



**Gobierno de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial

Dirección General  
de Ordenación del Territorio

## *Normas de Conservación*



### *Monumento Natural de Risco de la Concepción*



**Documento Normativo**



## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREÁMBULO</b> .....	<b>6</b>
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>8</b>
ARTÍCULO 1. UBICACIÓN Y ACCESOS .....	8
ARTÍCULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL: LÍMITES.....	8
ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL: ÁREA DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA .....	9
ARTÍCULO 4. FINALIDAD DE PROTECCIÓN .....	10
ARTÍCULO 5. FUNDAMENTOS DE PROTECCIÓN .....	10
ARTÍCULO 6. NECESIDAD DE LAS NORMAS.....	11
ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LAS NORMAS.....	11
ARTÍCULO 8. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN .....	13
<b>TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>14</b>
CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN.....	14
ARTÍCULO 9. OBJETIVO DE LA ZONIFICACIÓN .....	14
ARTÍCULO 10. ZONA DE USO MODERADO.....	14
ARTÍCULO 11. ZONA DE USO ESPECIAL.....	14
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	14
ARTÍCULO 12. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	15
ARTÍCULO 14. OBJETIVOS DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	16
ARTÍCULO 15. SUELO URBANO: CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	17
ARTÍCULO 16. SUELO RÚSTICO: CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	17
ARTÍCULO 17. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.....	17
ARTÍCULO 18. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.....	17
ARTÍCULO 19. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS .....	18
ARTÍCULO 20. SISTEMAS GENERALES.....	18
ARTÍCULO 21. EQUIPAMIENTOS.....	19
<b>TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS</b> .....	<b>20</b>
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.....	20
ARTÍCULO 22. RÉGIMEN JURÍDICO.....	20
ARTÍCULO 23. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES, USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN .....	21
ARTÍCULO 24. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.....	22
ARTÍCULO 25. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS .....	23
ARTÍCULO 26. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	23
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL .....	24
ARTÍCULO 27. USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDOS .....	24
ARTÍCULO 28. USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES .....	27
ARTÍCULO 29. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS.....	27



MONUMENTO NATURAL  
DE RISCO DE LA CONCEPCIÓN

---

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USOS .....	28
<b>SECCIÓN 1º: ZONA DE USO MODERADO.</b> .....	28
ARTÍCULO 30. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (ZUM-SRPN) .....	28
1. USOS PROHIBIDOS .....	28
2. USOS AUTORIZABLES .....	29
<b>SECCIÓN 2º: ZONA DE USO ESPECIAL.</b> .....	29
ARTÍCULO 31. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) .....	29
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES .....	31
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA LOS ACTOS DE EJECUCIÓN</b> .....	31
ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN .....	31
ARTÍCULO 33. CONDICIONES PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....	31
ARTÍCULO 34. CONDICIONES PARA LAS NUEVAS LÍNEAS Y CONDUCCIONES NO AÉREAS .....	32
ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN DE LAS CONDUCCIONES Y LÍNEAS AÉREAS EXISTENTES .....	33
ARTÍCULO 36. CONDICIONES PARA LAS LABORES DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y CONTROL DE LA EROSIÓN DE ORIGEN ANTRÓPICO .....	34
ARTÍCULO 37. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE INTEGRACIÓN O ELIMINACIÓN DE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES .....	34
ARTÍCULO 38. CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD .....	35
ARTÍCULO 39. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN, INTEGRACIÓN Y MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS LIGADAS A LA COMUNICACIÓN EN EL ÁREA RESERVADA PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ANTENAS .....	35
ARTÍCULO 40. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS LIGADAS AL USO DEL ANTIGUO TÚNEL DE BAJAMAR .....	36
ARTÍCULO 41. CONDICIONES PARA LOS VALLADOS Y CERRAMIENTOS .....	37
ARTÍCULO 42. CONDICIONES PARA LAS LABORES DE MEJORA DE CAMINOS Y PISTAS EN SU TRAZADO ACTUAL .....	37
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LOS USOS, LA CONSERVACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS</b> .....	38
ARTÍCULO 43. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON FINES DE INVESTIGACIÓN QUE SUPONGAN UNA INTERVENCIÓN SOBRE LOS RECURSOS DEL ESPACIO, MANIPULACIÓN SOBRE ESPECIES AUTÓCTONAS O LA INSTALACIÓN TEMPORAL DE INFRAESTRUCTURA .....	38
ARTÍCULO 44. CONDICIONES PARA LA RESTAURACIÓN ECOLÓGICA O PAISAJÍSTICA .....	39
ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES QUE CONLLEVEN CONCENTRACIÓN MÚLTIPLE DE PERSONAS O INSTALACIÓN DE MATERIAL .....	42
ARTÍCULO 46. CONDICIONES PARA LAS ACTIVIDADES DE GRABACIÓN DE IMÁGENES CON FINES COMERCIALES. ....	42
ARTÍCULO 47. CONDICIONES PARA LA APICULTURA .....	43
ARTÍCULO 48. CONDICIONES PARA LA NUEVA ACTIVIDAD GANADERA .....	43
ARTÍCULO 49. CONDICIONES PARA EL CAMBIO DE USO DEL ANTIGUO TÚNEL DE BAJAMAR .....	44
<b>TÍTULO IV. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>45</b>



MONUMENTO NATURAL  
DE RISCO DE LA CONCEPCIÓN

---

CAPITULO 1. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	45
ARTICULO 50. OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN .....	45
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES .USO RESIDENCIAL .....	45
ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y CLASES. ....	45
ARTÍCULO 52. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL. ....	46
CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. ....	47
ARTÍCULO 53. SIGNIFICADO DE LOS CONCEPTOS UTILIZADOS. ....	47
ARTÍCULO 54. UNIDADES DE SUELO. ....	47
ARTÍCULO 55. TERRENO NATURAL. ....	49
ARTÍCULO 56. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD .....	49
ARTÍCULO 57. OCUPACIÓN DE PARCELA. ....	52
ARTÍCULO 58. FACHADA. ....	53
ARTÍCULO 59. EDIFICACIÓN CERRADA. ....	53
ARTÍCULO 60. EDIFICACIÓN SEMICERRADA. ....	53
ARTÍCULO 61. EDIFICACIÓN ABIERTA. ....	54
ARTÍCULO 62. ALINEACIÓN DE VÍA. ....	54
ARTÍCULO 63. RASANTE DE LA VÍA. ....	54
ARTÍCULO 64. ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN. ....	54
ARTÍCULO 65. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS. ....	54
ARTÍCULO 66. RETRANQUEO. ....	55
ARTÍCULO 67. REGLAS SOBRE RETRANQUEOS. ....	56
ARTÍCULO 68. MANZANA. ....	56
ARTÍCULO 69. PROFUNDIDAD EDIFICABLE. ....	56
ARTÍCULO 70. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA. ....	56
ARTÍCULO 71. MEDIANERÍA. ....	57
ARTÍCULO 72. REGLAS SOBRE MEDIANERÍAS. ....	57
ARTÍCULO 73. PATIOS. ....	58
ARTÍCULO 74. CUERPOS SALIENTES .....	60
ARTÍCULO 75. PLANTA BAJA. ....	61
ARTÍCULO 76. PLANTA SÓTANO. ....	62
ARTÍCULO 77. PLANTAS ALTAS. ....	62
ARTÍCULO 78. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. .....	63
ARTÍCULO 79. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS. ....	63
ARTÍCULO 80. SOBREALTURA. ....	64
ARTÍCULO 81. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES. ....	65
ARTÍCULO 82. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA. ....	66
CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ....	70
ARTÍCULO 83. DEFINICIÓN. ....	70
ARTÍCULO 84. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. ....	71
ARTÍCULO 85. OTRAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ....	71
ARTÍCULO 86. DERECHO A EDIFICAR. ....	72
ARTÍCULO 87. CONDICIONES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES. ....	72
CAPITULO 5. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI). ....	74
ARTÍCULO 88. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RI).....	74
ARTÍCULO 89. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RI).....	74
ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE USO (RI).....	78
ARTÍCULO 91. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RSI).....	79
ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RSI).....	79



MONUMENTO NATURAL  
DE RISCO DE LA CONCEPCIÓN

ARTÍCULO 93. CONDICIONES DE USO (RSI) .....	83
CAPITULO 6. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUES .....	84
(RAB) .....	84
ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RAB) .....	84
ARTÍCULO 95. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RAB) .....	85
ARTÍCULO 96. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RAB) .....	88
ARTÍCULO 97. CONDICIONES DE USO (RAB).....	88
CAPITULO 7. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE) .....	89
ARTÍCULO 98. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RSE).....	89
ARTÍCULO 99. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RSE) .....	90
ARTÍCULO 100. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RSE) .....	92
ARTÍCULO 101. CONDICIONES DE USO (RSE).....	93
CAPITULO 8. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE) .....	94
ARTÍCULO 102. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RE).....	94
ARTÍCULO 103. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RE) .....	94
ARTÍCULO 104. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RE) .....	98
ARTÍCULO 105. CONDICIONES DE USO (RE).....	98
CAPITULO 9. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA).....	100
ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (IA) .....	100
ARTÍCULO 107. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (IA).....	100
ARTÍCULO 108. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (IA).....	103
ARTÍCULO 109. CONDICIONES DE USO (IA) .....	103
CAPITULO 10. ZONA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E) .....	104
ARTÍCULO 110. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (E).....	104
ARTÍCULO 111. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (E).....	104
ARTÍCULO 112. CONDICIONES DE USO (E).....	105
CAPITULO 11. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES (LP) .....	106
ARTÍCULO 113. DEFINICIÓN Y CLASES (LP) .....	106
ARTÍCULO 114. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES.....	107
CAPITULO 12. ZONA DE VIARIO.....	109
ARTÍCULO 115. DEFINICIÓN.....	109
ARTÍCULO 116. ORDENACIÓN DE LA ZONA DE VIARIO. ....	110
<b>TITULO V. CRITERIOS PARA LAS POLÍTICAS SECTORIALES .....</b>	<b>111</b>
ARTÍCULO 117. OBJETIVOS.....	111
ARTÍCULO 118. CRITERIOS PARA LOS APROVECHAMIENTOS GANADEROS .....	111
ARTÍCULO 119. CRITERIOS REFERIDOS A LOS RECURSOS PATRIMONIALES....	111
ARTÍCULO 120. CRITERIOS PARA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS .....	112
ARTÍCULO 121. CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.....	112
<b>TÍTULO VI. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN .....</b>	<b>115</b>
CAPÍTULO 1. NORMAS DE ADMINISTRACIÓN.....	115
ARTÍCULO 122. NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN .....	115
CAPÍTULO 2. DIRECTRICES PARA LA GESTIÓN.....	116
ARTÍCULO 123. DEFINICIÓN.....	116
ARTÍCULO 124. CRITERIOS PARA EL SEGUIMIENTO ECOLÓGICO.....	116
ARTÍCULO 125. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN .....	117
ARTÍCULO 126. USO PÚBLICO.....	119



MONUMENTO NATURAL  
DE RISCO DE LA CONCEPCIÓN

---

<b>TITULO VII. VIGENCIA Y REVISIÓN .....</b>	<b>120</b>
ARTÍCULO 127. VIGENCIA .....	120
ARTÍCULO 128. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.....	120



## PREÁMBULO

La protección legal y administrativa sobre este territorio fue establecida por medio de la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, al declarar “Riscos de la Concepción” como Paraje Natural de Interés Nacional.

Posteriormente, y en el marco de la Ley básica estatal 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (en adelante Ley 4/89), se dicta la Ley territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias (en adelante Ley 12/94), que reconoce al Espacio objeto de las presentes Normas de Conservación como Monumento Natural, con el código P-7. La Ley 12/94, en su artículo 12 definía a los Monumentos Naturales como espacios o elementos de la naturaleza, de dimensión reducida, constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que son objeto de protección especial. En especial, se declararon Monumentos Naturales a las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos.

Además, los principales hábitats presentes en el Monumento Natural se encuentran clasificados como hábitats de interés comunitario desde el punto de vista de la conservación, incluyendo los “palmerales de *Phoenix*”, que tienen la consideración de hábitat prioritario, según la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español según el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. En consecuencia, y por Decisión 2002/11/CE, de la Comisión Europea, de 28 de diciembre de 2001, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la totalidad del Monumento Natural de Risco de la Concepción aparece como una de las áreas de la isla de La Palma.

Finalmente, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante Texto Refundido), vino a derogar en su Disposición Derogatoria Única, punto



MONUMENTO NATURAL  
DE RISCO DE LA CONCEPCIÓN

---

1, 1), la Ley 12/94, incluyendo en su Anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias el Monumento Natural de Risco de la Concepción, con el código P-7 e idénticos límites y definición que los contemplados en la antedicha Ley 12/94.





## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### ARTÍCULO 1. UBICACIÓN Y ACCESOS

1. El Monumento Natural del Risco de La Concepción se encuentra en el municipio de Breña Alta, en la isla de La Palma; alcanza una altitud de 397,50 m.s.m. en su extremo suroccidental, partiendo de la cota 0; se encuadra entre terrenos fuertemente antropizados, como La Cuesta, al norte, o el polígono industrial de Breña Alta, al este.
2. Tanto la autopista del aeropuerto como la carretera de Los Llanos (LP-2) ciñen o tocan al Monumento Natural en algún punto, si bien en áreas donde el acceso hacia otros sectores del Espacio Protegido resulta muy difícil (lado este, borde sur.) La subida al mirador de La Concepción (LP-1232) sí permite penetrar en el Monumento Natural, concluyendo en el mirador situado en el límite del Espacio. Desde éste parte una pista que accede hasta las antenas repetidoras existentes en la crestería del volcán que conforma el Monumento Natural. En la zona interior del cono volcánico, el Espacio resulta también accesible a través de la urbanización del Valle de La Luna, construida en desarrollo del Plan Parcial de La Caldereta y que incide parcialmente sobre el interior del Monumento Natural, contando con una calle incluida totalmente en el Espacio, y 3 afectando a éste de forma parcial. Una vía peatonal, en la margen oeste de la urbanización, se integra en el Monumento Natural. Desde el área urbanizada parte una pista que recorre parcialmente el límite inferior del Monumento Natural en el área de La Caldereta.

### ARTÍCULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL: LÍMITES

La delimitación geográfica de este Espacio Protegido, que abarca 66,1 hectáreas, se corresponde con lo indicado en el anexo de reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias del Texto Refundido, identificándose con el código P-7, dentro de los Espacios Protegidos de la isla de La Palma.



ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL: ÁREA DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos: 23, de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico; y 245 del Texto Refundido, el conjunto del Monumento Natural presenta la consideración de Área de Sensibilidad Ecológica.



#### ARTÍCULO 4. FINALIDAD DE PROTECCIÓN

1. De acuerdo con lo definido en el artículo 48 del Texto Refundido, los Monumentos Naturales son espacios o elementos de la naturaleza, de dimensión reducida, constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que son objeto de protección especial. En especial, se declararán Monumentos Naturales las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos.
2. En el caso concreto de Risco de La Concepción, su finalidad de protección y conservación obedece a la preservación de un hidrovulcán de notables dimensiones y en relativo buen estado de conservación situado en las inmediaciones de la capital insular, destacando también la formación acantilada objeto de erosión marina en la margen oriental del Espacio.

#### ARTÍCULO 5. FUNDAMENTOS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.2 del Texto Refundido, los criterios que fundamentan la protección del Monumento Natural de Risco de La Concepción son los siguientes:

- a. Constituir una muestra representativa de los hábitat característicos del Archipiélago; en particular los siguientes: “Campos de lava y excavaciones naturales”, “Retamares termomediterráneos”, “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” y “Palmerales de *Phoenix*”, este último considerado prioritario por la normativa comunitaria.
- b. Albergar poblaciones de animales o vegetales incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo) o en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de julio), algunas consideradas “vulnerables”, tales como *Pyrrhocorax pyrrhocorax*, o de interés especial, por ejemplo *Aeonium nobile*.
- c. Albergar estructuras geomorfológicas representativas de la geología insular, como el hidrovulcán que constituye el Espacio.
- d. Conformar un paisaje de gran belleza que comprende elementos singularizados y característicos dentro del paisaje general –el propio volcán y el acantilado litoral.-



e. Albergar elementos arqueológicos y culturales de gran interés”

#### ARTÍCULO 6. NECESIDAD DE LAS NORMAS

1. La necesidad de protección de los valores naturales, así como del paisaje formado por estructuras geomorfológicas de gran valor que alberga el Monumento Natural de Risco de La Concepción, justifica la puesta en marcha de medidas de conservación de este Espacio Natural Protegido.
2. El Artículo 21 del Texto Refundido enmarca estas medidas de conservación dentro de las Normas de Conservación, constituyendo éstas el marco jurídico en el que han de desarrollarse los usos y actividades que se realicen en el Monumento Natural.
3. En este sentido, las presentes Normas de Conservación constituyen el instrumento definido por la normativa que ha de proporcionar el marco jurídico administrativo con el que regular los usos y el desarrollo de actividades que se realicen dentro del Monumento Natural.

#### ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LAS NORMAS

Las Normas de Conservación del Monumento Natural de Risco de la Concepción tienen los siguientes efectos:

- a) Sus determinaciones serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y los particulares desde el momento en que entren en vigor por su publicación.
- b) Regulan de forma vinculante el aprovechamiento de los recursos naturales del Monumento Natural en lo que se refiere a su conservación y protección. En la formulación, interpretación y aplicación de las Normas de Conservación, las determinaciones de carácter ambiental prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en las mismas, debiendo éstas servir como instrumento para utilizar y completar los objetivos y criterios ambientales de la ordenación.



- c) En la formulación, interpretación y aplicación de las Normas de Conservación las determinaciones ambientales prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas, debiendo estas servir como instrumento para utilizar y completar los objetivos y criterios ambientales de la ordenación.

Si bien no puede contradecir las determinaciones que sobre su ámbito territorial establezcan el Plan Insular de Ordenación y las Directrices de Ordenación, prevalece sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, todo ello de acuerdo con el artículo 22.5. y la Disposición Transitoria Quinta, apartado 5, del Texto Refundido.

- d) El incumplimiento de sus determinaciones se considera infracción al Texto Refundido, tal y como establece el artículo 202.3.c. El régimen de sanciones será el previsto en el Título VI de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el Título VI del Texto Refundido, y en cualquier otra disposición aplicable.
- e) Aquellos efectos establecidos en el artículo 44 del Texto Refundido.



ARTÍCULO 8. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN

Teniendo en cuenta la finalidad de protección del Monumento Natural se establecen 5 objetivos según se especifica a continuación:

- a) Garantizar la conservación de los ecosistemas naturales, hábitats y elementos de la gea, flora y fauna del Monumento, así como la restauración de aquellos que lo requieran.
- b) Preservar el Monumento y restaurar las áreas y lugares significativamente alterados.
- c) Conservar el patrimonio arqueológico del Espacio Natural.
- d) Ordenar el uso público con fines recreativos, científicos y educativos, de tal forma que no suponga un perjuicio para los recursos naturales y culturales del Monumento.
- e) Fomentar los instrumentos necesarios para un mejor conocimiento de los recursos naturales y culturales del Parque.
- f) Contribuir a garantizar la biodiversidad en el territorio de la Red Natura 2000 a través de la adopción de medidas para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.



## **TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN**

#### ARTÍCULO 9. OBJETIVO DE LA ZONIFICACIÓN

Con el fin de establecer el grado de protección y uso del Monumento Natural de Risco de La Concepción, y teniendo en cuenta los objetivos de las Normas de Conservación y la finalidad de los Monumentos Naturales, así como la calidad ambiental, la fragilidad y la capacidad de usos actuales y potenciales, se delimitan las siguientes zonas de uso atendiendo a las definiciones que señala el Texto Refundido en su artículo 22. Estas zonas han quedado recogidas en la cartografía adjunta a escala 1:5.000.

#### ARTÍCULO 10. ZONA DE USO MODERADO

Constituida por aquellas superficies que admiten actividades educativo - ambientales y recreativas compatibles con su conservación. Dentro del Monumento Natural se encuadra en esta zona la totalidad del territorio, salvo el sector del Plan Parcial de La Caldereta - I.

#### ARTÍCULO 11. ZONA DE USO ESPECIAL

Su finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico; se considera al efecto el área incluida en el Plan Parcial de La Caldereta - I, en la zona inferior del interior del cono volcánico, la zona del mirador de la concepción y el ámbito de las antenas de telecomunicaciones.

### **CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

#### ARTÍCULO 12. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO



1. Vincular los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos conforme a lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido.
2. Delimitar el contenido urbanístico del derecho de propiedad que recaiga sobre los mencionados terrenos, construcciones o edificaciones, sin perjuicio de la aplicación del Capítulo III del Título II del Texto Refundido.

### ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El Título II del Texto Refundido, en el artículo 49 establece los tres tipos de suelo en los que se puede clasificar el territorio: Urbano, Urbanizable y Rústico.
2. En atención a este artículo, a fin de dar cumplimiento al artículo 22.2 de dicho Texto Refundido, por el cual se debe asignar a cada uno de los ámbitos resultantes de la zonificación la clase y categoría de suelo más adecuada para los fines de protección del Monumento Natural de Risco de La Concepción; considerando que el artículo 22.7 del Texto Refundido establece que en los Monumentos Naturales no podrá establecerse otra clase de suelo que la de rústico; pero atendiendo igualmente a la preexistencia de un Plan Parcial que afecta parcialmente al Espacio, tramitado legalmente en forma y plazo y ejecutado, y a lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido, la totalidad del suelo del Monumento Natural de Risco de La Concepción queda clasificado como suelo rústico, salvo el sector afectado por el Plan Parcial de La Caldereta - I.
3. El suelo rústico del Monumento Natural es aquel que por sus condiciones naturales o culturales, sus características ambientales o paisajísticas, o por su potencialidad productiva, debe ser mantenido al margen de los procesos de urbanización. Este suelo cumple múltiples funciones, tales como mantener los procesos ecológicos esenciales, configurar un paisaje de calidad y servir de soporte para los recursos naturales y las actividades agrícolas.
4. El suelo urbano del Monumento Natural integra a los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones, e incluye al área incorporada en las fases primera y segunda del Plan Parcial de La Caldereta - I.





ARTÍCULO 14. OBJETIVOS DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Complementar la clasificación del suelo dividiendo cada clase de suelo en distintas categorías a fin de determinar su régimen jurídico.



ARTÍCULO 15. SUELO URBANO: CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se considera la totalidad del suelo urbano del Monumento Natural integrado en la categoría de “consolidado”.

ARTÍCULO 16. SUELO RÚSTICO: CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. A los efectos de las diferentes regulaciones de los usos, el Suelo Rústico del ámbito territorial del Monumento Natural de Risco de La Concepción se divide en las siguientes categorías:

- a. Suelo Rústico de Protección Ambiental:
  - i. Suelo Rústico de Protección Natural
  - ii. Suelo Rústico de Protección Costera
- b. Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos:
  - i. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

ARTÍCULO 17. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

Constituido por aquellas zonas con mayor valor ecológico, que presentan elevada fragilidad o incluyen hábitats de elevado interés, su destino es la preservación de sus valores naturales y ecológicos. Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos incluidos en los sectores sur, este, sudeste y norte –incluyendo el acantilado oriental-, e interior del cono volcánico salvo la zona antropizada inferior.

ARTÍCULO 18. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

Constituido por el frente litoral del Monumento Natural, coincidente con la franja marítimo – terrestre, tal y como la define la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento. Se superpone al Suelo Rústico de Protección Natural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 55.a).5 del Texto Refundido. Su fin es la ordenación del dominio público marítimo – terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección.



ARTÍCULO 19. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

1. Constituido por aquellas zonas en las que se emplazan infraestructuras, equipamientos e instalaciones, siendo su finalidad la de garantizar la funcionalidad de las mismas.
2. Comprende el área de las antenas de telecomunicaciones, la subida al mirador de la Concepción (LP-1232) y la zona de dominio público adyacente tanto a esta carretera como a la del aeropuerto (LP-1), y el propio mirador.

ARTÍCULO 20. SISTEMAS GENERALES

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general que la ordenación define para el Monumento Natural, comprendiendo los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requieran su establecimiento.
2. La regulación de cada uno de los usos a los que se vinculan los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones generales que habrá de respetarse en su ejecución, se contienen en los apartados de régimen de usos y condiciones para el aprovechamiento de los recursos.
3. Se incluyen como Sistemas Generales los siguientes:
  - Accesos: a través de la subida al mirador de La Concepción (LP-1232) que conduce al mirador del Risco de La Concepción, y desde la urbanización del Valle de La Luna, en el sector interior del cono volcánico, en el área de La Caldereta.
  - Calles: Las integradas en la urbanización del Valle de La Luna.
  - Acometidas de agua: siguiendo el trazado de las calles, en la urbanización del Valle de La Luna.
  - Acometidas de luz: a partir de la red de media tensión indicada en la planimetría correspondiente, incluye un transformador a baja tensión y las líneas de distribución aéreas hacia las antenas repetidoras.
  - Alcantarillado: las acometidas en la urbanización del Valle de La Luna sale del Espacio Protegido en sentido Santa Cruz de La Palma, uniéndose allí a la red general.



- Alumbrado público: Dentro del Espacio, existente tanto en el mirador del Risco de La Concepción como en la urbanización del Valle de La Luna.
- Mirador del Risco de La Concepción: en el límite suroccidental del Espacio, con acceso pavimentado, acerado y alumbrado público. Muros de piedra.

#### ARTÍCULO 21. EQUIPAMIENTOS

Telecomunicaciones: En el área se encuentran 3 antenas de telecomunicaciones incluyendo las edificaciones y otros elementos complementarios necesarios para su óptimo servicio”.



## **TITULO III. RÉGIMEN DE USOS**

### ***CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES***

#### ***ARTÍCULO 22. RÉGIMEN JURÍDICO***

1. Las presentes Normas recogen una regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos tal y como se establece en el Texto Refundido en su artículo 22.2, a cuyos efectos se regulan como usos prohibidos, permitidos y autorizables.
2. Los usos prohibidos serán aquellos que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto, para el Espacio Natural Protegido o cualquiera de sus elementos característicos y, por lo tanto, incompatibles con las finalidades de protección del Monumento Natural de Risco de La Concepción, y sobre los cuales las Normas de Conservación establecen que no es admisible su desarrollo dentro de su ámbito. También serán usos prohibidos aquéllos contrarios al destino previsto para las diferentes zonas y categorías de suelo. Además se considerará prohibido aquel uso al que, siendo autorizable, le haya sido denegada la autorización por la Administración Gestora.
3. Los usos permitidos se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico y de las prohibiciones y autorizaciones que establezcan otras normas sectoriales. A los efectos de las Normas de Conservación, tendrán la consideración de permitidos los usos no incluidos entre los prohibidos o autorizables, así como aquellas actuaciones que se promuevan por la administración gestora del Monumento Natural de Risco de La Concepción en aplicación de las propias Normas de Conservación. En la enumeración de usos permitidos se consignarán aquellos que merecen destacarse por su importancia o intensidad y no se incluirán, independientemente de su carácter de usos permitidos, aquellos que no requieren obras e instalaciones de ningún tipo y no están sometidos a autorización de otros órganos administrativos.
4. Los usos autorizables son aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a los condicionantes que se establezcan para cada uno en las presentes Normas de Conservación, sin perjuicio de la obtención de licencias, concesiones administrativas y otras autorizaciones que



sean exigibles por otras disposiciones normativas. Los usos autorizables recogidos en estas Normas, están sujetos a previa autorización otorgada por la Administración Gestora. Las solicitudes de autorización se presentarán por escrito acompañadas de la documentación oportuna. Las Autorizaciones deberán contener, como condición resolutoria, un plazo determinado para iniciar su ejecución o ejercicio, a contar desde la notificación del título autorizable al interesado.

5. Los usos que se desarrollen en Suelo Rústico y que no estén previstos como autorizables en las presentes Normas, pero sometidos a la autorización de otras administraciones distintas a la encargada de la gestión y administración del Monumento Natural, requerirán del informe preceptivo de la Administración Gestora, previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido, que será vinculante cuando se pronuncie desfavorablemente o establezca el cumplimiento de determinadas medidas correctoras. Por su parte, la autorización de la Administración Gestora exime del previo informe a que hace referencia el artículo 63 del Texto Refundido.
6. En el caso de que para determinado uso fueran de aplicación diferentes normas sectoriales, su realización requerirá la previa concurrencia de todas las autorizaciones e informes que resulten exigibles por dichas normas, con arreglo a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
7. El procedimiento aplicable a las autorizaciones e informes de la Administración Gestora será el establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, su normativa de desarrollo y, en su caso, en la normativa sectorial de aplicación.

