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, y salvo en el ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, donde únicamente se aplicarán con carácter complementario o, en su caso, subsidiario.

3. Las condiciones sobre gestión y ejecución que se expresan en las fichas de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa incorporadas al final de las presentes Normas, se determinan como normas de aplicación directa y vinculan tanto a la administración pública como a los particulares. En los subámbitos o unidades sujetas a planeamiento de desarrollo, las instrucciones y medidas ambientales para formular los respectivos instrumentos de ordenación, se consideran normas directivas a concretar a través de los respectivos Planes Especiales.

4. En todo lo que no esté contemplado en estas Normas del presente Anejo, serán de aplicación las disposiciones que contengan las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo y las Normas urbanísticas de ordenación estructural del Plan Estructural del Plan General de Ordenación, según el supuesto de que se trate.

Artículo 3. Actualización del Anejo como parte del Plan Operativo

El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural deberá ser actualizado al menos cada cuatro años, junto con el Plan Operativo del Plan General de Ordenación, al ser parte integrante del mismo. Dicha actualización se llevará a cabo según lo dispuesto en la legislación aplicable y de acuerdo a lo regulado en el artículo 4 de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

Artículo 4. Ámbito territorial del Anejo

1. El ámbito territorial de aplicación de este Anejo de ordenación pormenorizada es el subárea de suelo urbano de interés cultural delimitada en los planos de ordenación correspondientes del Plan Estructural del Plan General de Ordenación, exceptuando el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Especial de Protección, y donde las determinaciones del presente Anejo serán de aplicación complementaria o, en su caso, subsidiaria.

2. De acuerdo a lo expresado en el artículo 1, dentro del suelo urbano de interés cultural delimitado en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación debe distinguirse: el Conjunto Histórico Artístico, que será ordenado por su propio Plan Especial de Protección. Además, también debe distinguirse, a efectos de la aplicación del presente Anejo, el ámbito del Bien de Interés Cultural de La Quinta Verde y su entorno de protección (conforme a la Declaración dictada mediante Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC nº 89 de 9/5/2005), zona a su vez contenida en el Plan Parcial Barranco de Dolores, (aprobación C.P.U. de 4/10/1979, BOP de 2/11/1979), sujeto a la formulación de un Plan Especial para desarrollar y complementar la ordenación establecida en el Plan General sobre dicho ámbito y la recogida con carácter indicativo en el presente Anejo.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL SUCIC

Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el presente Anejo del Plan Operativo del Plan General se complementa, para el ámbito delimitado al efecto en el Bien de Interés Cultural La Quinta Verde y su entorno de protección (conforme a la Declaración de BIC dictada mediante Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC nº 89 de 9/5/2005), a través de la formulación de un Plan Especial de Ordenación para complementar y desarrollar la ordenación recogida en este Anejo con carácter indicativo, según lo establecido en la ficha correspondiente que se adjunta a estas Normas.

2. También podrá completarse o ajustarse la ordenación pormenorizada de manzanas o unidades equivalentes mediante Estudios de Detalle, con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 150 de la LSyENPC, debiendo formularse obligatoriamente en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Anejo del Plan General o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas que concurran.

3. Los Planes Especiales y Estudios de Detalle, en su caso, que se formulen en desarrollo del presente Anejo de ordenación pormenorizada habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que resulte de aplicación. Además, deberán de cumplir lo establecido en las Normas de Ordenación Estructural y en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, así como la regulación contenida en la presente normativa urbanística.

Artículo 6. Otros instrumentos complementarios

1. El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural incluye, respecto a su ámbito de ordenación, un Catálogo de protección del Patrimonio histórico arquitectónico y de espacios y elementos urbanos, tal y como permite el artículo 151 de la LSyENPC al ser parte integrante del Plan Operativo del Plan General.

2. También, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable con las Directrices de Ordenación General de Canarias y con las Normas urbanísticas de ordenación estructural del Plan General de Ordenación, las presentes Normas y las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en este Anejo se complementarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos normativos:

    a) Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación.

    b) Ordenanzas Ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.

c) Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

d) Otras Ordenanzas Municipales, para la regulación de aspectos específicos con incidencia en la ordenación contenida en este Anejo o en los procedimientos para su aplicación, o aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.

CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL SUCIC

Artículo 7. Actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural

La gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo, en el marco del PGO y de la legislación urbanística aplicable, se llevará a cabo mediante los siguientes tipos de actuaciones urbanísticas:

a) Actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU), son las que requieren de gestión urbanística para viabilizar su ejecución (expropiaciones, segregación, reparcelación económica, parcelación o normalización de fincas, convenios, realojo, etc.), a cuyo efecto se delimitan los correspondientes recintos de referencia para la gestión y ejecución de la actuación, en los supuestos y condiciones establecidos por la legislación urbanística aplicable.

b) Actuaciones de intervención urbana (Ai), son las previstas para la ejecución de espacios libres públicos con aparcamiento en el subsuelo, o para dar un nuevo tratamiento a determinados espacios urbanos. Si fuera necesario, podrán llevarse a cabo acciones concretas para la obtención del suelo de propiedad privada.

c) Actuaciones de ejecución de sistemas viarios (Ae), que incluyen las actuaciones y proyectos para la ejecución de nuevas vías o la ampliación o prolongación de calles existentes. En su caso, podrán conllevar acciones concretas para obtener el suelo de titularidad privada de acuerdo a lo dispuesto en la legislación aplicable.

d) Operaciones puntuales (OP), que responden a alguno de los siguientes supuestos:

    - Operaciones puntuales de rehabilitación de espacios urbanos, que tienen como objeto intervenciones de rehabilitación, acondicionamiento, tratamiento y/o recualificación de calles, callejones y plazuelas existentes.

    - Operaciones puntuales de rehabilitación, reconversión o de nueva planta de edificios para dotaciones, que tienen como objeto la rehabilitación, adaptación o nueva planta para usos dotacionales de edificios existentes o propuestos, tanto públicos como aquellos otros que se obtengan o adquieran para tal fin.

Artículo 8. Recintos para actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural

Dependiendo del tipo de actuación de que se trate, según los supuestos descritos en el artículo anterior, en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo aparecen delimitados los recintos correspondientes de referencia para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas en la ordenación, que podrán ser:

- Recintos de referencia para la ejecución de Actuaciones urbanísticas: AU

- Recintos de referencia para Actuaciones de intervención urbana: Ai

- Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario: Ae
- Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales: OP

Artículo 9. Recintos de referencia para Actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el Plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para la ejecución de Actuaciones urbanísticas, las siguientes:
   - AU-1.- Reordenación Manzana de la Chatarra (vinculada con Ae.2)
   - AU-2.1.- Parque Cuesta de la Encarnación y entorno (vinculada con parte de Ai.3)
   - AU-2.2.- Entorno tramo inicial de la Cuesta de la Encarnación (vinculada con Ai.4)
2. Las condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada y las condiciones de gestión y ejecución de los recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU) se recogen en sus respectivas fichas incluidas en apéndice al final de estas Normas.
3. Para todo lo no contemplado en las presentes Normas, el desarrollo de estas unidades atenderá a lo regulado al respecto en las Normas urbanísticas del Plan General, así como a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 10. Recintos de referencia para Actuaciones de Intervención urbana

A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para Actuaciones de intervención urbana (Ai), las siguientes:

- Ai-1.- Tratamiento de espacios en el entorno de la Plaza de La Alameda y aparcamientos subterráneos.
- Ai-2.- Plaza y aparcamiento público en jardín calle San José
- Ai-3.- Peatonal de borde del acantilado y conexión con la Plaza de la Encarnación
- Ai-4.- Peatonalización de la Cuesta de la Encarnación y entorno
- Ai-5.- Plaza – mirador en calle Virgen de la Luz
- Ai-6.- Reordenación de la Plaza San Fernando. Museo del Mar. Aparcamientos

Artículo 11. Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario

A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para Actuaciones de ejecución del sistema local viario (Ae), las siguientes:

- Ae-1.- Ampliación de la calle Dornajo
- Ae-2.- Calle Alberto José Fernández (de nueva apertura) [vinculada con AU-1]
- Ae-3.- Remodelación de la calle Bandama (conexión de las calles Baltasar Martín y Anselmo Rodríguez López). [vinculada con OP-2]
- Ae-4. Rehabilitación e intervención en callejones y plazuelas. Recualificación de espacios urbanos de transición y pequeña escala

Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales

1. A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales (OP), las siguientes:
   - OP-1.- Rehabilitación y/o reconversión del Antiguo Hospital Nuestra Señora de los Dolores.
   - OP-2.- Parque urbano en Antiguo Huerto del Convento de S. Francisco.
   - OP-3.- Reconversión de la casa central de la Quinta Verde como Dotación Cultural. (propuesta indicativa a concretar en el Plan Especial)
   - OP-4.- Nuevo edificio de la Escuela Insular de Música y nueva plaza hacia la avenida de las Nieves, con Aparcamiento público subterráneo.
2. Las condiciones y parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada de la operación puntual OP-1 se recogen en la ficha correspondiente de estas Normas.

Artículo 13. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. En caso de que lo admita la legislación urbanística aplicable, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa que afecten a varias parcelas podrá realizarse a través del oportuno instrumento de gestión que tenga por objeto instrumentalizar las operaciones de reparcelación material o de reparcelación económica necesarias para regularizar las fincas existentes adaptándolas a la ordenación y situando sobre las parcelas aptas para la edificación el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con asignación proporcional de las cargas de urbanización. El objeto del instrumento de gestión que corresponda podrá limitarse a cualquiera de las finalidades anteriores, o a las que se admitan en suelo urbano consolidado dentro de las establecidas en el artículo 30.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el instrumento de gestión que corresponda, siempre que lo permita la legislación urbanística aplicable, podrá determinar la agrupación e integración de las fincas comprendidas en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, para su nueva división ajustada a la ordenación contenida en el presente Anejo, con adjudicación de las

parcelas resultantes a quienes deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable y su desarrollo reglamentario.

3. Los terrenos situados en suelo urbano consolidado de interés cultural tienen la consideración de suelo en situación básica de urbanizado, a efectos de la aplicación de la legislación estatal. En tal sentido, cuando las actuaciones urbanísticas de ejecución directa impliquen operaciones de reforma o renovación parcial de la urbanización con incremento del aprovechamiento se determinan como las actuaciones de dotación contempladas en el artículo 7.2)b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. Las actuaciones que se acojan al régimen legal de actuaciones de dotación, de acuerdo con el apartado precedente, comportan para sus promotores los deberes establecidos con carácter general en la legislación aplicable, según su naturaleza y alcance, y específicamente el deber de realizar a favor de la Administración municipal las siguientes cesiones -cuando legalmente correspondan- con carácter obligatorio y gratuito:

    a) El suelo reservado para viales, espacios libres públicos, y restantes dotaciones públicas incluidas en el ámbito de la propia actuación.

    b) El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación con respecto al aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente, ya sea como consecuencia de un aumento de la edificabilidad o de un cambio de uso.

5. En caso de requerirse por la legislación urbanística aplicable, previamente a iniciar el desarrollo de las actuaciones urbanísticas que tengan la condición de actuaciones de dotación, de acuerdo a dicha legislación, podrá formalizarse el pertinente convenio urbanístico de gestión, a suscribir entre la administración municipal y los propietarios afectados, de acuerdo a las especificaciones que al respecto se recojan en la ficha correspondiente a la actuación de que se trate.

6. Cuando así se establezca en la ficha correspondiente de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa, podrán estar vinculadas a su desarrollo actuaciones de otro tipo, intervenciones u operaciones, previstas dentro del ámbito o recinto delimitado, por estar relacionadas con ella o por estar incluida en el recinto delimitado al efecto, aplicándose en su caso lo dispuesto en los preceptos correspondientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y, en su caso, en la legislación urbanística de aplicación.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, en las parcelas incluidas en los recintos delimitados para la gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas de ejecución directa, se podrá conceder licencia de edificación una vez aprobado, en su caso, el instrumento de gestión o el documento que se tramite para adaptar las parcelas a la ordenación y garantizar la ejecución completa de la urbanización prevista en el planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 188 y 189 y 206 y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias y lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 14. Ámbitos sujetos a condiciones particulares

1. En el Fichero y en la cartografía del presente Anejo se determinan ámbitos sujetos a condiciones particulares, bien sea por tratarse de inmuebles catalogados en el grado de protección INTEGRAL, dentro de su nivel INTEGRAL 1, bien sea por razón de su especificidad.

2. Tales condiciones particulares tendrán por objeto: en el caso de edificios catalogado en el grado de protección Integral y el nivel INTEGRAL 1, la concreción de la propuesta de actuación, los tipos de obras a llevar a cabo y su programación temporal, de acuerdo a análisis históricos, arqueológicos y técnicos; en el caso de actuaciones de renovación, la concreción de dichas actuaciones y sus determinaciones específicas.

3. En los ámbitos sujetos a condiciones particulares se deberán incorporar los estudios que garanticen la idoneidad de las propuestas a desarrollar para la conservación y mantenimiento del inmueble o inmuebles y/o espacios sobre los que se actúe. En todo caso, los estudios comprenderán las siguientes cuestiones que resulten determinables en el supuesto de que se trate:

    a) Levantamiento de planimetría, que refleje de una manera lo más fidedigna posible el estado actual del edificio. Además de todos los planos de planta, alzados y secciones, deberán reflejarse en detalle los elementos parciales significativos.

    b) Descripción de los elementos y técnicas constructivas existentes, con especial referencia a la estructura, albañilería, carpintería, cubiertas, pavimentación, revestimientos, canterías, instalaciones, vegetación, etc.

    c) Análisis de las patologías existentes, con expresión de su localización y de sus posibles causas y soluciones.

    d) Diagnóstico de los problemas existentes, tanto funcionales como constructivos y estéticos.

    e) Estudio Arqueológico e Histórico, donde se realice una valoración y descripción de las sucesivas fases de construcción del edificio, estilos empleados, fechas de construcción y cualesquiera otros datos significativos de la historia del monumento.

    f) Evaluación de las excavaciones realizadas, en el caso de que fueran necesarias con un inventario de las piezas encontradas y resumen de la investigación desarrollada.

    g) Programa de Prioridades de Intervención, que contengan una propuesta de posibles usos alternativos y la capacidad del edificio para albergarlos, la evaluación de fases y costos de las intervenciones posibles.

    h) Propuestas para el desarrollo de Proyectos de ejecución, como base para el desarrollo de obras de intervención.

Artículo 15. Plazos máximos para la gestión y ejecución de las actuaciones y operaciones

1. Las actuaciones y operaciones contempladas en el presente Anejo se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en las fichas sobre cada una de ellas incluidas en el Programa de Actuación. El incumplimiento de los plazos producirá los efectos previstos en la legislación urbanística previos los trámites requeridos en cada caso.

2. Los plazos máximos a cumplir en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa delimitadas en el suelo urbano consolidado de interés cultural, serán los expresados: respecto a su gestión, en las respectivas fichas de tales actuaciones urbanísticas que se incluyen en apéndice de estas Normas; y respecto a su ejecución material, en la ficha correspondiente del Fichero contenido en el Programa de Actuación del presente Anejo. Las citadas fichas contienen la justificación expresa en el supuesto de fijarse plazos superiores a los establecidos en el artículo 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 16. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes o resultantes de demoliciones

1. Los propietarios de los solares existentes en el suelo urbano consolidado de interés cultural, no incluidos en actuaciones urbanísticas de ejecución directa, deberán solicitar licencia de edificación, con el pertinente proyecto de ejecución, en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación al que pertenece el presente Anejo.

2. En el caso de solares resultantes de una orden de demolición por declaración de ruina inminente de edificación no incluida en el Catálogo de Protección, el plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de edificación será de un año, contado a partir de la fecha de notificación del acto ordenando la demolición.

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 17. Patrimonio Histórico en el suelo urbano de interés cultural

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, que constituyen la identidad del legado histórico de Santa Cruz de La Palma, integrado por los espacios urbanos, plazas, jardines, elementos singulares, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la ciudad, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

2. A efectos de ayudar a la correcta aplicación de las determinaciones del presente Anejo, el Patrimonio Histórico de Santa Cruz de La Palma se entiende constituido específicamente, y a título enunciativo, por:

    - La traza urbana con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.

    - Los inmuebles que constituyen ejemplos singulares de arquitectura tradicional, institucional, religiosa, o civil.

    - Los inmuebles residenciales, públicos o privados, de valor histórico, artístico, cultural o ambiental.

    - Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual, constituyen en conjunto —por su continuidad armónica y su homogeneidad de construcción—, zonas con características de valor cultural y/o ambiental.

    - Las plazas, calles, callejones y en general todos los espacios urbanos que forman parte del entorno de la edificación, proporcionándoles la visibilidad adecuada, siendo el marco necesario para su integración ambiental, además de constituir el espacio vinculado a la convivencia de los vecinos y visitantes.

    - Los elementos y accesorios del mobiliario urbano de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter patrimonial de los espacios urbanos.

    - La relación del Conjunto Histórico Artístico y de su entorno con el frente del litoral urbano y con el mar.

    - Los espacios libres interiores que constituyen una forma de ocupación del suelo característica del conjunto.

    - El arbolado y los elementos vegetales, en particular las especies autóctonas, que identifican los espacios ajardinados.

Artículo 18. Elementos que componen el Patrimonio Histórico arquitectónico y urbano

1. A fin de regular la intervención sobre el Patrimonio Histórico arquitectónico y cultural urbano, conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

    a) Edificaciones

    b) Espacios urbanos (plazas, áreas peatonales y otros espacios libres)

    c) Elementos singulares (muros, piezas artísticas del mobiliario urbano y otras construcciones específicas)

2. Cada uno de los elementos protegidos que se determinan dentro de los grupos expresados en el apartado anterior, están recogidos con una protección específica en el Catálogo de Protección incluido en el presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural.

Artículo 19. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico

1. La protección del Patrimonio Histórico, en el ámbito del suelo urbano de interés cultural, se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación urbanística y sectorial aplicable, en el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma, en los restantes documentos del Plan General de Ordenación y en el Catálogo de Protección incorporado en el presente Anejo.

2. La inclusión de los elementos protegidos en el Catálogo implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública.

3. Los propietarios tienen la obligación de realizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes, ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles contenidos en el planeamiento municipal.

4. La catalogación de un elemento implica la prohibición de instalar sobre él elementos superpuestos y ajenos al mismo, como carteles, anuncios, cables, toldos, marquesinas, instalaciones de aire acondicionado, etc., salvo en los supuestos regulados por las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5. En el Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma se estará a lo dispuesto en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y del Patrimonio Histórico de Canarias, así como a lo que establezca el Plan Especial de Protección.

Artículo 20. Objeto y alcance de la normativa de protección del Patrimonio Histórico

1. El presente Título de la Normativa, dedicado a regular la protección del Patrimonio histórico, tiene como objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar y mantener los

elementos del patrimonio arquitectónico e histórico del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma.

2. Las normas de protección contenidas en el presente Título serán de aplicación al conjunto de edificios, sus parcelas y otros elementos de interés que figuran en el Catálogo de Protección incorporado en el presente Anejo.

3. Los edificios catalogados han de cumplir también las condiciones particulares contenidas en las fichas correspondientes del Catálogo de Protección.

4. La catalogación de un edificio le otorga los valores arquitectónicos y etnográficos a los que hace referencia el artículo 161 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Anejo respecto a los elementos añadidos y construidos sin licencia por encima de la altura máxima reguladora

Artículo 21. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, bien mediante declaración expresa o por ministerio de la ley, están sometidos al régimen de protección que establece al efecto la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico.

2. La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la inmediata suspensión de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y tendrá los efectos recogidos en el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, aprobado por Decreto 111/2004, de 29 de julio.

3. Los bienes de interés cultural que sean de titularidad privada quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de La Palma, de acuerdo al artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 22. Grados y niveles de protección del Patrimonio Arquitectónico

De acuerdo con el artículo 45 la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, se establecen tres grados de protección, atendiendo al valor y carácter del bien protegido:

a) Integral

b) Ambiental

c) Parcial.

Dentro de los grados de protección Integral y Ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, atendiendo al régimen específico de usos e intervenciones de cada uno de tales grados.

Artículo 23. Condiciones de protección del grado de Protección Integral

1. Están comprendidas en este grado los edificios y elementos arquitectónicos de alto grado de interés patrimonial o de gran valor histórico y arquitectónico.

2. La aplicación del grado de protección integral supone la preservación de la totalidad del inmueble, salvo los elementos añadidos o no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo.

3. En los inmuebles de protección integral, no se permiten modificaciones del volumen construido ni las alturas existentes ni se admiten intervenciones de reestructuración.

4. Dentro del grado de protección integral, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, cuyo régimen jurídico se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 24. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma, siendo los hitos más representativos de la historia de la Ciudad por sus valores históricos, morfológicos y estéticos, por lo que quedan sujetos a la máxima protección para su mantenimiento.

2. En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa.

3. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de elementos añadidos. Además, se admitirán las obras de consolidación, mantenimiento y restauración, de acuerdo a lo que se determine en las respectivas fichas del Catálogo.

4. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, en los edificios catalogados con este nivel se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente —incluyendo las cubiertas—, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

Artículo 25. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos de gran valor histórico y arquitectónico que, sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse sus características por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica, dándose un alto grado de conservación y escasas disfunciones formales por intervenciones posteriores.

2. Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio, en caso de que se trate de edificios tradicionales y así se exprese en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En general, los elementos a conservar comprenderán también, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio patios, escaleras principales, forjados y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.

3. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

4. Las obras de reforma se limitan a aquellos elementos no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo cuya conservación se pretende y se condicionan a las obras de restauración que precisen las zonas a mantener.

5. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrán la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 26. Condiciones del grado de Protección Ambiental

1. Están comprendidos en este grado de protección los edificios que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores constructivos, formales o estilísticos representativos de determinados períodos históricos.

2. La aplicación del grado de protección ambiental supone siempre la protección de la fachada, en sus elementos específicos de composición y de acuerdo a lo especificado en los niveles de protección y en la ficha del inmueble catalogado.

3. En los inmuebles de protección ambiental, se permiten modificaciones del volumen construido o las alturas existentes y se admiten intervenciones de reestructuración de los elementos a conservar en los casos y de acuerdo a las condiciones establecidas en las Fichas correspondientes del Catálogo.

4. Dentro del grado de protección ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y 2, en función del grado de interés patrimonial y el régimen jurídico aplicable, según se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 27. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1

1. En este nivel de protección se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, que presentan un alto nivel de coherencia formal en las fachadas y/o primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos.

2. Se permiten en el ámbito de la crujía de la fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, todas dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.

3. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

4. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

5. En la parte no protegida del inmueble se permitirá la obra nueva según las condiciones de la normativa aplicable en la zona, con las consideraciones de las fichas del Catálogo y según el tipo de obras permitidas en cada caso.

6. En este nivel de protección, se permiten obras de remonta parcial, en los casos y según las determinaciones de la ficha correspondiente al inmueble.

Artículo 28. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2

1. Se aplica este nivel de protección sobre aquellos edificios que caracterizan el paisaje urbano, limitándose su valor a los elementos que conforman su relación con el espacio público, según se determine en la ficha correspondiente.

2. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se les permite el aumento de una o más plantas de acuerdo a lo que establezca la ficha correspondiente del inmueble catalogado, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.

3. En la edificación existente se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma, reestructuración y, en su caso, de remonta, debiendo adaptarse en su caso al ambiente urbano en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.

4. La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.

5. En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas existentes y de propuesta, incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

Artículo 29. Grado de protección Parcial

1. Las disposiciones contenidas en este artículo serán de aplicación a aquellos elementos, sean o no edificios, que contienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la ciudad, y que contribuyen también a la conformación de su morfología urbana.

2. En su caso, esta categoría de protección se aplicará a los recintos urbanos, tales como plazas, áreas peatonales y otros espacios libres representativos, a los elementos de vegetación y a elementos urbanos de especial interés.

3. Las obras permitidas en este nivel serán todas las admitidas en estas Normas, salvo determinación en contrario expresada en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 30. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados

1. En los edificios catalogados serán admisibles los usos determinados como compatibles por la normativa de aplicación contenida en el presente Anejo, siempre que su implantación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la normativa zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.

3. Quedan exceptuados de lo establecido en el apartado anterior los inmuebles cuyo uso actual o previsto sea un uso dotacional o de equipamiento, de acuerdo a lo establecido en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambio de uso, en las condiciones establecidas en la presente normativa, en el Catálogo y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. En los edificios catalogados, la ficha correspondiente del Catálogo puede imponer un uso obligatorio determinado en razón de ser imprescindible para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio, por las propias condiciones y características del inmueble. Esto no impedirá que pueda autorizarse la sustitución parcial del uso principal por otros usos complementarios compatibles, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

5. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección que sean de titularidad pública se destinarán en lo posible a usos dotacionales y de equipamiento, siempre que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente acerca del destino de los bienes del patrimonio público.

Artículo 31. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes del Catálogo, y con las determinaciones que se establezcan en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del edificio.

3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores,

elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.

Artículo 32. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se distinguen las siguientes obras permitidas en edificios catalogados:

a) De conservación o mantenimiento. Son medidas de conservación o mantenimiento las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) De restauración. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

c) De consolidación. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

d) De rehabilitación o reforma. Son intervenciones de rehabilitación o de reforma las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

e) De remodelación. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

   Dentro de las obras de remodelación se incluyen las de remonta y las de reconstrucción.

Artículo 33. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones en edificios catalogados

1. Dentro del suelo urbano de interés cultural cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados como en la nueva edificación, debe evitar la simulación o copia mimética de los elementos tradicionales de la arquitectura de Santa Cruz de La Palma. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, alejándose de la reproducción del estilo de la ciudad con elementos de nueva construcción que tiendan a confundir o a falsear sus valores históricos.

