

DILIGENCIA DE APROBACIÓN: Que la hago yo, el Secretario-Interventor, a los efectos de lo establecido en el art. 39.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, para hacer constar que el presente documento denominado TOMO_II_Memoria de ordenación que consta de 179 páginas, forma parte del Documento del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento en sesión ordinario de fecha 31 de mayo de 2022, acordando, entre otros extremos someterlo a los trámites de publicación, publicitación y notificación.

MEMORIA DE ORDENACIÓN TOMO II

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EL PINAR



Abril 2022



Plan General de Ordenación
T.M. de El Pinar

**Memoria
de Ordenación**

EQUIPO TECNICO DE GESPLAN S.A.
Abril 2022



Equipo Redactor

Equipo Redactor de la presente entrega del PGO del Pinar:

Arquitectos

Cristina García Bouza

María Ángeles Morales Castañares

Ágora Perdigón Alvarado

Patricia Carmen González Fernández

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Geógrafo en prácticas de fin de grado.

Olmo Balcells Loaisa

Economista

Oliver Hernández Pérez

Miguel Rubén Sánchez Guardia

Ruth Mary Cortés Méndez

Jurista

Margarita Fernández Vega

Delineante

Tomás Domínguez Hernández

Administrativo

Juan Roberto López Velázquez



Índice de la Memoria de Ordenación

1. ANTECEDENTES	8
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	9
1.2. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PGO	9
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PGO	10
2. TRAMITACIÓN ANTERIOR DEL PGO	11
2.1. EL AVANCE DEL PLAN GENERAL	12
2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS	12
2.1.2. VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS	16
2.1.3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE	16
2.1.4. INFORME RELATIVO A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS	17
2.2. EL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DEL PGO	18
2.2.1. INFORMACIÓN PÚBLICA	18
2.2.2. INFORME RELATIVO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS	18
2.2.3. CONSULTA INTERADMINISTRATIVA	19
2.2.4. VALORACIÓN DE LAS PRINCIPALES ALEGACIONES PRESENTADAS E INFORMES RECIBIDOS	20
2.3. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGO	22
2.3.1. MODIFICACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL	24
3. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	32
3.1. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO	33
3.1.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL DICTAMEN DE LA PONENCIA TÉCNICA E INFORMES	34
3.1.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA ADECUACIÓN A LA LEY 4/2017	44
3.1.3. ACUERDO DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021 DE LA COMISIÓN AUTONÓMICA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, RELATIVO A LA DT7.3 DE LSENPC.	51
3.1.4. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y AGUAS.	53
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	62
4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS	63
4.1.1. OBJETIVOS AMBIENTALES	63
4.1.2. OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS	64
4.1.3. OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS	64
4.1.4. CRITERIOS GENERALES	65
5. MODELO DE ORDENACIÓN	69
5.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	70
5.1.1. CONDICIONANTES INICIALES	70
5.1.2. DETERMINACIONES DE PARTIDA	70



5.1.3.	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	71
5.1.4.	SUBÁMBITOS DE ORDENACIÓN	72
5.1.5.	CODIFICACIÓN	72
5.1.6.	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	72
5.1.7.	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	74
5.2.	CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	76
5.2.1.	SUELO URBANO	76
5.2.2.	SUELO URBANIZABLE	77
5.2.3.	SUELO RÚSTICO	81
5.3.	USOS GLOBALES	87
5.3.1.	USO AMBIENTAL	87
5.3.2.	USO PRIMARIO	87
5.3.3.	USO INDUSTRIAL	88
5.3.4.	USO DE INFRAESTRUCTURAS	88
5.3.5.	USO RESIDENCIAL	88
5.3.6.	USO TURÍSTICO	88
5.4.	INFRAESTRUCTURAS	89
5.4.1.	INFRAESTRUCTURA VIARIA	89
5.4.2.	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	91
5.5.	INFRAESTRUCTURAS DE LOS SUELOS ORDENADOS POR ESTE PLAN GENERAL	96
5.5.1.	CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO	96
5.5.2.	CRITERIOS DE DISEÑO ESPECÍFICOS	97
5.6.	SISTEMAS GENERALES	99
5.6.1.	SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	99
5.6.2.	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	100
5.7.	ZONAS DE ORDENACIÓN	100
6.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	102
6.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	103
6.2.	JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES	103
6.3.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	104
6.4.	APROVECHAMIENTO MEDIO	105
6.5.	APROVECHAMIENTO EN ÁMBITOS Y SECTORES	106
6.6.	EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES	106
6.7.	JUSTIFICACIÓN DEL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS	107
6.8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 137 DE LA LEY 4/2017, RELATIVO A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	108
6.9.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 138 DE LA LEY 4/2017, ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE	110
6.9.1.	SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS DE USO RESIDENCIAL	110
6.9.2.	SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS CON DESTINO INDUSTRIAL.	110
6.10.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39.2.d) DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SECTOR 2 VENTICOTAS	112
6.11.	JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO ESTABLECIDO EN LOS SECTORES DE USO MIXTO E INDUSTRIAL	112
6.12.	JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33.4 DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SUELO URBANIZABLE DE LA RESTINGA	113