### ARTÍCULO 23. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES, USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de las presentes Normas, se consideran instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación a todas aquéllas que, estando parcial o totalmente construidas, no adecuen su localización, disposición y aspectos formales y dimensionales a la normativa que aquí se establece para la zona y



la categoría de suelo que se trate. Se exceptúan de esta consideración las instalaciones, construcciones y edificaciones ilegales, es decir, aquellas cuyo plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, tal y como recoge el artículo 180 del Texto Refundido.

2. No obstante, los actos de ejecución que sobre ellas se realicen se ajustaran a lo establecido en el presente artículo y, supletoriamente a lo recogido en el artículo 44.4.b. del Texto Refundido
3. Sólo se permiten las obras de reparación y conservación necesarias para el estricto mantenimiento de las condiciones de la habitabilidad o del uso a que estén destinadas.
4. Con carácter excepcional, se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación de la edificación cuando se justifique su necesidad para adecuarla al uso e intensidad en que se esté desarrollando en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.
5. Con carácter general y respecto a los usos y aprovechamientos que actualmente se realizan en el Monumento Natural, no se consideran fuera de ordenación siempre que no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo y la zona en que se encuentre. No obstante, tendrán que mantenerse en los términos en que fueron autorizados, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

#### ARTÍCULO 24. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA

1. De acuerdo con el artículo 55.a.5 del Texto Refundido, esta categoría de suelo se destina a la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección.
2. Su régimen jurídico será el establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento y demás normativa de aplicación siempre que sea compatible con los fines de protección del Espacio.



ARTÍCULO 25. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

1. De acuerdo con el artículo 55.a.5. del Texto Refundido, en esta categoría de suelo estarán permitidos todos aquellos usos relacionados con la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, y concretamente, los siguientes:
  - Las obras de reparación y mejora en las construcciones o instalaciones existentes en la zona de afección de las carreteras, de las líneas eléctricas de alta tensión o del Centro de Incendios de El Gaitero, señalados en este Plan, en las condiciones establecidas en la normativa determinada en este documento y, para el primer caso, en el artículo 27 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
  - Las obras o instalaciones debidamente autorizadas de carácter provisional y fácilmente desmontables.
  - Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio del tráfico viario y conducción energética en la línea de alta tensión, y el transporte por carretera.
  - Las instalaciones vinculadas a la vigilancia frente al riesgo de incendios forestales.
  
2. De acuerdo con el mencionado artículo, se considera prohibido cualquier uso que pueda interferir directa o indirectamente con el correcto funcionamiento de las estructuras indicadas, salvo los que sean autorizados de manera excepcional por su titular en los supuestos previstos en la Ley 9/1991, y las labores de enterramiento y mimetización de las líneas eléctricas, según lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y la normativa de desarrollo.

ARTÍCULO 26. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

No se permite el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial en el ámbito del Monumento Natural de Risco de La Concepción, conforme establece el artículo 25 del Texto Refundido.





## ***CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL***

### ***ARTÍCULO 27. USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDOS***

Además de los usos y actividades establecidos como actos constitutivos de infracción tipificada en los artículos 202 y 224 del Texto Refundido y los constitutivos de infracción según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el Título VI del Texto Refundido, y en cualquier otra disposición aplicable.

1. Las actividades contrarias a los fines de protección definidos en la legislación territorial en vigor, o a los objetivos determinados en las presentes Normas de Conservación.
2. La ejecución de proyectos o actividades que requieran informe o autorización del Órgano Gestor del Espacio o de cualquier otro órgano administrativo o consultivo, sin que se hayan emitidos éstos.
3. La realización de actuaciones que puedan dar lugar a la pérdida o el deterioro del patrimonio arqueológico, etnográfico, histórico, artístico o cultural presente en el Monumento Natural, o cualquier otra que incumpla las obligaciones derivadas de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y/o de las normativas de desarrollo de éstas.
4. Los usos minero-extractivos. No tendrán tal consideración la retirada de los escombros existentes en las bocaminas de las galerías de captación de aguas subterráneas.
5. Los movimientos de tierras, salvo los orientados a la rehabilitación orográfica, que será autorizable
6. La destrucción o alteración de las señales propias del Espacio Protegido.
7. La realización de todo tipo de maniobra militar y ejercicios de mando.



8. La introducción, en el medio natural, de elementos de la biota no autóctonos o no característicos del Monumento Natural Risco de la Concepción, o cuya penetración en el Espacio pueda causar deterioro sobre algún hábitat de importancia comunitaria.
9. Los usos o actividades que pudieran afectar a especies catalogadas o que incidan negativamente sobre ámbitos para los que se constate su necesidad de protección por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico u otros que justifique el Órgano Gestor.
10. El vertido de residuos sólidos y líquidos, así como el abandono de objetos fuera de los lugares destinados a tal fin.
11. La roturación de nuevas tierras para cultivo.
12. Toda actividad que pudiera suponer el inicio o aceleración de los procesos erosivos.
13. Las obras o actividades que degraden la calidad del agua de los nacientes y rezumaderos.
14. Las actuaciones que conlleven degradación del patrimonio cultural, biótico o geomorfológico.
15. Las nuevas redes aéreas.
16. La construcción de edificaciones destinadas al alojamiento turístico.
17. La construcción de edificaciones destinadas a usos terciarios salvo en la Zona de Uso Especial, Suelo Urbano Consolidado que se aplicara lo dispuesto en el normativa municipal.
18. La construcción de nuevas casetas para el almacenamiento de aperos de labranza así como bodegas y establos.
19. La construcción de edificaciones destinadas al uso industrial.
20. Las nuevas infraestructuras de almacenamiento de agua de gran capacidad, tales como presas o balsas de regulación.
21. La perforación de nuevas galerías y pozos de agua.



22. La instalación de publicidad exterior, excepto la señalización de carácter general así como la vinculada a la ejecución de proyectos autorizados.
23. Las caravanas de vehículos organizadas con fines de lucro, conforme a lo previsto en el artículo 4 del Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias.
24. La circulación de bicicletas en los senderos y fuera de las pistas.
25. Las actividades deportivas de competición organizada o entrenamiento de vehículos de motor, salvo cuando tengan lugar en carretera, que será autorizable.
26. La acampada y la ocupación de terrenos para el establecimiento de caravanas o remolques.
27. Las intervenciones de segregación y las de parcelación urbanística.
28. El uso de cualquier material pirotécnico.
29. La instalación de fuentes luminosas de cualquier tipo, salvo aquellas que sean estrictamente necesarias para el mantenimiento de las actividades existentes en el Espacio o por motivos de emergencia o seguridad.
30. No se podrá afectar de manera alguna las manifestaciones rupestres que se encuentren dentro del espacio incluidas las cazoletas y canalillos conforme establece la ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
31. El empleo de sustancias biocidas de elevada toxicidad (grupos C y D) en las prácticas agrarias
32. Toda actividad comercial con ánimo de lucro, salvo en Suelo Urbano Consolidado, Zona de Uso Especial, donde se aplicara lo dispuesto en la normativa municipal



ARTÍCULO 28. USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES

1. La grabación de imágenes con fines comerciales.
2. El desarrollo de actividades que conlleven concentración múltiple de personas o instalación de material.
3. Los proyectos y actividades relacionadas con fines de investigación que supongan una intervención sobre los recursos del Espacio, manipulación sobre especies autóctonas, o la instalación temporal de infraestructura. Se prohíben los proyectos de investigación que conlleven alteración de hábitats.
4. La restauración ecológica o paisajística.
5. Las nuevas líneas y conducciones no aéreas.
6. Las labores de integración en el entorno de conducciones y líneas aéreas existentes.
7. Las labores de conservación de suelos y de control de la erosión de origen antrópico.
8. Las obras de integración o eliminación de instalaciones, construcciones o edificaciones.
9. Las obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración de las pistas y senderos existentes

ARTÍCULO 29. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS

Se consideran usos permitidos en el conjunto del Espacio los siguientes:

1. Todas aquellas actividades compatibles con la finalidad de protección del Monumento Natural de Risco de La Concepción, según lo estipulado en las presentes Normas de Conservación.
2. Las actuaciones del Órgano Gestor del Monumento Natural destinadas a la conservación y gestión de los recursos del área, conforme a lo dispuesto en estas Normas de Conservación.



3. La actividad agraria que se ejerza según modos de explotación tradicional y se ubique en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificación, siempre que se lleven a cabo de manera compatible con la conservación del Monumento y sin contravenir lo establecido en las Presentes Normas de Conservación.
4. Los usos que se vinieran realizando en el Espacio vinculados a aprovechamientos tradicionales ganaderos, siempre que se lleven a cabo de manera compatible con la conservación del Monumento y sin contravenir lo establecido en las Presentes Normas de Conservación.
5. Las tareas de mantenimiento, reposición y conservación de las infraestructuras e instalaciones.

### ***CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USOS***

#### **SECCIÓN 1º: ZONA DE USO MODERADO.**

##### ***ARTÍCULO 30. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (ZUM-SRPN)***

###### **1. Usos prohibidos**

- a) La circulación con vehículos a motor, con bicicleta o con vehículos de montura fuera de las carreteras, pistas y senderos.
- b) El nuevo uso como refugio de ganado con carácter permanente de cuevas, oquedades o construcciones.
- c) Encender fuego, y, en cualquier caso, arrojar materiales combustibles al medio.
- d) La puesta en funcionamiento de grupos electrógenos, salvo que se vinculen a una actividad o aprovechamiento autorizados
- e) Las actividades que conlleven emisión de ruidos de alta intensidad que perturben la tranquilidad de las especies animales.



- f) Las nueva instalación permanente de cualquier tipo de estructura, salvo las indicadas en el artículo 24 y las citadas a continuación, que serán autorizables:
- i. Las necesarias para la ordenación, integración y mejora de las estructuras ligadas a la comunicación en el área reservada para la ordenación de las antenas.
  - ii. Las necesarias para la ordenación, consolidación y mejora de las estructuras ligadas al uso del antiguo túnel de Bajamar.
  - iii. Los vallados y cerramientos.
- g) Las nuevas construcciones o edificaciones.
- h) La construcción de nuevas carreteras, pistas o senderos, así como la pavimentación de las existentes.
- i) El uso residencial.

## 2. Usos autorizables

- a) Los elementos de seguridad y señalización.
- b) La apicultura.
- c) La nueva actividad ganadera salvo prohibición expresa del Órgano Gestor por razones de conservación o restauración del Espacio.
- d) Los cambios de uso en el antiguo túnel de Bajamar.
- e) Las obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración de las pistas y senderos existentes.

## **SECCIÓN 2º: ZONA DE USO ESPECIAL.**

### ARTÍCULO 31. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

El régimen de usos será conforme con lo dispuesto en el Título IV de las presentes Normas de Conservación, así como el general.



**1. Usos y actividades prohibidas:**

- a) Todos los que no se ajusten a lo establecido en la ordenación desarrollada en el Título IV de las presentes Normas de Conservación, así como el régimen general de usos.
- b) Aparcar fuera de las zonas habilitadas.
- c) Los cambios de uso del suelo.

**2. Usos y actividades autorizables:**

- a) La instalación de nuevos tendidos eléctricos y/o telefónicos, siendo indispensable que éstos sean soterrados.
- b) Las nuevas conducciones y depósitos de agua con el requisito de que sean soterradas.



## ***CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES***

### ***SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA LOS ACTOS DE EJECUCIÓN***

#### ***ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN***

1. Los actos de ejecución que se desarrollen en el Monumento Natural de Risco de la Concepción deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente capítulo, tanto las de carácter general, como las de carácter específico detallados en el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo.
2. Se consideran actos de ejecución las actuaciones que se realizan puntualmente en el tiempo para modificar las características del ámbito espacial respectivo a fin de adaptarlo para que sea soporte material de un uso propio. No son actos de ejecución las actividades consustanciales al ejercicio continuado del uso.

#### ***ARTÍCULO 33. CONDICIONES PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS***

1. Se definen los movimientos de tierra como toda recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil.
2. Cualquier movimiento de tierras susceptible de autorización habrá de contar con el correspondiente proyecto, que deberá tratar la integración ecovisual de la obra durante su fase de ejecución y tras su finalización.
3. Los movimientos de tierras derivados de labores de restauración orográfica deberán cumplir las condiciones establecidas para la restauración en el artículo 40.
4. Los desmontes o terraplenes deberán concluirse con una pendiente que garantice su estabilidad; a tal efecto, su inclinación no rebasará en ningún punto 60° desde la horizontal, y al menos el tercio superior habrá de plantarse con taxones del entorno o, en su defecto, propios de la isla, con capacidad de retención de tierras.
5. No se permitirá el acopio del material sobrante de las excavaciones sobre el terreno durante un período superior a tres meses, siendo obligatoria su explanación, su reutilización como relleno en otra





actuación autorizada o el transporte a vertedero autorizado. En el caso de que fuera necesario prolongar el tiempo de acopio de los materiales, se solicitará autorización expresa justificando la necesidad de dicho acopio durante el período solicitado.

6. La base o coronación de cualquier desmonte o terraplén deberá separarse de toda edificación una distancia mínima de tres metros.
7. Los proyectos técnicos de movimientos de tierras asociados a la recuperación de elementos destinados al uso público deberán describir, analizar y prever las consecuencias y estado final del terreno, representándose mediante planos en el correspondiente proyecto.
8. Los bancales precisos para el desarrollo de la obra deberán tener siempre un acabado mimetizado con el paisaje, ya sea mediante muros de piedra vista o cualquier otro método que favorezca la integración paisajística de la obra.
9. Para los movimientos de tierras destinados al enterramiento de las conducciones o líneas existentes, se seleccionará, de entre las alternativas posibles, aquella que produzca la mínima interferencia hacia los procesos naturales no pudiendo en ningún caso afectar de forma sensible sobre los hábitats de interés comunitario o las poblaciones de las especies catalogadas, así como a cualquier otro recurso natural o cultural protegido por las presentes Normas. En particular, no se podrá incidir en forma alguna sobre el hábitat prioritario “Palmeral de *Phoenix*”.

#### ARTÍCULO 34. CONDICIONES PARA LAS NUEVAS LÍNEAS Y CONDUCCIONES NO AÉREAS

1. Cualquier instalación exigirá la presentación de, al menos: una memoria, cronograma de actuaciones y planos de situación y detalle; el Órgano Gestor podrá requerir del promotor de la actividad ampliación de la información facilitada si así se precisase para valorar los efectos de la acción prevista sobre el entorno.
2. Se procurará la solución técnica más adecuada y ajustándose donde sea factible al trazado de otras infraestructuras lineales para evitar duplicidad de impacto sobre el territorio.