2. El hecho de que un edificio catalogado tenga varios propietarios no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores como exteriores.

Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales de la edificación catalogada (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujías principales, galerías, cubiertas, etc.) y su restauración deberá ser integral.

Artículo 34. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento

1. Se considera una intervención de conservación y/o de mantenimiento la que tiene por finalidad exclusiva la conservación y el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, evitando el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono, en cumplimiento de las obligaciones previstas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias para los propietarios de inmuebles catalogados, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones, en su caso.

2. Estas intervenciones incluyen las obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.

3. La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento, siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.

Artículo 35. Alcance de las intervenciones de restauración

1. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial, y la volumetría de los elementos originales del edificio, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferentes a las características del edificio.

2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.

3. Las obras de restauración o rehabilitación de edificios incluidos en el Catálogo, estarán sujetas a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación, y además a las siguientes precisiones:

    a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha correspondientes, y destinados a la conservación y recuperación de los elementos de interés característicos.

    b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.

    c) La reposición de elementos originales deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberá utilizarse los mismos materiales originales, así como similares soluciones constructivas.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 36. Condiciones específicas a cumplir en intervenciones de restauración

Las intervenciones de restauración en edificios incluidos en el Catálogo, además de cumplimentar lo establecido en el artículo anterior y lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, deberán ajustarse también a las siguientes condiciones específicas:

a) Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas.

Siempre que sea posible deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente que la existente en todos los faldones de una misma cubierta.

b) Fachadas:

- Huecos originales: Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose sino las alteraciones que se encuentren permitidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

- Carpinterías de puertas: En los edificios catalogados como de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.

- Carpintería de ventanas: En los edificios catalogados como de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las

ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los grados o categorías de Protección. No se autoriza la partición simulada de los vidrios de ventanas.

- Puertas para garajes: En los edificios catalogados con alguno de los niveles de protección Integral (Niveles 1 y 2) no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la apertura de huecos, únicamente en muros ciegos (si existen), siempre y cuando el uso al que esté destinada la edificación sea el residencial de vivienda. El hueco de acceso al garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en la fachada, y deberá situarse, como mínimo, a 0,30 metros de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales: No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de ser necesaria su sustitución, por resultar imposible su reparación, deberán reproducirse las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas.

- Acabado exterior: será pintado o revocado en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos, todo ello de acuerdo a lo que se determine al respecto en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

c) Patios interiores:

Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración. En el caso de edificios catalogados como de protección Integral (niveles 1 y 2) no estará permitido cubrirlos de ninguna forma. En edificios catalogados con protección Ambiental o Parcial podrán cubrirse los patios interiores cuando se admita expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo y siempre que se realice con materiales ligeros, con cubrición de vidrio transparente, y se garantice la circulación continua y permanente de aire, y el acceso para limpieza.

d) Volumen construido y alturas

En los edificios catalogados con protección Integral (niveles 1 y 2) no podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes. En los edificios de protección Ambiental no podrá aumentarse el volumen construido ni las alturas existentes de los elementos a conservar, aunque sí podrá construirse en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de cada edificación. En los edificios de protección Parcial podrá aumentarse el volumen construido y las alturas existentes si así se determina expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo y en las condiciones que se establezcan en cada caso.

e) Jardines y áreas libres interiores (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente. Podrán edificarse únicamente elementos aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el veinte por ciento (20%) de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

f) Forjados

Siempre que sea posible deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por reparación de los existentes o su sustitución por otros similares. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

g) Distribución interior:

En los edificios catalogados con la categoría de protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requieren, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas, y sean respetuosas con lo existente.

Estas condiciones específicas serán de aplicación, cuando proceda, en las obras de consolidación o rehabilitación.

Artículo 37. Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.

2. Las obras de consolidación estarán sujetas a las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación, y en todo caso a las siguientes precisiones:

    a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

    b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada.

Artículo 38. Alcance de las intervenciones de rehabilitación o reforma

1. Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar. También podrán contemplar obras en el exterior, tales como apertura o modificación de huecos y adecuación de cubiertas.

2. En las obras de reforma, la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.

3. Se deben respetar íntegramente los elementos considerados de valor arquitectónico en la ficha correspondiente del Catálogo, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., condicionando el grado de modificación interior.

4. Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en las fichas correspondientes del Catálogo, ajustándose a las condiciones siguientes:

    a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha del Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.

    b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, salvo en los casos admitidos en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

    c) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los tramos de fachada señalados en las fichas del Catálogo. La distribución y proporciones de los nuevos huecos que figuran en estos documentos son de carácter orientativo. En caso de ejecutarse, los huecos nuevos se ajustarán a los modelos protegidos existentes en el conjunto, debiendo atender la composición de los mismos al estilo de la fachada.

    d) La modificación de huecos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo. Cuando un hueco figure en la ficha del Catálogo como elemento de distorsión, será obligatorio su modificación y, en todo caso, tendrá que ser modificado cuando se realicen en el edificio obras de restauración, reforma, reestructuración y /o remonta. Las dimensiones de los huecos resultantes de las alteraciones permitidas se ajustarán al estilo de la fachada.

    e) Las cubiertas de los edificios catalogados mantendrán sus características, y los acoples —en su caso— con las nuevas cubiertas se harán según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.

Artículo 39. Alcance de las intervenciones de remodelación o reestructuración

1. Se considera una intervención de remodelación o reestructuración la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura, y modificaciones de los parámetros urbanísticos de altura, ocupación y volumen construido. La remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos que garanticen su correcta integración en el espacio urbano.

2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en las fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligado mantener en este caso la fachada o fachadas con frente a la calle o espacio público.

3. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados con nivel de protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados como de protección Ambiental NIVEL 2.

4. En las intervenciones de reestructuración o remodelación se seguirán los siguientes criterios:

    a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

    b) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo.

    c) Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.

    d) En las fachadas deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenanza de cada edificación

5. Las obras de reestructuración se ajustarán a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes, y además, a las siguientes precisiones:

    a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.

    b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según el nivel de protección y reflejadas en las fichas de catalogación correspondientes, tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.

    c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes.

    d) No se podrá modificar la distribución de huecos en la fachada ni las soluciones de cubiertas catalogadas, así como los materiales de ambas, con las excepciones señaladas en las fichas del Catálogo.

    e) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en prolongación de las zonas señaladas para el mantenimiento del patio interior.

f) Deberá respetarse el fondo máximo edificable que el planeamiento determine en cada caso.

Artículo 40. Alcance de las obras de remonta

1. Comprende la construcción de nuevas plantas sobre la edificación catalogada, de acuerdo a las condiciones específicas que se determinan en la ficha correspondiente del Catálogo.

2. La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.

3. La altura libre máxima de toda nueva planta, medida —en fachada— de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de cuatro (4,00) metros, siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación o ficha correspondiente del Catálogo.

4. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.

5. La disposición de huecos de la remonta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación o en las fichas del Catálogo. Sus proporciones serán conforme a los modelos protegidos existentes, según sea la tipología de fachada catalogada.

Artículo 41. Intervenciones conjuntas

1. Cuando en una misma manzana existan inmuebles catalogados colindantes, se permitirá en ellos la ejecución de obras conjuntas de remodelación, restauración, reforma y remonta, en su caso, sin perjuicio del grado de catalogación de cada uno de los edificios protegidos, así como actuaciones conjuntas en edificios catalogados y los colindantes no catalogados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

    a) Las obras deberán ejecutarse con el carácter de actuación o intervención conjunta y a través de un proyecto único, lo que determina que la promoción y ejecución se hará por acuerdo unánime de los propietarios, o titulares de derechos reales de todos los inmuebles catalogados incluidos en el ámbito de la actuación.

    b) El Proyecto de ejecución único podrá contener situaciones constructivas que resuelvan la necesidad de plazas de garajes, ya sea por la vía de garajes mancomunados o compartidos, o el tratamiento conjunto de otros elementos que puedan ser compartidos entre distintos inmuebles.

    c) En el caso de que la intervención o actuación conjunta incluya obras de remonta y obras de nueva planta, se exigirá la aprobación de Estudio de Detalle con carácter previo al otorgamiento de la licencia, con el objeto de garantizar una solución

integrada del nuevo volumen con las edificaciones catalogadas y, en su caso, con las contiguas no catalogadas.

d) El Proyecto de ejecución único y el Estudio de Detalle, en su caso, requerirán informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico y de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural, que deberá tenerse en cuenta a los efectos de estudiar la adecuación de la actuación propuesta al cumplimiento de las prescripciones establecidas sobre protección del patrimonio.

Artículo 42. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos

1. Con el fin de fomentar las intervenciones de rehabilitación y de intervenciones para la adecuada conservación y la puesta en valor de los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma o bien la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural, o en su caso el órgano consorcial que actúe si se determina la creación de Área de Rehabilitación Integral, podrán suscribir con los particulares que lo soliciten convenios de intervención concertada en edificios protegidos en los que se describirán las obras a realizar, la participación de los organismos públicos en la gestión y financiación de la actuación y las compensaciones, compromisos y obligaciones que adquieren los propietarios particulares.

2. El compromiso de la Administración municipal en estos convenios de intervención concertada en edificios protegidos podrá limitarse a la asistencia de asesoramiento técnico y jurídico respecto a las obras a proyectar y las tramitaciones administrativas de licencias, autorizaciones y subvenciones o líneas de financiación.

3. El Ayuntamiento y los organismos municipales o consorciales mencionados en el número 1 anterior, podrán acordar con colegios profesionales y/o empresas públicas pertenecientes a otras Administraciones, fórmulas de colaboración para la asistencia en el desarrollo de los convenios de intervención concertada en edificios protegidos que se suscriban.

4. En lo que sea de aplicación, estos convenios se regirán por lo establecido en el Título X del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y por la Ley de Vivienda de Canarias. Sin perjuicio de lo anterior, podrán regularse mediante Ordenanzas Municipales los contenidos, el alcance y los requisitos para garantizar la debida transparencia en el procedimiento de aprobación de los convenios de intervención concertada en edificios protegidos.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR

Artículo 43. Condiciones generales de protección de los recintos o espacios urbanos catalogados

1. En los recintos urbanos protegidos se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y modificaciones que no alteren la forma característica del espacio protegido, a excepción de las piezas de interés existentes en el recinto urbano que deban respetarse.

2. Cuando un elemento urbano de interés se encuentra en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero. En estos casos no podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran.

3. Si se produjesen obras de ampliación o reforma en los espacios urbanos, su trazado se adaptará a las características del espacio original.

4. Además de los usos que le son propios, en los espacios o recintos urbanos protegidos podrá admitirse cualquier otro uso compatible con su integridad y con la conservación del valor a proteger.

Artículo 44. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos

1. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo supone para las edificaciones en él incluidas, o situadas en su entorno inmediato, una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana y del deber de conservación.

2. En los recintos urbanos protegidos se acometerán operaciones integrales encaminadas a rehabilitar el entorno, que contemplen -entre otras actuaciones- el adecentamiento de fachadas, la supresión de los elementos inadecuados, tales como soportes publicitarios instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., la adecuación de las plantas bajas, huecos, antepechos, barandillas, aleros, etc., a las condiciones formales características del edificio.

3. Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido. Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo a las condiciones contenidas en la pertinente Ordenanza Municipal.

Artículo 45. Tratamiento de los espacios libres en los recintos urbanos protegidos

1. Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos, serán los adecuados a su categoría y funciones, utilizándose preferentemente la piedra natural, el hierro de fundición y el bronce.

2. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de elementos separadores, parte de los cuales serán móviles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

3. En el caso de coexistir él tráfico rodado y la circulación peatonal, ha de predominar el espacio destinado a esta última, creándose en los entornos de los edificios declarados Bienes de interés cultural zonas adecuadas para su contemplación.

4. El Ayuntamiento, a través de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno, elaborará un manual de soluciones constructivas para los distintos tipos de espacios y usos, así como de las correspondientes técnicas de ejecución, de acuerdo a lo que al respecto contengan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 46. Condiciones de protección de elementos urbanos catalogados

1. No se permitirá la modificación del emplazamiento del elemento catalogado cuando se trate del original del elemento singular a proteger o cuando, aun sin ser original, forma ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en el ambiente urbano de la misma.

2. Las excepciones a lo expresado en el apartado anterior deberán ser aprobadas por el órgano municipal competente, tras un estudio razonado que justifique al menos que se produce una de las siguientes circunstancias:

    a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.

    b) Tratarse de la reinstalación en un emplazamiento anterior.

    c) Probarse que la reinstalación en un nuevo emplazamiento permitirá mejorar su observación.

Artículo 47. Actuaciones permitidas en elementos urbanos catalogados

1. Las actuaciones permitidas serán las de mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el elemento singular demande.

2. Las obras de consolidación y restauración requerirán la elaboración de un proyecto, con los estudios complementarios correspondientes, redactado por técnico competente según sea el inmueble a consolidar o restaurar.

3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original o reproducciones que permita conocer la disposición de partes originales, se permitirá la reposición de estos elementos.

4. El contenido de los tipos de obras será el definido en el Capítulo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en lo que sea de aplicación según la clase de elemento protegido.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 48. Aplicación específica del deber de conservación de los edificios

1. La catalogación de un edificio determina la aplicación preferente de lo dispuesto en la legislación aplicable sobre el deber de conservación de las edificaciones.

2. La declaración de estado de ruina de un inmueble catalogado delimita de forma específica el deber de conservación por parte de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros.

3. La declaración de ruina no obliga a la demolición del edificio, por lo que no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados, salvo en caso de ruina inminente. La Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluidos el valor del terreno. En el caso del edificio propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación corresponderán íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

4. Incluso el colapso de más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de una edificación catalogada con protección Integral o Ambiental, no supone, automáticamente, la posibilidad de autorizar su demolición, ya que, en estos casos, el valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina.

5. La autorización de demolición de edificios catalogados que se declaren en estado de ruina inminente, deberá señalar la obligación de mantener -en la nueva edificación que se levante en el mismo solar- los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En todo caso, si es inevitable la demolición de un edificio catalogado, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar ni la edificabilidad asignada a la zona de edificación en que se encuentre, ni en todo caso la existente en la ficha del Catálogo del inmueble protegido.

6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

7. Los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Anejo se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser

previamente requerido por la vía de apremio, y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que se decida la expropiación total del inmueble.

Artículo 49. Órdenes de ejecución para conservación, consolidación y mantenimiento

1. Las órdenes de ejecución son actos administrativos por los que se ordena a los titulares de los terrenos e edificaciones realizar las actuaciones necesarias para cumplir los deberes de conservación y rehabilitación establecidos en legislación urbanística aplicable, en el artículo 36 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en el artículo 52 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de interesado, a los propietarios de terrenos y edificaciones, la ejecución de las obras necesarias para su conservación y para el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. El órgano municipal competente o, en su caso, el del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, y rehabilitación de edificios catalogados deteriorados o en condiciones deficientes para garantizar su uso y conservación, a instancias de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y de su entorno de interés cultural, o de los particulares.

4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá ordenar la realización de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente urbano y de los elementos urbanos singulares catalogados.

Artículo 50. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

1. El Ayuntamiento, al amparo de los dispuesto en el artículo 268 de la LSyENPC, podrá ordenar, por motivos de interés turístico, cultural o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en el suelo urbano de interés cultural.

2. Se podrán ordenar las obras de conservación y reforma, entre otras, en:

    a) Las fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de terrenos colindantes, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Se podrá imponer la apertura de huecos, eliminación de elementos distorsionantes o el adecentamiento adecuado de fachadas y medianerías.

    b) Los Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran incluidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble, y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se harán en su caso con cargo a fondos de la

Administración que ordene su ejecución, cuando sea rebasado el deber de conservación o se obtengan mejoras de interés general.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación y de acuerdo a lo dispuesto por la normativa aplicable.

Artículo 51. Supresión de elementos añadidos.

1. En cualquiera de los niveles de protección, y cuando la conveniencia de tal medida se deduzca del Informe que al respecto emita la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, según lo especificado en la ficha correspondiente y sin perjuicio de que tal elemento se encuentre amparado en licencia municipal.

2. El Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de licencias a la demolición de elementos añadidos, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

Artículo 52. Efectos de las órdenes de ejecución y de su incumplimiento.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos. Así mismo, y en el supuesto de que sea preciso un proyecto técnico, el propietario deberá aportar una copia del mismo visada por el Colegio profesional competente. Cuando se considere necesario un proyecto, las obras no se considerarán concluidas hasta que no se haya aportado el certificado final de obra. Si no se hubiese exigido proyecto, se verificarán por los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno una vez comunique el propietario la finalización de las obras.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación, habilitará al Pleno del Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas contempladas para estos supuestos en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales correspondientes, entre ellas:

    - Ejecución subsidiaria a costa del obligado a ejecutarla

    - Declaración del inmueble en situación de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario.

    - Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 53. Determinaciones generales sobre Patrimonio Arqueológico

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma los bienes muebles o inmuebles y los elementos susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, de conformidad con lo expresado en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

2. Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos relacionados con ellos.

3. Se consideran prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos mencionados en el apartado anterior.

4. Son hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Arqueológico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otro tipo.

5. Los edificios incluidos en el grado de protección integral NIVEL 1 serán objeto de prospecciones arqueológicas, para determinar la necesidad o no de realizar excavaciones arqueológicas.

Artículo 54. Carácter de dominio público del Patrimonio Arqueológico

1. Los objetos arqueológicos, en especial los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

2. Al tratarse de bienes de dominio público y de interés cultural, según la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los objetos obtenidos en la realización de excavaciones o prospecciones arqueológicas serán entregados a la Administración competente debidamente inventariados.

Artículo 55. Condiciones de uso del Patrimonio Arqueológico

Los terrenos donde se localicen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico, cumplirán las condiciones de uso propias del espacio libre o de la zona de edificación o edificio catalogado en que se sitúen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección, sin perjuicio de la aplicación de cuantas medidas se determinen para garantizar su conservación.

Artículo 56. Condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico

1. En las zonas donde esté probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, previo a la solicitud de licencia de obras, se aplicarán las siguientes condiciones:

    a) Será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente.

    b) La excavación deberá contar con el permiso de la Administración correspondiente, quien determine las condiciones en que ha de realizarse.

    c) Efectuada la excavación, el organismo competente de la Administración emitirá un informe con el que se podrá solicitar licencia de obras.

    d) El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

    e) Si la necesidad de conservar restos arqueológicos en el sitio, es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela, el Ayuntamiento deberá compensar el aprovechamiento perdido, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y en la legislación aplicable sobre Expropiación Forzosa.

2. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:

    a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a su conservación in situ, sin posibilidad de ejecutar la obra prevista.

    b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.

    c) Que una vez realizada la excavación pueda trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CAPACIDAD PARA EDIFICAR Y EDIFICABILIDAD

Artículo 57. Capacidad para edificar

1. La capacidad para edificar en una parcela o solar situado en el suelo urbano consolidado de interés cultural está condicionada por la calificación urbanística, por la adquisición del derecho a edificar de acuerdo a la legislación aplicable, y por las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el planeamiento. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y con cuyo cumplimiento se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y la eficacia del ejercicio del derecho a edificar, condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable por razón de la actividad a que se destine la edificación.

2. Son edificables las parcelas que, cumplimentando las condiciones expuestas del apartado anterior, cumplen con las determinaciones y requisitos de gestión y urbanización establecidos en la legislación de suelo, en la de ordenación del territorio y urbanística, y en el Plan General de Ordenación al que pertenece este Anejo. En consecuencia, en el suelo urbano consolidado de interés cultural, la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo a lo regulado en la legislación urbanística aplicable y en su desarrollo reglamentario.

3. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

4. En las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado de interés cultural que tengan pendiente de ultimar algún elemento de la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda, será preciso, en todo caso, la previa o simultánea ejecución completa de las obras de urbanización y la realización de las actuaciones que resulten necesarias para adaptar las parcelas a la ordenación.

5. Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan tal supuesto.

6. A efecto de lo dispuesto en los números anteriores, las obras de urbanización no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino también todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Artículo 58. Aplicación de las determinaciones sobre la edificabilidad

1. Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden materializarse en una parcela y delimitan el contenido del derecho de propiedad. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las de sustitución que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes.

2. La edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante:

    a) El valor absoluto o edificabilidad máxima.

    b) El coeficiente de edificabilidad.

    c) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

3. La superficie edificada es aquella superficie construida por plantas, que computa a efectos de edificabilidad, de acuerdo a lo que se establece en los artículos siguientes. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas bajas y superiores que componen el edificio.

Artículo 59. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal. Su determinación se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

2. Se distinguen dos formas de expresar el coeficiente de edificabilidad, según se trate de subámbitos o unidades y de parcelas:

    a) Coeficiente de edificabilidad bruta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable admitida en un subámbito o en una unidad especial de referencia y la superficie total de suelo incluido en el recinto delimitado al efecto.

    b) Coeficiente de edificabilidad neta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo de una parcela en concreto.

Artículo 60. Cómputo de la superficie edificada o edificable

1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los planos de fachada de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la de los cuerpos volados computables de acuerdo a las presentes normas.

2. En el cómputo de la edificabilidad por planta quedan excluidos los siguientes elementos, salvo que en las condiciones particulares de las zonas de edificación se estableciera otra determinación:

    a) Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s hasta un máximo de cinco (5) metros de distancia.

    b) Las plantas bajas o intermedias diáfanas, salvo las partes cerradas incluidas en dicha planta, aunque sí computarán a efectos del cómputo del número máximo de plantas que determina la altura máxima permitida.

    c) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.

    d) Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.

    e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y no constituya escalera principal.

    f) Los elementos ornamentales en cubierta.

    g) La superficie del espacio bajo cubierta inclinada, cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio o su altura libre interior no reúna las condiciones de habitabilidad que fija la normativa sectorial.

    h) Los cuerpos volados abiertos.

    i) En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

3. En las plantas de sótano la superficie edificada no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad, salvo en los casos en que sea permitida la apertura de huecos hacia el exterior y dicha planta de sótano se destine a un uso lucrativo no contemplado como uso complementario del principal con carácter obligatorio, de acuerdo a las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General.

Artículo 61. Cuerpos volados computables

1. A los efectos de aplicar la regulación contenida en el artículo anterior, se entiende por cuerpos volados, todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

2. Los cuerpos volados admisibles en el suelo urbano de interés cultural se clasifican en los tipos de cuerpos volados cerrados, semicerrados y abiertos, a efectos de su autorización y del cómputo de su superficie edificada, según las siguientes definiciones generales:

    a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que deberán ser necesariamente acristalados, al menos, en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada.

    b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.

    c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores, que deberán ser necesariamente acristalados o sin cerramiento fijo, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62. Aplicación de las condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en este capítulo deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reforma, reestructuración y remonta, salvo indicación en contra de la regulación particular de las Zonas o tipologías de Edificación recogidas en los capítulos siguientes de este título o en las fichas del Catálogo.

2. La edificación deberá satisfacer, además, la normativa técnica aplicable a la edificación y las condiciones sobre los usos a los que se destinen el edificio o los locales contenidas en el Título Quinto de las presentes Normas, en la normativa sectorial aplicable según la actividad y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

3. La edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que se establecen en los Planos de Ordenación del presente Anejo y las que se establezcan, en su caso, en el instrumento de planeamiento que lo desarrolle y en el Catálogo. Sin embargo, las disposiciones de este Título no serán de aplicación obligatoria en los edificios catalogados.

4. Las condiciones generales de la edificación y las determinaciones que le sean aplicables de acuerdo a las presentes Normas deben complementarse con la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales de Edificación y, en su caso, en las Ordenanzas Ambientales.

Artículo 63. Relación entre parcela y edificación

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Normativa y a la regulación que contenga la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 64. Obras de nueva planta

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de la edificación precedente. También se considerarán como tales los casos de obras en edificios en los que, aun cuando resten algunos elementos arquitectónicos que se conserven, éstos no sean condicionantes sustanciales de la nueva construcción.

Artículo 65. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación será el resultante de aplicar las disposiciones y parámetros urbanísticos correspondientes a la manzana en la que se encuentre localizada la parcela, recogidos en los correspondientes Planos de Ordenación y de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Artículo 66. Altura máxima permitida

1. Las alturas máximas permitidas en cada manzana o parcela se encuentran recogidas en el Plano de ordenación O-6 del presente Anejo, así como en las referencias de la altura reguladora plasmada respecto a los alzados contenidos en los alzados incluidos en los planos de ordenación O-7, y están determinadas en función de las características de la edificación consolidada y del número de plantas y el valor existente en la manzana de la que se trate o en la que se encuentra situada la parcela.

2. Las alturas máximas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del nivel del forjado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero caso de que sea inclinada.

3. En relación con los apartados anteriores del presente artículo, la altura de la edificación se determina por el número de plantas, o por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con los datos que se expresan a continuación, y sin perjuicio de la adaptación de la altura en metros resultante de la regulación de supuestos específicos contenida en el artículo siguiente:

    - UNA planta y/o 4,00 m.
    - DOS plantas y/o 7,50 m.
    - TRES plantas y/o 11,30 m.
    - CUATRO plantas y/o 14,70 m.
    - CINCO plantas y/o 18,10 m.
    - SEIS plantas y/o 21,50 m.
    - SIETE plantas y/o 24,90 m.
    - OCHO plantas y/o 28,30 m.
    - NUEVE plantas y/o 31,70 m.
    - DIEZ plantas y/o 35,10 m.

4. La altura se medirá en el conjunto de la fachada, de acuerdo a los alzados normativos y al número de plantas que figura para cada manzana o parcela en los planos de ordenación pormenorizada del presente Anejo. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a tres (3) metros, la altura máxima se medirá según lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

5. En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente.

6. Se permitirá reducir la altura de edificación establecida en la primera crujía de fachada cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 67. Altura de las plantas

1. La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y setenta centímetros (2,70 metros).

2. La altura libre mínima de la planta baja, cuando se destine a usos dotacionales y usos terciarios con acceso público abierto, será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 metros).