7. CAPACIDAD POBLACIONAL DEL PGO	115
7.1. CAPACIDAD POBLACIONAL Y ALOJATIVA TURÍSTICA PREVISTA	116
7.1.1. ESTIMACIÓN DE CRECIMIENTO POBLACIONAL	116
7.1.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL POTENCIAL MÁXIMA DEL PGO	117
7.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGO	120
7.1.4. CAPACIDAD TURÍSTICA MÁXIMA DEL NÚCLEO DE LA RESTINGA	122
8. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO INSULAR	124
8.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO INSULAR	125
8.1.1. NUCLEOS DE POBLACION, ASENTAMIENTO AGRICOLA Y AREAS INDUSTRIALES	125
8.1.2. TURISMO	125
8.1.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	127
8.1.4. PROTECCIÓN ECONOMICA	129
8.1.5. ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	130
8.2. PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO.	131
9. CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL	134
9.1. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO LEGISLACION SECTORIAL	135
9.1.1. LEGISLACION DE COSTAS	135
9.1.2. LEGISLACION DEL RUIDO	139
9.1.3. LEGISLACIÓN DE AGUAS	141
10. ALTERACIONES SUFRIDAS ENTRE LOS DOCUMENTOS DEL PGO DE FRONTERA 2003 Y EL PGO DE EL PINAR APROBACIÓN DEFINITIVA	143
11. TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	147
11.1. SUPERFICIES POR CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	148
11.2. EDIFICABILIDAD TOTAL POR CLASE DE SUELO	150
11.2.1. CUADRO DE EDIFICABILIDAD PROPUESTA SEGÚN CLASES DE SUELO Y USOS GLOBALES	150
11.3. SISTEMAS GENERALES	151
11.4. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR LOS SISTEMAS GENERALES	152
11.5. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	153
11.5.1. DESGLOSE POR ÁMBITOS	153
11.5.2. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	165
11.6. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)	166
11.6.1. DESGLOSE POR ÁMBITOS	166
11.6.2. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)	167
11.6.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO	167
11.7. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE	168
11.7.1. DESGLOSE POR SECTORES ORDENADOS (SUOR)	168
11.7.2. DESGLOSE POR UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL	170
11.7.3. DESGLOSE POR SECTORES NO ORDENADOS (SUNOR)	174





1. ANTECEDENTES



1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Ayuntamiento de El Pinar, isla de El Hierro, fue constituido el día 15 de Septiembre de 2.007, en virtud del Expediente de Segregación de El Ayuntamiento de La Frontera, aprobado por el Pleno de El Excmo. Cabildo Insular de El Hierro en Sesión celebrada el día 08 de Septiembre de 2.007, y publicado en el B.O.C. nº 185 del viernes 14 de Septiembre de 2.007, y en el B.O.P. nº 155 del viernes 14 de Septiembre de 2.007.

Ante la segregación del municipio de El Pinar respecto al de Frontera, se consideró necesaria la adaptación del planeamiento urbanístico vigente, el Plan General de Ordenación de Frontera aprobado en 2003, a un modelo de ordenación propio, adaptado a al Plan Insular de Ordenación del El Hierro aprobado definitivamente (BOC nº 226, de 16 de noviembre de 2011 y BOC nº147, de 27 de Julio de 2012) en adelante PIOH 2011 y adecuado a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El modelo establecido por el presente Plan General de Ordenación (PGO) no se constituye como una mera adaptación de legislación siguiendo el modelo del anterior documento de PGO 2003, sino que se conforma un nuevo modelo, partiendo de una nueva realidad tanto social, como económica y urbanísticas, como consecuencia de la creación de un nuevo municipio.