3. Se señalará la conducción en superficie, con uso de elementos integrados en el entorno.
4. Habrá de restaurarse la franja afectada por la zanja.
5. No se utilizarán elementos reflectantes o luminosos.
6. Las labores no se permitirán:
  - a. En el interior el hábitat prioritario de importancia comunitaria “palmerales de *Phoenix*.
  - b. En el área de distribución de las poblaciones incluídas en el Catalogo de Especies Amenazadas de Canarias o el Catalogo Nacional de Especies Amenazadas.
7. En la Zona de Uso Moderado, deberá emitirse informe vinculante por parte del organismo competente en materia de patrimonio, en el que se deberá indicar si se verán afectados restos arqueológicos y de que importancia. El Órgano Gestor decidirá la autorización de las nuevas líneas y conducciones no aéreas considerando dicho informe vinculante.

ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN DE LAS CONDUCCIONES Y LÍNEAS AÉREAS EXISTENTES

1. Para la integración de las conducciones y líneas en el medio se procurará a su enterramiento; de no resultar posible se mimetizarán los elementos aéreos.
2. En caso de enterramiento de conducciones y líneas aéreas deberán cumplirse las condiciones reflejadas en el artículo 33.
3. En los proyectos destinados a la integración de los elementos en el medio mediante su mimetización deberá contemplarse la sustitución de elementos impactantes o de altura superior a 2,5 m por otros de altura inferior a la indicada, elaborados con materiales que permitan la integración de la línea y la estructura de soporte en el entorno, salvo que técnicamente resulte inviable.



ARTÍCULO 36. CONDICIONES PARA LAS LABORES DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y CONTROL DE LA EROSIÓN DE ORIGEN ANTRÓPICO

1. Cualquier actuación exigirá la presencia de, al menos: cronograma de actuaciones, previsiones de la integración ecovisual de la obra y adecuación de los materiales empleados al entorno, y planos de situación y detalle; el Órgano Gestor podrá requerir del promotor de la actividad ampliación de la información facilitada si así se precisase para valorar los efectos de la acción prevista sobre el entorno.
2. Podrán incluir trabajos de restauración vegetal u obras de fábrica.
3. En el caso de labores de restauración vegetal, se estará a lo dispuesto en el artículo 45.
4. Las obras de fábrica podrán ejecutarse en piedra seca o mampostería con piedra vista. Se evitará el acabado superior de los muros en torta de hormigón o material de similares características visuales.
5. Podrá autorizarse el empleo de materiales vegetales en la formación de muretes, albarradas o fajinadas de retención de tierras.

ARTÍCULO 37. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE INTEGRACIÓN O ELIMINACIÓN DE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES

1. Deberán adoptarse medidas para garantizar la restauración paisajística del área ; al efecto:
  - a. En Zona de Uso Moderado, se deberán considerar las condiciones expuestas en el artículo 45.
  - b. Para la integración de las edificaciones en la Zona de Uso Especial se tendrán en cuenta las condiciones estéticas expuestas en las presentes Normas de Conservación.
2. Para la integración de la infraestructura ligada al área reservada para la ordenación de las antenas de telecomunicaciones se cumplirán las condiciones expuestas en lo dispuesto en el conjunto de normas, directrices y criterios de estas normas.



3. Tras la ejecución de las labores se limpiará el terreno, con evacuación del ámbito del Monumento Natural, de los restos de la construcción, estructuras y equipamiento.

ARTÍCULO 38. CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD

1. La señalización vinculada a la gestión del Monumento Natural tendrá que ajustarse a lo establecido en la orden de 30 de junio de 1.998, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Los elementos de seguridad de las sendas y caminos y la señalización interior al Monumento Natural deberán quedar perfectamente integrados, para ello se procurará la utilización de materiales como piedra, madera y cerámica o se pintarán con colores que se mimeticen en el entorno.
3. Ninguna señal podrá contener elementos luminosos ni reflectantes, salvo en las señales o elementos de seguridad de las carreteras LP-1, LP-2 y LP-1.232, que deberán colocarse de forma que se anule su incidencia sobre el Monumento Natural.
4. La instalación de vallas protectoras y la mejora de bordes de carretera o pistas, precisará de su adecuación mediante el revestimiento de piedra, o su pintado con colores acordes en el entorno.

ARTÍCULO 39. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN, INTEGRACIÓN Y MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS LIGADAS A LA COMUNICACIÓN EN EL ÁREA RESERVADA PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ANTENAS

1. Cualquier acción exigirá la presentación de un proyecto, que deberá contemplar necesariamente, y entre otros aspectos, los siguientes: cronograma de actuaciones y planos de situación y detalle, así como la previsión sobre la integración paisajística de las estructuras, y la adopción de medidas para evitar los daños durante la ejecución de las labores, incluyendo la retirada fuera del ámbito del Espacio Protegido de los restos de obra a su finalización. El Órgano Gestor podrá requerir del promotor de la actividad ampliación de la



- información facilitada si así se precisase para valorar los efectos de la acción prevista sobre el entorno.
2. Se autorizará la presencia de una sola estructura como base para la colocación de todas las antenas y repetidores, atendiendo al conjunto de normas, directrices y criterios de estas normas .
  3. Se procederá a la integración paisajística de la edificación existente en el área teniendo en cuenta el conjunto de normas, directrices y criterios de estas Normas de Conservación.
  4. No se autorizará ninguna otra infraestructura.
  5. Durante la realización de cualquier tipo de obra deberán adoptarse las medidas adecuadas para evitar la alteración de los restos arqueológicos adyacentes.
  6. Se evitará en lo posible la generación de polvo durante las obras; para ello, se evitará su ejecución tras períodos secos prolongados, o se regará el terreno.
  7. Deberán adoptarse medidas para garantizar, que en su fase de funcionamiento, las instalaciones no causarán ruidos molestos para el entorno.
  8. Las labores no excederán del terreno categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos por las presentes Normas de Conservación.

ARTÍCULO 40. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS LIGADAS AL USO DEL ANTIGUO TÚNEL DE BAJAMAR

1. Cualquier acción exigirá la presentación de, al menos: una memoria, cronograma de actuaciones y planos de situación y detalle; el Órgano Gestor podrá requerir del promotor de la actividad ampliación de la información facilitada si así se precisase para valorar los efectos de la acción prevista sobre el entorno.
2. Se procurará la integración de la entrada al antiguo túnel de Bajamar en la roca donde se localiza. Podrá utilizarse puerta metálica cuando se adopten las medidas necesarias para disminuir



su impacto perceptual, pudiendo ser tratadas por cualquier procedimiento que elimine su brillo e integre el elemento en el entorno.

3. Tras la ejecución de las labores se limpiará el terreno, con evacuación del ámbito del Monumento Natural de los restos de obra.

#### ARTÍCULO 41. CONDICIONES PARA LOS VALLADOS Y CERRAMIENTOS

1. Podrá ser autorizado para aprovechamientos ganaderos, para la preservación de áreas donde aparecen especies catalogadas u otros valores naturales o culturales objeto de protección o se estén llevando a cabo labores de restauración paisajística o labores de reintroducción de elementos de la biota autóctona.
2. Los cerramientos de fincas habrán de realizarse con sistemas constructivos que no obstaculicen la visión a través de ellos, pudiendo utilizarse solo elementos vegetales, vallas de madera o muros de piedra de altura inferior a 1,5 m. No se permite el uso de celosías de hormigón o cerámica.
3. No han de sobrepasar la altura de 2,5 metros.

#### ARTÍCULO 42. CONDICIONES PARA LAS LABORES DE MEJORA DE CAMINOS Y PISTAS EN SU TRAZADO ACTUAL

1. No podrá ampliarse su anchura o modificar su trazado, salvo que se justifique adecuadamente mediante el oportuno proyecto técnico, por motivos de seguridad, restauración paisajística o control de la erosión, siempre que no se afecte a las poblaciones de especies catalogadas, a hábitats de importancia comunitaria o al patrimonio arqueológico.
2. Todas las obras que se hagan de mejora y acondicionamiento de la pista que conduce a las antenas de repetición deberán incluir un informe técnico en donde se incluya un informe arqueológico que garantice la conservación de los restos arqueológicos próximos a la vía.
3. Podrán llevarse a cabo actuaciones destinadas a frenar o evitar la erosión considerando las condiciones expuestas en el artículo 33, o a



la mejora de las condiciones de seguridad o transitabilidad. Las labores previstas deberán contemplar su integración en el entorno.

## **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LOS USOS, LA CONSERVACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS**

### ARTÍCULO 43. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON FINES DE INVESTIGACIÓN QUE SUPONGAN UNA INTERVENCIÓN SOBRE LOS RECURSOS DEL ESPACIO, MANIPULACIÓN SOBRE ESPECIES AUTÓCTONAS O LA INSTALACIÓN TEMPORAL DE INFRAESTRUCTURA

1. Se considera indispensable para proceder a su autorización la previa presentación de una memoria de la actividad a desarrollar. En dicha memoria se han de especificar los objetivos, material y métodos a emplear, plan de trabajo, en su caso entidad financiadora, personal, duración y currículum vitae del director y de los componentes responsables del equipo investigador.
2. Los investigadores se comprometerán a informar sobre la ejecución de los trabajos al Órgano Gestor si por algún motivo éste lo solicitara. Asimismo, deberán entregar una memoria final de los trabajos realizados y material manipulado o adquirido para la investigación una vez concluido el estudio.
3. En aquellos casos en que sea necesario llevar a cabo la recolección de muestras de especies catalogadas, estas deberán ser autorizadas por el Órgano Gestor cuando se considere suficientemente justificado.
4. Los permisos de investigación podrán ser retirados por probado incumplimiento de las normas dictadas al efecto.
5. Deberán extremarse las medidas de control sobre aquellos proyectos que contemplen actuaciones:
  - a. Sobre ejemplares o poblaciones catalogadas como de interés especial, en peligro de extinción o sensibles a la alteración de su hábitat.
  - b. Que se desarrollen sobre el hábitat prioritario de interés comunitario “palmerales de *Phoenix*”.



6. Las intervenciones arqueológicas en los enclaves con interés arqueológico habrán de disponer de autorización previa del organismo competente en materia de patrimonio, cuyo condicionado será de obligado cumplimiento.
7. La instalación temporal de infraestructura tendrá que estar debidamente justificada mediante el oportuno proyecto técnico. El periodo para la instalación no superará los 6 meses, salvo que los requerimientos de la actividad o el uso a que se destine precisen de un plazo más largo, lo que deberá valorarse por el Órgano Gestor. Al retirarse la instalación el terreno se restaurará a su situación original.

ARTÍCULO 44 CONDICIONES PARA LA RESTAURACIÓN ECOLÓGICA O PAISAJÍSTICA.

1. Con carácter general, los criterios que deberá respetar toda actuación de restauración son los siguientes:
  - a) Todas aquellas infraestructuras e instalaciones utilizadas en las labores de restauración, tanto fijas como móviles, deberán ser eliminadas del ámbito de la restauración
  - b) La restauración orográfica deberá crear pendientes geotécnicamente estables y no superarán 60° respecto a la horizontal
  - c) Se limitarán las discontinuidades orográficas causadas por las intervenciones respecto a los terrenos de borde no afectados por éstas.
  - d) Los movimientos de tierra se ajustarán exclusivamente a los terrenos a restaurar y serán realizados preferentemente con maquinaria de pequeñas dimensiones.
  - e) La restauración, asegurará el mantenimiento de las condiciones naturales de desagüe del territorio y un drenaje adecuado de los terrenos afectados, evitando la aparición de zonas encharcables.
  - f) Los rellenos necesarios para las labores de restauración orográfica se realizarán preferentemente con materiales provenientes del entorno.
  - g) En cualquier caso se considerarán rellenos no admisibles aquellos que contengan residuos sólidos urbanos o tipificados como peligrosos por la legislación vigente, o cualquier otra





- sustancia que pudiera dar lugar a la contaminación del suelo o del agua.
- h) Será obligado el restablecimiento de la cubierta vegetal natural sobre todas las superficies.
  - i) Se aportará una nueva cubierta edáfica sólo en las áreas donde sea imprescindible para el desarrollo de la vegetación. La potencia de la capa aportada se justificará en función de la del sistema radicular de las especies a implantar, y no será nunca inferior a 15 cm. La aportación de tierra podrá realizarse por hoyos y ligada a la plantación.
  - j) La restauración incluirá las medidas de protección de la capa edáfica aportada que sean necesarias para garantizar su permanencia frente a los procesos de erosión eólica o hídrica.
  - k) Se considerarán incluidas dentro de las labores de restauración las operaciones de mantenimiento de la cubierta vegetal durante el tiempo necesario para asegurar su supervivencia, que no será inferior a tres años desde las siembras y plantaciones.
  - l) Cualquier uso que conlleve modificación del terreno o cambios en las características de sus elementos componentes habrá de contar con el correspondiente proyecto, que tratará, al menos, los siguientes aspectos:
    - 1. Propuesta de integración ecovisual de la obra.
    - 2. Tratamiento de infraestructuras presentes.
    - 3. Rehabilitación de los accesos
2. Las plantaciones o repoblaciones se realizarán de forma preferente en la zona de mayor pendiente y las más alteradas, donde existan mayores riesgos de erosión, para evitar el desencadenamiento o el incremento de la dinámica de procesos erosivos.
3. Se precisará la presentación de un proyecto donde se incluyan, al menos, los siguientes aspectos:
- a. En el caso de restauración de vegetación o fauna, potencialidad del área para sustentar a la (o a las) especie(s) a reintroducir.
  - b. Superficies afectadas
  - c. Especies a reintroducir
  - d. Cronograma de actuaciones
4. Deberán emplearse en las labores taxones propios del entorno; cuando ello no resulte posible, podrán utilizarse ejemplares de los taxones presentes en La Palma, cuando los estudios o



investigaciones realizados muestren la potencialidad del área para la especie, subespecie o variedad seleccionada.