3. La altura libre máxima de la planta baja destinada a usos dotacionales y de equipamiento y a usos terciarios, industriales compatibles o de Hotel, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros). Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta en el cómputo del número máximo de plantas.

4. Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótano serán de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros).

5. En casos de rehabilitación de edificaciones existentes, se podrá destinar la edificación a uso residencial, público o comercial, aunque no se alcance la altura mínima establecida en este artículo.

6. Las determinaciones normativas recogidas en los números anteriores podrán ser desarrolladas, ajustadas, completadas y concretadas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 68. Entreplantas

Se autorizará la incorporación de entreplantas en edificios de nueva construcción sólo en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 69. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta

1. Podrán construirse tantas plantas de sótano como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones colindantes. Para ello, será obligatorio realizar un estudio geotécnico redactado por técnicos competentes en el que se recoja la solución constructiva más adecuada para las plantas de sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución.

2. Podrán construirse semisótanos únicamente para viabilizar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigida en estas Normas o para el uso de garaje una vez que se cumpla con el número obligatorio de plazas de garaje a realizar. La altura del semisótano sobre la

rasante, tomada en el punto medio de la fachada, contará a los efectos de la altura total del edificio.

Artículo 70. Condiciones de la dotación de Aparcamientos

1. En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio el establecimiento de una dotación mínima de un aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación, siendo esto aplicable a cualquier uso en solares o parcelas de superficie igual o mayor de trescientos (300) metros cuadrados en los que puedan inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro.

2. La construcción de garajes para aparcamiento de vehículos se ajustará a la normativa específica de aplicación y a las disposiciones contenidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3. En los edificios de uso público o que contengan actividades de libre acceso al público, del total de plazas de aparcamiento de vehículos deberá reservarse el número de plazas para personas con movilidad reducida que resulte de lo establecido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, aprobado por Decreto 227/1997.

4. Los elementos de control y seguridad, tales como cierres, alumbrado de señalización y pulsadores de iluminación general, regulación del tiempo de encendido y sistemas de alarma y extinción, contrastarán su idoneidad para personas con movilidad reducida en cuanto al alcance, tiempos y fuerza física.

Artículo 71. Tipologías o zonas de edificación

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición dentro de la parcela y partiendo de las tipologías edificatorias recogidas en el artículo 15 de las Normas urbanísticas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes zonas de edificación o tipologías:

    - Edificación Intensiva, asimilable a la tipología edificatoria con igual denominación en las Normas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

    - Edificación Semi-Intensiva, asimilable a la tipología edificatoria con igual denominación en las Normas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

2. En el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo aparece señalada la tipología o zona de edificación aplicable en cada manzana o parcela del suelo urbano consolidado de interés cultural, sin perjuicio de las siguientes especificaciones:

    - en los edificios catalogados y en sus parcelas, señalados en el Plano de ordenación O-8, se aplicarán las condiciones recogidas en las fichas respectivas del Fichero del

Catálogo y en el Título Tercero de las presente Normas, según su nivel de protección.

- en las parcelas y edificaciones determinadas con uso de Hotel o en el Plano de ordenación O-4, se aplicarán las condiciones particulares de la tipología de Edificación Intensiva, contenidas en el capítulo siguiente, y las alturas máximas determinadas en los planos de ordenación correspondientes. Si este uso se determina para un edificio catalogado, será de aplicación lo expresado en el párrafo anterior.

- en las parcelas y edificaciones calificadas como Equipamiento, cualquiera que sea su uso concreto, se aplicarán las condiciones particulares de la tipología de Edificación Intensiva, contenidas en el capítulo siguiente, y las alturas máximas determinadas en los planos de ordenación correspondientes, o bien se mantendrán las condiciones propias de la edificación existente. Si el Equipamiento se ubica en un edificio catalogado, será de aplicación lo establecido anteriormente para este supuesto.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA Y SEMI-INTENSIVA

Artículo 72. Tipologías de Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. Se entiende por tipología o zona de Edificación Intensiva la edificación adosada a todos los linderos y conformando fachada alineada a la vía pública. Según disponga el presente Anejo y las Ordenanzas Municipales de Edificación, las edificaciones de esta tipología podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y la parcela podrá ser ocupada totalmente o su ocupación limitarse al fondo edificable que en su caso se establezca.

2. Se entiende por tipología o zona de Edificación Semi-intensiva la edificación adosada a los linderos laterales y que se presente alineada a la vía pública. Según disponga el presente Anejo y las Ordenanzas Municipales de Edificación, las edificaciones de esta tipología podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y la parcela sólo podrá ser ocupada hasta el fondo edificable que se haya establecido.

Artículo 73. Condiciones de la parcela en la tipología de Intensiva

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación, se entiende por parcela mínima en la tipología de Intensiva aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las condiciones de habitabilidad legalmente establecidas, una vivienda que cumpla con las dimensiones mínimas requeridas.

2. A efectos de las operaciones para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas en este Anejo, o de segregaciones y agregaciones obligadas por la existencia de parcelas que no cumplan el apartado 1 de este artículo, las parcelas o unidades susceptibles de edificar en Edificación intensiva deberán cumplir las siguientes condiciones:

    a) La superficie mínima de parcela será de cien (100) metros cuadrados.

    b) La longitud de fachada no será inferior a seis (6) metros.

    c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior las parcelas que se destinen a servicios o infraestructuras.

4. Al objeto de conservar en lo posible el parcelario actual del suelo de interés cultural, en parcelas con esta tipología no se permiten segregaciones de parcelas, excepto en las unidades especiales para actuaciones de renovación.

Artículo 74. Condiciones de la parcela en la tipología de Edificación Semi-intensiva

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación, las parcelas o unidades susceptibles de edificar en la tipología de Edificación Semi-intensiva, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.

b) La longitud de fachada no será inferior a seis (6) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

2. Se exceptúan de lo regulado en el apartado anterior las parcelas destinadas a dotaciones, servicios e infraestructuras.

Artículo 75. Retranqueo en Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. En el presente Anejo se respetan los retranqueos existentes en la situación de Edificación Intensiva con independencia del uso y acceso público a dichos espacios.

2. Cuando se produzca, el retranqueo delantero (o retranqueo a la alineación exterior) será de tres (3) metros, pudiendo aumentarse en el supuesto de actuación unitaria y siempre que sea igual para todo un lado de la manzana.

3. El retranqueo en Edificación Semi-intensiva, de acuerdo a lo regulado en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, serán de dos (2) metros a los linderos y ajustándose la edificación a la alineación a la vía o alineación exterior determinada en el Plano de ordenación O-3.

4. En caso de promociones conjuntas de viviendas adosadas, con proyecto de ejecución único, los retranqueos a linderos previstos en el apartado anterior para Edificación Semi-intensiva se aplicarán con respecto a la edificación completa proyectada, con las condiciones específicas que en su caso se determinen en la Ordenanza Municipal de Edificación y siempre que se respete una longitud máxima de fechada de treinta (30) metros.

5. El uso del espacio resultante de los retranqueos será el que determinen las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 76. Alineaciones interiores en Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. Se entiende por alineaciones interiores en una manzana las líneas que limitan el fondo de las edificaciones previstas.

2. Según se determinan en los planos de ordenación detallada, las alineaciones interiores pueden ser obligatorias o máximas. En el caso de patio de manzana no accesible públicamente, dichas alineaciones interiores se considerarán máximas, siendo obligatorias en los restantes casos.

3. Las alineaciones vienen definidas en los planos de ordenación detallada. Si no se refleja distancia alguna, es que la alineación interior está definida por límites de propiedad o de edificación existente.

Artículo 77. Patios de Manzana en Edificación Intensiva

1. Los patios de manzana tendrán el uso de jardín, como espacio libre privado, y deberán ajardinarse en las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. En los patios de manzana donde se permitan construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento, la cubierta de aquéllas serán de forma que permitan el ajardinamiento en la superficie que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación. El nivel de la cubierta en el patio de manzana no sobrepasará el nivel del techo de la planta baja del edificio.

3. En ningún caso se permitirá presentar medianeras ciegas a los patios de manzanas.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Artículo 78. Uso principal del suelo urbano consolidado de interés cultural

El uso principal que se determina en la ordenación estructural del Plan General para el suelo urbano consolidado de interés cultural es el Residencial.

Artículo 79. Ordenación y definición de los usos pormenorizados

1. De acuerdo al artículo 6.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General, se definen como usos pormenorizados la concreción de los usos principales mediante la agrupación de actividades, entendiéndose por actividad el conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realizan. En tal sentido, los usos pormenorizados son las categorías en las que se dividen los usos principales, dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y a través de ellos se determina el uso principal de las delimitaciones de los recintos y espacios edificados, en su caso, establecido a través de la ordenación pormenorizada, es decir, el uso al que se destinan las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones.

2. Los usos pormenorizados contemplados en el presente Anejo responden a lo establecido en el artículo 6.3 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, por lo que -dada la singularidad del suelo urbano consolidado de interés cultural- se clasifican según su función, y en aplicación del artículo 276 de las Normas del PIOLP, en equipamientos, infraestructuras, de actividades económicas, turístico y residencial, que a su vez se pormenorizan en clases, categorías y tipos, tal como se detalla en los artículos siguientes del presente Título, desarrollando en cada caso –como permite el citado artículo 6.3 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO- las matizaciones y especificidades establecidas en este Anejo para el suelo urbano de interés cultural.

3. En los siguientes capítulos del presente Título se establecen las condiciones de admisibilidad y las determinaciones sobre usos compatibles complementarios y usos compatibles autorizables aplicables a los diferentes usos pormenorizados que conforman los grupos de usos principales contemplados en el Plan General, distinguiendo las categorías de los usos pormenorizados específicos que se permiten implantar en el ámbito objeto del presente Anejo.

4. Para la definición concreta de los usos pormenorizados admitidos en el suelo urbano de interés cultural se hace remisión expresa a los artículos correspondientes de las Normas del PIOLP y de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General, en lo que concierne a las categorías de usos pormenorizados que se contemplan en el presente Anejo. No obstante, en los siguientes capítulos, dedicados a los respectivos usos, se contienen aquellas especificaciones que describen las singularidades que puede tener una actividad al desarrollarse en suelo urbano de interés cultural.

5. Respecto a los usos de espacios libres públicos, dotaciones e infraestructuras establecidos como Sistemas generales en la ordenación estructural del Plan General o que conforman las redes de sistemas locales, en los Planos de ordenación O-4, O-4.1 y O-4.2 del presente Anejo se señalan las parcelas y edificaciones afectadas con tal calificación. En el caso de los Sistemas generales se representan los contemplados en la ordenación estructural del Plan General.

6. En todo lo no regulado en el presente Título serán de aplicación las disposiciones correspondientes de las Normas del PIOLP, de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 80. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados

1. Las condiciones de los usos pormenorizados son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en una parcela, en un espacio o recinto delimitado al efecto o en una edificación, por lo que deberán cumplir simultáneamente las condiciones referidas a cada una de las actividades que pretendan desarrollarse, con independencia del carácter compatible que puedan tener respecto al uso principal asignado a la parcela, espacio o edificación.

2. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones que se establezcan con relación a la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Así mismo, será de aplicación la normativa sectorial que corresponda según el uso de que se trate y, en su caso, la legislación reguladora de las actividades clasificadas y las medidas de carácter ambiental, además de lo que determinen las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables.

3. Las condiciones de los usos pormenorizados contenidas en el presente Título se aplicarán sin perjuicio de las disposiciones de protección del patrimonio establecidas en estas Normas y de las determinaciones que contengan en su caso las fichas del Catálogo.

4. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio, de acuerdo a lo expresado en el número 1 anterior, el uso deberá ser compatible con el uso principal, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a un uso compatible deberá cumplir las condiciones que sean de aplicación a cada actividad.

Artículo 81. Zonificación de los usos en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. La zonificación de usos pormenorizados se contiene en el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo, en el que se fija el uso pormenorizado establecido como principal en las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones, con referencia a los usos pormenorizados susceptibles de tener tal condición o carácter, que son en concreto:

    - usos de carácter lucrativo: uso Residencial (distinguiéndose en este caso la tipología o zona de edificación y los espacios libres privados); uso Turístico de Hotel urbano, en parcela exclusiva, y de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, en edificio incluido en el catálogo de protección de acuerdo a la normativa sectorial

de aplicación; uso de actividades económicas, terciario, comercio minorista, en parcela exclusiva; y uso de Equipamiento, en parcela exclusiva destinada a los usos dotacionales que pueden tener tal condición.

- usos dotacionales y de equipamientos: Docente, Servicios y Protección (Servicio Público y Administración pública), Sanitario-asistencial, Sociocultural y Religioso.

- usos de espacios libres públicos: Espacio Libre de Parque urbano, Espacio Libre público (zonas verdes), Espacio Libre de Plaza, Espacio Libre de Plaza con aparcamiento subterráneo, Espacio Libre de Áreas ajardinadas y Espacio libre de protección paisajística-cultural.

- usos de Infraestructuras: Viario rodado, aceras y vías peatonales.

2. Los restantes usos pormenorizados recogidos en el esquema de clasificación de los usos incluido en el artículo siguiente y que no aparecen reflejados en el Plano de ordenación O-4, se contemplan en principio con el carácter de usos compatibles complementarios y/o de usos compatibles autorizables, sin perjuicio de que puedan admitirse como uso principal de una manzana, parcela, espacio o edificación a través de la obtención de la correspondiente licencia de cambio de uso, o mediante modificación o revisión parcial del planeamiento, siempre que se cumplan las condiciones requeridas en estas normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes y no exista una prohibición expresa de su implantación en el suelo urbano consolidado de interés cultural.

Artículo 82. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados

1. Los usos principales sobre los que se estructura el esquema básico de la clasificación de los usos pormenorizados contemplados en el presente Anejo, son los siguientes: Residencial, Turístico, Uso de Actividades Económicas (Industrial y Terciario), Usos de Equipamientos (Espacios libres públicos, Dotaciones y de Equipamientos) y Usos de Infraestructuras.

2. El esquema básico de clasificación sistemática de los usos pormenorizados admitidos en suelo urbano consolidado de interés cultural, por referencia al uso principal al que pertenecen, en consonancia con los artículos correspondientes de las Normas del PIOLP y de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, es el que se contiene en el siguiente cuadro:

Usos principales	Usos pormenorizados en SUCIC	
Residencial	Unifamiliar	de vivienda libre
		de vivienda protegida
	Colectiva	de vivienda libre: unifamiliar agrupadas; vivienda plurifamiliar
		de vivienda protegida
	Residencia comunitaria	

Usos principales		**Usos pormenorizados en SUCIC**	
Turístico:		Establecimiento hotelero: Hotel urbano (o de ciudad) y Hotel Emblemático en edificio catalogado	
		Establecimiento extrahotelero: Casa Emblemática en edificio catalogado y apartamentos existentes.	
Uso de actividades económicas (Terciario) (ver definiciones en art. 9, b) de las NOP del Plan Operativo del PGO)		Comercio minorista (en las categorías de Local comercial y Agrupación comercial)	
		Oficina (en categoría de Local de oficina, Edificio de oficinas y despacho profesional)	
		Hostelería (según Ordenanzas Municipales)	
Uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento) (ver definiciones en art. 9, a) de las NOP del Plan Operativo del PGO)		Actividades de carácter artesanal y oficios artísticos (Categoría I. b) del art. 9 NOP del PGO)	
		Almacenaje minorista (Categoría II. b) del art. 9 NOP del PGO)	
		Taller mecánico o de reparación (Categoría II. a) del art. 9 NOP del PGO)	
Uso de Equipamientos	**Espacios Libres Públicos**	Parque urbano	
		Espacio libre público – Zona verde	
		Plaza	
		Plaza con Aparcamiento en el subsuelo	
		Área ajardinada	
		Espacio libre Paisajístico – Cultural	
	Dotaciones y Equipamientos	Docente	
		Sociocultural	
		Servicio Público de Administración Pública (comprende Justicia y Seguridad y Protección) [sólo como Dotación]	
		Sanitario-asistencial	
		Deportivo	
		Otros Servicios públicos comunitarios	
		Religioso [sólo como Equipamiento]	
Uso de Infraestructuras de Servicios		Hidráulica de tratamiento de agua	
		Hidráulica de almacenamiento de agua	
		Hidráulica de drenaje (saneamiento)	
		Energía	
		Telecomunicaciones	
		Residuos	
Uso de Infraestructuras Viarias y de Transporte		Sistema viario (red viaria)	Viario rodado y aceras
			Vías Peatonales
		Aparcamiento público	
Uso de Esparcimiento		Esparcimiento en espacios adaptados, en los tipos admisibles en el SUCIC (según art. 14, b) de las NOP del PGO).	

Artículo 83. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados

1. En concordancia con el artículo 275 de las Normas del PIOLP y de acuerdo a lo expresado en el artículo 6.2 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, y según su intensidad y prevalencia en relación con la ordenación, los usos pormenorizados pueden tener el siguiente carácter:

    a) **Uso principal**: es el uso pormenorizado que se determina como predominante y característico de una determinada área, edificación o parcela, o de un espacio delimitado al efecto.

    b) **Usos compatibles**: son todos aquellos que, por no ser contradictorios con el uso principal, dependiendo de su grado de implantación en una edificación o parcela, se admiten como complementarios o pueden coexistir en armonía con el uso principal, e incluso sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones, en los supuestos previstos en estas Normas o en las fichas de las actuaciones urbanísticas, teniendo la consideración en estos casos de usos alternativos.

        Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

        - Usos compatibles complementarios: son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad funcional al área o edificio donde se implanten. Se trata de usos compatibles cuya introducción o mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los valores y recursos presentes en cada zona y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.

        - Usos compatibles autorizables: Se trata de usos compatibles sin repercusión especial en la zona. Entre ellos se distinguen:

            1) Usos compatibles autorizables sin limitaciones. Son aquellos a los que no se le exigen condiciones para su admisión por no perturbar su implantación los usos principales y el resto de los usos compatibles complementarios o autorizables.

            2) Usos compatibles autorizables con limitaciones. Son aquellos para los que se determinan condiciones para su admisión, para asegurar que su implantación no perturba la de los usos principales y del resto de los compatibles.

    c) **Usos prohibidos**: son aquellos para los que, en su caso, se determina una prohibición expresa por ser incompatibles con el uso principal o por considerarse inadecuados con carácter general al definir la admisibilidad de un uso respecto a otro. Se entenderá que tienen este carácter los usos que no aparezcan expresamente citados como principales o compatibles en la regulación de los respectivos usos pormenorizados contenida en el presente Título o, en su caso,

cuando así se determine en la ficha de las actuaciones urbanísticas anexas a estas Normas.

2. En función del régimen de admisibilidad, los usos pormenorizados pueden ser:

    a) Usos obligatorios: se entiende por tales, los que califican cada parcela o inmueble como uso principal, de acuerdo a los planos de ordenación correspondientes, y que no son susceptibles de ser sustituidos por otro uso alternativo, salvo que se tramite al efecto una modificación puntual del planeamiento.

    b) Usos alternativos: son aquellos usos complementarios que pueden sustituir total o parcialmente al uso establecido como principal, conforme a lo expresado en el apartado 1, b) anterior, sin que tal cambio se considere modificación del planeamiento, siempre que la sustitución se realice de acuerdo a las condiciones contempladas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

3. En función de su relación con el uso principal, los usos pormenorizados compatibles pueden ser:

    a) Usos vinculados: son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable con el uso principal, por ser necesarios para la correcta operatividad del uso principal por venir impuesto por la normativa urbanística o sectorial de aplicación o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente. De acuerdo a lo expresado en el artículo 6.2 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, estos usos se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al uso principal de que se trate.

    b) Usos auxiliares: son los que pueden coexistir con el uso principal, mejorando su funcionamiento, y que se admiten sin previa determinación expresa al no constituir en sí mismos una categoría susceptible de adscribirse a un uso pormenorizado específico.

Artículo 84. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada

1. Los usos determinados como principales en la ordenación contenida en este Anejo podrán sustituirse a través de la correspondiente comunicación previa de cambio de uso, según lo establecido en el artículo 332.1.d) de la LSyENPC, sin necesidad de modificar el planeamiento, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

    a) Que el cambio sea a alguno de los usos determinados como alternativos respecto al uso principal que se sustituye.

    b) Que se justifique dicho cambio por ser coherente con el Modelo de ordenación y objetivos del Plan General en relación al suelo urbano de interés cultural.

    c) Que se garantice el cumplimiento riguroso de las exigencias que se deriven de la normativa sectorial aplicable y de las Ordenanzas Municipales que resulten

aplicables.

d) Que se cumpla la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigible al nuevo uso a implantar como principal.

e) Que en la solicitud y en el expediente de tramitación de la licencia de modificación o cambio de uso, consten los documentos y trámites que establezca la legislación aplicable y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En los edificios incluidos en el Catálogo, la sustitución del uso principal por un uso alternativo deberá cumplir además el régimen de usos e intervenciones establecido en estas Normas.

Artículo 85. Uso y régimen urbanístico del subsuelo

1. El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. En el caso de ser autónomo, el uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela, pudiendo admitirse con tal carácter los siguientes: aparcamientos subterráneos, equipamientos de actividades que puedan desarrollarse en tales condiciones, Infraestructuras de servicios, actividades productivas, logísticas y de almacenamiento en las categorías y en las condiciones admitidas en este Anejo, y todos aquellos autorizables según la normativa sectorial aplicable y que se permitan en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.

2. De acuerdo con lo establecido en la LSyENPC, el subsuelo de los sistemas locales y generales se presume de dominio y uso público, por lo que su ocupación queda supeditada a la pertinente autorización o concesión de utilización del domino público, salvo en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa.

3. En consecuencia con lo expresado en los números anteriores, los aparcamientos previstos en el subsuelo de espacios libres públicos tendrán la consideración de dominio público sin perjuicio de lo que se establezca para su explotación en la oportuna concesión administrativa, salvo que se constituya complejo inmobiliario y tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; todo ello sin perjuicio del supuesto regulado en el artículo 16, a) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.

CAPÍTULO II. USOS DE EQUIPAMIENTOS

SECCIÓN 1º. USOS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 86. Categorías del uso de Equipamientos en suelo urbano de interés cultural

1. En consonancia con el artículo 276.3 de las Normas del PIOLP y con el artículo 13.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, los usos de equipamientos son las actividades de carácter social y comunitario, de índole colectiva o general, o bien constituyen la práctica de actividades propias de la vida en sociedad, con sus correspondientes instalaciones, y siempre de uso abierto al público o de utilidad comunitaria, o bien dirigido a círculos indeterminados de personas.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, las parcelas y edificaciones calificadas como Equipamiento para usos dotacionales se determinan como Dotación pública (D) y sólo pueden ser de titularidad pública con carácter de dominio público y las edificaciones no computan a efectos de la edificabilidad lucrativa ni del aprovechamiento urbanístico.

3. Las parcelas y edificaciones calificadas para usos dotacionales y de equipamiento que se determinen como Equipamiento (E) pueden ser de titularidad privada o de titularidad pública con carácter patrimonial, y computan en la edificabilidad lucrativa y el aprovechamiento urbanístico.

4. Los usos dotacionales y de equipamientos se considerarán Dotación pública (D) salvo que se determinen expresamente como Equipamiento (E), y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos a través de la pertinente concesión administrativa. En cualquier caso, el uso de Administración Pública siempre será Dotación pública y el uso Religioso siempre tendrá la consideración de Equipamiento.

5. Atendiendo a la naturaleza de las actividades y servicios que conllevan, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen como usos pormenorizados las siguientes categorías de usos de Equipamiento, que se corresponden en cada caso con los respectivos que vienen definidos en el artículo 13.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo:

    - Servicios y Protección:

      Se incluyen en este uso las siguientes categorías: Servicio Público (SP) -de carácter dotacional- y Administración pública (AP):

        - Administración Pública (AP): se incluye dentro de este uso las actividades y servicios propios de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y las tareas de atención a los ciudadanos respecto a tales asuntos. También deben comprenderse dentro de este uso los de Justicia y Seguridad y

Protección Ciudadana. El uso de Administración Pública tiene siempre carácter de Dotación pública, no pudiendo determinarse como Equipamiento.

- Servicio Público (SP): se incluyen en este uso las actividades destinadas a prestar servicios de carácter comunitario, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de Correos, Tanatorios, Cementerios, etc.

- Docente (DOC): se incluyen en este uso todos los edificios, espacios e instalaciones destinadas permanentemente a la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados u homologados, y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales en sus distintos grados, comprendiendo también las dependencias anexas que resulten necesarias.

- Sociocultural (CUL): se incluyen en este uso las actividades destinadas de forma permanente a la transmisión de la cultura o a la conservación y/o exposición de sus diversas expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.). Se incluyen también en este uso, las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales o específicamente sanitarios.

- Sanitario-asistencial (SAN): se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de asistencia médica o quirúrgica a las personas, en régimen ambulatorio o con hospitalización, incluidas las consultas médicas privadas que por sus características requieran autorización previa de la administración competente. Las clínicas veterinarias se consideran actividades comprendidas en este uso rotacional, sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas Municipales. Asimismo, se incluyen los servicios de carácter asistencial que integran servicios o ayudas a colectivos específicos que lo requieran.

- Deportivo (DEP): se incluyen en este uso las actividades destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en espacios o edificios concebidos para ello, en su caso cumpliendo con las medidas reglamentarias de la disciplina deportiva de que se trate.

- Religioso (REL): se incluyen en este uso los espacios y edificaciones destinadas permanentemente a la celebración de los diferentes cultos, servicios religiosos y otras actividades auxiliares, que comúnmente se realizan en estos centros para el servicio de la comunidad, determinándose exclusivamente con el carácter de Equipamiento.

- Parques y Espacios Libres: se incluyen en este uso las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.