La necesidad, conveniencia y oportunidad de este documento viene dado por la creación del nuevo municipio, segregado del municipio de Frontera, que demanda un nuevo modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano de futuro y que responde a las necesidades que no fueron cubiertas con anterioridad. El nuevo PGO debe estar adaptado al planeamiento insular a la legislación aplicable en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El presente Plan General de Ordenación ordena la totalidad del municipio del El Pinar, salvo los ámbitos que se incluyen dentro de los Espacios Naturales Protegidos del Parque Rural de Frontera y el Monumento Natural de las Playas. Ambos espacios cuentan con sus correspondientes normas aprobadas definitivamente, Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera, publicado el 6 de junio del 2006 en el BOC 108/06, y las Normas de Conservación del Monumento Natural de Las Playas publicado el 17/02/2006 en el BOC 034/06, donde se establece la ordenación de cada uno de dichos espacios.

1.2. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PGO

Este documento del Plan General de Ordenación de El Pinar, se viene realizando según las fases procedimentales, establecidas en el Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, de las cuales ya se han llevado a cabo las siguientes:

El pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 01 de diciembre de 2009 toma conocimiento del AVANCE e INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro.	01 de diciembre de 2009
Se somete Participación pública el AVANCE e Informe de sostenibilidad ambiental del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro durante un periodo de 45 días.	BOP 2010/030 15 de febrero de 2010
La COTMAC celebrada el 25 de febrero de 2011 acuerda aprobar de manera condicionada la Memoria Ambiental	BOC 2011/057 18 de Marzo de 2011
Se aprueba por el pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2011 el Documento de APROBACIÓN INICIAL del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, así como el INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .	20 de mayo de 2011



Se somete a información pública y al trámite de consulta el Documento de APROBACIÓN INICIAL del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro durante un periodo de dos meses.	BOC 2011/142 20 de julio de 2011
Se lleva a cabo el informe de Contestación de Alegaciones presentadas sobre el documento de Aprobación Inicial	Noviembre 2013
Se aprueba por el pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de abril de 2014 el Documento de APROBACIÓN PROVISIONAL del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, así como la Memoria Ambiental	Abril 2014
La COTMAC celebrada el 22 de diciembre de 2014 acuerda aprobar las Correcciones de la Memoria Ambiental y devolver el documento de aprobación provisional en virtud del art. 226.4 del TRLOTENC	BOC 2015/009 15 de Enero de 2015

No obstante, desde el la entrada en vigor de la Ley 4/2017 el procedimiento de tramitación se rige por lo estipulado en dicha Ley. En particular cabe destacar que la Aprobación Definitiva del Plan le compete al Ayuntamiento.

1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PGO

El Plan General de Ordenación de El Pinar está compuesto por los siguientes documentos:

TOMOS	DOCUMENTOS
TOMO I	Memoria de Información
TOMO II	Memoria de Ordenación
	Anejo 1.- Estudio Económico
TOMO III	Anejo 2.- Movilidad
	03_Norm_Estructural
TOMO IV	04_Norm_Pormenorizada
	Anejo 1.- Fichero de actuaciones, gestión y Sistemas Generales
TOMO V	05_ISA
TOMO VI	06_Informe_Alegaciones
TOMO VII	A.- Planos de Información
	B.- Planos de Diagnostico
	C.- Planos de Ordenación
MEMORIA AMBIENTAL	Memoria Ambiental (Dic-2013)



2. TRAMITACIÓN ANTERIOR DEL PGO



2.1. EL AVANCE DEL PLAN GENERAL

2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS

En la fase de Avance del Plan General de Ordenación de El Pinar, llevado a cabo en el año 2009, se examinaron las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: Se recogen la ordenación del Plan General vigente (PGO 2003) y la del Avance redactado en 2006 (Avance PGO 2006), incorporando las propuestas realizadas por el PIOH 2002 y en el PIOH 2011 (que en ese periodo se encontraba en redacción).
- Alternativa 1: Aceptación del modelo territorial consolidado desde el PIOH 2002 y el PGO 2003, ajustando la delimitación del suelo urbano y su ordenación pormenorizada.
- Alternativa 2: Nuevo modelo territorial que reduce el crecimiento de los núcleos respecto al planeamiento vigente y no permite la creación de nuevos asentamientos.
- Alternativa 2p. Adecuación territorial de los asentamientos existentes. Versión distinta a la anterior exclusivamente para el núcleo de El Pinar.