5. La labores de reintroducción de especies vegetales podrán realizarse por plantación, siembra o con técnicas mixtas, lo que deberá encontrarse debidamente argumentado en el proyecto.
6. De precisarse trabajos de preparación del terreno para su plantación, éstos se llevarán a cabo de forma puntual, con afección solamente al entorno inmediato a cada ahoyado; las siembras evitarán abarcar superficies continuas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, y no podrán contemplar la eliminación de la totalidad de la vegetación existente. Se procurará llevar a cabo las labores sobre áreas no regulares ni dispuestas a intervalos regulares, y se desarrollarán por laboreo superficial o técnica de inferior incisión en el terreno, sin subsolado o volteo de capas.
7. Entre las medidas de control que se establezcan se incluirá, necesariamente, el seguimiento de las poblaciones de la biota en el entorno de la superficie objeto de proyecto. Se incorporarán controles más exhaustivos si se pretende la introducción de especies potenciales pero actualmente no existentes en el ámbito del Monumento Natural. Se concretarán bioindicadores para el seguimiento de los efectos de la actuación en el entorno.
8. Las labores de control de ejemplares de la fauna alóctona deberán abarcar al menos al conjunto del Espacio en cada campaña, salvo en el control de desinsectación o desratización que se efectúe sobre la Zona de Uso Especial, en cuyo caso no será necesario. Se debe disponer especial cuidado en evitar el refugio de los animales a controlar en el entorno de las poblaciones de especies de la biota autóctona catalogada.
9. Se prohíbe de forma general el empleo de biocidas peligrosos para el medio ambiente, de acuerdo con la clasificación establecida en el Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos, y de cualquier biocida en sectores donde puedan afectarse especies de la biota catalogadas.
10. En caso de que el promotor de la actividad sea distinto del Órgano Gestor, se requerirá la entrega de un informe periódico sobre la marcha de los trabajos.



ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES QUE CONLLEVEN CONCENTRACIÓN MÚLTIPLE DE PERSONAS O INSTALACIÓN DE MATERIAL.

1. Se presentará ante el Órgano Gestor una memoria de la actividad a realizar, incluyendo al menos:
  - a) Tipo de actividad
  - b) Número de participantes
  - c) Período de desarrollo
  - d) Entidad o persona responsable
  - e) Fin previsto
2. Deberá evaluarse el riesgo de producir daños al entorno natural, paisajístico y cultural, y las situaciones de riesgo para las personas, adoptándose las medidas preventivas y, en su caso, correctoras.
3. La instalación temporal de infraestructura tendrá que estar debidamente justificada mediante el oportuno proyecto técnico. El periodo para la instalación no superará los 6 meses, salvo que los requerimientos de la actividad o el uso a que se destine precisen de un plazo más largo, lo que deberá valorarse por el Órgano Gestor. Al retirarse la instalación el terreno se restaurará a su situación original.
4. Al respecto no se permitirá la concentración de personas en lugares que entrañen riesgos para las personas o cuando suponga una amenaza para los valores del Espacio, especialmente en zonas o en épocas donde existan riesgos para las especies catalogadas o se estime la posibilidad de producir daños sensibles sobre los hábitats de importancia comunitaria.

ARTÍCULO 46. CONDICIONES PARA LAS ACTIVIDADES DE GRABACIÓN DE IMÁGENES CON FINES COMERCIALES.

1. No podrán desarrollarse cuando supongan una amenaza para los valores del Espacio; en cualquier caso, se adoptarán las medidas pertinentes de seguridad para evitar situaciones de riesgo para estos valores.



2. No se permitirá la construcción de ningún tipo de infraestructura de carácter permanente. Las estructuras temporales serán diáfanas y no superarán la altura de 2,5 metros.
3. La instalación temporal de infraestructura tendrá que estar debidamente justificada mediante el oportuno proyecto técnico. El periodo para la instalación no superará los 6 meses, salvo que los requerimientos de la actividad o el uso a que se destine precisen de un plazo más largo, lo que deberá valorarse por el Órgano Gestor. Al retirarse la instalación el terreno se restaurará a su situación original.
4. No se utilizará ningún tipo de uniforme, insignia o equipo de la administración, que pueda interpretarse como un respaldo de la misma a dicha actividad, salvo autorización expresa del Órgano Gestor.

#### ARTÍCULO 47. CONDICIONES PARA LA APICULTURA

1. Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero.
2. Solo podrá autorizarse el empleo de variedades de abeja autóctonas.
3. El permiso para su instalación será de carácter anual y renovable.
4. Las cajas utilizadas en la actividad deberán encontrarse adecuadamente mimetizadas frente al entorno.
5. Deberá señalizarse la presencia de colmenas en los accesos hasta las mismas y el resto de senderos y pistas que se encuentren en las proximidades cuando la distancia hasta ellas no supere los 25 metros.

#### ARTÍCULO 48. CONDICIONES PARA LA NUEVA ACTIVIDAD GANADERA

1. Solo cabe autorización de la actividad en régimen extensivo, y con carácter estacional.
2. Queda prohibida la nueva estabulación en el conjunto del Monumento Natural.



3. Queda prohibido el pastoreo en las áreas donde se encuentren o se desarrollen:
  - a. Ejemplares o poblaciones catalogadas como de interés especial, en peligro de extinción o sensible a la alteración de su hábitat, según el Catalogo de Especies Amenazadas de Canarias o en el Catalogo Nacional de Especies Amenazadas.
  - b. Hábitat prioritario de interés comunitario “palmerales de *Phoenix*”.
  - c. Actividades de restauración ecológica o paisajística, hasta que el Órgano Gestor lo autorice.

ARTÍCULO 49. CONDICIONES PARA EL CAMBIO DE USO DEL ANTIGUO TÚNEL DE BAJAMAR

1. Se considera indispensable, para modificar el uso del antiguo túnel de Bajamar, la previa presentación del proyecto al Órgano Gestor del Espacio. En dicho proyecto se han de incluir, al menos: una memoria con los objetivos y usos, cronograma de actuaciones si se precisase una adaptación del túnel –y, en este caso, planos de situación y detalle-, y la duración del uso; el Órgano Gestor podrá requerir del promotor de la actividad, ampliación de la información facilitada si así se precisase para valorar los efectos de la acción prevista sobre el entorno.
2. La adaptación del túnel al nuevo uso no implicará obras de modificación de su trazado.
3. Se consideran usos autorizables el uso público, el recreativo y el uso como almacén.
4. Para ser utilizado como almacén en cualquier caso, se considerarán almacenamientos no admisibles aquellos que puedan afectar al Monumento Natural por contener residuos sólidos urbanos o tipificados como peligrosos por la legislación vigente, o cualquier otra sustancia que pudiera dar lugar a la contaminación del suelo o del agua.



## **TITULO IV. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **CAPITULO 1. CONSIDERACIONES PREVIAS**

#### **ARTICULO 50. OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN**

Es objeto de este título la ordenación de la urbanización y la edificación del ámbito clasificado como suelo urbano consolidado en el Monumento Natural de Risco de la Concepción, cuando hubiera de completarse la urbanización y edificación, y en particular:

1. La asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el suelo urbano consolidado.
2. El señalamiento de reservas de terreno para espacios libres y usos dotacionales.
3. El trazado y las características de la red viaria, junto con la previsión de aparcamientos.

### **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES .USO RESIDENCIAL**

#### **ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y CLASES.**

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.
2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
  - a) Vivienda en edificación unifamiliar
  - b) Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.
  - c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva  
Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de una vivienda en régimen de propiedad horizontal y con accesos y elementos comunes.



3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:
  - a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública  
Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel.
  - b) Vivienda libre  
Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por la Comunidad Autónoma o el Estado.

ARTÍCULO 52. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL.

1. Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas que no sean de promoción pública, serán como mínimo las determinadas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.
2. Alguna dependencia de la vivienda, a excepción de cocinas y baños, se ha de abrir a espacio exterior a través de alguna de sus fachadas. No se considerará espacio exterior, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 15 metros.
3. Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.



### **CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

#### ARTÍCULO 53. SIGNIFICADO DE LOS CONCEPTOS UTILIZADOS.

1. Este capítulo contiene la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.
2. Siempre que se usen en estas Normas, los conceptos que se indican en los siguientes artículos, tendrán el significado aquí establecido.

#### ARTÍCULO 54. UNIDADES DE SUELO.

2. Sus definiciones son las recogidas en el ANEXO RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES utilizados en el TRLotc-Lenac, esto es:

##### **Parcela.**

*El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.*

##### **Solar.**

*Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:*





1. *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*

*No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.*

2. *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
3. *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
4. *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

### ***Unidad apta para la edificación.***

*El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.*



***Finca.***

*La unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.*

ARTÍCULO 55. TERRENO NATURAL.

Se define como terreno natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
2. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las vías superior e inferior.
3. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyectos de urbanización o edificación en los que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

ARTÍCULO 56. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

**1. Superficie de techo edificable o superficie construida:**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, componen la edificación.



En el cómputo de la superficie de techo edificable o superficie construida se estará a los siguientes criterios:

- a) Se excluyen del cómputo citado los porches, soportales y plantas bajas porticadas, todos situados en la planta baja de la edificación, que arquitectónicamente supongan una mejora en la solución adoptada. Los patios interiores descubiertos no computan. Las plantas bajas diáfanos sobre pilares, computan íntegramente. La anchura máxima de las plantas bajas porticadas no computable se establece en 3 metros.
- b) Las plantas de sótano y semisótano tampoco computarán en toda su superficie.
- c) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentre.
- d) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior al 1,50 metros, y el resto de la superficie no computará.
- e) Los cuerpos salientes o volados, entendiéndose por tales los techados, si son cerrados en tres de sus paramentos, computarán en un 100% de su superficie, si son semicerrados, con uno o dos de sus paramentos abiertos, en un 50%. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores. Los volados abiertos, no se consideran cuerpos salientes, por lo que no computan como superficie construida.



- f) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 metro de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.
- g) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores e instalaciones.
- h) La superficie que resulte cubierta por elementos volados y cornisas, no computará a efectos de cuantificación de la superficie construida.

**1. Coeficiente de edificabilidad:**

- a) Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie que puede ser construida y la superficie del terreno a la que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable en una parcela en m<sup>2</sup>.
- b) Este coeficiente se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área, ámbito o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos sin aprovechamiento o que han de quedar libres o de cesión obligatoria, que se considerará como **edificabilidad bruta**, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie



del área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará **edificabilidad neta**.

ARTÍCULO 57. OCUPACIÓN DE PARCELA.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.
2. En las normas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar con carácter general, el porcentaje de ocupación máxima de la parcela. Excepcionalmente, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación total permitida, siempre que sea para uso de aparcamiento, debiendo respetarse las mismas condiciones de retranqueo al viario público que el volumen de edificación sobre rasante, y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Áreas Libres y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.



5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las mismas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

ARTÍCULO 58. FACHADA.

1. Cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio circundante.
2. Será fachada principal la que dé frente a vía o espacio libre público, directamente o a través de un espacio libre privado.
3. Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de manzana o de parcela, así como las que den al límite de suelo urbano.

ARTÍCULO 59. EDIFICACIÓN CERRADA.

Se caracteriza por tener la alineación de la edificación coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 60. EDIFICACIÓN SEMICERRADA.

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. Podrá tener más de dos fachadas, como consecuencia existirán discontinuidades en la fachada urbana.



ARTÍCULO 61. EDIFICACIÓN ABIERTA.

La edificación ocupa parcialmente la parcela y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada.

ARTÍCULO 62. ALINEACIÓN DE VÍA.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado. La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de las alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación a la realidad existente.

ARTÍCULO 63. RASANTE DE LA VÍA.

Es el perfil longitudinal del eje de la vía y que define la situación relativa del pavimento del viario respecto del terreno natural.

ARTÍCULO 64. ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN.

Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.

ARTÍCULO 65. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS.

La distancia entre dos fachadas, sean principales o posteriores de edificaciones diferentes no será menor de 4 metros, salvo que sean patios interiores en cuyo caso se estará a lo especificado para éstos.



Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

ARTÍCULO 66. RETRANQUEO.

1. Retranqueo a vía: Con carácter general es la distancia mínima permitida entre la edificación, incluidos sus cuerpos salientes y la alineación de la vía. En Suelo Rústico, se define como la mínima separación permitida entre el eje o límite exterior de la calzada del viario rural y la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Cuando se trate de carreteras pertenecientes a la red insular o regional, se estará a las limitaciones previstas en la Legislación de Carreteras.
2. Retranqueo a linderos: Será la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.
3. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, tendrán que respetar los retranqueos mínimos al viario público, permitiéndose reducir las separaciones mínimas a los linderos, siempre que se realice de acuerdo a los parámetros de ocupación máximos permitidos bajo rasante, establecidos en las presentes Normas.





ARTÍCULO 67. REGLAS SOBRE RETRANQUEOS.

No se permiten retranqueos en las zonas donde expresamente se prohíban, y tampoco, si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

ARTÍCULO 68. MANZANA.

Es la superficie de suelo delimitada por un polígono cerrado formado por el conjunto de alineaciones de las vías contiguas que lo configuren.

ARTÍCULO 69. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

1. Es la distancia horizontal, normal a la alineación de vía, existente entre la alineación de la edificación y la fachada posterior. En su caso, este parámetro define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.
2. Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal, siempre y cuando no se tenga definida en la ordenación pormenorizada la línea de profundidad máxima edificada, sin perjuicio de los límites establecidos en el Art. 38 del TRLotc-Lenac.

ARTÍCULO 70. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.

Es el espacio no ocupado por edificación aparente que resulte de aplicar las profundidades edificables.



ARTÍCULO 71. MEDIANERÍA.

Es la pared lateral de una edificación que la delimita de la parcela contigua hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

ARTÍCULO 72. REGLAS SOBRE MEDIANERÍAS.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.
2. En ningún caso se admitirán medianerías al descubierto con altura superior a planta y media. Si como consecuencia de la nueva ordenación se sobrepasara esta altura se deberá proceder a la apertura de huecos y su tratamiento como fachada. Para ello se podrá adquirir la servidumbre de luces rectas sobre el predio colindante o retranquear la edificación un mínimo de dos metros.
3. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°. Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas. En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los linderos correspondientes a la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente, de modo tal que la totalidad de los solares cumplan la condición indicada. El



Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de dos o más parcelas contiguas a llevar a cabo un expediente de regularización de fincas cuando ello fuera conveniente para una coherente y completa colmatación de la trama urbana. Dicho expediente podrá ser elaborado por el propio Ayuntamiento.

4. Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.
5. Cualquier edificación colindante a otra que presente unas medianerías laterales ciegas, deberá adosarse obligatoriamente con una finalidad rehabilitadora. En este caso no será de aplicación la condición de superficie mínima de las fincas, ni retranqueos mínimos a linderos.