Artículo 87. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamiento

1. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de los usos Dotaciones y de Equipamiento admitidas en suelo urbano consolidado de interés cultural, de acuerdo a lo

expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal correspondiente. Las citadas ordenanzas municipales, planes e instrumentos complementarios deberán atender las determinaciones recogidas en estas Normas que resulten de aplicación a los usos dotacionales y de equipamientos.

2. Toda edificación destinada a usos dotacionales y de equipamiento cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, con las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación, y en su caso con las condiciones que se deriven de la legislación específica por razón de la actividad de que se trate.

3. En el caso de que el uso de equipamiento o de dotación se ubique en edificio ya existente, serán de aplicación las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología, que se determine en el presente Anejo. También serán de aplicación, en el caso de edificios catalogados, las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas y en la ficha correspondiente del Catálogo.

4. Los usos Docente, Sanitario-asistencial y Deportivo deberán cumplir con las condiciones contenidas en la respectiva normativa específica que regula las instalaciones correspondientes, cuando se trate de Dotaciones o Equipamientos que lo precisen según la legislación aplicable en cada caso.

5. En el uso Sanitario-asistencial se incluyen las denominadas residencias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial). La adscripción de este tipo de viviendas o residencias a la categoría de equipamiento se realizará en el marco de la legislación específica aplicable.

Artículo 88. Usos compatibles con los Usos de Equipamiento

1. Con el fin de posibilitar la creación de complejos integrados de usos dotacionales y de equipamientos, de carácter multifuncional, se consideran compatibles entre sí las diferentes categorías de tales usos, cuando no lo impida la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad concreta y se cumplimenten las condiciones que al respecto contengan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En las parcelas y edificaciones calificadas para usos dotacionales y de equipamientos se pueden admitir como usos compatibles los usos terciarios de Local comercial y de Hostelería, siempre que se puedan considerar complementarios en su relación con la actividad principal y su implantación no esté prohibida en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en la normativa sectorial de aplicación. En cualquier caso, el conjunto de la superficie edificada para acoger tales usos compatibles no podrá superar el diez (10) por ciento de la superficie total edificable.

3. En las parcelas y edificaciones calificadas para uso Docente o Sociocultural, cuando la actividad formativa lo requiera, se considera compatible el uso de actividades económicas productivas,

logísticas y de almacenamiento, en las categorías admitidas en estas Normas para el suelo urbano consolidado de interés cultural.

4. Los usos dotacionales y de equipamiento, salvo que se ubiquen en edificaciones protegidas, tendrán como uso vinculado obligatorio el uso de garaje-aparcamiento, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Artículo 89. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso de Equipamiento

1. La sustitución de una dotación o de un equipamiento existente, sea de titularidad pública o privada, sólo se admite para implantar en la parcela de que se trate un espacio libre público u otro uso dotacional o de equipamiento, y en este caso cuando mediante los informes pertinentes se justifique que el uso dotacional o de equipamiento sustituido no responde a necesidades reales actuales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos Docente, Sociocultural, Administración pública, y Sanitario-asistencial, son considerados entre sí como usos alternativos y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido.

3. Los usos Sanitario-asistencial, Religioso y Servicios públicos comunitarios se consideran entre sí como usos alternativos y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se trate de equipamientos, y se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las que se contengan en la Ordenanza Municipal correspondiente.

4. Los cambios de uso previstos en los apartados anteriores no se considerarán modificación del planeamiento ni requerirán licencia de cambio de uso cuando se trate de dotación pública, bastando en este caso con los informes técnicos que se establecen en el apartado primero de este artículo y el acuerdo municipal correspondiente.

SECCIÓN 2º. USO DE EQUIPAMIENTOS: PARQUES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 90. Categorías del uso de Parques y Espacios libres en suelo urbano de interés cultural

En aplicación del artículo 276.3 de las Normas del PIOLP, y de conformidad con lo establecido en el artículo 13. 1, e) y 16, a) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, y a los efectos de su sistematización y del establecimiento de condiciones particulares, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes categorías del uso de Espacio libre público:

- Parque urbano (EL-PQ): son espacios libres de dominio y uso público, en su mayor parte ajardinados, destinados a la estancia y esparcimiento de las personas, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del área urbana en la que se localizan.

- Espacio Libre público - Zona verde (EL): son espacios libres de dominio y uso público, de menor dimensión de los parques, en su mayor parte ajardinados, y destinados a mejorar la salubridad y calidad ambiental del área urbana en la que se localizan.

- Plaza (EL-Pz): son espacios libres de dominio y uso público, urbanizados y en su caso parcialmente ajardinados, destinados a la estancia de las personas y como lugar para su relación, así como a mejorar la calidad estética y ambiental del medio urbano en el que se insertan, pudiendo formar parte funcionalmente de los itinerarios peatonales.

- Plaza con aparcamiento subterráneo (EL-PZ, Ap): son espacios libres de dominio y uso público, que en su superficie cumplen las mismas funciones descritas para la categoría de Plazas, destinándose el subsuelo a aparcamiento de vehículos, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

- Área ajardinada (EL-Aj): son espacios libres de dominio público, ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y a minorar los efectos negativos del tráfico viario.

- Espacio libre paisajístico – cultural (EL-PC): son espacios libres de dominio y uso público que deben protegerse por sus valores paisajísticos y/o culturales, y mantenerse en su estado natural, siendo elementos esenciales del paisaje urbano.

Artículo 91. Condiciones de admisibilidad del uso de Parques y Espacios libres

1. Todo espacio libre público de Parque urbano y de Plaza cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

2. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de Espacios libres públicos admitidas en suelo urbano consolidado de interés cultural, de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización y en la Ordenanza Municipal Ambiental. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes.

3. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos en el subsuelo de las Plazas donde se determine expresamente la implantación de tal uso, cumplirán las determinaciones del Plan Operativo del PGO y las que se concreten en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

4. La altura máxima de las edificaciones en los espacios libres públicos, destinadas a los usos compatibles señalados en el artículo siguiente, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros), equivalente a una sola planta.

5. Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de dos (2) metros, que facilite el acceso de personas a los portales.

6. En los Espacios libres públicos situados en recintos singulares incluidos en el Catálogo se aplicarán las disposiciones contenidas en capítulo III del Título Tercero de estas Normas.

Artículo 92. Usos compatibles con el uso de Parques y Espacios libres

1. En los Parques urbanos se admiten como compatibles los usos terciarios de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y de Hostelería, y los usos dotacionales de Equipamiento Deportivo, Sociocultural, Sanitario-asistencial y Servicios Públicos, además de las instalaciones propias de los servicios para su vigilancia y mantenimiento, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el diez (10) por ciento de la superficie total del parque.

2. En las Plazas y en las Plazas con aparcamiento en el subsuelo se admiten como compatibles los usos terciarios de Hostelería y de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y los usos dotacionales de Equipamiento en las categorías de Deportivo y Sociocultural, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el diez (10) por ciento de la superficie total de la plaza.

3. En las Plazas previstas expresamente con aparcamiento en el subsuelo, dicho uso compatible se establece además como uso vinculado al espacio libre público, y se desarrollará de acuerdo a las condiciones contenidas en estas Normas y a las que establezca la Ordenanza Municipal correspondiente.

4. En los Espacios libres de protección paisajística - cultural se admiten como compatibles los usos terciarios de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y de Hostelería, y los usos dotacionales de Equipamientos Docente y Sociocultural, además de las instalaciones propias de los servicios para su vigilancia y mantenimiento, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el uno (1) por ciento de la superficie total del espacio y lo permitan las Ordenanzas Municipales correspondientes. También se considera compatible en este caso el uso dotacional Deportivo cuando se trate de la práctica de disciplinas deportivas relacionadas con la naturaleza.

5. Además de lo regulado en los apartados anteriores, en todas las categorías de uso de espacio libre público podrán ubicarse kioscos o puestos de información turística y/o ciudadana e instalarse las Infraestructuras de servicios que resultan necesarias y no impidan el normal desarrollo de las funciones establecidas para el espacio libre público, según la categoría de que se trate, y se cumplan las condiciones que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1º. USO DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Artículo 93. Categorías del uso de Infraestructura viaria en suelo urbano de interés cultural

1. En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, y a partir de lo dispuesto en la letra c) del artículo 12 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, de acuerdo a su naturaleza y a las respectivas funciones que cumplen, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes categorías del uso de Infraestructuras viarias: Sistema viario o Red viaria y Aparcamiento público.

2. A los efectos de la sistematización de las determinaciones sobre las Infraestructuras viarias y de comunicaciones en el suelo urbano de interés cultural y para diferenciar el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías específicas del uso de Sistema viario o Red viaria:

    - Viario rodado y aceras.

    - Vías peatonales.

    - Áreas ajardinadas vinculadas al sistema viario

3. A los efectos de su especificación, y con relación al carácter de la explotación en cuanto al tipo de función que cumple para el usuario, se distinguen las siguientes categorías de usos pormenorizados específicos dentro del uso pormenorizado de Aparcamiento público:

    - Aparcamiento público rotatorio: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos mediante el cobro de una tarifa a fijar por la Administración municipal.

    - Aparcamiento público para residentes: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos para personas residentes o con alta profesional en el área. Las plazas de aparcamiento de estos aparcamientos podrán ser adquiridas en propiedad o utilizadas en el régimen de uso que se determine, por residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario o de equipamientos, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en el suelo urbano de interés cultural o en el subámbito donde se localice el aparcamiento, según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes o el acuerdo municipal que se adopte al respecto. Los precios de adquisición o de alquiler se fijarán a través del procedimiento establecido legalmente en cada caso.

- Aparcamiento público mixto: en el caso de que en el aparcamiento se den ambas situaciones: plazas de carácter rotatorio y plazas para residentes, en los respectivos porcentajes que se determinen en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en el acuerdo municipal que se adopte al respecto.

Artículo 94. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura viaria

1. Las condiciones particulares de aplicación a los elementos del sistema viario, ya sean vías rodadas, aceras o vías peatonales, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de la ordenación prevista en el presente Anejo.

2. En el caso de viario rodado o vías peatonales situados en recintos o espacios urbanos de carácter singular incluidos en el Catálogo, serán de aplicación las disposiciones del capítulo III del Título III de las presentes Normas.

Artículo 95. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Aparcamiento público

1. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos públicos serán las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, sin perjuicio de los artículos de la presente normativa que resulten de aplicación.

2. En el desarrollo de las condiciones de aplicación a los aparcamientos públicos, además de distinguir los supuestos expresados en el artículo anterior, las Ordenanzas Municipales deberán contemplar las determinaciones específicas a aplicar dependiendo de si los espacios destinados al aparcamiento de vehículos están situados en plantas bajas o bajo rasante de edificios destinados a otro uso principal, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres públicos de Plaza o en edificios exclusivos de aparcamientos.

3. En caso de implantarse el aparcamiento público en parcelas donde existan edificaciones con otros usos, serán de aplicación a éstos las condiciones de dotación de plazas de aparcamiento de estas Normas, con independencia de las plazas adscritas al aparcamiento público.

Artículo 96. Usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones del uso de Infraestructura viaria y Aparcamiento público

Los usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones respecto al uso de infraestructura viaria y aparcamiento público serán los que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso.

SECCIÓN 2º. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA E INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS)

Artículo 97. Categorías del uso de Infraestructuras Técnicas de Servicios en el suelo urbano de interés cultural

1. Son usos de Infraestructuras de Servicios los que comprenden las actividades de prestación de servicios públicos básicos para la vida individual y colectiva, como son las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, y todo lo relacionado con la energía, las telecomunicaciones y los residuos, incluyendo el suelo y las construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera el establecimiento y funcionamiento del servicio.
2. En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, las infraestructuras técnicas de servicios son las que se relacionan en las letras e), f), g) y h) del artículo 12 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.
3. En consecuencia con lo expresado en el apartado anterior, las categorías específicas del uso de Infraestructuras de Servicios en el suelo urbano consolidado de interés cultural son las que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados de estas Normas, sin perjuicio del desarrollo de tales categorías en los usos pormenorizados específicos que se determinen por la legislación sectorial aplicable a cada una de las actividades de que se trate y las limitaciones que en su caso establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 98. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructuras de Servicios

1. La admisión de un uso de infraestructura técnicas de servicio en suelo urbano de interés cultural estará condicionada por las limitaciones, condiciones, prohibiciones y determinaciones que se determinen en la legislación urbanística y en la normativa sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, así como en las correspondientes Directrices de Ordenación Sectorial y en el planeamiento territorial que ordene las distintas Infraestructuras de servicios.

2. Las Ordenanzas Municipales desarrollarán lo dispuesto en los textos normativos e instrumentos mencionados en el apartado anterior, dentro de las competencias que tienen legalmente atribuidas las Corporaciones Locales. En concreto, a través de las correspondientes Ordenanzas Municipales se determinarán las condiciones para el soterramiento progresivo de las líneas aéreas de energía eléctrica existentes en el suelo urbano de interés cultural.

3. Además de lo expresado en los apartados anteriores, la implantación de Infraestructuras de servicios en los espacios y recintos de carácter singular incluidos en el Catálogo, deberá cumplir las disposiciones contenidas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN 1º. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 99. Categoría del uso productivo, logístico y de almacenamiento en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. A los efectos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento, en aplicación del artículo 276.7 de las Normas del PIOLP y de acuerdo a las definiciones y condiciones establecidas en el artículo 9, a), 1) y 2) de las Normas de Ordenación pormenorizada del Plan Operativo: Categoría I, b) de actividades artesanales y oficios artísticos; Categoría II, a) de talleres mecánicos y similares; y Categoría II, b) de Almacenaje minorista.

Artículo 100. Condiciones generales de admisibilidad del uso productivo, logísticos y de almacenamiento

1. En el suelo urbano consolidado de interés cultural, el uso productivo, logístico y de almacenamiento en las categorías admitidas según lo dispuesto en el artículo anterior, tendrá la consideración de uso compatible secundario cuando lo permita la regulación del uso principal de que se trate y sólo podrá implantarse como uso principal de una parcela o edificación por sustitución de otro respecto al que se determina como uso alternativo, según lo dispuesto en estas Normas.

2. Las condiciones particulares de aplicación a las actividades a desarrollar en cada una de las categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento admitidas en el suelo urbano de interés cultural de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas, en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo y en la normativa sectorial que resulte de aplicación por razón de la actividad.

3. El uso productivo, logístico y de almacenamiento deberá cumplir con la dotación de aparcamiento establecida con carácter general en estas Normas.

SECCIÓN 2º. USO TERCIARIO

Artículo 101. Categoría del uso Terciario en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. En el suelo urbano consolidado de interés cultural se admite el uso Terciario en las categorías de Comercio, Oficinas, y de Hostelería, que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados de estas Normas, sin perjuicio de las limitaciones y condicionantes derivados de la legislación sectorial aplicable por razón de la actividad de que se trate y las que contengan las Ordenanzas Municipales.

2. Las categorías específicas de uso Comercial que se permiten en el suelo urbano de interés cultural, son las de Comercio minorista en Local comercial y Agrupación comercial, además de la actividad de hostelería ejercida en el espacio público de conformidad con lo que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales.

3. Las categorías específicas de uso Comercial y las condiciones para su ejercicio se desarrollarán en la Ordenanza Municipal correspondiente, atendiendo a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de ordenación de la Actividad Comercial y en la Reguladora de la Licencia Comercial Específica y tomando en consideración las acciones previstas en la Zona Comercial Abierta.

4. Las categorías específicas y las determinaciones y condiciones relativas a los usos terciarios de Oficina, y de Hostelería, a aplicar en el suelo urbano de interés cultural, se contendrán en la Ordenanza Municipal de actividades, o en la específica que en su caso se formule.

Artículo 102. Condiciones generales de admisibilidad de los usos Terciarios

1. Las condiciones de admisibilidad del uso terciario en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos vienen determinadas por las especificaciones de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación en la que se desarrolle la actividad, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como por la normativa sectorial aplicable según la actividad concreta y por las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. Toda edificación terciaria cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales.

3. La situación del uso de comercio y de hostelería compatible, dentro de una edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

4. El uso comercial en sótanos solo se permitirá en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja. Cumplirán todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, técnicas, etc. de aplicación al comercio general.

5. En el supuesto de que los usos de comercio, oficinas y hostelería se emplacen en edificio exclusivo o compartido entre ellos, se admitirá su disposición en cualquiera de sus plantas.

6. El uso de hostelería en una edificación cuyo uso principal sea otro, pero compatible, podrá situarse en cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.

7. El uso de comercio y/ de oficinas en una edificación, cuyo uso principal sea otro, pero compatible, sólo se admitirá en plantas inferiores a las del uso principal, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.

8. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta en el uso Comercial, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

9. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la zona de edificación de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

Artículo 103. Usos compatibles con el uso Terciario

1. En las parcelas calificadas expresamente con uso terciario Comercial se consideran compatibles el resto de los usos terciarios admitidos en estas Normas para el suelo urbano de interés cultural, así como los usos dotacionales y de equipamiento, y el de Actividades económicas de producción, logística y almacenaje en las categorías admitidas en este Anejo, según las respectivas definiciones contenidas en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en las condiciones que resulten exigibles de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación en cada caso y a las Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas y de Edificación.

2. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso de Comercio, en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 104. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Terciario

La sustitución de la categoría de uso terciario Comercial establecida como principal de una parcela o inmueble sólo se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso y el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable:

a) Que el nuevo uso sea también terciario, en cualquiera de las categorías reconocidas en estas Normas para el suelo urbano de interés cultural.

b) Que el nuevo uso sea turístico de Hotel urbano o de Establecimiento extrahotelero, en los supuestos autorizables según la normativa turística.

c) Que el nuevo uso sea Aparcamiento o alguno de los usos Dotacionales o de Equipamiento, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones exigidos en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

d) Que el nuevo uso sea de Esparcimiento en espacio adaptado, en los tipos admitidos y según las definiciones contenidas en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones exigidos en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO

Artículo 105. Modalidades y tipologías del uso Turístico en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. Las tipologías admitidas dentro del uso turístico en el suelo urbano de interés cultural son las de Hotel urbano y Hotel Emblemático en la modalidad hotelera y las de Apartamentos y Casa Emblemática en la modalidad correspondiente a Establecimientos extrahoteleros, que se determinan en aplicación del artículo 276.8 de las Normas del PIOLP y del artículo 8 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, aplicándose las definiciones y condiciones recogidas en la legislación turística.

2. En consecuencia, con lo establecido en el número anterior, los respectivos tipos de establecimientos de alojamiento admitidos en el suelo urbano consolidado de interés cultural, se definen de acuerdo a lo dispuesto sobre cada uno de ellos en el artículo 2 del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, es decir:

    - Hotel urbano: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.

    - Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

    - Apartamento: el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas de instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

    - Casa Emblemática: el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

Artículo 106. Condiciones generales de admisibilidad de las modalidades Hotelera y Extrahotelera y sus tipos

1. Los tipos de Hotel urbano en la modalidad hotelera y de Apartamento en la modalidad de establecimiento extrahotelero deberán cumplir las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela donde se desarrolle la actividad, contenidas ambas en el Título Cuarto de estas Normas, tanto en edificios

de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas.

2. Las condiciones de admisibilidad de los tipos correspondientes a Hotel urbano y Hotel Emblemático en la modalidad hotelera y de los tipos correspondientes Apartamento y Casa Emblemática en la modalidad extrahotelera, admitidos en el suelo urbano de interés cultural, en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos, vienen determinadas por las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación de que se trate, o bien por las condiciones de protección en el caso de inmuebles catalogados, de acuerdo a la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo. Además, estos establecimientos alojativos cumplirán con la normativa vigente que resulte de aplicación en cada caso.

Artículo 107. Usos compatibles con el Uso Turístico

1. Los usos compatibles con el Uso Turístico en la modalidad hotelera o extrahotelera, son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en la legislación urbanística y sectorial aplicable:

    a) Actividades económicas en la categoría de usos Terciarios:

        - Comercio minorista, en la modalidad de Local comercial;

        - Oficina, sólo con carácter de uso auxiliar del principal en aquellas modalidades que lo permitan;

        - Hostelería, en las modalidades admitidas según la legislación sectorial turística y de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

    b) Equipamientos: sólo en las categorías Docente, Sociocultural y Sanitario-Asistencial, cuando la actividad esté relacionada con la oferta del establecimiento alojativo.

2. Los usos compatibles que se desarrollen en una parcela o edificación calificada para Hotel urbano, deberán estar necesariamente vinculados al uso turístico principal y cumplir el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, junto con el resto de las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso Turístico en la modalidad hotelera en el tipo de Hotel urbano y en la modalidad extrahotelera en el tipo de Apartamento, en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 108. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Turístico

1. La sustitución del uso Turístico por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas para el cambio de uso y las contenidas en la normativa sectorial aplicable según la actividad, en las Directrices de Ordenación, en las Normas del PIOLP, en las Normas del Plan Operativo del PGO y en el planeamiento territorial de aplicación vinculante, en su caso:

    a) Residencial:

        - Residencial colectivo (Vivienda plurifamiliar, vivienda de protección pública y residencia.

    b) Actividades económicas de usos Terciarios:

        - Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;

        - Hostelería, en las categorías que resulten admisibles y se cumplan las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las Ordenanzas Municipales.

        - Oficina, en los supuestos y en las categorías en que tal sustitución resulte posible.

    c) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.

    d) Dotacional y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial o las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL

Artículo 109. Categorías del uso Residencial en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. Las categorías del uso Residencial admitidas en el suelo urbano de interés cultural son las recogidas en el artículo 7 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en aplicación del artículo 276.9 de las Normas del PIOLP, según las respectivas definiciones contenidas en el citado artículo del planeamiento general.

Artículo 110. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial

1. El uso residencial en cualquiera de sus categorías, deberá cumplir las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita, tanto en edificios de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas, o en los que el uso se cambie a residencial.

2. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial en el suelo urbano de interés cultural, en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos, vienen determinadas por las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación de que se trate, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del presente Anejo. Además, toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales de Edificación y las que sean de aplicación.

3. Las viviendas protegidas, con cualquier régimen previsto en la legislación vigente, estarán sujetas en lo que concierne a las condiciones de programa y proyecto, a la normativa que las regula.

4. El uso Residencial en la categoría de Residencia comunitaria cumplirá con las mismas condiciones de edificación aplicables a las viviendas en las otras categorías, con las especificaciones que se deriven de la normativa reguladora de la actividad concreta.

Artículo 111. Usos compatibles con el Residencial

1. En la planta baja o en todo caso en plantas situadas por debajo de las destinadas a viviendas y con total independencia de éstas, con acceso directo desde el viario o espacio público, resolviéndose sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos compatibles con el uso Residencial, de carácter secundario y complementario:

    a) Actividades económicas de usos Terciarios:

- Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;

- Oficina, en todas sus categorías siempre que resulte posible, no aplicándose los condicionantes anteriores en el caso de despachos profesionales;

- Hostelería, en las categorías admitidas según la legislación sectorial de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

b) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.

c) Dotacionales y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial aplicable según la actividad a desarrollar o las Ordenanzas Municipales.

2. La compatibilidad con el Uso Residencial del uso de Hostelería, estará condicionada en cualquier caso a lo que determine la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal sobre actividades.

3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso Residencial, con la intensidad y en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 112. Usos alternativos al uso Residencial

1. La sustitución del uso Residencial por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas para el cambio de uso y las contenidas en la normativa sectorial aplicable según la actividad, en las Directrices de Ordenación, en las Normas del PIOLP, en las Normas del Plan Operativo del PGO y en el planeamiento territorial de aplicación vinculante, en su caso:

a) Turístico:

- Hotel urbano, Hotel emblemático y establecimiento extrahotelero, si se cumplen los requisitos de la normativa turística aplicable.

b) Actividades económicas de usos Terciarios:

- Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;

- Hostelería, en las categorías que resulten admisibles y se cumplan las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las Ordenanzas Municipales.

- Oficina, en los supuestos y en las categorías en que tal sustitución resulte posible.

c) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.

d) Dotacional y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial o las Ordenanzas Municipales.

e) Aparcamiento:

- sólo respecto a la categoría de Residencial colectiva.

f) Esparcimiento en espacios adaptados en Tipo I (artículo 14, b) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en las condiciones exigibles según la legislación sectorial y las Ordenanzas Municipales aplicables.

2. La sustitución del uso de vivienda protegida sólo será admisible cuando el uso alternativo sea un uso Dotacional y siempre que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la legislación aplicable en la materia.

CAPÍTULO VII. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 113. Situación legal de las construcciones preexistentes

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 159 de la LSyENPC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del presente Anejo, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal que corresponda según lo dispuesto en el apartado 1 de dicho artículo 159 y disposición adicional segunda de la LSyENPC sin perjuicio de lo contemplado al respecto en las Normas de Ordenación estructural y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 159 de la LSyENPC, y sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, será de aplicación el régimen regulado en el artículo 160 de la LSyENPC según la situación legal que corresponda.

3. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que, encontrándose en la situación legal de consolidación, tengan alguna disconformidad con la ordenación contenida en el presente Anejo, aunque no sea necesariamente incompatible con la misma, y se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, les será de aplicación asimismo lo previsto para este caso en el artículo 160.1 de la LSyENPC, pero con la especificidad que se señala a continuación:

    a) Podrán autorizarse, con carácter excepcional, obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, no pudiendo estas obras dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en situación legal de afectación por actuación pública, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos, les será de aplicación el régimen jurídico específico previsto para este caso en el artículo 160.2 de la LSyENPC.

Artículo 114. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública

1. La aplicación del régimen derivado de la situación legal de consolidación o de la situación legal de afectación por actuación pública no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Anejo. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones reguladoras de la edificación, por lo que podrán efectuarse en los mismos los tipos de obras y las actuaciones previstas conforme a las normas específicas que les sean de aplicación según la regulación contenida en estas Normas.