Cuadro resumen de capacidad poblacional de las alternativas:

	ESTADO ACTUAL	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 2P
Capacidad poblacional en suelos urbanos, urbanizables y rústicos	1.874	3.737	3.589	3.527	3.083
Capacidad poblacional en áreas de suelo de protección territorial de crecimiento urbano (G2)		2.140	1.323	1.028	1.163
Capacidad poblacional total	1.874	5.877	4.912	4.555	4.246
Capacidad alojativa turística	234	1.504	1.504	1.504	1.504

Alternativa 0. Documento refundido del PGO Frontera 2003 vigente

El municipio mantiene la ordenación con la que ha venido gestionándose urbanísticamente desde 2003, que a su vez recogía los principales aspectos del PIOH 2002:

- Se completa la ordenación de los dos núcleos de población, El Pinar y La Restinga, mediante ámbitos de desarrollo urbanístico residencial de baja densidad de iniciativa privada, y localización de áreas de reserva de suelo para crecimiento urbano al este de ambos núcleos.
- Se recoge la protección del suelo rústico por su valor natural, principalmente el incluido en el Parque Rural de Frontera y del Monumento Las Playas, y agrícola, en el entorno de El Pinar, donde se delimita un área de asentamiento agrícola que compatibilice la edificación a la explotación.
- Se aumenta la concentración de equipamientos, reforzando la centralidad de las áreas donde actualmente se encuentran ubicados, tanto en El Pinar como en La Restinga.



- d) En el núcleo de El Pinar el desarrollo de la edificación residencial se plantea en los suelos de huertos existentes entre Las Casas y Taibique y en la franja entre las vías Travesía del Pino y calle la Plaza, al este de la carretera de la Restinga, hacia donde se orienta también el desarrollo futuro de la población.
- e) En La Restinga se adopta la normativa prevista por el Plan Especial de Rehabilitación Urbana (PERU) y la expansión del suelo de reserva de crecimiento hotelero turístico en el área degradada de la cantera al este del puerto, y de crecimiento urbano general en la dirección del barranco al noreste del núcleo, al otro lado de la carretera.

Alternativa 1. Revisión del planeamiento vigente

Se mantiene el modelo de desarrollo urbanístico concentrado en El Pinar y La Restinga, pero recogiendo los criterios de ordenación territorial del PIOH 2011 y haciendo una revisión de los aspectos que impidieron el desarrollo establecido por el Plan General de 2003 para facilitar su tramitación, gestión y ejecución.

- a) Se justifica el replanteamiento puntual de la superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable en el plan, en los ámbitos en los que se considere inadecuada por ser áreas de riesgo de inundabilidad, excesiva pendiente, impacto ambiental o paisajístico.
- b) Se modifican los ámbitos de desarrollo de la edificación residencial: se reducen sus dimensiones, se definen con más detalle los ámbitos prioritarios para el desarrollo que se considera necesario del municipio. Se cambia la iniciativa del crecimiento residencial, pasando a ser pública.
- c) Se propone la simplificación de las distintas ordenanzas de edificación existentes.
- d) Se localiza un área de desarrollo industrial, recogida en el Plan Insular, al oeste del núcleo de El Pinar, sobre los terrenos del depósito de agua, helisuperficie y aserradero.
- e) En el Pinar, se distribuye más el crecimiento urbano, en coordinación con el Plan Insular, proponiendo el desarrollo urbano del área entre Las Casas y Taibique al oeste de la zona de equipamientos, hasta la carretera y el área de desarrollo industrial, manteniendo la franja entre la Travesía del Pino y la calle la Plaza, aunque reduciendo el área de crecimiento urbano prevista al este del núcleo.
- f) En la Restinga, se recogen las reservas de suelo para uso turístico y para crecimiento urbano, recogiendo la modificación puntual del Avance PG 2006 para la obtención de la parcela de equipamiento junto al campo de fútbol, y se modifica la estructura de espacios libres y dotaciones del PERU, jerarquizando el tráfico rodado.
- g) En función del análisis desarrollado, aunque se recogen los criterios de ordenación del Plan Insular, se revisan sus delimitaciones:
- h) El suelo de asentamiento tradicional I y II en el PIOH 2011, se reduce a un ámbito suficientemente alejado del núcleo urbano de El Pinar como para no suponer riesgo de expansión urbana.
- i) El área de desarrollo residencial contigua (G2) se ha mantenido, extrayendo los suelos afectados por protección hidrológica, por no ser adecuados para el crecimiento urbano.
- j) El área de desarrollo industrial (G4) se ha modificado de emplazamiento, como corrección consensuada entre la comisión gestora, el cabildo y el equipo redactor del PIOH 2011.
- k) Modificaciones de las categorías de suelo rústico:



- l) El monte de utilidad pública fuera del suelo protegido del Parque Rural, al norte del Pinar, se ha considerado R.P. Natural.
- m) Se ha incrementado el suelo de protección hidrológica.
- n) Los conos volcánicos considerados R. P. Agraria extensivo, para preservar su valor se han considerado R. P. Agraria de medianías.
- o) La colada volcánica de Bajo Tembárgena, para adecuarla al PIOH 2011 cambia de S.R.P. Paisajística a S.R.P. Agraria de medianías.
- p) El SRPT-1 situado en Tacorón se ha considerado R. P. Agraria extensivo para adecuarlo al PIOH, aunque modificando los límites para reducirlo a la actual área de aprovechamiento. Por otra parte, el área recreativa turística sin carga alojativa prevista en el PIOH 2011 se ordena con dimensiones apropiadas a su uso y excluyendo el entorno de valor natural, y se categoriza como suelo rústico de protección paisajística SRPP-2.