#### ARTÍCULO 73. PATIOS.

1. Se define como patio al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Los patios podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
3. **Patios interiores:**
  - a) Con carácter general, la dimensión mínima obligatoria de los patios interiores depende de su altura. La dimensión mínima será la fijada por el Decreto 117/2006 de 1 de agosto, por el que



se regulan, en el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad o norma que le sustituya. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

#### **4. Patios mixtos:**

Los patios mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales deberán guardar las distancias mínimas entre paredes que se deducen del referido Decreto 117/2006.

#### **5. Patios mancomunados:**

- a) Los patios podrán constituirse en mancomunados cuando pertenezcan al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



ARTÍCULO 74. CUERPOS SALIENTES

1. Se definen como cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
5. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se pudieran establecer para cada zona, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta sobre el espacio público, salvo que por su emplazamiento afecten negativamente la adecuada preservación de las edificaciones catalogadas y sus entornos.
6. Los cuerpos salientes cerrados o abiertos se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:
  - a) En calles con un ancho parcial o total inferior a 8,00 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.



- b) A partir de los 8 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 10 % del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,00 metros, y teniendo en cuenta el apartado f) siguiente.
- c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada para cuerpos cerrados y otro 50 % para vuelos abiertos, y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 80 cm.
- d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.
- e) La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,5 metros.
- f) En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera, incluyendo cornisas, viseras y cualquier elemento saliente en la planta baja y primera.
- g) Las cornisas tendrán un vuelo máximo de 40 cm, salvo las de remate o coronación de edificaciones tres o más plantas, en cuyo caso podrá superarse dicha limitación.

ARTÍCULO 75. PLANTA BAJA.

1. Se define como Planta Baja toda planta situada por encima del sótano o semisótano.



ARTÍCULO 76. PLANTA SÓTANO.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja sin posibilidad de apertura de huecos directamente al exterior. Cuando tenga la posibilidad de abrir huecos, bien por su posición, bien por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación, se considerará semisótano.
2. Sin perjuicio de lo anterior, planta de semisótano es aquella cuyo techo se sitúa a menos de 1,50 m, del nivel definitivo del suelo exterior, medido en el punto de medición de la altura máxima edificable.
3. La superficie de sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima para el uso de aparcamiento según se establece en estas Normas.

ARTÍCULO 77. PLANTAS ALTAS.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja



ARTÍCULO 78. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en el siguiente cuadro en relación con la altura consignada en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Nº DE PLANTAS	ALTURA REGULADORA (m)	
	Suelo Urbano	Suelo Rústico *
1	4,50	3,50
2	7,50	7,00
3	11,00	--
4	14,00	--

\* Salvo alturas menores establecidas en las condiciones generales de uso.

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de la establecida.

ARTÍCULO 79. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. En suelo urbano, la altura del edificio se medirá desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado o el arranque de la cubierta. Dicha referencia se establecerá conforme al Art. 83 siguiente.
2. Por encima de la altura reguladora fijada, no se permitirá la formación de ático, excepto cuando expresamente se indique en el planeamiento parcial que desarrolle este Plan, dentro de los límites





de edificabilidad establecidos en el mismo. En tal supuesto, la edificación quedará retranqueada dentro de un plano de 45° que se apoye en la recta que define la altura reguladora máxima.

3. Los criterios de medición de las alturas en Suelo Rústico se prevé en el régimen correspondiente de estas Normas.

ARTÍCULO 80. SOBREALTURA.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta inclinada del edificio, con una pendiente máxima de 30° y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores o en los aleros, en su caso. La altura máxima de la cumbrera será de 1,50 m., contados a partir de la altura reguladora máxima.
2. Los petos o barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 metros de altura aunque deberán recortarse al llegar a las fachadas, tanto exteriores como de interior de manzana, formando un ángulo de 45° desde la línea de remate.
3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar podrán sobresalir de la línea de remate de la fachada en un tramo de la misma que no supere el 30 % de su longitud y una



ocupación máxima de un 20% de la superficie total de la cubierta, incluyendo cuerpos volados. La altura máxima admitida para dichos volúmenes de sobrealtura será de 3 metros. Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica, no pudiendo superar las restricciones en cuanto a altura máxima establecidas las presentes Normas.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones, se regularán por lo establecido en el Art. 82.

ARTÍCULO 81. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: depósitos de reserva de agua, instalación de producción de agua caliente sanitaria, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, instalaciones de refrigeración, filtros de aire, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.



2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. La altura máxima admitida para dichos elementos será la establecida en las presentes Normas.
4. Sobre la cubierta de la totalidad de las edificaciones se podrán instalar paneles captadores de energía solar, para la producción de energía eléctrica.

ARTÍCULO 82. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

**1. Edificación Cerrada y Semicerrada:**

En los edificios cuya fachada, por aplicación de estas Normas, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía.

- a) Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 3 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de acera de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 3 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 3 metros y tomando



en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frente a dos o más vías públicas, o espacios públicos, formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la mayor, y desde la esquina se prolongará dicha altura hasta una distancia máxima de 15 metros debiéndose cumplir, además, que si la calle no es horizontal, la diferencia de altura entre el punto de mayor y menor cota sea menor o igual a 3 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera a tal fin.



- c) Si las alturas reguladoras fueran iguales pero de la diferencia de pendiente entre las dos calles, o espacio libre público contiguo, surgieran alturas diferentes se seguirá el mismo criterio establecido en el apartado b. anterior.

Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) En los edificios en manzanas que no dispongan de espacio libre interior la altura reguladora se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones que delimitan la edificación, si la distancia entre las dos alineaciones de edificación es menor o igual a 20 metros.

Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 metros de la fachada de rasante inferior.

En ambos casos la altura del volumen de la edificación correspondiente a la rasante superior se mantendrá por debajo del plano que forma 45° con el horizontal y apoyado en la línea intersección entre la fachada de la rasante inferior y el plano



horizontal límite de su altura reguladora. En caso de que la diferencia sea mayor a una planta, se podrá escalonar, pero manteniendo la misma edificabilidad, y separaciones entre fachadas superiores a tres metros.

#### Edificios con frente a plaza.

La altura reguladora de los edificios que dan frente a plazas son las consignadas en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

#### Edificios con fachada a parques, jardines.

La altura reguladora máxima será la consignada en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con apertura de huecos y se podrán disponer accesos peatonales y, en su caso, rodados, siempre que no se desvirtúe el carácter de espacio libre público de cada zona.

## **2. Edificación Abierta:**

En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de los puntos de su fachada a partir de la cota del terreno natural o urbanizado donde se apoye la misma.



- b) Las edificaciones se retranquearán en una distancia igual a su altura de los muros de contención o cabeza de talud que soporte, en su caso, la plataforma donde se asiente la edificación.
- c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan se sujetarán a la altura máxima que corresponda y la edificabilidad total no deberá ser superior ni a la fijada por el planeamiento ni a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.
- d) Cuando la edificación se sitúe en terrenos inclinados en ladera, los volúmenes edificados no podrán sobrepasar en ningún caso el área de movimiento establecida por el plano virtual envolvente situado paralelamente a 7,50 m del terreno natural, pudiendo sobresalir únicamente la cubierta de teja.

#### ***CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.***

##### ***ARTÍCULO 83. DEFINICIÓN.***

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones; y los usos característicos (permitidos, autorizables y prohibidos) junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.



ARTÍCULO 84. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

En función del uso característico, y de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

Tipologías con uso característico Residencial en Suelo Urbano:

- Edificación intensiva **(RI)**, de 2 y 3 plantas, con línea de fachada coincidente o no con la de manzana.
- Edificación semi-intensiva **(RSI)**, de 2 y 3 plantas, con línea de fachada retranqueada de la de manzana.
- Edificación abierta **(RAB)** en bloques.
- Edificación semi-extensiva **(RSE)**, de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.
- Edificación extensiva **(RE)** de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.

Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:

- Edificación en Asentamiento Agrícola (RAG)
- EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

ARTÍCULO 85. OTRAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En desarrollo de las Normas podrán establecerse otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.





ARTÍCULO 86. DERECHO A EDIFICAR.

1. El derecho a edificar en un terreno se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.
  
2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

ARTÍCULO 87. CONDICIONES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  
  - b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de ordenación o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la



que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

- c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.
  - d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas en las presentes Normas.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.



## ***CAPITULO 5. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)***

### *ARTÍCULO 88. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RI)*

Comprende las zonas urbanas de mayor consolidación, coincidente en su mayor parte con las partes más antiguas de los núcleos urbanos, y que se encuentra en proceso de densificación por colmatación de vacíos aún existentes. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas o, en algunas zonas, pastillas compactas abiertas. La fachada puede ser coincidente con la línea de manzana, o bien retranquearse hasta la línea de edificación que se determine gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada.

### *ARTÍCULO 89. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RI)*

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecida, las edificaciones en (RI) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

#### **1. Parcelación**

a) Cualquier solar, en zona residencial en manzana cerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 6$  m.
- Frente mínimo: 6 metros

En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir estas condiciones por el grado de consolidación de las edificaciones



existentes, se permitirá su construcción siempre y cuando se cumplan al menos los requisitos de habitabilidad, seguridad y funcionalidad al uso previsto. En caso de que las parcelas contiguas no se hayan edificado, habrá de recurrirse a un expediente de regularización de fincas que comprenda la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente que permita su edificabilidad de acuerdo con las condiciones del presente Plan General, lo cual tiene carácter obligatorio para los propietarios de los predios contiguos, debiendo dicho expediente ser autorizado o incluso impulsado por el Ayuntamiento.

## 2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

## 3. Alineaciones.

La alineación de la edificación coincidirá generalmente con la alineación del vial (línea de manzana), salvo que se establezca una alineación de fachada retranqueada en los planos de ordenación pormenorizada.

## 4. Ocupación máxima.

- El porcentaje de ocupación máxima de la parcela neta edificable es del 100 %.
- No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en la letra a) del número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación



deberá retranquearse hasta cumplir tal condición. En esos casos, habrá de recurrirse a un expediente de regularización de fincas.

**5. Profundidad máxima edificable.**

- a) Como norma general se establece un fondo tope de 20 metros, considerando el resto como patio interior exento de construcción sobre rasante, sin perjuicio de otras exigencias de planeamiento.
- b) El fondo edificable tiene carácter de máximo y no de parámetro conformador de alineaciones interiores de manzana.
- c) En el supuesto de que el patio de manzana resultante de la aplicación de la norma anterior tuviera un lado inferior a 5 metros, se prescindirá de la limitación de fondo edificable.
- d) Cuando la manzana, en el área de ubicación de la parcela, quede definida por dos líneas cuya equidistancia sea menor de 30 metros, y la parcela no alcance ambas alineaciones de fachada, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10 metros de la alineación así condicionada, debiendo reducirse hasta alcanzar dicha magnitud de 10 metros.
- e) En los casos en que la (RI) no ocupe la totalidad de una manzana la edificación se deberá retranquear 2 metros del suelo correspondiente a otras zonas o a sistemas de equipo.

**6. Tipología edificatoria**

Edificación cerrada conforme se define en estas Normas.

**7. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.



**8. Vuelo de cuerpos salientes.**

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en las presentes Normas

**9. Previsión de garajes.**

En todas las promociones de seis o más viviendas o 300 m<sup>2</sup> de uso comercial u oficinas, será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, si el uso del inmueble es un comercio u oficina. Se excluirán las parcelas con fachadas inferiores a 6 metros o fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestre en el proyecto técnico.

**10.** Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite de suelo urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). En general se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectivas desde los espacios públicos urbanos.

**11.** En edificios en esquina entre dos vías rodadas, deberá disponerse un chaflán de 3 metros de longitud en toda su altura, pudiendo volarse sobre dicho chaflán según las reglas que operan para el conjunto de dicha fachada.

**12.** Las distintas situaciones urbanas, surgidas de edificaciones existentes, se resolverán de acuerdo con los criterios generales de estas Normas.



- 13.** Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en las presentes Normas

ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE USO (RI)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** La vivienda en edificación Plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.

2. Usos secundarios o compatibles:

**a. Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a, 2<sup>a</sup>-b, y 3<sup>a</sup>; y categoría segunda, en situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

No se admiten las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

**b. Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.

**c. Turismo.** Se admite exclusivamente dentro del área delimitada en la ficha Z2-10 (San Pedro Z2 51 004) del Anexo A (Fichas del sistema de núcleos) al Tomo V de Normativa del PTET<sub>LP</sub>, con las condiciones y limitaciones derivadas de dicho Plan Territorial, así como de la normativa sectorial de aplicación.



**d. Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.

**e. Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones.

ARTÍCULO 91. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RSI)

1. Corresponde a zonas caracterizadas por una densidad ligeramente inferior a la zona RI, así como por la discontinuidad de la fachada urbana. Se utiliza como gradación entre las zonas de edificación cerrada y las extensivas.

ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RSI)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en estas Normas, las edificaciones en RSI deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación

Cualquier solar, en zona residencial semicerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 10$  m.
- Frente mínimo: 10 metros a viario público

2. Edificabilidad neta máxima





No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

### 3. Alineaciones

La alineación de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial o la fijada a tal efecto en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

### 4. Retranqueos

- a) La separación a linderos será de 2 metros, salvo en el caso de edificaciones adosadas según se establece en el apartado 12 de este artículo.
- b) Si la edificación no se alinea a vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
- c) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberán ser superiores a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.



5. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente será de aplicación lo establecido en estas Normas.
6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
7. Ocupación máxima
  - a) La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos de retranqueos establecidos para esta zona, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en estas Normas.
  - b) Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.
  - c) No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en el número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación deberá retranquearse hasta cumplir tal condición.
8. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se establece en 20 metros, debiendo tratarse los cerramientos exteriores secundarios como fachadas unitarias.
9. Tipología edificatoria  
Edificación semicerrada conforme se define en estas Normas.



**10. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

En el caso de solares en los que la rasante de la acera se sitúe a cota más elevada que la del solar y tal circunstancia haga posible la aparición de más de una planta bajo rasante, el criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en estas Normas.

**11. Vuelo de cuerpos salientes.**

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, midiéndose el retranqueo al viario desde el plano de fachada, por lo que se permiten los vuelos salientes sobre dicha banda de retranqueo.