2. Si el edificio o parte del mismo tuviera un uso disconforme con las determinaciones normativas del presente Anejo, se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación, reestructuración y remonta, salvo que éstas tengan por objeto adaptar el uso de la edificación al presente Anejo.

3. En base a lo establecido en el artículo 161 de la LSyENPC, las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.

4. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la LSyENPC, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Determinación del Área de Rehabilitación Integral

1. En caso de acordarlo expresamente el Ayuntamiento Pleno, todas o parte de las actuaciones de ejecución directa y de las operaciones puntuales de rehabilitación delimitadas en el presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural, podrán tener la consideración de Área de Rehabilitación Integral, de conformidad con la regulación contenida en el Título V del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aplicándose en su caso lo dispuesto en la legislación básica aplicable.

2. El Área de Rehabilitación Integral que en su caso se determine, conforme a los artículos 152 y 181 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a la legislación estatal básica, constituirá un ámbito territorial delimitado con la finalidad de realizar en él una gestión integrada para su rehabilitación física, social, económica y funcional, buscando el equilibrio entre la conservación del Patrimonio histórico y las actividades que tengan lugar en el área, y atendiendo a lo expresado en las Directrices 73 y 111.1 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

3. En el supuesto de determinarse un Área de Rehabilitación Integral, de conformidad con el primer apartado del presente artículo, su delimitación podrá incluir una o más recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa o para operaciones puntuales de rehabilitación, y tendrá los efectos enunciados en el artículo 186 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, incorporándose en tal caso los contenidos exigidos en el Título V de dicho reglamento, y siendo de aplicación en todo caso lo dispuesto en la legislación básica aplicable.

Segunda. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma podrá encomendar el desarrollo y la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo a la Oficina de Gestión que se cree con objeto de desarrollar y ejecutar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico y de estructurar adecuadamente la gestión de las actuaciones previstas en el suelo urbano de interés cultural delimitado por el Plan General, garantizando así la aplicación coordinada de ambos planeamientos y una atención especializada a los particulares.

2. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural tendrá carácter técnico, y sus competencias, funciones, régimen, composición y estructura serán definidas por el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable, en el propio acuerdo de su constitución o a través de la Ordenanza que se apruebe para su constitución y funcionamiento.

3. En el supuesto expresado en estas Normas, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural actuará al propio tiempo como órgano de asistencia técnica al consorcio o ente consorcial del Área de Rehabilitación Integral que, en su caso, se constituya.

Tercera. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico)

El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma constituirá el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico y cultural del municipio, de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que actuará como órgano consultivo y asesor de la Corporación y de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico Artístico y su entorno de interés cultural, y en su caso del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral que se delimite conforme a la Disposición Adicional primera de estas Normas.

Cuarta. Elementos catalogados e intervenciones de nueva construcción

1. A los efectos de las presentes Normas, se establecen las siguientes definiciones sobre los elementos catalogados y los tipos de intervención de nueva construcción:

    a) Elemento catalogado: abarca la totalidad de la finca registral o superficie catastral o en la que se integra el inmueble catalogado, incluyendo tanto el edificio o edificios como la parcela vinculada.

    b) Área de protección: comprende, dentro de la finca registral que conforma el elemento catalogado, el espacio o inmueble concreto que es objeto de protección.

    c) Área libre obligatoria: se califica como tal la zona que se establece como inedificable dentro del elemento catalogado. Dentro de este término se incluyen los patios, los espacios libres privados o cualquier otro ámbito espacial no susceptible de ser ocupado por la edificación.

    d) Nueva edificación: toda obra de nueva planta que se realice sobre un solar libre y susceptible de edificar.

    e) Remonta: se define como tal la construcción de una o más plantas sobre una edificación preexistente catalogada.

2. Para las obras de nueva construcción, ya sea de remonta o de nueva edificación, serán de aplicación los siguientes criterios:

    a) La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.

    b) La altura libre máxima de toda nueva planta, medida —en fachada— de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de cuatro (4,00) metros, siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación o ficha correspondiente del Catálogo.

    c) En el caso de remonta, deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear. Asimismo, la disposición de huecos

de la remonta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación o en las fichas del Catálogo. Sus proporciones serán conforme a los modelos protegidos existentes, según sea la tipología de fachada catalogada.

Quinta. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados.

1. El entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia desde los que puede verse el edificio.

2. Aquellos elementos, edificios y áreas no edificadas públicas o privadas incluidos en el entorno próximo de los elementos catalogados y que no se encuentren incluidos en el Catálogo de Protección, cumplirán con las siguientes condiciones estéticas:

    a) Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.

    b) En situaciones especiales, para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.

    c) Se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden paramentos al descubierto será obligatorio tratarlas con las mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal.

    d) En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

    e) Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.

    f) En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

    g) Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una

fachada se tratara. Debido a ello las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada.

h) Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

i) Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana, con cerramiento de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.

j) El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

k) En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con las indicaciones de los servicios municipales encargados de su posterior mantenimiento.

l) Todos los árboles existentes en el entorno próximo a los elementos catalogados serán estrictamente respetados.

Sexta. Ámbitos de tanteo y retracto

En cumplimiento del Artículo 75 de las Normas del PIOLP, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con este Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC), se declaran ámbitos de tanteo y retracto.

Séptima. Catalogación y Descatalogación

El Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, es competente para catalogar y descatalogar los bienes susceptibles de ser incluidos en este instrumento siempre que dichas acciones se lleven a cabo de conformidad con los criterios que al efecto vienen definidos en este.

Para ello se tramitará el pertinente procedimiento con audiencia, en todo caso, de los interesados en el expediente.

Todo ello sin perjuicio de proceder a la modificación del presente instrumento cuando así se considere.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 b) a) de la Ley 11/2019, de25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en la totalidad del ámbito territorial del presente Anejo, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Catálogo Municipal de Bienes Patrimoniales Culturales, a todas las viviendas, instalaciones y construcciones que tengan más de cien años de antigüedad se les aplicará un régimen de protección integral considerado como aquel que protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en dicha ley.

Se podrá exceptuar de tal régimen a aquellas edificaciones que, ostentando tal antigüedad sean susceptibles de aplicársele otros regímenes de protección, previa valoración del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, tramitándose al efecto el procedimiento establecido en la disposición adicional séptima del presente Anejo.

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA

2023.08.03 12:53:29 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera,
Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz
de La Palma, para hacer constar que el presente documento,
integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz
de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma
parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión
extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC (actuación de urbanización)	

DENOMINACIÓN:	REORDENACIÓN MANZANA DE LA CHATARRA	AU-1 Página 1 de 10

ORTOFOTO

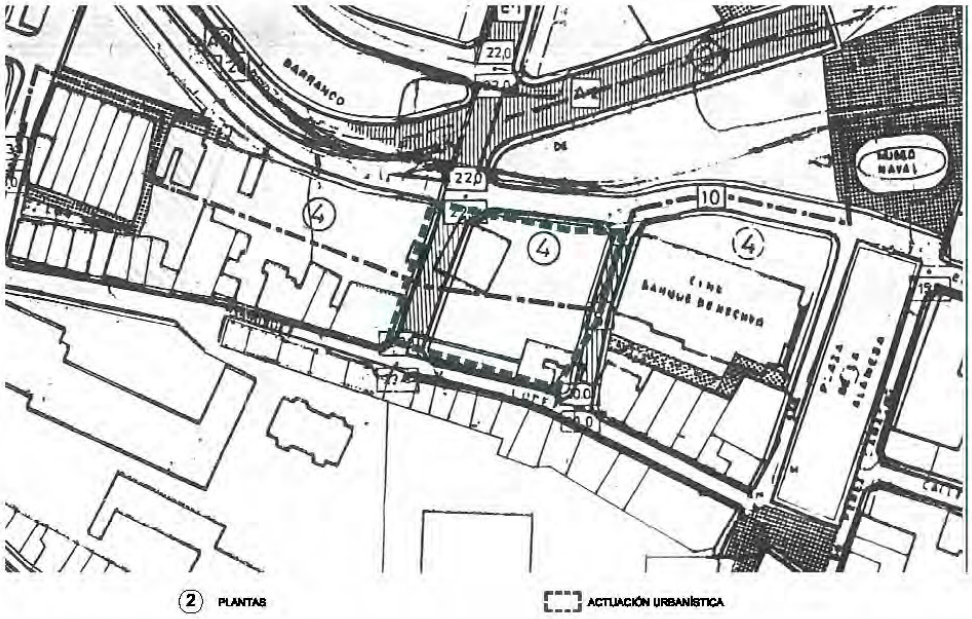


PLANO DE SITUACIÓN



CONDICIONES PGOU 1990	AU-1
	Página 2 de 10

PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



CONDICIONES PGO VIGENTE 1990	**AU-1** Página 3 de 10

Superficie Total	1.811,68 m²
Superficie de Dominio Público Existente	---
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	1.811,68 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva	Altura máxima: 4 plantas	724,95 m²	**Residencial Intensiva.** 4 plantas	2.899,78 m²
Residencial Intensiva	Altura máxima: 2 plantas	724,95 m²	**Residencial Intensiva.** 2 plantas	1.449,89 m²
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**1449,89 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**4.349,67 m²**
Dotación Pública				
Subtotal		----		
Espacio libre Público				
Subtotal		----		
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos				
Sistema Viario	**Rodado**	361,79 m^2		
	Peatonal			
Superficie Sistema Viario		**361,79 m²**		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**361,79 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas/m^2s)
2,40	**---**	**---**

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

	AU-1
	Página 4 de 10

Consideraciones sobre el Estado Actual:

Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación urbanística incluye las antiguas instalaciones de almacenamiento, clasificación y tratamiento de chatarra, y fundición de metales, situada entre la Avenida de Las Nieves y la calle Antonio Rodríguez López.
- Los terrenos comprendidos en el recinto delimitado son de propietario único, estando conformados por dos parcelas catastrales (Referencias: 0065926BS3706N0001GT y 0065925BS3706N0001YT).

Análisis:

- Se trata un espacio de oportunidad dentro del tejido del suelo urbano consolidado de interés cultural.
- Actualmente, la actividad que se venía desempeñando en esta parcela ha cesado.

Propuesta: REORDENACIÓN DE LA MANZANA DE LA ANTIGUA CHATARRA

Objetivos:

- Se pretende reconfigurar y ordenar el espacio correspondiente al antiguo almacén de chatarra, optimizando la implantación de usos residenciales y terciarios con la creación de dos parcelas o manzanas con condiciones de edificación adecuadas en cada caso a su respectivo entorno.
- Viabilizar la ejecución de la apertura de una nueva calle, ya prevista en el planeamiento general, en prolongación de la calle Poggio y Monteverde y del puente sobre el barranco, que permite establecer una relación muy necesaria entre la zona de la ciudad situada en el otro margen del barranco de las Nieves y el futuro parque urbano del Antiguo Huerto del Convento de San Francisco.
- Prolongar el viario peatonal que enlaza la plaza de La Alameda con la calle de nueva apertura descrita anteriormente.

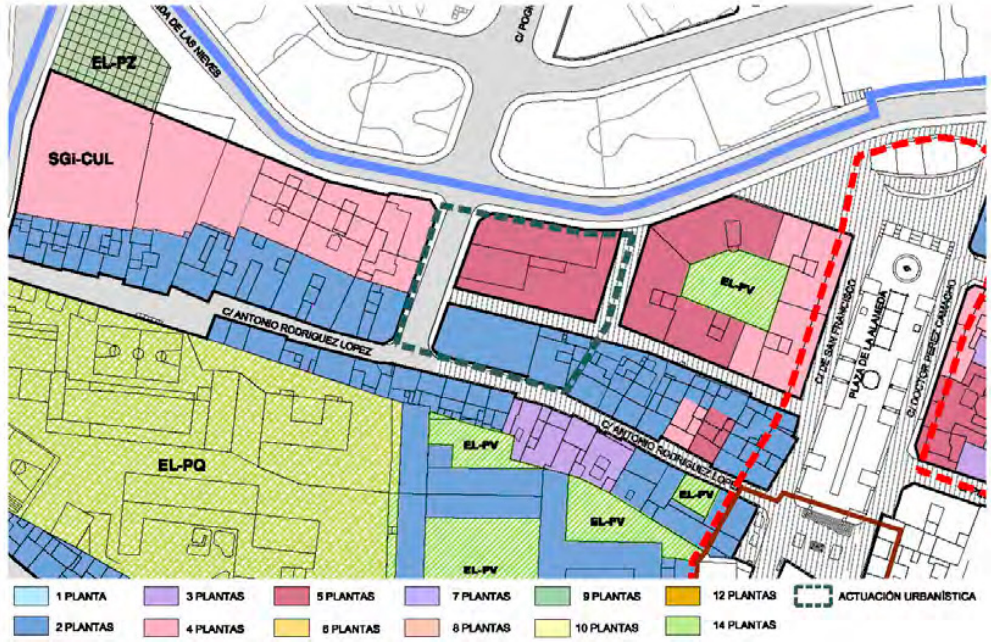
Justificación:

Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación Urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efecto de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

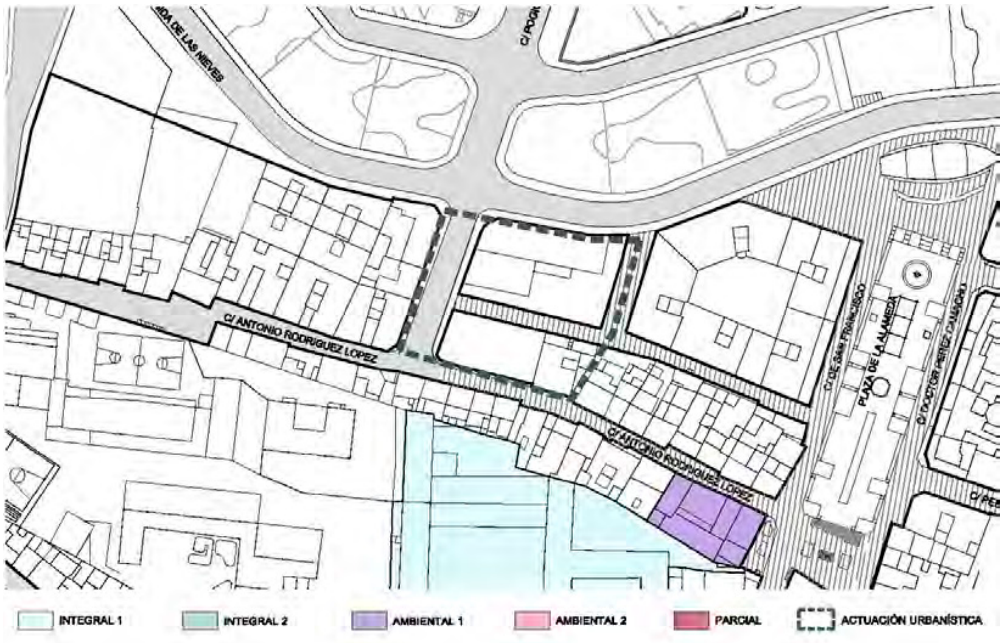
El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa viene motivado por la mayor carga de urbanización que soporta la actuación con la reordenación practicada, al determinarse la creación de un nuevo viario (no previsto anteriormente, por lo que aumenta la cesión de suelo a realizar) y su ejecución completa con cargo a la actuación. No obstante, la mayor superficie edificable no producirá necesariamente aumento de la densidad, al admitirse usos terciarios compatibles en ambas manzanas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-1
	Página 5 de 10

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN	**AU-1**
	Página 6 de 10

Superficie Total	1.811,68 m²
Superficie de Dominio Público Propuesta	590,46 m²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	1.811,68 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva	Altura máxima: 5 plantas (*)	726,11 m²	**Residencial Intensiva.** 5 plantas	3.630,55 m²
Residencial Intensiva	Altura máxima: 2 plantas (*)	495,11 m²	**Residencial Intensiva.** 2 plantas	990,22 m²
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**1.221,22 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**4.620,77 m²**
Dotación Pública				
Subtotal				
Espacio libre Público				
Subtotal				
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos				
Sistema Viario	**Rodado**	361,79 m^2		
	Peatonal	228,67 m^2		
Superficie Sistema Viario		**590,46 m²**		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**590,46 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas/m^2s)
2,55	**6.007,00**	**4,918**

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m^2c)	**EDIFICABILIDAD PROPUESTA** (m^2c)	**DIFERENCIA EDIFICABILIDAD** (m^2c)
4.349,67	**4.620,77**	**+271,10**

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30
C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1,00
Coeficiente homogenización (Ch); 1,30

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Cerrada Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas Urbanísticas, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia, tenemos un Ch por uso residencial de 1,30.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	**AU-1**
	Página 7 de 10

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en las parcelas lucrativas de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adaptación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a espacio libre público y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 271,10 m^2c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 352,43 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **35,24 Udas**.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

b) "Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) "El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario, tanto rodado como peatonal incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto para esta actuación (352,43 Udas.) proviene de la aplicación del coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +271,10 m²c.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: +271,10 m^2c x 29,55 m^2s / 100 m^2c = 80,11 m^2s

Se utiliza el valor de 29,55 m^2s por cada 100 m^2c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD	
Tipo	**Superficie**
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	**56.820 m²s**
EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC	**189.743 m²c**
RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO	**29,95 m²s/ 100 m²c**

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO RODADO Y PEATONAL Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 80,11 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 228,67 m² y una superficie de suelo de cesión con destino a viario rodado de 361,79 m², haciendo un total de 590,46 m², superior a los 80,11 m²s de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística debe asumir como carga la cesión del suelo y ejecución de los viarios peatonal y rodado de nueva creación. En consecuencia, en base a los artículos 7.1.b) y 18.2 del RDL 7/2015, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-1
	Página 9 de 10

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización deberá resolver adecuadamente el encuentro con las calles existentes con las que conectan los nuevos elementos viarios, tanto rodados como peatonales, debiendo establecer las rasantes de forma que se garantice adecuadamente la continuidad del sistema viario.
- En concreto, el Proyecto de urbanización deberá resolver la apertura de la nueva vía de prolongación de la calle Poggio y Monteverde, que permite establecer una nueva relación entre las zonas de ambos márgenes del barranco de las Nieves. Al propio tiempo, este documento proyectará el tramo de viario peatonal que enlaza la mencionada nueva vía con la calle San Fernando y Plaza de La Alameda.
- El Proyecto de ejecución de las edificaciones de uso residencial deberá prestar especial atención al diseño de las fachadas situadas al sur, es decir, las que den frente hacia el nuevo Parque urbano del Huerto del Convento de San Francisco.
- En caso de tramitarse un Proyecto de ejecución único para la edificación de ambas manzanas, podrá mantenerse la titularidad privada en el subsuelo del viario peatonal de nueva creación, siempre que sea para el uso exclusivo de aparcamiento, con el fin de conectar las plantas de sótano de las parcelas resultantes y permitir la construcción de un aparcamiento conjunto de las edificaciones, en aplicación de lo permitido en el apartado 5 del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En tal caso, se deberán establecer las condiciones de tal situación en el documento que instrumentalice la adaptación de las parcelas a la ordenación y, en su caso, en el convenio urbanístico que contenga las bases para el desarrollo de la actuación.
- En su caso, el Proyecto de ejecución único podrá determinar fases de ejecución de la edificación, aplicándose entonces lo dispuesto en el artículo 347 de la LSyENPC en cuanto a la eficacia temporal de las licencias, sobre la posibilidad de otorgar licencia de ejecución por fases constructivas con los plazos que se indiquen para cada una de ellas, debiendo cumplir cada fase los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de licencia de ocupación parcial.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-1 Página 10 de 10

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documento de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de urbanización del espacio libre de cesión incluido en el recinto de referencia para el desarrollo de la actuación de ejecución directa.

Actuación vinculada: Ae-2

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general incluidas en la Memoria Ambiental con relación al tratamiento de las nuevas actuaciones en el medio urbano.

Plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución:

a) Para la realización material y completa de las obras de urbanización previstas y para el cumplimiento de los deberes de cesión: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

b) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación, con las actuaciones a realizar de acuerdo a las condiciones de gestión indicadas en esta misma ficha: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El resto de los plazos serán los determinados en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, en las Normas urbanísticas del presente Anejo o en la normativa aplicable, en su caso.

Se admite expresamente la ejecución simultánea de la edificación y las obras de urbanización, en las condiciones y con los requisitos determinados en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la normativa del PGO.

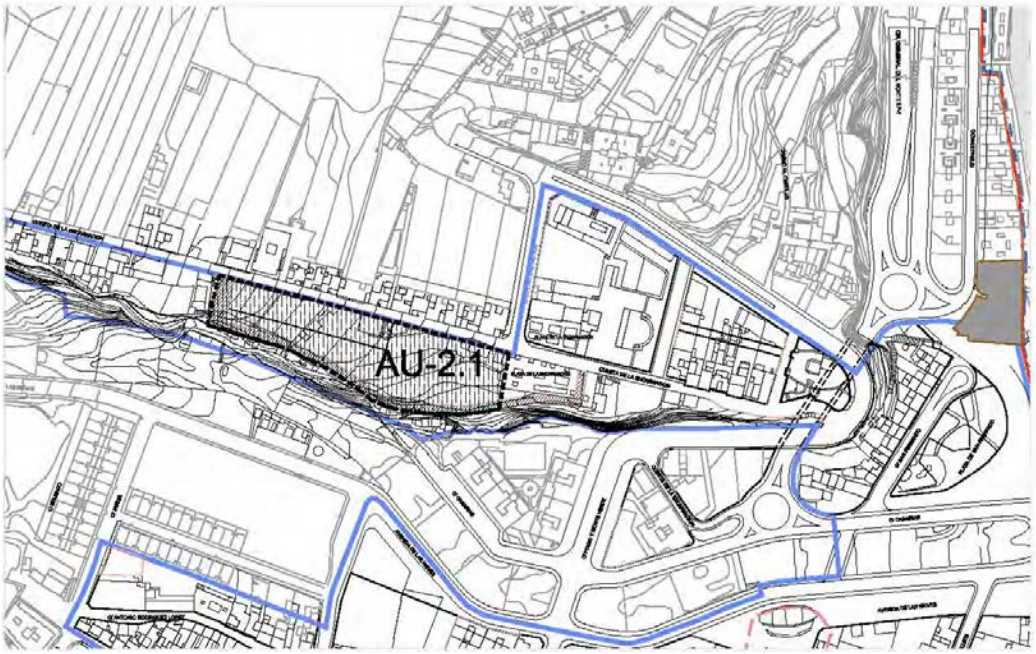
Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC (actuación de dotación)	

DENOMINACIÓN:	PARQUE CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ENTORNO	AU-2.1 Página 1 de 10

ORTOFOTO

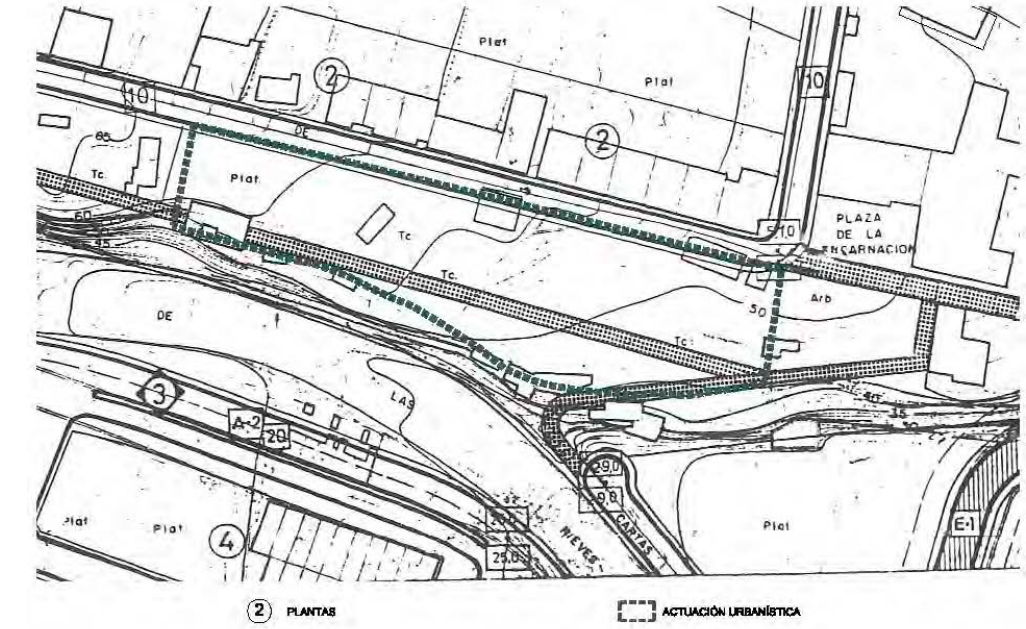


PLANO DE SITUACIÓN

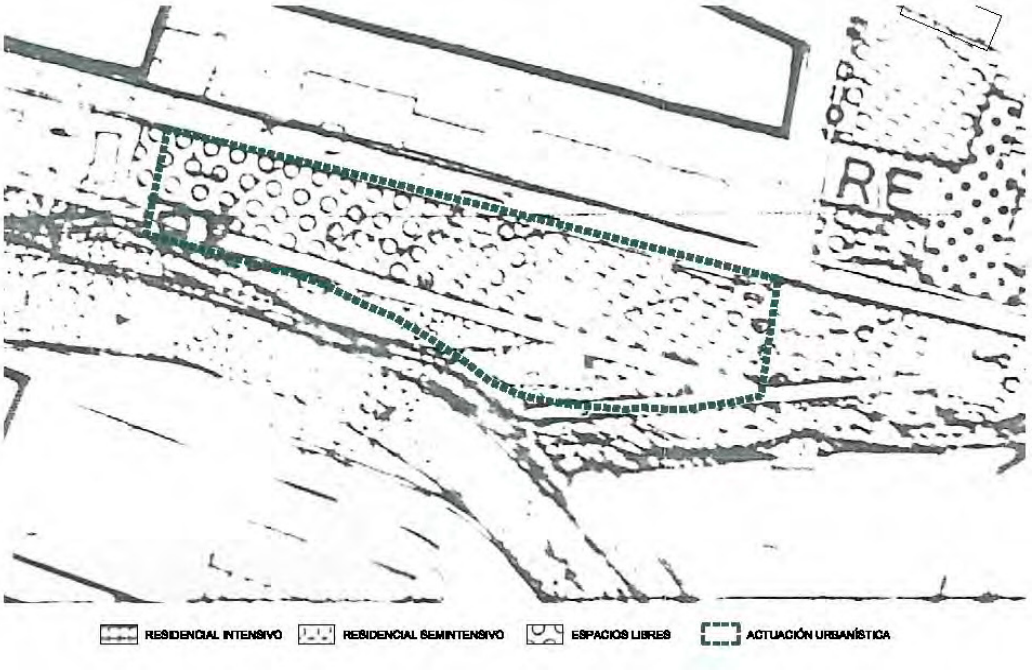


CONDICIONES PGOU 1990	AU-2.1
	Página 2 de 10

PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



CONDICIONES PGOU VIGENTE (1990)	AU-2.1 Página 3 de 10

Superficie Total	4.807,79 m²
Superficie de Dominio Público Existente	---
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	4.807,79 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva			**Residencial Intensiva**	
Residencial Semi-intensiva		---	**Residencial Semi-intensiva**	---
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		---	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	---
Dotación Pública				
Subtotal		---		
Espacios libres Públicos		---		
	EL	4.115,38 m²		

Subtotal		**4.115,38 m²**		
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**4.115,38 m²**		
Sistema Viario	**Rodado**	---		
	Peatonal	692,41 m²		
Superficie Sistema Viario		**692,41 m²**		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**4.807,79 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas.)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas./m^2s)
---	**---**	**---**

	AU-2.1
	Página 4 de 10

Consideraciones sobre el Estado Actual:

Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística se localiza al margen izquierdo del barranco de las Nieves, entre la Cuesta de la Encarnación y el cantil del risco, y se delimita incluyendo los terrenos situados a continuación de la Plaza de la Encarnación, mayoritariamente no edificados.
- La estructura de la propiedad del recinto delimitado incluye varias parcelas catastrales y propietarios (Referencias: 9967708BS2796N0001MY, 9967709BS2796N0001OY, 9967710BS2796N0001FY, 9967711BS2796N0001MY y 9967712BS3706N0001OT).