Alternativa 2. Nuevo Plan General de ordenación de El Pinar

Modelo urbanístico resultante del análisis de núcleos existentes, grado de urbanización y consolidación de la edificación, condicionantes del relieve y evolución del crecimiento de cada asentamiento, localización de propuestas municipales y propuesta de crecimiento coherente con la proyección demográfica, turística y edificatoria elaborada.

En correspondencia con el PIOH, se ha revisado la clasificación del suelo en función de la realidad existente.

- a) Se plantean dos áreas de desarrollo de suelo industrial, en el eje longitudinal de Taibique:
 - Área de promoción insular: Al norte de Taibique, vinculada a la carretera HI-4, a la que se accedería por el norte. Su principal función es más de servicios que industrial, dado que en gran parte de su superficie ya están desarrollándose actividades en este sentido (aserradero, helisuperficie, depósito de agua, parcela de almacén de mantenimiento ambiental del Cabildo)
 - Área de promoción municipal: Al sur de Taibique, junto a la cantera Venticota. Con acceso desde la carretera de la Restinga, que acogiera actividades agroindustriales. Esta área se ordena como suelo urbanizable por el interés manifestado por la comisión gestora en su desarrollo.
- b) En el Pinar, se ordena el ámbito entre la carretera, el suelo urbano actual y el área industrial con destino residencial, a partir de la definición de una vía al oeste de las instalaciones deportivas y culturales de la población, que de acceso al área entre la carretera y la calle las Paredejas, al borde del barranco de la Vieja. Por considerar suficiente el crecimiento previsto en esa zonas, se propone reducir el área de desarrollo urbano G2 al este del ámbito, pues se trata de un área en gran parte de cultivos agrícolas en uso, por lo que se preserva del crecimiento urbano la zona al este de la calle de la Plaza.
- c) En La Restinga, por considerar suficiente el desarrollo de suelos vacantes en suelo urbano consolidado, se propone la protección de la margen norte de la carretera HI-4 por su impacto visual desde la carretera, a excepción de una franja anexa a la carretera que complete el crecimiento residencial al este del núcleo adaptándose a los accidentes de la zona(entre el barranco y los montículos que separan el área urbana de la turística prevista) sin ocupar las laderas, concentrando el nuevo suelo ocupado de forma prioritaria en las áreas degradadas próximas al suelo urbano:



- d) Al este del puerto, en la zona de extracción degradada, se modifica la ordenación del PIOH para diferenciar dos zonas, una más próxima a la carretera, para desarrollo urbano, y otra de desarrollo turístico, en el resto del ámbito degradado. La estructura viaria se desplaza al exterior del área de montículos próximos al puerto, para permitir la conexión de los diferentes espacios libres previstos.
- e) Al oeste del núcleo, donde se amplía el área de desarrollo turístico hasta el borde del lajial, para conseguir recuperar una franja de protección del lajial.
- f) Modificaciones de las categorías de suelo rústico:
- El monte de utilidad pública fuera del suelo protegido del Parque Rural se ha considerado S.R.P. Natural de monte.
 - La zona agrícola al norte de las casas pasa de S.R.P. Agraria extensiva a S.R.P. Agraria de medianías, por la importancia de la recuperación de pinar que se está llevando a cabo en esa zona.
 - Se ha incrementado el suelo de protección hidrológica.
 - La colada volcánica de Bajo Tembárgena, así como la zona de La Jurada, para adecuarlas al PIOH 2011, cambian de S.R.P. Paisajística a S.R.P. Agraria de medianías.
 - Los conos volcánicos considerados S.R.P. Agraria extensivo, para preservar su valor como elementos geológicos de interés, con una elevada incidencia paisajística se han considerado R. P. Agraria de medianías.
 - Zona alta de Tacorón cambia el S.R.P. Paisajística a S.R.P. Agraria de medianías, la actividad agrícola pasada que se desarrolló en esa zona y por sus elevadas pendientes.
 - El SRPT-1 situado en Tacorón se ha considerado S.R.P. Agraria extensivo para adecuarlo al PIOH 2011, modificando los límites para reducirlo a la actual área de aprovechamiento.
 - Por su parte, en esta alternativa se integra el área turística en suelo de protección paisajística por considerarse su desarrollo o el mantenimiento del existente, dependiente del interés general y la calificación urbanística territorial.