**12. Frente edificado.**

a) Podrán adosarse las edificaciones dos a dos siempre que el frente edificado sea como máximo de 30 metros, en cuyo caso, si alguna de ellas existiera con anterioridad, conforme a las normas del Plan, la nueva debe adaptarse en las alineaciones y condiciones volumétricas y estéticas a aquella.

b) Excepcionalmente, en el supuesto de solares condicionados por las parcelas colindantes, se permitirán frentes de hasta 60 metros.

b.1. En el caso de solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y uno de los paramentos laterales ciego en cualquier lindero, las edificaciones podrán adosarse a dicho



paramento, con una longitud de fachada máxima de 20 metros, debiendo mantener en las restantes su condición de fachada.

b.2. En el caso de solares situados entre edificaciones con paramentos laterales ciegos en los linderos podrán edificarse siempre que el frente del solar sea inferior o igual a 30 metros y, si fuera mayor, adosando una en cada lado, con frentes mínimos de 14 metros.

**13. Previsión de garajes.**

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de uso comercial. Se excluyen las edificaciones con fachadas inferiores a 6 metros y fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestren en el proyecto técnico correspondiente.

**14.** Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en estas Normas.

ARTÍCULO 93. CONDICIONES DE USO (RSI)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

**1. Uso principal:**

**Residencial.** La vivienda en edificación plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.

**2. Usos secundarios o compatibles:**



- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a, 2<sup>a</sup>-b, y 3<sup>a</sup>; y categoría segunda, en situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se prohíbe por aplicación del PTET<sub>LP</sub>.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
  
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en estas Normas.

## ***CAPITULO 6. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUES (RAB)***

### ***ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RAB)***

1. Se corresponde con aquellas zonas en las que resulte necesario compatibilizar una adecuada integración paisajística a través de la tipología edificatoria abierta, con una edificabilidad acorde a la zona donde se inserta.
  
2. Se corresponde a igualmente con la tipología de vivienda plurifamiliar exenta, utilizada en áreas intersticiales del tejido urbano, que coexiste con otros usos compatibles con la residencia. Se persigue obtener un grado de esponjamiento superior a la



edificación cerrada y semicerrada, que propicia la aparición de tipologías edificatorias de mayor calidad que las que se están produciendo hasta ahora.

ARTÍCULO 95. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RAB)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en estas Normas, las edificaciones en **(RAB)** deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación.

Cualquier solar, en zona residencial abierta en bloque, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 20$  m.
- Frente mínimo: 20 metros

2. Edificabilidad neta máxima

- e (RAB)= **1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

3. Alineaciones

No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

4. Retranqueos

- a) La separación a linderos será de 3 metros o la mitad de la altura de la edificación.



- b) El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros salvo que se establezca otra diferente en los planos de ordenación pormenorizada.
  
- c) Si la alineación de edificación no coincide con la alineación de vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  
- d) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
  
- e) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.



5. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

6. Ocupación máxima

El porcentaje de ocupación máxima es del 60%, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en estas Normas.

El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.

7. Profundidad máxima edificable.

No se establece.

8. Tipología edificatoria

Edificación abierta conforme se define en estas Normas.

9. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

10. Previsión de garajes.





Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de uso comercial.

11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en estas Normas

ARTÍCULO 96. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RAB)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

ARTÍCULO 97. CONDICIONES DE USO (RAB)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** La vivienda en edificación plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.



2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a, 2<sup>a</sup>-b, y 3<sup>a</sup>; y categoría segunda, en situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se prohíbe por aplicación del PTET<sub>LP</sub>.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en las presentes Norma, respecto a la altura, así como en los espacios inedicados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

## ***CAPITULO 7. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)***

### ***ARTÍCULO 98. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RSE)***

Corresponde a las zonas urbanas perimetrales de transición al suelo rústico en las que cobra especial importancia la integración paisajística de las edificaciones. Se corresponde igualmente con la edificación residencial abierta de agrupamiento, que comparten generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad.



ARTÍCULO 99. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RSE)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en estas Normas, las edificaciones en (RSE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

**1. Parcelación**

Cualquier solar, en zona residencial semiextensiva de edificación abierta, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 15$  m.
- Frente mínimo: 12 metros

**2. Edificabilidad neta máxima**

- $e$  (RSE) = **0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**

**3. Alineaciones**

No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

**4. Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.
- La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de



- hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
- Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
5. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
7. **Ocupación máxima**
- El porcentaje de ocupación máxima es del 40%, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en estas Normas. El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones



deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.

**8. Profundidad máxima edificable.**

No se establece.

**9. Tipología edificatoria**

Edificación abierta conforme se define en estas Normas.

**10. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en estas Normas.

ARTÍCULO 100. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RSE)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50% de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.



ARTÍCULO 101. CONDICIONES DE USO (RSE)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** En vivienda unifamiliar y colectiva. Se permitirá la agrupación de viviendas unifamiliares en forma adosada. Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos. Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente. En este caso no se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 metros cada uno.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
- b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.
- c) **Turismo.** Se prohíbe por aplicación del PTET<sub>LP</sub>.



- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en las presentes Normas respecto a la altura, así como en los espacios inedicados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

## ***CAPITULO 8. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)***

### *ARTÍCULO 102. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (RE)*

Corresponde generalmente a zonas urbanas perimetrales de transición al suelo rústico en las que cobra especial importancia la integración paisajística de las edificaciones. Incluye también desarrollos exteriores autónomos del núcleo principal. Se corresponde fundamentalmente con la vivienda unifamiliar aislada, así como con la edificación residencial abierta de agrupamiento, que comparten generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad, entendiéndose por tal, los complejos de menos de 30 Vdas/Ha neta.

### *ARTÍCULO 103. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (RE)*

1. Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en estas Normas, las



edificaciones en (RE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

a) **Parcelación**

Cualquier solar, en zona residencial extensiva de edificación abierta, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 15$  m.
- Podrá hacerse una ordenación interior de parcela con frente a viales que tengan la consideración de elementos comunes, cuya superficie no computará a efectos de la determinación de la superficie mínima en cada parcela.

b) **Edificabilidad neta máxima**

- $e$  (RE) = **0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**

c) **Alineaciones**

d) No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

e) **Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.





- La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  - Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
- f) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
- g) Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
- h) **Ocupación máxima**



El porcentaje de ocupación máxima es del 30 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3. El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.

- i) **Profundidad máxima edificable:** No se establece.
  
- j) **Tipología edificatoria:** Edificación abierta conforme se define en estas Normas.
  
- k) **Altura máxima y número de plantas**  
La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.  
  
En terrenos inclinados en ladera, con carácter general, la edificación prevista no sobrepasará el plano virtual envolvente paralelo al terreno natural situado a una altura igual a la establecida como máxima para la zona.
  
- l) **Sobrealtura.** No se permite. Se tratará como cubierta de teja al menos el 70% de la cubierta.



ARTÍCULO 104. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (RE)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

ARTÍCULO 105. CONDICIONES DE USO (RE)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal: **Residencial**. En vivienda unifamiliar y colectiva. Se permitirá la agrupación de viviendas unifamiliares en forma adosada. Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos. Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente. En este caso



no se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 metros cada uno.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
- b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.
- c) **Turismo.** Se prohíbe por aplicación del PTET<sub>LP</sub>.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en estas normas.



- f) Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en esta Normativa

## **CAPITULO 9. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA)**

### ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (IA)

1. Se corresponde a la edificación a implantar en las zonas previstas en este Plan para la introducción de los usos terciarios e industriales previstos en las presentes Normas.

### ARTÍCULO 107. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (IA)

1. Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en estas Normas, las edificaciones en (IA) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

a) **Parcelación**

Cualquier solar, en zona de edificación abierta industrial, comercial y de servicios, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 12$  m.
- Frente mínimo: 15 metros

b) **Edificabilidad neta máxima**

- **e (IA)= 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**



c) **Alineaciones**

No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

d) **Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.
- La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 2,00 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
- Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

e) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas



de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

f) Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de mayor altura en dichos puntos.

g) **Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima es del 60 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en estas Normas.

h) **Profundidad máxima edificable.**

No se establece.

i) **Tipología edificatoria**

Edificación abierta conforme se define en estas Normas.

j) **Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es dos plantas y 9,00 metros, medidos hasta el alero, pudiéndose superar, cuando de un modo justificado, por razones de especialidad funcional, se precise superarlas, previa autorización del Ministerio de Fomento (Aviación Civil).

**Sobrealtura.**



No se permiten volúmenes edificados sobre la altura reguladora.

ARTÍCULO 108. SUPERFICIE LIBRE DE LAS PARCELAS (IA)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

ARTÍCULO 109. CONDICIONES DE USO (IA)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

Los usos expresados, es decir, el industrial en primera, segunda, tercera y cuarta categoría; y el conjunto de usos terciarios en su totalidad.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Residencial.** Exclusivamente para la vivienda del personal de seguridad.
- b) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- c) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas





de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en esta Normas.

## ***CAPITULO 10. ZONA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E)***

### *ARTÍCULO 110. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS (E)*

1. Comprende las parcelas con uso global de equipamiento comunitario, ya sea público o privado, en suelo urbano.
2. El objetivo básico es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas obteniendo un resultado formal plenamente integrado en el medio urbano.

### *ARTÍCULO 111. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (E)*

1. Las parcelas destinadas a este uso tendrán las condiciones edificatorias de la zona residencial donde se ubiquen, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere.
2. En parcelas aisladas o alejadas de la zonificación residencial la alineación dependerá de la mejor integración urbana y funcionalidad del edificio.
3. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada, excepcionalmente, y con el objetivo de conseguir una mejor integración urbana, cuando se trate de parcelas insertas claramente en zona residencial en manzana cerrada o en las que por las peculiaridades de la propia parcela (existencia de



medianerías al descubierto, desmontes, etc.) sea más procedente ese tipo de ordenación de la edificación, se adoptarán las condiciones edificatorias de dicha zona.

4. Estas dotaciones y equipamientos deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.

ARTÍCULO 112. CONDICIONES DE USO (E)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**1.1 Enseñanza**

ENSEÑANZA	<b>E- DOC</b>	Guardería infantil Colegio Educación Primaria
-----------	-------------------	--

**1.2. Servicios de interés público y social**

ASISTENCIAL	<b>E- SAA</b>	Centro de salud Bomberos
CULTURAL Y BIENESTAR SOCIAL	<b>E- SOC</b>	Centro ocupacional Sociocultural Centro Polivalente Teatro Municipal Casa camineros
CENTROS RELIGIOSOS	<b>E-RE</b>	
CEMENTERIO	<b>E-CM</b>	
ADMINISTRATIVO	<b>E- ADM</b>	Administración municipal Medioambiente



		Correos
COMERCIAL	<b>E- COM</b>	Comercial aislado

### **1.3. Deporte**

Deportivo local **DEP**

#### **2. Usos secundarios o compatibles:**

- a) Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos.
  - b) Se admite la Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar. Estas instalaciones se podrán instalar en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en estas Normas.
- 3.** El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Los usos globales, en tanto constituyen determinaciones de carácter estructural, habrán de modificarse mediante revisión del PGO.

## ***CAPITULO 11. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES (LP)***

### ***ARTÍCULO 113. DEFINICIÓN Y CLASES (LP)***

A los efectos de su regularización pormenorizada se distinguen:

- 1. Plazas y parques locales LP (A)**



Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

**2. Espacio libre público LP (B)**

Que corresponde a las áreas libres, no necesariamente urbanizadas, fundamentales para la mejora de la calidad ambiental.

**3. Mini-áreas ajardinadas LP (C)**

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

**4. Espacio libre privado LP (D)**

Que corresponde a pequeñas áreas de uso privado que por su situación en relación con elementos estructurantes de la trama urbana, (equipamientos, sistema viario, otras áreas libres públicas, barrancos, etc.) han de quedar libres de edificación.

Su superficie es computable a efectos del cálculo de la edificabilidad siempre que el resto de la parcela sea susceptible de ser edificada.

*ARTÍCULO 114. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES.*

Los proyectos que desarrollen las zonas verdes y áreas libres de uso público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.



Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito, de aquellos otros destinados a la plantación.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima del lugar evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, servicios sanitarios, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

En las áreas correspondientes a plazas y parques locales, espacios libres públicos y espacios libres incluidos en los Sistemas Generales (**LP**), se admitirá el uso cultural (museos, salas de exposiciones y similares) y el deportivo con instalaciones descubiertas incluidas las edificaciones auxiliares. En todos los casos la superficie construida de estas edificaciones auxiliares nunca podrá ser superior al 10 % de la superficie total del área considerada.

- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.



Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.

- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se podrán introducir estructuras de sombra y pérgolas para la colocación de paneles captadores de energía solar para la producción de electricidad, así como la utilización de las cubiertas de los elementos edificados, siempre con criterios de integración arquitectónica y paisajística, estructurado dentro del proyecto global del espacio libre.

## **CAPITULO 12. ZONA DE VIARIO**

### ARTÍCULO 115. DEFINICIÓN.

Comprende las vías de *tráfico rodado*, incluyendo calzadas, aceras, pequeñas franjas ajardinadas y aparcamientos públicos anexos; y las vías de *tráfico peatonal* relativas a la red de espacios destinados a los movimientos exclusivos de los peatones, sin perjuicio de su ocasional utilización por vehículos de servicio.



ARTÍCULO 116. ORDENACIÓN DE LA ZONA DE VIARIO.

1. No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos.
2. Excepcionalmente, en las aceras y paseos con las condiciones que se establezcan en la correspondiente ordenanza municipal, se permitirán instalaciones tales como quioscos de bebidas, periódicos, flores y cabinas de teléfonos, con una separación mínima de 50 metros. Asimismo, se admitirán terrazas vinculadas a establecimientos comerciales en aceras o calles peatonales.
3. En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura como aseos, aparcamientos públicos y similares.
4. Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamiento, deben plantarse árboles de sombra, cuya equidistancia garantice su continuidad.
5. Las paradas de guaguas así como los elementos de mobiliario urbano se ajustarán a los criterios establecidos en las ordenanzas municipal.



## **TITULO V. CRITERIOS PARA LAS POLÍTICAS SECTORIALES**

### ARTÍCULO 117. OBJETIVOS

1. Con la finalidad de regular las políticas sectoriales, se establecen aquí las orientaciones a tener en cuenta por las Administraciones Públicas con competencias ejecutivas en sectores específicos a la hora de definir y ejecutar sus programas, planes o proyectos con incidencia en el Monumento Natural, y cuando dichas orientaciones no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.
2. Así mismo, tendrán carácter vinculante cuando exista una remisión expresa a ellos en el régimen de usos, convirtiéndose en fundamentos jurídicos determinantes del pronunciamiento, de las condiciones del informe de compatibilidad o de la resolución autorizatoria o denegatoria a emitir por el Órgano Gestor.