Análisis:

- El ámbito de referencia posee una posición dominante sobre la ciudad desde su entrada por la cuesta del Planto. Antiguamente estos terrenos tenían uso agrícola, encontrándose en la actualidad mayoritariamente en estado de abandono o infrautilizados, encontrándose calificados como espacio libre público en el Plan General de 1990, al igual que las parcelas situadas en el primer tramo de la Cuesta de la Encarnación. Sin embargo, no se ha iniciado ningún expediente para su obtención por parte de la Administración pública.
- Los terrenos con frente a la Cuesta de la Encarnación poseen características adecuadas para acoger un aprovechamiento urbanístico residencial de baja densidad.
- Sería conveniente incorporar un trazado viario peatonal de borde junto al cantil que, partiendo de la actual Plaza de la Encarnación, permita el acceso por esa zona para poder contemplar el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad, de gran valor paisajístico desde este punto de vista urbano.

Propuesta: PARQUE DE LA CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ACTUACIONES EN EL ENTORNO

Objetivos:

- Potenciar la identidad del barrio de la Encarnación dentro de la ciudad y adecuar la ladera como un nuevo parque para la zona, en el marco singular de la Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación.
- Disponer de nuevas áreas de esparcimiento y de itinerarios peatonales de atractivo paisajístico.
- Simbolizar el punto de encuentro y descanso de romeros que se produce con motivo de la bajada lustral de la virgen de Las Nieves.
- Creación de un trazado viario peatonal que sirva de mirador sobre el Conjunto Histórico Artístico.

Justificación:

Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa se justifica porque de este modo será viable la obtención de una parte importante del suelo de titularidad privada destinado a espacio libre público, pendiente desde el año 1990, pero no obtenido por la administración para cumplir con tal destino, siendo evidente el interés público de la creación del nuevo parque previsto en un lugar tan emblemático como es la Cuesta de la Encarnación. Además, la disminución del espacio libre público producida por la creación de la manzana edificable está sobradamente compensada con las nuevas superficies de espacios libres públicos que introduce la ordenación contenida en el presente Anejo.

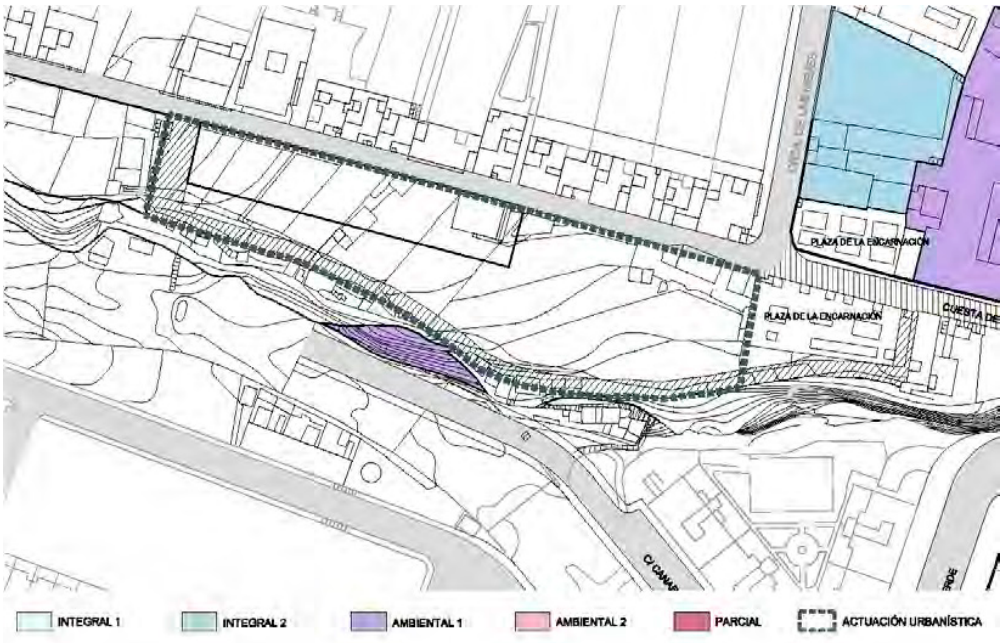
Dada la baja edificabilidad asignada a esta actuación, no se considera procedente incluir con cargo a ella la ejecución del parque urbano y del peatonal que bordea el cantil, sino sólo la cesión del suelo preciso para realizar las respectivas obras de ambos elementos de la ordenación planteada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-2.1
	Página 5 de 10

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN	**AU-2.1** Página 6 de 10

Superficie Total	4.807,79 m²
Superficie de Dominio Público Propuesta	3.607,29 m²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	4.807,79 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva			**Residencial Intensiva**	
Residencial Semi-intensiva	Altura máxima: 2 plantas (*)	1.200,00 m²	**Residencial Semi-intensiva**	2.280,00 m²
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**1.200,00 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**2.280,00 m²**

Dotación Pública		
Subtotal		
Espacios libres Públicos	**Parque (EL-PQ) ***	2.823,14 m²
	Zona verde (EL)	
	Plaza (EL-PZ)	
Subtotal		**2.823,14 m²**
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**2.823,14 m²**
Sistema Viario	**Rodado**	
	Peatonal	784,15 m²
Superficie Sistema Viario		**784,15 m²**
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**3.607,29 m²**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas.)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas./m^2s)
0,47	**3.408,60**	**2,84**

***** La superficie del Espacio Libre del Parque de la Cuesta de la Encarnación no incluye el peatonal de borde que lo separa del cantil del risco y los que conectan éste con la Cuesta de la Encarnación.

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m^2c)	**EDIFICABILIDAD PROPUESTA** (m^2c)	**DIFERENCIA EDIFICABILIDAD** (m^2c)
---	**2.280,00**	**+2.280,00**

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Semi-Intensiva aplicables a la parcela Residencial de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30

C por tipología edificatoria: Edificación en tipología semi-intensiva, 1,15

Coeficiente homogenización (Ch); 1,495

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-2.1
	Página 7 de 10

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Semi-Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación. descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia tenemos un Ch por uso residencial y tipología semi-intensiva de 1,495.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-2.1 Página 8 de 10

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

En base a lo dispuesto en los artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la cesión de suelo correspondiente para la ejecución de la urbanización completa del espacio libre público de Parque y del viario peatonal incluido en el recinto delimitado. En cambio, las cargas urbanísticas de esta unidad no incluirán la ejecución del Parque Urbano ni del viario peatonal que forma parte del Proyecto de ejecución del mismo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en la parcela lucrativa de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adecuación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a viario peatonal y espacio libre parque (EL-PQ) y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 2.280 m^2c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología semi-intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre) y 1,15 (tipología semi-intensiva). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 3.408,60 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **340,86 Udas**.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

b) "Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) "El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria la cesión del suelo correspondiente al Parque Urbano y al viario peatonal, sin embargo, las cargas urbanísticas de esta unidad no incluirán la ejecución del Parque Urbano ni del viario peatonal que forma parte del Proyecto de ejecución del mismo, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesta para esta actuación (3.408,60 Udas.) proviene de la aplicación de coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +2.280 m^2 c.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: +2.280 m^2c x 29,55 m^2s / 100 m^2c = 673,74 m^2s

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD	
Tipo	**Superficie**
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	**56.820 m²s**
EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC	**189.743 m²c**
RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO	**29,95 m²s/ 100 m²c**

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO PEATONAL Y ESPACIO LIBRE-PARQUE Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 673,74 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 784,15 m² y una superficie de suelo de cesión con destino espacio libre-parque (EL-PQ) de 2.823,14 m², haciendo un total de 3.607,29 m², superior a los 673,74 m²s de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística no deberá asumir como carga la ejecución del viario peatonal ni del espacio libre-parque de nueva creación establecido en la ordenación propuesta, es decir, las obras de urbanización correspondientes al viario peatonal de 784,15 m² y espacio libre-parque 2.823,14 m².

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-2.1 Página 10 de 10

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación deberá tener como principal objetivo simbolizar el punto de encuentro y descanso de romeros que se produce con motivo de la bajada lustral de la virgen de Las Nieves, al tiempo que deberá permitir su funcionamiento como área de esparcimiento de uso cotidiano, y como lugar que potencie la identidad del barrio de la Encarnación.
- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación incluirá el trazado viario peatonal de borde que discurre junto al cantil del risco, y que deberá tener un tratamiento integrado con el espacio libre y proyectarse de forma que produzca el menor impacto visual posible. En especial, se deberá garantizar la debida protección de los terrenos colindantes del Espacio Libre paisajístico – cultural (EL-PC).
- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación deberá resolver adecuadamente su relación con la actual Plaza de la Encarnación, a través de un tratamiento singular de los espacios inmediatos a ella. Así mismo, habrá de lograr una solución adecuada para el encuentro del espacio libre público con las parcelas previstas en la unidad.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documentos de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento o los documentos que resulten necesarios para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma dentro de la manzana que se determina. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de ejecución del Parque urbano Cuesta de la Encarnación y Proyecto de urbanización del peatonal de borde, que deberán redactarse de forma coordinada y tramitarse conjuntamente.

Actuación vinculada: Ai.3

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental con relación a la protección, conservación y tratamiento del risco de la Encarnación, calificado como Espacio Libre público paisajístico–cultural y colindante con la unidad especial delimitada. Se prestará especial atención al cuidado en el diseño y la ejecución del trazado viario peatonal que bordea dicho Espacio Libre público paisajístico–cultural separándolo del nuevo Parque urbano.

Plazos de organización temporal de la gestión y ejecución:

a) Para presentar a trámite el Proyecto de ejecución del Parque urbano y el Proyecto de urbanización del peatonal: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.

b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.

c) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El plazo para ejecutar las obras del Parque urbano de la Cuesta de la Encarnación y el resto de los plazos para culminar la actuación urbanística, serán los que se determinan en la ficha correspondiente del Programa de Actuación de este Anejo, y en su caso los que constan en sus Normas urbanísticas o en la legislación urbanística aplicable.

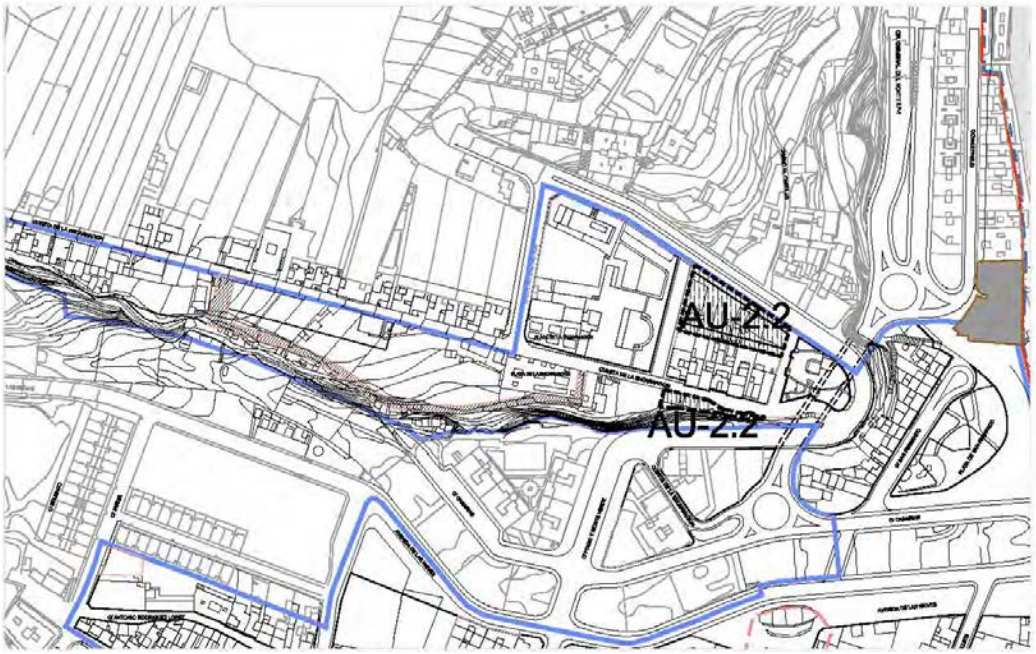
Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de dotación)

DENOMINACIÓN:	ENTORNO TRAMO INICIAL DE LA CUESTA DE LA ENCARNACIÓN	AU-2.2
		Página 1 de 10

ORTOFOTO

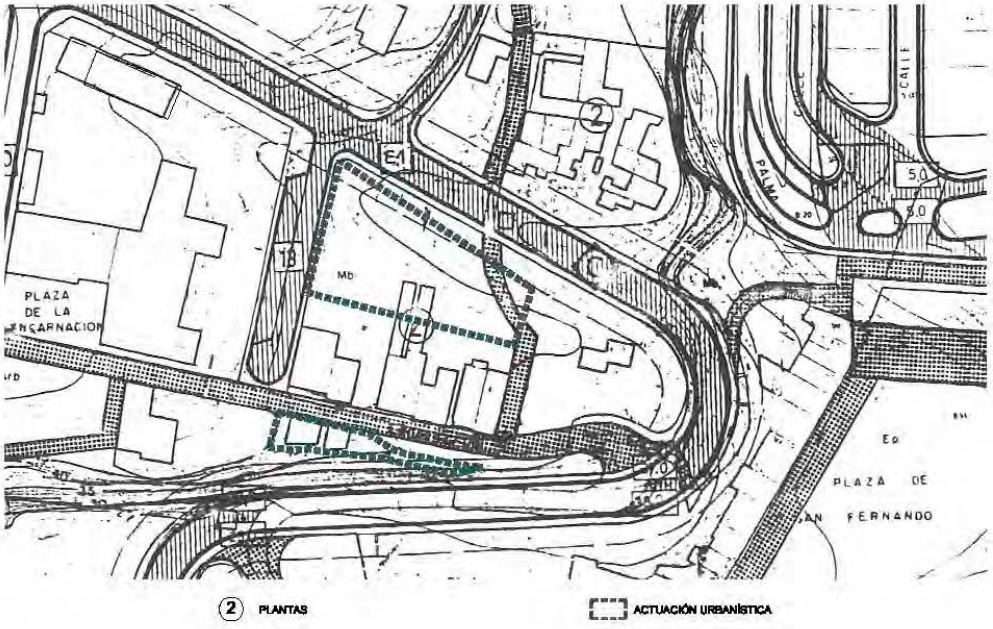


PLANO DE SITUACIÓN



CONDICIONES PGOU 1990	AU-2.2
	Página 2 de 10

PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



CONDICIONES PGO VIGENTE (1990)	**AU-2.2** Página 3 de 10

Superficie Total	1.489,78 m²
Superficie de Dominio Público Existente	---
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	1.489,78 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva	Altura máxima: 2 plantas	1.255,29 m²	**Residencial Intensiva**	2.510,58 m²
Residencial Semi-intensiva			**Residencial Semi-intensiva**	
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**1.255,29 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**2.510,58 m²**
Dotación Pública				
Subtotal				
Espacios libres Públicos	**Parque (EL-PQ) ***			
	Zona verde (EL)	234,49 m²		
	Plaza (EL-PZ)			
Subtotal		**---**		
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**234,49 m²**		
Sistema Viario	**Rodado**			
	Peatonal	---		
Superficie Sistema Viario		**---**		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**234,49 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas.)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas./m^2s)
1,69	**---**	**---**

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

Consideraciones sobre el Estado Actual:

Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística se delimita de forma discontinua, incluyendo:
  - Una zona formada por los terrenos situados entre la Avenida José Pérez Vidal y las traseras de las edificaciones con frente a la Cuesta de la Encarnación, en el tramo entre el Castillo de la Virgen y la vía de acceso a la edificación destinada a oficinas de la Administración Insular;
  - y una parte de menor superficie formada por las parcelas situadas en el primer tramo de la Cuesta de la Encarnación, en el lado sur de ésta.
- La estructura de la propiedad del recinto delimitado incluye varias parcelas catastrales y propietarios privados (Referencias: 0166102BS3706N0001WT, 0166103BS3706N0001AT, 0167211BS3706N0001LT, 0167213BS3706N0001FT, 0167215BS3706N0001OT, 0167216BS3706N0001KT, 0167217BS3706N0001RT, 0167220BS3706N0001RT y 0167221BS3706N0001DT).

Análisis:

- Los terrenos con frente a la Avenida José Pérez Vidal poseen características adecuadas para acoger un aprovechamiento urbanístico mayor que el previsto para ellos en el Plan General de 1990.
- Se considera conveniente incorporar una conexión peatonal entre el Castillete de la Virgen y el edificio de la Administración pública Insular (Casa Rosada), así como un mirador hacia el Conjunto histórico, situado en la Cuesta de la Encarnación.

Propuesta: PARQUE CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ACTUACIONES EN EL ENTORNO

Objetivos:

- Potenciar la identidad del barrio de la Encarnación dentro de la ciudad.
- Cualificar el espacio urbano de acceso a las dotaciones públicas del Castillo de la Virgen y del edificio de la Administración pública Insular (Casa Rosada) y crear una conexión peatonal entre ambas dotaciones.
- Creación de un mirador sobre el Conjunto histórico, situado junto al Castillete de la Virgen.
- Viabilizar la actividad de ejecución para implantar las edificaciones de usos residenciales previstas en el planeamiento anterior que se revisa.

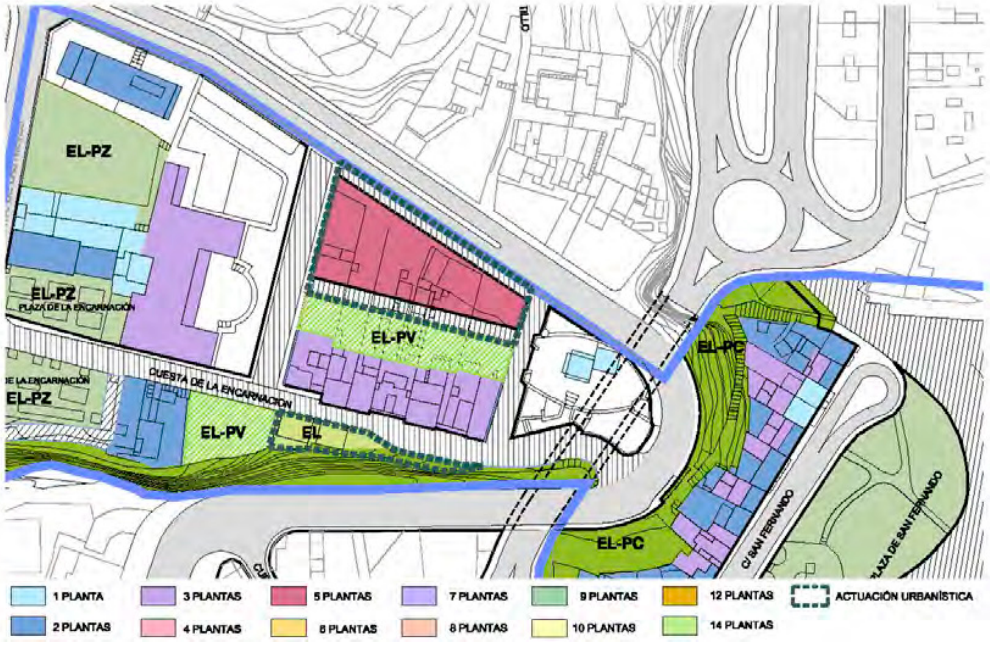
Justificación:

Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable(artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

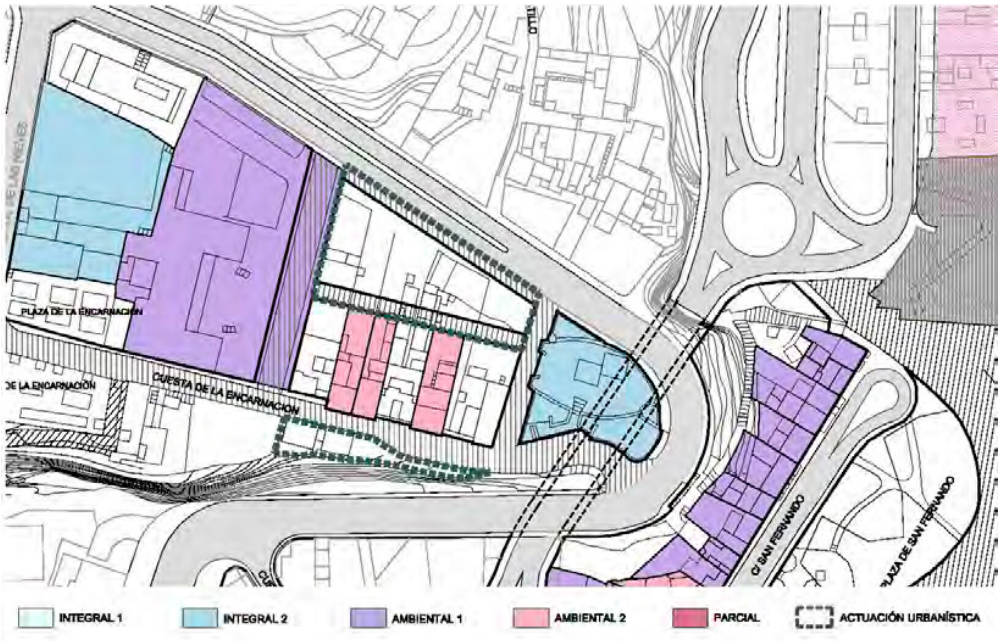
El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa viene motivado por la mayor carga de urbanización que soporta la actuación con la reordenación practicada, al determinarse la creación de un nuevo viario peatonal (no previsto anteriormente, por lo que aumenta la cesión de suelo a realizar) y la ejecución completa con cargo a la actuación de todo el viario incluido en el recinto delimitado para el desarrollo de la misma y el espacio libre previsto. No obstante, la mayor superficie edificable no producirá necesariamente aumento de la densidad, al admitirse usos terciarios compatibles en las plantas bajas de las edificaciones que se construyan en la manzana.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-2.2
	Página 5 de 10

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-2.2 Página 6 de 10

Superficie Total	1.489,78 m²
Superficie de Dominio Público Propuesta	611,54 m²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	1.489,78 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva	Altura máxima: 5 plantas (*)	878,24 m²	**Residencial Intensiva**	4.391,20 m²
Residencial Semi-intensiva			**Residencial Semi-intensiva**	
Equipamiento			**Equipamiento**	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**878,24 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**4.391,20 m²**

Dotación Pública		
Subtotal		
Espacios libres Públicos	**Parque (EL-PQ) ***	
	Zona verde (EL)	234,49 m²
	Plaza (EL-PZ)	
Subtotal		**234,49 m²**
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**234,49 m²**
Sistema Viario	**Rodado**	
	Peatonal	377,05m²
Superficie Sistema Viario		**377,05 m²**
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**611,54 m²**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas.)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas./m^2s)
2,95	**5.708,56**	**6,50**

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m^2c)	**EDIFICABILIDAD PROPUESTA** (m^2c)	**DIFERENCIA EDIFICABILIDAD** (m^2c)
2.510,58	**4.391,20**	**+1880,62**

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30

C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1,00

Coeficiente homogenización (Ch); 1,30

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-2.2
	Página 7 de 10

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Cerrada Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas del presente Anejo, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia tenemos un Ch por uso residencial de 1,30.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-2.2
	Página 8 de 10

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en la parcela lucrativa de esta AU, se procederá a realizar las operaciones precisas para la adecuación de las actuales fincas registrales a las parcelas resultantes de la ordenación prevista, y para la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 1.880,62 m^2c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 2.444,81 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **244,48 Udas**.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

> *c) "Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,** cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

> *c) "El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
>
> *d) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."*

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario peatonal y de espacio libre (EL), incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesta para esta actuación (244,48 Udas.) proviene de la aplicación de coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presente un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +1.880,62 m^2 c, asimilable a dieciocho viviendas más sobre las previstas.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: +1.880,62 m^2c x 29,55 m^2s / 100 m^2c = 555,72 m^2s

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD	
Tipo	**Superficie**
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	**56.820 m²s**
EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC	**189.743 m²c**
RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO	**29,95 m²s/ 100 m²c**

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO RODADO Y PEATONAL Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 555,72 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 377,05 m² y una superficie de suelo de cesión con destino a espacio libre (EL) de 234,49 m², haciendo un total de 611,54 m², superior a los 555,72 de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística debe asumir como carga la cesión del suelo y ejecución del viario peatonal y espacio libre establecido en la ordenación propuesta. En consecuencia, en base a los artículos 7.1.b) y 18.2 del RDL 7/2015, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario y espacio libre incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-2.2 Página 10 de 10

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización incluirá todos los peatonales situados en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación.
- El trazado viario peatonal que separa la Avenida José Pérez Vidal de la manzana Residencial de Edificación Cerrada ó Intensiva, deberá diseñarse incluyendo el arbolado y jardinería en general.
- El Proyecto de urbanización deberá resolver adecuadamente el encuentro con los tramos de viario peatonal previstos sobre suelo público existente en los accesos a las dotaciones públicas situadas a uno y otro lado de la actuación, debiendo establecer las rasantes de forma que se garantice adecuadamente la continuidad del sistema viario.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documentos de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de urbanización de los peatonales incluidos en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, y que definen la manzana de Edificación Cerrada.