Alternativa 2p. Adecuación territorial de los asentamientos existentes.

Versión distinta a la 2 sólo en el núcleo de El Pinar. Como modelo de contraste con los anteriores, que proponen la unificación urbana del núcleo por desarrollo edificado de los suelos vacantes, se plantea el mantenimiento de la separación de los asentamientos de las Casas, el barrio del Pinar y Taibique, apoyado en la zona de huertos y el cambio de dirección de la carretera entre Las Casas y la zona de los equipamientos deportivos y dependencias municipales, y por otro lado, respecto a Taibique, en el barranco de la Vieja.

Los crecimientos edificados responden a la trama urbana independizada de cada núcleo, buscando establecer elementos separadores a través de espacios libres o suelos rústicos de interés agrícola, hidrológico o paisajístico.

Como resultado se busca potenciar el origen de la forma de los asentamientos y la percepción actual de los mismos, donde la disposición de la edificación está vinculada a la relación con el espacio cultivado, que actualmente se percibe por la superposición de edificaciones con huertos pequeños y mayores, tanto como a las vías o calles.

2.1.2. VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

		<i>Alternativa 0. Adaptación del PGO vigente para Frontera (2003).</i>	<i>Alternativa 1. Revisión del PGO vigente para facilitar su ejecución.</i>	<i>Alternativa 2. Nuevo PGO.</i>	<i>Alternativa 2p. Adecuación territorial asentamientos existentes.</i>
MUNICIPIO	PAISAJE	-2	0	0	0
	USOS DEL SUELO	0	+1	+2	+2
	BIODIVERSIDAD	-1	0	+2	+2
	RUIDO	-2	-1	0	0
	AGUA	-2	-1	-2	-2
	EMISIONES	-2	-1	0	0
	RESIDUOS	-2	-1	-1	-1
	RIESGOS	-2	+1	+1	+1
	ENERGIA	-2	-1	-1	-1
		-15	-3	1	1
EL PINAR	PAISAJE	-1	-1	-1	0
	USOS DEL SUELO	-2	-2	-1	0
	BIODIVERSIDAD	-1	-1	1	-1
	RUIDO	-1	-1	-2	-2
	AGUA	-2	-1	-1	-1
	RIESGOS	-1	-2	-1	0
		-8	-8	-5	-4
LA RESTINGA	PAISAJE	-1	-2	1	1
	USOS DEL SUELO	2	-1	0	0
	BIODIVERSIDAD	-1	-2	0	0
	RUIDO	-1	0	1	1
	AGUA	-2	-2	-1	-1
	RIESGOS	-2	-1	0	0
		-5	-8	1	1

2.1.3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

En el BOC nº 30 de 15 de febrero de 2010 se publica el anuncio de que el pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 01 de diciembre de 2009 acordó el acuerdo de incoar el procedimiento de aprobación del Documento de Avance e Informe de Sostenibilidad del PGO de El Pinar de El Hierro, aprobar, además de someter a exposición pública, el Documento de Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por un período de cuarenta y cinco (45) días hábiles mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, y en uno de los diarios locales de mayor difusión junto con la consulta de las Administraciones Públicas, que por razón de la materia o del territorio, ostenten competencias que puedan resultar afectadas por las determinaciones del Instrumento en trámite.



A lo largo de los dos meses en los que el documento de Avance estuvo en periodo de participación pública, tuvieron lugar los siguientes eventos difusores de información:

- a) Apertura del proceso de participación pública del Avance con la presencia de tres miembros del equipo redactor, que estuvieron a disposición de los vecinos para cualquier consulta.
- b) Habilitación de un horario de participación pública del Avance con una persona cualificada, arquitecto técnico, un día a la semana en las dependencias municipales de El Pinar.
- c) Presentación del documento en el Cabildo Insular ante los medios de comunicación.
- d) Exposición de las principales características del Avance en el centro cultural La Cuesta de La Laguna, ante los residentes piñeros en Tenerife.
- e) Disponibilidad del documento en soporte material (papel) y digital, disponible para cualquier interesado.
- f) Elaboración de una versión del documento para su consulta y descarga tanto en las dependencias municipales como por internet a través de la página web municipal. Desafortunadamente no habilitada por el retraso en la coordinación de la página web municipal.
- g) Elaboración de hojas de sugerencias para sistematizar la recogida de información.