### ARTÍCULO 118. CRITERIOS PARA LOS APROVECHAMIENTOS GANADEROS

1. La actividad ganadera se desarrollará en régimen extensivo y se realizará con carácter estacional, no propiciando la permanencia de los animales mediante estabulación en el ámbito del Espacio.
2. Se promoverá el empleo de razas autóctonas de ganado, en particular de caprino.
3. Se podrán establecer limitaciones a la nueva actividad de pastoreo por parte del Órgano Gestor en tanto no se dispongan de nuevos datos que permitan afirmar la ausencia de daños por la ampliación del número de cabezas de ganado.

### ARTÍCULO 119. CRITERIOS REFERIDOS A LOS RECURSOS PATRIMONIALES.

1. Se impulsará el estudio, la catalogación y el registro de todos aquellos elementos del patrimonio arqueológico y etnográfico presentes en el Monumento Natural que resulten de interés para su inclusión en los Catálogos que pudiera elaborar el Ayuntamiento de





Breña Alta, en el desarrollo del artículo 39 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, tanto por sus características singulares como por la aplicación de la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias, debiendo por tanto ser objeto de preservación.

2. Se promoverá la recuperación de los restos arqueológicos, como los canalillos y cazoletas próximos al área de las antenas de repetición y el mirador de la Concepción y los restos de origen auarita situados junto a la fuente de la Hortelana.

#### ARTÍCULO 120. CRITERIOS PARA LOS APROVECHAMIENTOS APÍCOLAS

1. Los apicultores deberán, en su caso, comunicar al Órgano Gestor el día en que efectuará el levantamiento de las colmenas instaladas en el Espacio, así como cualquier incidencia que en materia de sanidad afecte a las colmenas instaladas en el Monumento Natural.
2. La actividad apícola no conllevará el desplazamiento de los polinizadores naturales por las abejas. Al efecto, podrá establecerse el oportuno seguimiento por parte del Órgano Gestor.

#### ARTÍCULO 121. CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Se procurará la instalación subterránea de los tendidos eléctricos o telefónicos, promoviendo la eliminación, en lo posible, de las redes aéreas actuales o la integración de sus componentes, incluyendo sus apoyos, y aplicando medidas correctoras sobre los impactos que se generen sobre los recursos del Espacio.
2. Para la integración visual de las antenas de telefonía móvil y repetidores se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a. El conjunto de antenas de telecomunicación se colocarán sobre una sola base situada en el lateral de la caseta donde el impacto visual sea menor, apoyada sobre cimentación subterránea y a una distancia máxima de separación de dicha caseta de diez metros.



- b. La altura máxima permitida será la menor posible que se justifique para el correcto funcionamiento del total de los elementos presentes en el área actualmente.
  - c. La estructura deberá de mimetizarse con el entorno mediante su pintado con tonos acordes en el entorno.
  - d. Se tendrá en cuenta el Código de Buenas Prácticas suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC).”
3. Para la integración paisajística de la caseta de telefonía móvil, la construcción deberá adoptar las características propias de las estructuras tradicionales, estableciendo una pantalla vegetal a su alrededor con vegetación autóctona propia del entorno inmediato o cumpliendo las siguientes pautas:
- a. Las paredes exteriores deberán recubrirse en piedra o pintarse con tonos acordes al entorno.
  - b. Con cubierta a dos o cuatro aguas y teja curva, o techo plano.
  - c. No se permite el incremento de volumen de la edificación ya existente, salvo el que fuese necesario en la sustitución de la cubierta plana por una cubierta a dos aguas.
  - d. Podrá utilizarse puerta metálica, cuando se adopten las medidas necesarias para disminuir su impacto perceptual, debiendo tratarse por cualquier procedimiento que elimine su brillo e integre el elemento en el entorno.
4. Todas aquellas infraestructuras e instalaciones utilizadas tanto fijas como móviles que no sean autorizables, deberán ser eliminadas del ámbito.
5. Se fomentará el aprovechamiento, restauración o mejora de las infraestructuras existentes a fin de evitar la realización de nuevas obras.
6. Se considera prioritario para el uso de la infraestructura de telecomunicaciones proceder a la integración de las estructuras ligadas a la comunicación en el área del Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos



7. Se promoverá la unificación de las redes de abastecimiento para evitar la proliferación de canalizaciones independientes, procurando el enterrado de las mismas. Se considerará prioritario que los tendidos enterrados discurran por aquellas zonas donde originen una menor alteración de los suelos y hábitats del Espacio Protegido, discurriendo cuando resulte posible junto a las vías existentes.
8. La infraestructura viaria deberá adecuar su construcción adaptándose al mantenimiento de los valores paisajísticos del Espacio.
9. Se procurará la adecuación de las vallas protectoras y bordes de carretera o caminos mediante su revestido de piedra y pintado con colores ocres o terrosos.



## **TÍTULO VI. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

### ***CAPÍTULO 1. NORMAS DE ADMINISTRACIÓN***

#### ***ARTÍCULO 122. NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN***

1. El Órgano de Gestión y Administración del Monumento Natural tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones:
  - a. Promover las vías de colaboración precisas con otras administraciones públicas, organismos y particulares.
  - b. Garantizar el cumplimiento del régimen de usos, así como el resto de las disposiciones de las Normas de Conservación.
  - c. Procurar la suficiente dotación de medios para la gestión del Monumento Natural, sobre todo en lo referente a medios técnicos y humanos.
  - d. Autorizar o informar, en su caso, las actuaciones que se realicen en el Espacio Protegido, según las disposiciones de las presentes Normas.
  - e. Informar a los visitantes acerca de los fundamentos de protección del Monumento y los objetivos de las Normas, y acerca de la actividad de gestión que desarrollan.
  - f. Informar y orientar acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos o actuaciones que se propongan realizar.
  - g. Divulgar los valores naturales y culturales del Espacio.
  - h. Coordinar la gestión de los servicios de uso público que se establezcan en el Espacio y que se desarrollen de forma indirecta.
  - i. Cualquier otra función atribuida por estas Normas o normativa aplicable.
  - j. Instar las acciones precisas para la salvaguarda y correcto uso de la información sobre los valores naturales y culturales del Espacio.
  
2. El Órgano de Gestión y Administración del Monumento Natural de Risco de la Concepción tiene la potestad para el establecimiento de las siguientes medidas, previo informe vinculante del Patronato Insular de Espacios Protegidos:
  - a. Reducir de forma excepcional y debidamente justificada los efectivos de una especie no protegida dentro del Espacio, si fuera considerada nociva para la conservación de los recursos.



- b. Limitar usos, actividades y aprovechamientos con carácter temporal y de forma debidamente justificada, con el objeto de moderar y corregir afecciones o restaurar las condiciones del medio.

## ***CAPÍTULO 2. DIRECTRICES PARA LA GESTIÓN***

### ***ARTÍCULO 123. DEFINICIÓN***

Las directrices para la gestión contienen las líneas de actuación a desarrollar por el órgano de gestión del Monumento Natural al objeto de garantizar la preservación de los valores objeto de protección del Espacio y cumplir con los objetivos establecidos en las presentes Normas.

Se proporcionan algunos criterios en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003, de 14 de abril), en concreto de la Directriz 16 relativa a la ordenación de Espacios Naturales Protegidos, para desarrollar las tareas de seguimiento ecológico que se estimen más significativos con el fin de conocer el estado, los cambios y las tendencias de los valores objetos de protección..

### ***ARTÍCULO 124. CRITERIOS PARA EL SEGUIMIENTO ECOLÓGICO***

1. El seguimiento se desarrollará preferentemente en las siguientes zonas:
  - a) En las que se estén llevando a cabo labores de restauración ecológica o paisajística.
  - b) En aquellas afectadas por procesos de degradación o que presenten cierto riesgo de amenaza en el estado de conservación de los recursos, considerando prioritarias las siguientes zonas: Vertiente Sur (UH4), Crestera Sur (UH 6) y Límite interior del Espacio (UH7).
  - c) Los sectores que incluyan hábitats de interés comunitario, o poblaciones de especies catalogadas; en particular, se incidirá sobre el hábitat de “palmeral de *Phoenix*”, considerado prioritario, y sobre los ejemplares de *Aeonium nobile*, *Pyrrhocorax pyrrhocorax*, y de los quirópteros presentes en el sector.



2. El sistema de seguimiento incluirá el control del grado de erosión, procurando el desglose según su origen (natural o antrópica).
3. Se promoverán medidas para controlar la calidad de los ecosistemas; en particular, se analizará la posibilidad de disponer de elementos bióticos que actúen como indicadores.
4. Se realizará un seguimiento de las poblaciones de las especies catalogadas, que incluya, al menos, el inventario periódico y continuo de los ejemplares de estas especies, con análisis de su evolución. Este seguimiento se desarrollará de forma especial sobre las poblaciones de *Aeonium nobile*, *Pyrrhocorax pyrrhocorax*, y de los quirópteros presentes en el sector pudiendo desarrollarse también sobre otras especies de interés, tales como los rodales de sabina (*Juniperus phoenicea*) o las palmeras (*Phoenix canariensis*).
5. Se dispondrá el seguimiento y control de las especies introducidas en el área, en particular de aquéllas a las que se les reconozca carácter de especies invasoras.

#### ARTÍCULO 125. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN

1. Se dará prioridad a las actuaciones encaminadas a la protección, conservación y mejora del estado de los recursos naturales y paisajísticos, con vistas a corregir afecciones actuales o impedir futuros impactos sobre los mismos. En especial se analizará la incidencia paisajística y sobre la avifauna de las líneas eléctricas que atraviesan el Espacio y de las antenas telefónicas.
2. Se considera prioritaria la restauración paisajística del área inmediata al sector declarado como suelo urbano por las presentes Normas de Conservación.
3. Se estudiará un plan progresivo de supresión a medio y largo plazo de los tendidos aéreos y telefónicos existentes, sustituyéndolos, en la medida de lo posible, por conducciones subterráneas o planteando, en su caso, su reubicación fuera del Espacio Natural Protegido.
4. Se estudiará la posibilidad de introducción de especies potenciales en el área y detectadas en las inmediaciones; en particular, la nidificación en el interior del Monumento Natural de *Falco pelegrinoides* y de *Puffinus puffinus*.



5. En cumplimiento de la Directriz 19, sobre Adquisición de áreas estratégicas, se analizará la conveniencia de adquirir aquellos terrenos que incluyan poblaciones de especies catalogadas o hábitats de importancia comunitaria, con especial incidencia en los terrenos donde exista el hábitat prioritario de “palmerales de *Phoenix*”.
6. Las actuaciones a desarrollar en el interior del Espacio Protegido deberán realizarse en todo caso con las menores molestias posibles para las poblaciones de aves nidificantes, muy especialmente durante la época de cría.
7. Se procurará asistencia y asesoramiento técnico en las prácticas ganaderas para aminorar los riesgos del uso y corregir alteraciones con el fin de evitar procesos de erosión del suelo y pérdida de cubierta vegetal. En este sentido, se promoverá la realización de estudios sobre el pastoreo extensivo, con el objetivo de compatibilizar la práctica del pastoreo con la conservación de los hábitat naturales y las especies presentes en el Espacio en términos de sostenibilidad y que pudieran justificar en caso necesario, la adopción de medidas temporales de uso o limitaciones de carga ganadera
8. Las intervenciones sobre la flora y fauna silvestre, requerirán de un estudio sobre sus consecuencias en el equilibrio ecológico de las formaciones bióticas del Monumento Natural.
9. Se promoverán medidas, en forma de convenio con los propietarios, de mantenimiento, restauración y conservación de los elementos de interés patrimonial del Espacio Protegido.
10. Se ejecutará una limpieza periódica de basuras y residuos, especialmente en los lugares más frecuentados, así como en la franja litoral donde aquéllos se depositen por efecto de las mareas.
11. Se establecerá un sistema de control de la contaminación por efluentes o por vertido de restos sólidos o dispersión de partículas sólidas o gaseosas, provenientes tanto del interior como de las áreas residenciales situadas en la crestería del cono volcánico. En este sentido, podrá establecerse el control de la calidad del agua de la Fuente de la Hortelana, como indicador de calidad ecológica.
12. Se favorecerá la elaboración, conjuntamente con asociaciones o colectivos interesados, de proyectos de educación ambiental, en los que se haga partícipe a la población local de los siguientes aspectos:



- a. Mantenimiento de la zona libre de residuos por parte de los visitantes.
- b. Restauración vegetal de las zonas degradadas.
- c. Interpretación ambiental del entorno.
- d. Cualquier otro aspecto relacionado con la conservación de los valores paisajísticos y ecológicos del Monumento Natural.

#### ARTÍCULO 126. USO PÚBLICO

1. El uso público en el Espacio deberá compatibilizar el conocimiento de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos del lugar, con su conservación.
2. Se atenderá al mantenimiento de la señalización del Espacio Protegido, con incorporación de señales informativas en el mirador de la Concepción y en el límite del suelo urbano, atendiendo a la divulgación de los valores del Espacio o para evitar los daños que se pudieran originar por la proximidad entre sectores bien conservados y áreas antropizadas.
3. Se estudiarán las opciones de integración de los valores etnográficos y patrimoniales del Espacio entre los elementos de uso público del Monumento Natural; al efecto, en la gestión del uso público podrá contemplar la presencia de los restos de canalillos y cazoletas próximos al mirador.
4. Se atenderá a la divulgación de los valores naturales y paisajísticos que fundamentan la protección del Espacio entre la población insular, de forma especial en los municipios de Breña Alta y Santa Cruz de la Palma.





## **TITULO VII. VIGENCIA Y REVISIÓN**

### ARTÍCULO 127. VIGENCIA

1. Las presentes Normas tendrán una vigencia indefinida, mientras no se revise o modifique el Documento.
2. La entrada en vigor de las Normas se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

### ARTÍCULO 128. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. La revisión de las Normas de Conservación se regirá por los artículos 45 y 46 del Texto Refundido.
2. La aparición de circunstancias sobrevenidas que afecten a la aplicación de las Normas de Conservación constituye criterio decisivo para evaluar la conveniencia de su modificación o revisión. En cualquier caso, será procedente la revisión o modificación en los supuestos previstos en el artículo 46 del Texto Refundido.
3. La revisión o modificación se regirá por el mismo procedimiento de tramitación y de aprobación que las propias Normas.