Actuación vinculada: Ai.4

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental. Especialmente, se tendrá especial cuidado en el diseño y la ejecución del trazado viario peatonal que conecta las dotaciones públicas situadas en el entorno de la actuación.

Plazos máximos de organización temporal de la gestión y ejecución:

a) Para la realización material y completa de las obras de urbanización previstas y para el cumplimiento de los deberes de cesión: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

b) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El resto de los plazos serán los determinados en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, en las Normas urbanísticas del presente Anejo o en la legislación urbanística aplicable.

Se admite expresamente la ejecución simultánea de la edificación y las obras de urbanización, en las condiciones y con los requisitos determinados en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la normativa del PGO.

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de dotación)

DENOMINACIÓN:	CAMBIO DE USO DE LA OFICINA DE CORREOS	AU-3
		Página 1 de 10

ORTOFOTO

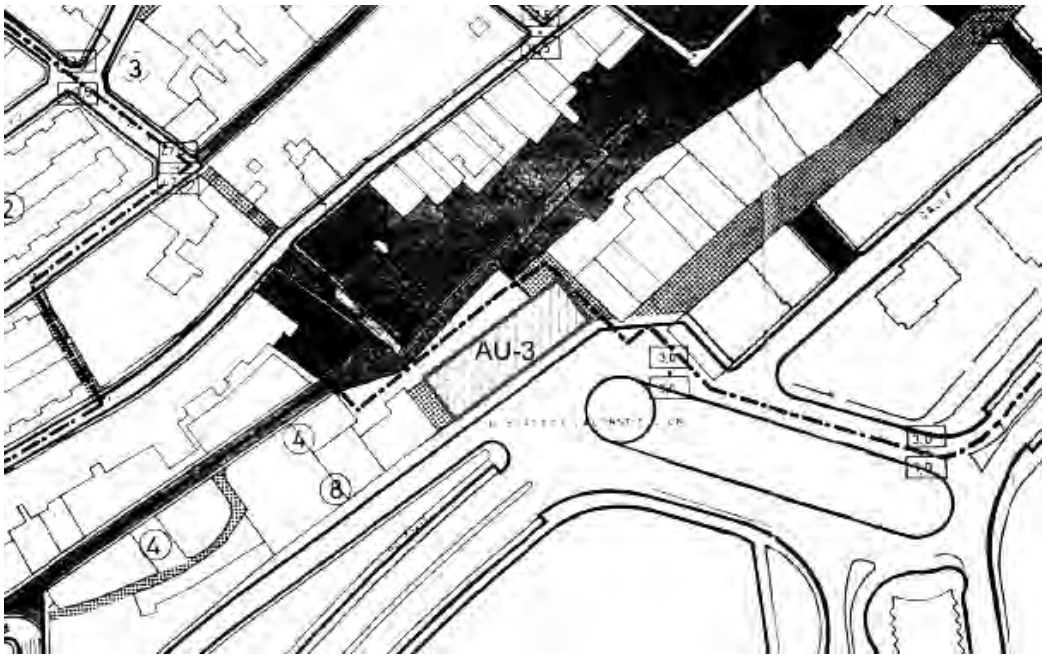


PLANO DE SITUACIÓN

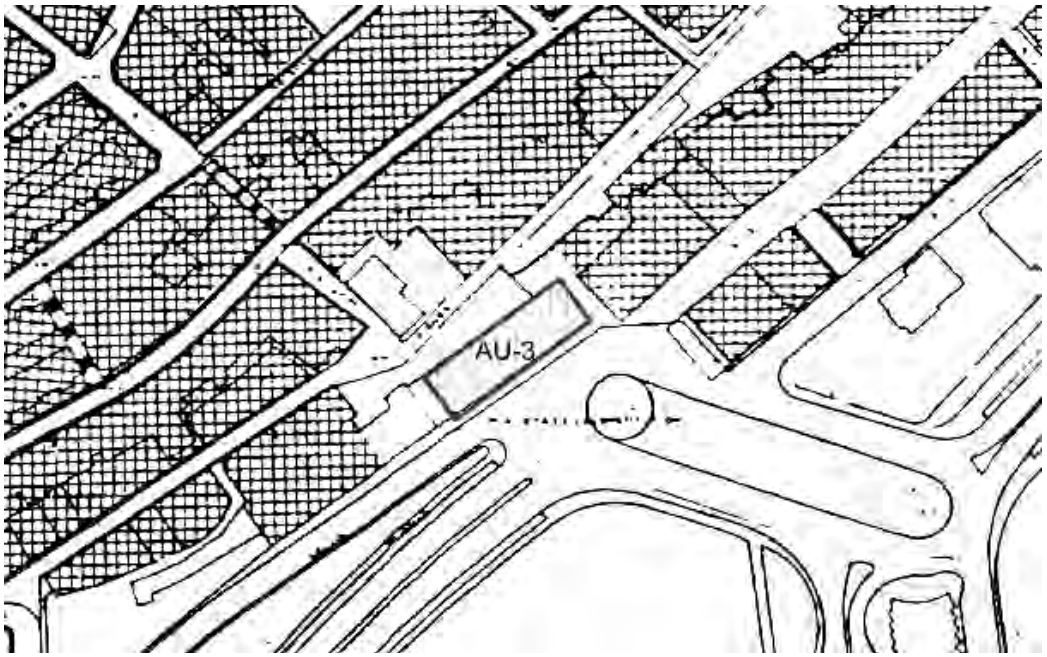


CONDICIONES PGOU 1990	AU-3 Página 2 de 10

PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



CONDICIONES PGO VIGENTE 1990	**AU-3** Página 3 de 10

Superficie Total	606,00 m²
Superficie de Dominio Público Existente	0 m²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	0 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Residencial Intensiva	Altura máxima:		**Residencial Intensiva.**	
Residencial Intensiva	Altura máxima:		**Residencial Intensiva.**	
Equipamiento			**Equipamiento**	2.605 m²
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**0 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**0 m²**

Dotación Pública	**Equip. de interés social**	606,00 m^2
Subtotal		606,00 m^2
Espacio libre Público		
Subtotal		----
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		606,00 m^2
Sistema Viario	**Rodado**	
	Peatonal	
Superficie Sistema Viario		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**606,00 m²**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas/m^2s)
4'30 m²/ m²	**---**	**---**

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

Consideraciones sobre el Estado Actual:

Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación urbanística incluye exclusivamente la oficina de correos situada entre la carretera del Galeón y la calle Virgen de la Luz.
- Los terrenos comprendidos en el recinto delimitado son de un único propietario, estando conformados por la parcela catastral con referencia 9757501BS2795N0001WS.

Análisis:

- Se trata de un edificio público, de elevada calidad arquitectónica, construido en los años 40.
- Actualmente la mayor parte del edificio está en desuso.

Propuesta: ASIGNAR USO TURÍSTICO A LA OFICINA DE CORREOS

Objetivos:

- Se pretende dar un nuevo uso a la oficina de correos, pues actualmente varias de sus instalaciones están en desuso y el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma ha determinado que el uso turístico, en un edificio característico como este y situado en un lugar tan estratégico, podría contribuir a la dinamización turística y comercial del municipio.

Justificación:

Dado que el edificio está infrautilizado y se encuentra prácticamente en la salida del puerto, delante de la plaza de la constitución y la oficina de información turística, y en la llegada de la LP-2 desde el aeropuerto, parece lógico que este edificio pueda albergar usos turísticos.

Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación Urbanística (AU) de dotación en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto al efecto de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sección 3ª del capítulo IV de la LSENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

Con la finalidad de hacer rentable y atractiva la operación, se prevé un aumento de la superficie edificable del 370 m^2 de esta dotación pasa a tener un aprovechamiento privado, del que, como se especifica en el artículo 54 de la LSENPC, el 15% resultar en cesión obligatoria y gratuita.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-3 Página 5 de 10

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN	**AU-3** Página 6 de 10

Superficie Total	606,00 m²
Superficie de Dominio Público Propuesta	0 m²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	0 m²

DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m^2s)	**Superficie edificable lucrativa**	(m^2c)
Turístico Intensivo	Altura máxima: 6 plantas (*)	606,00 m²	**Turístico Intensivo** 6 plantas	3.500,00 m²
Equipamiento		0 m²	**Equipamiento**	0 m²
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**606,00 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	**3.500,00 m²**
Dotación Pública		0 m²		
		0 m²		
Subtotal		**0 m²**		
Espacio libre Público		0 m²		
		0 m²		
Subtotal		**0 m²**		
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**0 m²**		
Sistema Viario	**Rodado**	0 m²		
	Peatonal	0 m²		
Superficie Sistema Viario		**0 m²**		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**0 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas/m^2s)
5,78	**7.005**	**11,56**

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m^2c)	**EDIFICABILIDAD PROPUESTA** (m^2c)	**DIFERENCIA EDIFICABILIDAD** (m^2c)
2.605	**3.500**	**+895**

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

C por uso: turístico (hotelero), 2'00
C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1'00
Coeficiente homogenización (Ch); 2'00

OBSERVACIONES:

- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia, tenemos un Ch por uso turístico de 2'00.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-3 Página 7 de 10

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en las parcelas lucrativas de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adaptación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a espacio libre público y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial y con aprovechamiento privado posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 3.500 m^2c, de uso turístico y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 2'00 (uso turístico). En consecuencia, se propone un incremento del aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 7.005 Udas., y el 15% de cesión obligatoria de tal incremento será de **1.050'75 Udas**.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

La **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, en su artículo 47 establece que:

- *"En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley."*
- *"En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad."*

A lo que cabe añadir que:

- *"El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana."*

En base a lo dispuesto en los apartados mencionados de la LSENPC, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la cesión del 15% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto para esta actuación (7.005 Udas.) proviene de la aplicación del coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +895 m²c.

Existe además el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

+3.500 m^2c x 29,55 m^2s / 100 m^2c = 1.034,25 m^2s

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con el ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD	
Tipo	**Superficie**
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	**56.820 m²s**
EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC	**189.743 m²c**
RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO	**29,95 m²s/ 100 m²c**

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-3 Página 9 de 10

Condiciones de ejecución:

- No existen condiciones de ejecución específicas para esta actuación urbanística en tanto que se propone exclusivamente un cambio de uso y no se prevé la ejecución de ningún tipo de urbanización.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	AU-3
	Página 10 de 10

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documento de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general incluidas en la Memoria Ambiental con relación al tratamiento de las nuevas actuaciones en el medio urbano.

Plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución:

- No se establece un plazo máximo.

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN URBANA

2023.08.03 12:53:58 Z
Diligencia que extiendo yo, Noelia Lorenzo Morera, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, para hacer constar que el presente documento, integrante del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, ha sido aprobado definitivamente y de forma parcial por el Pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada con fecha 31 de julio de 2023.

Ai.6 – Reordenación de la Plaza San Fernando - Museo del Mar - Aparcamientos

ÁMBITO

- La actuación se propone en el área comprendida entre el Barco de la Virgen hasta la Batería de Defensa, y desde la Avda. Marítima hasta el puente peatonal sobre el barranco de Las Nieves, incluyendo el propio barranco.

ANÁLISIS DE ESTADO ACTUAL

- En la actualidad la zona en estudio plantea numerosos problemas derivados de la singular topografía, del viario que confluye en este punto, de la caracterización que aporta el propio barranco de las Nieves, y de la singularidad de los restos arqueológicos allí existentes.

- Como puerta de entrada a la ciudad desde el norte de la isla, necesita de un tratamiento adecuado a esta circunstancia.

- La actual plaza de San Fernando se encuentra aislada por el tráfico que la rodea, además de no reunir las características propias de estos espacios urbanos.

- La última batería de defensa de la ciudad fortificada se encuentra totalmente relegada en un área residual.

- Los enlaces Avenida de las Nieves, calle Canarias, Ctra. Gral. y con la Avda. Marítima (y de aquí a la Ctra. Gral. del norte), son muy problemáticos.

- El barranco de las Nieves ha de utilizarse como un espacio de oportunidad para la ciudad, en continuidad con la plaza de San Fernando.

PROPUESTA: PLAZA SAN FERNANDO

Objeto:

- Reordenación integral del sistema viario en esta zona, procurando la integración de la plaza de San Fernando, la Batería de Defensa y los restos arqueológicos con el espacio de la Avda. Marítima definido por el Plan Director del Frente Litoral.

- Establecer un mayor grado de conexión física entre las tramas urbanas existentes a ambos lados del barranco de las Nieves mediante su cubrición parcial y tratamiento como espacio libre de uso público incorporado a la plaza de San Fernando.

- Creación de un aparcamiento bajo la plaza de San Fernando para dar respuesta a la demanda existente en esta zona de la ciudad

- Aprovechando la topografía del terreno se propone un edificio de carácter socio-cultural (Museo del Mar), estrechamente vinculado a la plaza de San Fernando, al Barco de la

Virgen, al Castillete de Santa Catalina (a través de la Avda. Marítima), y al Castillo de la Virgen situado junto a la plaza de la Encarnación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Los parámetros propuestos para la presente actuación son:

- Superficie de la actuación: 3.970,00 m^2s
- Ocupación de la actuación: 50%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m^2c/ m^2s
- Alturas: 1 planta (Situado bajo la cubierta vegetal que conforma el espacio libre situado en la plaza de San Fernando).

APÉNDICE. FICHAS DE PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

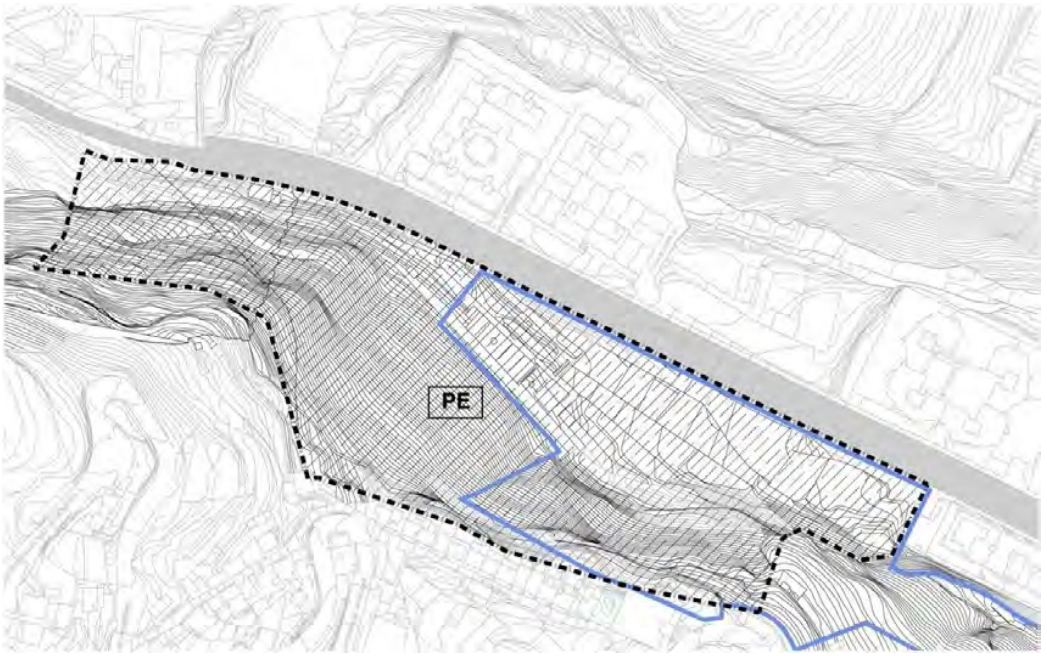
Planes Especiales de Ordenación en el SUCIC

DENOMINACIÓN:	PLAN ESPECIAL QUINTA VERDE Y ENTORNO DE PROTECCIÓN (ORDENACIÓN INDICATIVA)	PE
		Página 1 de 7

ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Ámbito del PE:

- El ámbito sujeto a ordenación pormenorizada a través del Plan Especial de La Quinta Verde y su entorno de protección, incluye los elementos declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento (edificio y portadas) y la delimitación de su entorno de protección, según Decreto 70/2005, de 26 de abril, publicado en el BOC núm. 89, de 9 de mayo de 2005; además de los espacios vinculados a éste (en concreto, la franja de terreno situada en la trasera del edificio de los Multicines Avenida) según la delimitación concreta contenida en los planos de ordenación correspondientes.

Resumen de antecedentes:

- La Quinta verde fue declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, describiéndose el inmueble y los elementos objeto de tal declaración (edificio y portadas) y la delimitación de su entorno de protección, por Decreto 70/2005, de 26 de abril, publicado en el BOC núm. 89, de 9 de mayo de 2005. Declaración cuyo expediente se inicia en el año 1983 por la entonces competente Dirección General de Bellas Artes dependiente del Ministerio de Cultura.
- Este ámbito del BIC y su entorno es el que coincide con el ámbito territorial del Plan Especial que se delimita en esta ficha; ámbito al que se han añadido una franja de terreno, que se estima susceptible de protección por sus características geomorfológicas, situada en la trasera del edificio de los Multicines Avenida. Asimismo, el límite Oeste -que linda con los terrenos propiedad del Mensajero- se ha establecido su delimitación de acuerdo al Anexo I escrito del Decreto de Declaración de BIC (que no coincide con el Anexo II cartográfico); ello de conformidad con el escrito aclaratorio dictado al efecto por la Dirección General de Cooperación y Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias, de 10 de octubre de 2010, según el cual, prevalece la delimitación del anexo escrito sobre el gráfico.
- En el ámbito de este Plan Especial coexisten tres tipos de terrenos, atendiendo a su categorización urbanística:
  - La zona Oeste -que linda con los terrenos del Mensajero-, que tiene la categorización de suelo rústico de protección natural por virtud de clasificación directa operada desde el Plan Insular de Ordenación de La Palma.
  - La zona declarada BIC en sentido estricto, constituida por el inmueble de la Quinta Verde y las portadas, así como el sendero que las une. La casa de la Quinta Verde y su entorno más inmediato es de titularidad pública municipal por cesión a favor del Ayuntamiento en el desarrollo y ejecución del Plan Parcial "Barranco de Los Dolores". Está calificada como dotación cultural en la ficha correspondiente del catálogo.
  - El entorno del BIC situado en su zona Sureste, en el límite con el edificio de los Multicines Avenida, al que se añaden los terrenos de su trasera. Este espacio tiene la categoría de suelo urbano consolidado. Este ámbito de suelo, por su categorización, es el único susceptible de albergar los aprovechamientos urbanísticos que se mantengan por virtud de los precedentes que se reseñan a continuación.
- Parte de los terrenos de La Quinta Verde se incluían en el Plan Parcial Barranco Dolores, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1979; aprobándose posteriormente el Proyecto de urbanización y el Proyecto de reparcelación, sobre el que se otorgó con fecha 7 de diciembre de 1982, por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, escritura pública de Acta de Protocolización del documento de Reparcelación del polígono "Barranco de Los Dolores", que fue inscrita en el Registro de la Propiedad.
- El vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma de 1990 determina el ámbito del Plan Parcial Barranco Dolores como Suelo urbanizable Programado aunque mediante Orden Departamental de 16 de octubre de 1991 (BOC núm. 142, de 29 de octubre de 1991) y previo acuerdo de la CUMAC de 2 de octubre de 1991, se corrige el error material existente en el acto de aprobación definitiva del Plan General, consistente en la clasificación del ámbito del citado Plan Parcial como suelo urbano cuando "debía clasificarse como suelo urbanizable programado con Plan Parcial en curso de ejecución". La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la normativa del Texto Refundido del PGO vigente y su consiguiente entrada en vigor se produce el 17 de julio de 1992.
- La urbanización prevista en el Plan Parcial Barranco Dolores y en el Proyecto de urbanización, se ha ejecutado hasta su completa terminación, encontrándose edificadas todas las parcelas del Plan Parcial situadas al Norte de la prolongación de la Avenida del Puente. Sin embargo, no se llegó a edificar la Parcela P-6 del Plan Parcial, única parcela edificable situada al Sur de la citada avenida, de uso residencial y tipología semi-extensiva, con una superficie de unos 7.253 m^2, y que continúa siendo de titularidad privada, encontrándose afectada por el entorno delimitado para la protección del BIC.

- La citada parcela P-6 del Plan Parcial "Barranco de Los Dolores" cuenta con un aprovechamiento urbanístico máximo de 28.618 m^2c de uso residencial, que deviene de los parámetros urbanísticos establecidos por el citado Plan Parcial.
- El aprovechamiento urbanístico de la Parcela P-6 no ha sido susceptible de ser materializado en las ocasiones en el que su titular ha instado los oportunos instrumentos de ordenación (Estudio de Detalle) o de ejecución (licencia de edificación), por efecto de la suspensión de licencias que opera, de forma automática y por virtud de la legislación de patrimonio histórico, con la incoación del expediente de BIC en el año 1983, toda vez que la misma afectaba a los terrenos del entorno (aunque éste, en esa primera parte del expediente de Declaración de BIC, no estaba aún delimitado de forma concreta). Todo ello, sin perjuicio de que un análisis más pormenorizado, en el marco de los estudios previos para el Plan Especial, pueda concluir la caducidad de tales derechos o su carácter no patrimonializable.
- A lo largo del tiempo que transcurre entre la incoación del expediente de BIC en el año 1983 y su completa resolución por Decreto en el año 2005, se va ejecutando la urbanización prevista en el Plan Parcial Barranco Dolores y en el Proyecto de urbanización, hasta su completa terminación. Y tras obtener las pertinentes licencias, se van edificando progresivamente todas las parcelas del Plan Parcial situadas al otro lado de la prolongación de la Avenida del Puente. Queda sólo sin materializar la edificabilidad correspondiente a la Parcela P-6, que es la única parcela con aprovechamiento lucrativo que queda sin edificar.
- El titular de la parcela P-6 ha instado dos recursos contencioso-administrativos que se resuelven mediante sendas Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC):
    - El recurso 1201/98, contra el expediente de declaración de BIC, por entender el recurrente que dicho expediente, cuando lo retoma el Cabildo insular en 1998, ya ha incurrido en caducidad. Este recurso concluye con Sentencia del TSJC nº 823/2002 desestimatoria de las pretensiones del recurrente, dando por vigente el procedimiento de declaración de BIC, a pesar del tiempo transcurrido, por no haberse producido la preceptiva denuncia de mora que, según la legislación entonces vigente, era requisito previo para la declaración de caducidad del expediente.
    - El recurso 597/1998, contra la inadmisión municipal de licencia de edificación presentada ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma. Este recurso concluye con Sentencia del TSJC nº 598/2003 que, tras analizar la Sentencia anterior sobre la vigencia del expediente del BIC, también desestima el recurso del particular al entender que la inadmisión del procedimiento de tramitación de la licencia urbanística estaba perfectamente ajustada a Derecho por virtud de la suspensión de licencias que se produce *ope legis* desde 1983 con la incoación del expediente de declaración del BIC.
- En ambos casos las Sentencias desestiman los recursos presentados por el titular de la parcela P-6, pero por cuestiones procedimentales, sin entrar al fondo del Asunto, esto es, la pervivencia de los derechos urbanísticos lucrativos que pudiera tener el titular.
- La declaración del BIC y la concreta delimitación de su entorno, que se produce por Decreto 70/2005, de 26 de abril, aunque implica el levantamiento de la suspensión de licencias de edificación, somete su procedimiento de su concesión a la autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio histórico, adscrito a la Administración insular. Autorización que hasta ahora tampoco ha llegado a emitirse.
- Con el Plan Especial que se delimita en esta ficha, se plantea llevar a efecto la propuesta y objetivos que se establecen en esta ficha, teniendo en cuenta los antecedentes expuestos en este epígrafe (y ampliados en la Memoria del presente Anejo) y el análisis que se recoge a continuación.

Análisis:

- En la actualidad, los jardines y huertas de la Quinta Verde, salvo la actuación pública llevada a cabo junto a la casa central, se encuentran en situación de abandono, con vegetación intrusiva y con los canteros de la antigua finca muy deteriorados.
- El suelo de la antigua parcela P-6 del Plan Parcial Barranco de Dolores, con frente a la Avenida del Puente, continúa siendo de titularidad privada.
- Se considera de especial interés general la puesta en valor de los principales espacios de interés de La Quinta Verde, y la adaptación de los mismos para uso público.