2.1.4. INFORME RELATIVO A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS

Se presentaron alrededor de 260 sugerencias escritas, además de las orales transmitidas al técnico del equipo redactor encargado de atender consultas.

Aproximadamente 240 referidas al ámbito suroeste del núcleo urbano de El Pinar, 12 sobre el propio núcleo de El Pinar (Casas y Taibique) y 6 sobre la Restinga. Apenas 5 se refirieron al modelo de ordenación municipal planteado en las alternativas. Entre las principales sugerencias propositivas se encuentran:

- a) Centrar el objeto del trabajo menos en el territorio y en los impactos negativos y más en las necesidades y costumbres de los habitantes y en su relación con la propiedad.
- b) La elaboración de un estudio de peatonalización y templado de tráfico en el núcleo de El Pinar, especialmente en la zona próxima al Mentidero, plaza central de Taibique.
- c) El acondicionar la urbanización y edificaciones de la Restinga
- d) Complementar la ordenación territorial y urbanística con un plan económico que se interese por el desarrollo de la población.
- e) Delimitación de un asentamiento agrícola.

Las sugerencias presentadas sobre la zona agrícola próxima a la carretera que desde el Pinar desciende hacia La Restinga, en general denominadas Los Llanos y el Cascajo, solicitan su inclusión como suelo de asentamiento rural, en 220 casos, o agrícola, en 20, atendiendo a la consolidación de edificaciones residenciales y a lo dispuesto en el PIOH 2011.

Acerca del núcleo de El Pinar, se insiste en la dificultad para obtener licencias de edificación en suelo urbano y urbanizable por falta de desarrollo de los ámbitos de ordenación remitidos.

Las sugerencias sobre la Restinga se centran en la homogeneización de las condiciones de edificación de las manzanas del núcleo.



Principalmente se considera que el enfoque general de las sugerencias es más adecuado para las alegaciones a la aprobación inicial que para el avance, pues los interesados han mostrado más preocupación por las afecciones de las propuestas a sus propiedades e intereses que al modelo de crecimiento y desarrollo municipal previsto. Por tanto parece necesario insistir en exposiciones públicas en las que se indiquen las principales propuestas generales de desarrollo y consolidación y se solicite opinión acerca de las mismas, centrando el debate para valorar la apreciación pública.

Aparentemente ha existido cierto consenso en la solicitud de posibilitar la ordenación de las edificaciones residenciales en los Llanos y el Cascajo, como demuestra el número de sugerencias presentadas y la organización de las mismas, al haberse presentado 210 en el mismo formato fotocopiado con distintos nombres y firmas.

2.2. EL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DEL PGO

2.2.1. INFORMACIÓN PÚBLICA

En el BOC nº 142 de 20 de julio de 2011 se publica el anuncio de que el pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el 20 de mayo de 2011, adoptó acuerdo de la aprobación inicial del Documento junto con la toma de conocimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental con las correcciones establecidas en el Acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada el 25 de febrero de 2011 mediante el cual se aprueba la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro de forma condicionada. Se acordó someter el expediente al trámite de información pública, mediante anuncios a insertarse en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en uno de los diarios locales de mayor difusión y en el tablón de anuncios de esta Casa Consistorial, durante el plazo de dos (2) meses junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental junto con el trámite de consulta de las Administraciones Públicas territoriales afectadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 del TRLOTENC más la solicitud de aquellos Informes Sectoriales que resulten preceptivos, en virtud de la Legislación Sectorial de aplicación.

2.2.2. INFORME RELATIVO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Como resultado de dicha consulta, se recogieron 172 alegaciones, de las que, atendiendo a los temas demandados, únicamente cinco hacían referencia a aspectos generales sobre el modelo de ordenación propuesto; dos reclamando una mayor adaptación al Plan Insular 2011, una demandando un cambio en el modelo de desarrollo económico del municipio, una estimando insuficiente la previsión de suelo para crecimiento residencial y una cuestionando la ordenación de espacios públicos, ausencia de vivienda social y aparcamiento en La Restinga.

Un grupo importante de alegaciones siguió concentrándose en los Asentamientos Agrícolas, cuestionando su delimitación y solicitando la autorización de nuevas edificaciones residenciales o la variación de las condiciones impuestas a las mismas.

Parte de los escritos presentados hicieron referencia a peticiones de reclasificación de suelo, principalmente para su inclusión en Suelo Urbano, localizándose mayoritariamente en El Roque, Sur de Taibique, Pasito, La Asomada y calle La Hoya en Las Casas.