	PE
	Página 4 de 7

Propuesta: CREACIÓN DEL PARQUE QUINTA VERDE Y ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS VINCULADOS.

Objetivos:

- Se pretende recuperar las antiguas huertas de la Quinta Verde como parque público, incluyendo la parte que actualmente continúa siendo de propiedad privada, incorporando a dicho espacio libre los elementos de valor etnográfico situados en dichos terrenos y recuperando los canteros de las huertas a modo de plataformas con estancias de esparcimiento para uso y disfrute de los ciudadanos y ciudadanas.
- Para ello, el PE deberá resolver la obtención por la administración pública de los terrenos de titularidad privada del entorno de protección de la Quinta verde, a través de los sistemas de compensación admisibles en derecho y de las determinaciones de ordenación que se introduzcan y con aplicación de cualquiera de las formas de gestión y de los mecanismos permitidos por la legislación urbanística aplicable.

De igual forma, el PE deberá resolver sobre la materialización de los aprovechamientos urbanísticos vigentes, estableciendo al efecto las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos aplicables para ello, así como, en su caso, los mecanismos indemnizatorios que legalmente sean procedentes para compensar la merma de derechos o las limitaciones singulares que pudieran producirse por exigencias de la ordenación resultante.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN (INDICATIVA)	PE Página 5 de 7

Superficie Total	34.521,05m²
Superficie de Dominio Público Existente	A definir por el Plan Especial
Superficie de Titularidad Privada actual	7.253,54 m² **(1)**
Superficie edificable máxima	28.618 m²c de uso residencial **(2)**

(1) La superficie de titularidad privada indicada se refiere exclusivamente a la que corresponde a la antigua Parcela P-6 del Plan Parcial del Barranco de Dolores, debiendo concretarse por el Plan Especial las restantes superficies de propiedad privada que existen en el ámbito delimitado.

(2) Esta superficie edificable máxima es la que se le asigna como edificabilidad lucrativa a la parcela P-6 del antiguo Plan Parcial "Barranco de Los Dolores", de uso residencial.

DISTRIBUCIÓN POR USOS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m²s)	**Superficie edificable lucrativa máxima**	(m²c)
Residencial	Usos concretos y tipología a definir por el P.E.	1.735,38 m²	28.618,80 m²c de uso residencial	
Terciario				
Equipamiento				
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		**1.735,38 m²**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA**	
Dotación Pública				
Subtotal				
Espacio libre Público	**Parque (EL-PQ)**	5.518,16 m²		
Subtotal		**5.518,16 m²**		
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		**5.518,16 m²**		
Sistema Viario	**Rodado**			
	Peatonal			
Superficie Sistema Viario				
SUBTOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**5.518,16 m²**		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** (Udas)	**APROVECHAMIENTO MEDIO** (Udas/m²s)
(según Plan Especial)	(según Plan Especial)	(según Plan Especial)

	PE
	Página 6 de 7

Instrumento de planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Ordenación

- La formulación del Plan Especial de Ordenación será de iniciativa pública.
- Transcurridos cuatro años sin que se lleve a efecto la formulación del Plan Especial por la Administración municipal con el informe favorable de la administración insular competente en materia de protección del BIC, la formulación del Plan Especial de Ordenación podrá hacerse a instancia de los titulares de derechos urbanísticos en su ámbito, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37.5 del TRLOTENC.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN:

- La ordenación pormenorizada establecida en los planos del presente Anejo para el ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo, se complementarán y desarrollarán completa del ámbito se desarrollará a través del Plan Especial de Ordenación que se formule, cuya aprobación definitiva condicionará la ejecución de las actuaciones a realizar.
- Se establecen como elementos vinculantes para la formulación del Plan Especial de Ordenación las siguientes determinaciones:
  - El Dotación Cultural (D-C), recogido en los planos de ordenación estructural del PGO y en el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo.
  - El Espacio Libre público Paisajístico – Cultural (EL-PC), pudiendo ajustar sus límites siempre que se justifique a partir de los estudios específicos que se realicen.
  - El Espacio Libre público previsto en el entorno de la Casa Central de La Quinta Verde, y con frente a la Avenida de El Puente, en su lado sur; aunque el Plan Especial podrá modificar sus límites siempre que con ello no se vulneren los fines de la protección del BIC y se justifique motivadamente en el instrumento de ordenación, bien para la incorporación de equipamientos y dotaciones en los que desarrollar actividades complementarias o bien para la implantación de otros usos que resulten compatibles.
  - La preservación de los terrenos con la categoría de suelo rústico de protección natural y su destino a usos propios de su régimen jurídico.
- El Plan Especial de Ordenación deberá estudiar las diferentes alternativas para viabilizar la obtención del suelo que permita la creación del Parque urbano de La Quinta Verde, en desarrollo de los objetivos expresados en esta misma ficha.
- Para ello, dicho estudio deberá incorporar un informe específico sobre la cuantificación del aprovechamiento urbanístico y, en su caso, la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de materializar en el ámbito del Plan Especial por la propiedad, con el máximo de los 28.960 m^2c de uso residencial que se determina en esta ficha, y que devienen del aprovechamiento asignado a la parcela P-6 del antiguo Plan Parcial "Barranco de Los Dolores".
- La concreción del aprovechamiento urbanístico global dependerá de los usos pormenorizados que permita el Plan Especial de Ordenación en la parcela edificable para usos lucrativos que deberá delimitar dicho instrumento, según los coeficientes de homogeneización aplicables en cada caso que se determinan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación.
- Entre las posibles alternativas, en caso de considerarlo factible, el PE podrá plantear la creación de una parcela lucrativa en la que se pueda materializar parte o la totalidad del aprovechamiento urbanístico reconocido a la propiedad en el citado informe como derechos que ostenten los propietarios privados, así como la superficie y sistema de obtención del suelo que pretende destinarse a parque público, analizando las formas de gestión que resulten adecuadas y viables.
- En caso de que, tras los estudios pertinentes, se opte por esta propuesta como medio para alcanzar la obtención pública del suelo necesario para la creación del parque, el PE deberá justificar la compatibilidad de la edificación a implantar y de los usos a desarrollar en ella con la protección de los valores a proteger del Bien de Interés Cultural y de su entorno de protección, de conformidad con la legislación aplicable sobre Patrimonio Histórico y respetando en todo caso el fin que debe cumplir el entorno de protección delimitado según el artículo 26.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, es decir, "*prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo*". El edificio que se proponga, en su caso, deberá proyectarse como fachada de remate del suelo urbano y podrá plantearse como elemento de articulación y conexión entre Calcinas, la Avda. del Puente y el Parque. La nueva edificación, en caso de proponerse, deberá resolver de manera singular los diferentes problemas que se presentan en el entorno, con desarrollo de fachada en todo su perímetro, y estudiando la opción de facilitar la posible conexión con la plataforma superior de Calcinas. En consecuencia, de darse este supuesto, deberá analizarse los efectos de la implantación del volumen que se plantee ubicar y su composición formal, debiendo estudiarse la alternativa de plantearlo como una referencia urbana singular en relación con la Quinta Verde y la Avda. El Puente, teniendo en cuenta la gran visibilidad que desde cualquier perspectiva urbana tendrá esta construcción.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	**PE**
	Página 7 de 7

Condiciones de gestión:

- El ámbito del Plan Especial podrá determinarse, si así lo permitiera la legislación urbanística aplicable y a los efectos oportunos, como unidad de gestión urbanística de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.3 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aunque tomando en consideración el régimen aplicable en suelo urbano consolidado.

- El Ayuntamiento impulsará la formalización de un Convenio urbanístico de colaboración con otras administraciones públicas competentes en materia de Patrimonio Histórico y, en su caso, de un convenio urbanístico de gestión para solventar la obtención del suelo de titularidad privada, en el que se concreten las obligaciones adquiridas por ambas partes, Ayuntamiento y propietarios del suelo, así como las que adquiera en su caso el organismo o la empresa pública a la que se le encomiende la actividad de gestión.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de ejecución del Parque de La Quinta Verde deberá tener como principal objetivo servir de espacio relacionado con las actividades propias de la Dotación Cultural que se creará en la casa central de la antigua finca, debiendo servir al propio tiempo como área de esparcimiento y como lugar que potencie la identificación del límite del núcleo urbano.
- El Proyecto de ejecución del Parque de La Quinta Verde además tendrá como objetivo recuperar las antiguas huertas de la finca para su uso como parque público, recuperar los canteros de las huertas que conforman diferentes plataformas como estancias de esparcimiento, y potenciar el valor cultural, patrimonial y de identidad histórica del conjunto delimitado.
- Se fomentará la creación de un mirador hacia el Centro Histórico desde el risco de Calcinas, apoyado en el camino de Las Vueltas, y que deberá tener un tratamiento integrado con el espacio libre, además de proyectarse de modo que produzca el menor impacto visual posible. En especial, se deberá garantizar la debida protección de los terrenos colindantes calificados como Espacio Libre paisajístico – cultural.
- El Proyecto urbano deberá facilitar la implantación de accesibilidad entre las diferentes plataformas de la antigua finca, y este mirador.
- Hasta la aprobación del Plan Especial de Ordenación, sobre el inmueble catalogado y su entorno inmediato se admitirán las actuaciones previstas al efecto en la Ficha del Catálogo.

Actuación relacionada: OP-3

- El Plan Especial de Ordenación deberá concretar las actuaciones previstas en la ficha correspondiente de la Operación puntual OP-3, para la adaptación funcional y puesta en uso de la Casa Central y sus alrededores.

Medidas ambientales:

El Plan Especial de Ordenación deberá desarrollar y concretar las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental sobre la protección y conservación del Bien de Interés Cultural La Quinta Verde y su entorno de protección, especialmente en cuanto al tratamiento del espacio calificado como Espacio Libre público paisajístico – cultural y el espacio libre público del entorno de la Casa Central de la finca. Al propio tiempo, se tendrá especial cuidado en el diseño y tratamiento ambiental y en la ejecución del Parque previsto en el entorno de la edificación calificada como dotación Cultural.

APÉNDICE. FICHAS DE OPERACIONES PUNTUALES

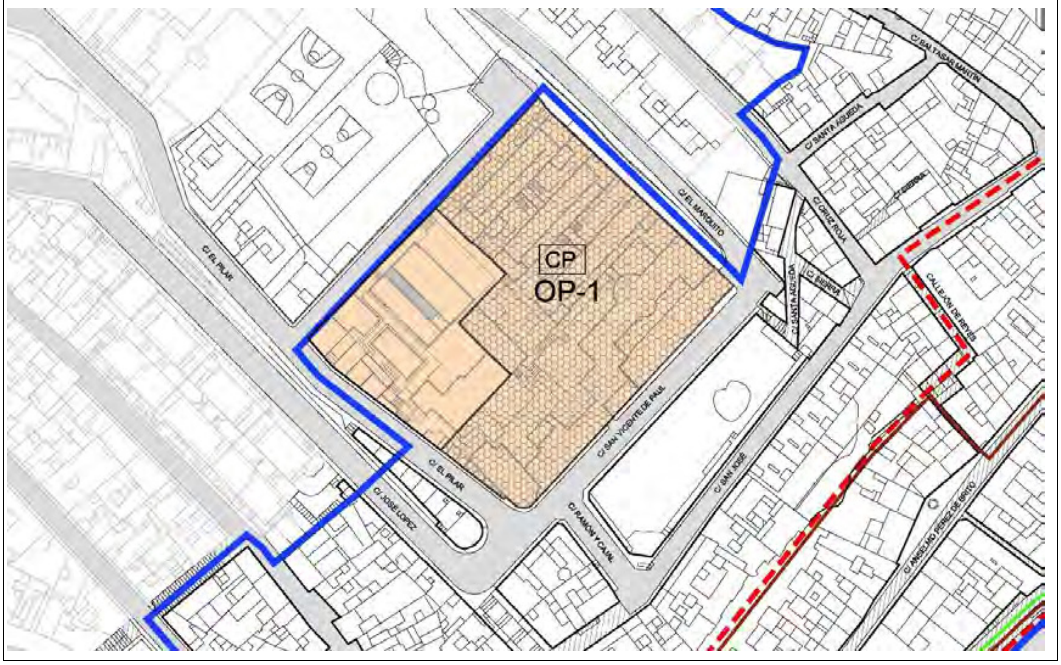
Operación Puntual en el SUCIC	

DENOMINACIÓN:	OPERACIÓN PUNTUAL OP-1 REHABILITACIÓN Y/O RECONVERSIÓN DEL ANTIGUO HOSPITAL NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES	OP-1 Página 1 de 5

ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



	OP-1
	Página 2 de 5

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Ámbito de la OP:

- La actuación se localiza en la parte alta de la ciudad, en un solar comprendido entre la calle Pilar, calle El Marquito y la calle San Vicente de Paul
- Los edificios sobre los que se propone la actuación son:
  - Ermita de Ntra. Sra. de los Dolores
  - Hospital de Dolores (Pabellones 1900-1920)
  - Hospital de Dolores (Pabellones 1930-1950)

Resumen de antecedentes:

- Conocido a lo largo de la historia como Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y como Hospital de Los Dolores y de La Concepción, la sede actual de este recinto socio-sanitario y benéfico se asienta sobre el solar del antiguo Convento de Santa Águeda, habitado por madres clarisas (o Segunda Orden de San Francisco), cuyas fundadoras entraron en clausura en 1603.
- Con motivo de la definitiva exclaustración del convento el 28 de diciembre de 1837, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma solicitó al Gobierno del Estado el edificio para trasladar hasta él el Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y la Cuna de Expósitos, que, desde su fundación en 1512-1514, tuvo su sede en el solar que en la actualidad ocupan el Teatro-Cine Chico (que servía como oratorio) y el Mercado Municipal de Abastos (donde se encontraban las dependencias socio-sanitarias y de beneficencia). La petición fue autorizada por Real Orden de 14 de junio de 1842.
- Desde su traslado y hasta 1925, el Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y la Cuna de Expósitos se ubicaron en las dependencias de la antigua casa conventual y su iglesia fue reconvertida en oratorio del centro.
- En 1918-1919, el antiguo inmueble —integrado por la iglesia, la casa conventual con su claustro, usada como centro hospitalario, y el huerto trasero— fue cedido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma al Cabildo Insular de La Palma, si bien desde 1916 esta última institución había venido ocupando algunos aposentos por las competencias que tenía asignadas en materia socio-sanitaria. Justamente en mayo de este mismo año, el Ayuntamiento se había planteado la posibilidad de demoler el antiguo inmueble conventual y construir en su lugar un nuevo edificio adaptado a las necesidades hospitalarias. Convocado un concurso de propuestas, al que concurrieron con sendos proyectos, por un lado, Domingo Pisaca Fernández, maestro de obras militares, y Laudelino Barreda y Brito, capitán del Batallón Provincial de La Palma y contratista de obras, natural de Santa Cruz de La Palma, y, por otro, el maestro de obras palmero Felipe de Paz Pérez, en sesión plenaria de 10 de junio se aprobó el proyecto del segundo, que, sin embargo, no llegaría a ejecutarse.
- Con el antiguo convento convertido en sede del Hospital de Dolores desde 1842 y su gestión en manos del Cabildo Insular de La Palma desde 1918, habrá que esperar hasta 1925 para la demolición y construcción de un nuevo edificio, según proyecto del arquitecto palmero Pelayo López y Martín-Romero. La obra resultante conservó la fachada y crujía principal del convento, por donde tenía su entrada, manteniéndose en el aspecto exterior la arquitectura original: muros de mampuesto, cubiertas de teja árabe a cuatro aguas, portada principal con arco de medio punto y otros huecos de alineación asimétrica, como las puertas de los antiguos locutorios y ventanucos de la primera planta o las ventanas de guillotina de la segunda (abiertas probablemente en las reformas operadas durante el siglo XIX). Los muros perimetrales se conservaron igualmente, a excepción del costado norte, que fue demolido para dar cabida a la solución arquitectónica aportada en el proyecto de López.
- Vaciado el interior, Pelayo López concibió un edificio a base cuatro pabellones paralelos en sentido ascendente siguiendo la pendiente de la Huerta Nueva, distribuidos hacia la mitad norte del solar, quedando libre la otra mitad, destinada a la habilitación de zonas ajardinadas y a los accesos a los distintos pisos exteriores: rampas y una escalera central de dos tiros que comunica las dos primeras plantas.
- Los pabellones se distribuyen en galerías abiertas, sostenidas por pares de pilares, que dan acceso a los aposentos, con puertas y ventanas en arcos de medio punto. Se trata de módulos de marcada horizontalidad y amplitud espacial, dominados por la entrada de la luz exterior gracias a los amplios ventanales de cristal. En las cabeceras y a ambos lados de la azotea de cada pabellón, se sitúan los torreones-miradores acristalados, que contribuyen a romper la monotonía de la línea horizontal del conjunto y remarcan ejes verticales.

- Pelayo López sigue el modelo de la arquitectura ecléctica dominante en otras creaciones suyas de estos años, en la que se suman distintos lenguajes, si bien con predominio de clasicismo. Entre los materiales de construcción, sobresale el uso del cemento para las estructuras y los elementos decorativos (como las molduras de los huecos) y sustentantes, así como la madera en las carpinterías y el hierro en las balaustradas que cierran las galerías y las escaleras.
- En 1953, se produce una segunda obra que culminará el proceso constructivo del edificio y que afectará a sus fachadas este (por la calle San Vicente de Paúl), sur (por la calle El Pilar) y, parcialmente, la del oeste (en esta fachada, que marca el límite del solar conventual antiguo, se conserva aún parte del muro de mampostería o cerca de cierre original del huerto, que linda con una calle sin salida y sin nomenclatura, transversal a la calle El Pilar por el norte). Se trata de una obra que modificará definitivamente la fachada tradicional del convento —conservada en el proyecto del arquitecto López Martín-Romero— y ampliará las dependencias de los laterales este y sur del conjunto, mediante varias construcciones (la más importante, por su volumen, la nueva Casa Cuna) que siguen los parámetros de la arquitectura racionalista dominante en Canarias durante estos años. De líneas sencillas y claro pragmatismo, desde el punto decorativo destacan en la fachada principal el remate de la cruz central y la estructura semicircular que une los parámetros este y sur. En la articulación interior, las nuevas construcciones continúan la marca de las galerías abiertas, que permiten la generosa entrada de la luz exterior, así como la acomodación de patios y zonas ajardinadas para el esparcimiento de los usuarios.

Análisis del estado actual:

- La manzana se encuentra completamente colmatada por edificaciones, y en general infrautilizadas
- La ocupación se ha realizado sin orden aparente habiéndose congestionado los espacios residuales
- Es necesario clarificar las jerarquías de programa y de orden urbano
- Es necesaria la posibilidad de comunicación (aunque sea peatonal) entre la calle el Marquito y la calle Pilar

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OP-1 Página 4 de 5

Propuesta: CAMBIO DE USO GLOBAL DEL HOSPITAL DE NUESTRA SEÑORA DE DOLORES COMO DOTACIÓN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Objetivos:

- La posición del solar y de las piezas que contiene con respecto a la ciudad la configura como un punto estratégico para la ubicación de un nuevo centro.
- Se proponen nuevos usos vinculados a los requerimientos de las principales instituciones administrativas para resolver necesidades de espacio y de coordinación de programa de usos
- Se pretende liberar espacio en el interior de una manzana excesivamente "ocupada" eliminando edificaciones sin interés arquitectónico ni patrimonial
- Se proponen nuevas edificaciones para uso terciario, con zonas comunes de salas de conferencias, de usos múltiples, de proyecciones, etc.
- Se liberan espacios libres para dar cabida a nuevas plazas y jardines de uso público.
- Se prevé la ejecución de un gran aparcamiento subterráneo de uso público.

La Operación Puntual (OP-1) delimitada, incluye tres ámbitos diferenciados por su interés arquitectónico. Por un lado los pabellones del antiguo Hospital de Nuestra Señora de Los Dolores y la Ermita de Nuestra Señora de Los Dolores, que se incluyen en el Catálogo de Protección (Ficha 25.a y Ficha 25.b respectivamente), y por otro las actuales dependencias de la Oficina Técnica municipal y otras piezas añadidas a la ordenación original sin interés arquitectónico ni patrimonial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Superficie Total del ámbito de actuación: **8.421,00 m²s**

Pabellones del antiguo Hospital de Ntra. Sra. de Los Dolores:

Los parámetros propuestos para este subámbito son:

- Superficie de actuación: 5.566 m^2s
- Coeficiente de edificabilidad: 1,47 m^2c/ m^2s
- Edificabilidad máxima: 8.182,02 m^2c/ m^2s
- Altura máxima: según condiciones Ficha 25.b. del Catálogo de Protección
- Retranqueos: Alineación a viario y según Plano de ordenación “O-3 Alineaciones y Rasantes”.

Las condiciones de aplicación a los edificios existentes y propuestos serán las recogidas en la Ficha 25.b. del Catálogo de Protección.

Ermita de Nuestra Señora de Los Dolores:

La superficie de este subámbito es:

- Superficie: 402 m^2s

Las condiciones de aplicación serán las recogidas en la Ficha 25.a. del Catálogo de Protección.

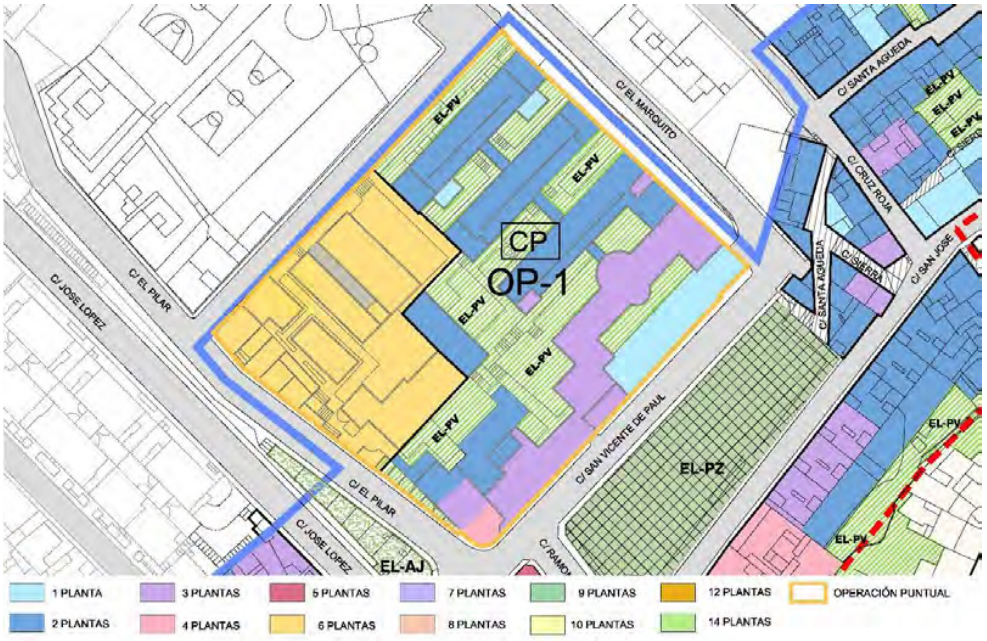
Actuales dependencias de la Oficina Técnica municipal y otras piezas añadidas:

Los parámetros propuestos para este subámbito son:

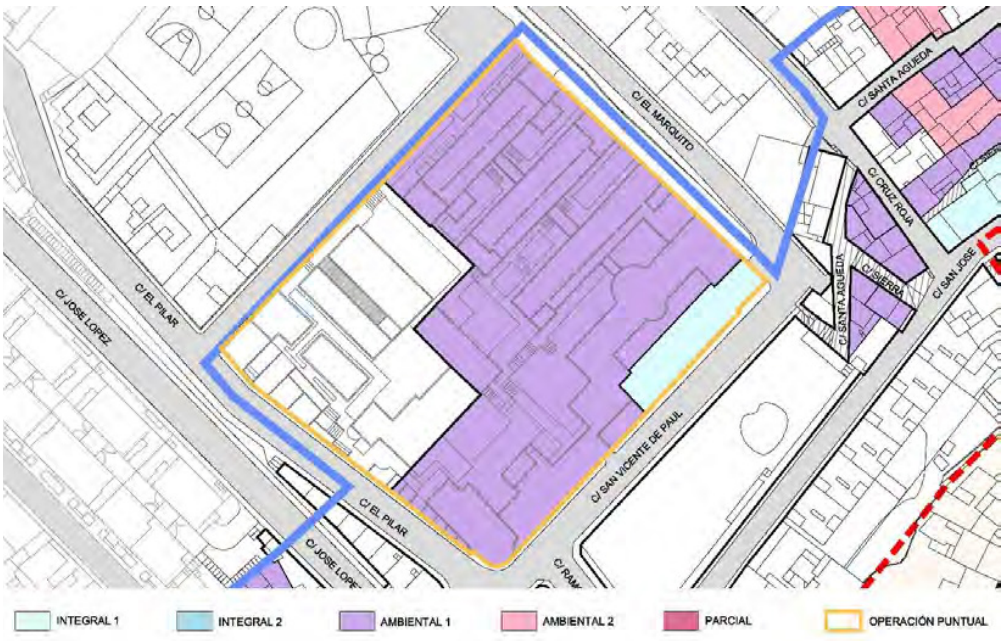
- Superficie de la actuación: 2.453 m^2s
- Ocupación de la actuación: 50%
- Coeficiente de edificabilidad: 1,96 m^2c/ m^2s
- Edificabilidad máxima: 4.807,88 m^2c/ m^2s
- Altura máxima: 6 plantas.
- Retranqueos: mínimo 5 metros con respecto al elemento catalogado y alineaciones según Plano de ordenación “O-3 Alineaciones y Rasantes” en el resto de la parcela.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OP-1
	Página 5 de 5

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN GRADOS DE PROTECCIÓN



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo
concertado
23/1

Año XCVIII | Lunes, 14 de agosto de 2023 | Anexo al Número 98