Por último cabe destacar entre las demandas relativas al Suelo Urbano, las que cuestionaron la necesidad o trazado de nuevos viarios propuestos así como las que solicitaron modificaciones en los parámetros edificatorios establecidos, por su discordancia con las características de edificaciones concretas existentes, o por afectar a la viabilidad de nuevas edificaciones en parcelas residuales.

Atendiendo a su localización, las alegaciones se distribuyeron en un porcentaje similar entre los cascos urbanos de Taibique (29 alegaciones, 17% de las presentadas), los Asentamientos Agrícolas (29, 17%), Las Casas (26,15%) y la zona entre el Barranco de La Vieja y Las Casas (24,14%).



En menor medida se localizaron en La Restinga (15 y 8,8%), los suelos no consolidados alrededor de El Pinar (13 y 7,6%), el área excluida del suelo urbano en El Roque (10 y 5,8%), el entorno agrícola de El Pinar (9 y 5,3%) y el resto del Suelo Rústico alejado del Suelo Urbano (13 y 7,6%).

Se propuso contestar a las alegaciones estimándolas, estimándolas parcialmente y desestimándolas, en total se estimaron 57, se estimaron parcialmente 79 y se desestimaron 36.

2.2.3. CONSULTA INTERADMINISTRATIVA

En el trámite de consultas e informes preceptivos, se dirigió petición de informe a las siguientes administraciones:

- a) Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, que remitió el dictamen de la COTMAC celebrada el 22 de mayo de 2012. donde se informaba en sentido condicionado a la aprobación inicial del Plan General de El Pinar, a la subsanación de las observaciones recogidas en los informes técnico y jurídico emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio, y que ha supuesto la mayor parte de las modificaciones asumidas en esta fase del plan.
- b) Cabildo Insular de El Hierro, que informó el documento favorable condicionado a la eliminación de las discrepancias existentes con el documento de Revisión del Plan Insular de Ordenación de El Hierro, en relación especialmente con la ordenación del Suelo Rústico, y lo previsto en la Revisión del PIOH para el suelo industrial y los Asentamientos Tradicionales I y II, recomendando en cualquier caso, que se consideraran las observaciones no preceptivas realizadas, obrantes en los informes técnicos.
- c) Ministerio de Fomento, que no teniendo constancia de la existencia de infraestructuras de interés general del Estado en el ámbito del Plan, no formuló observaciones.
- d) Ministerio de Defensa, que no presentó alegaciones por no existir propiedades afectadas al mismo en el ámbito de actuación del Plan.
- e) Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, que remitió al programa informático MAPA para la información relativa a los expedientes iniciados en edificaciones dentro del término municipal, y advirtió de la imposibilidad de facilitar copia de los mismos en virtud de la Ley de Protección de Datos.
- f) Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino), relativo al deslinde del dominio público marítimo- terrestre –DPMT-; la clasificación del suelo incluido en el DPMT y en la servidumbre de protección; la forma en que se recogen las determinaciones de la ley de costas tanto en la memoria de ordenación como en la normativa; el tratamiento de las edificaciones afectadas por la servidumbre de protección en el núcleo de La Restinga; y, finalmente, la presencia de un colector emisario que discurre por el DPMT y la servidumbre de protección.
- g) Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica (Ministerio de Industria, Turismo y Comercio), relativo a las necesidades de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planeamiento y velando por la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.
- h) Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad, que estimó que el Plan General, en tanto que instrumento de ordenación del municipio, no afectaba al sector material de sus competencias, por lo que no consideró exigible su pronunciamiento.
- i) Compañías suministradoras:



- Endesa, referido a cómo la planificación de las infraestructuras de suministro eléctrico deben integrarse en los instrumentos de planificación urbanística.

2.2.4. VALORACIÓN DE LAS PRINCIPALES ALEGACIONES PRESENTADAS E INFORMES RECIBIDOS

En contraste con el plazo de participación pública del Avance, en el que se presentaron aproximadamente 260 sugerencias, 240 de las cuales se centraban en los asentamientos agrícolas (92%), el número de alegaciones ha sido inferior (172) y las relativas a los asentamientos agrícolas suponen el 17% del total (29).

Una vez elaborado el informe técnico de las alegaciones presentadas, se llevaron a cabo las reuniones con los técnicos del Ayuntamiento, cuyo objetivo fue la toma de decisiones en relación a las alegaciones presentadas. A continuación se enuncian dichas decisiones concretas, agrupadas por áreas:

Suelo urbano de El Pinar

- a) Estimar las alegaciones referentes a no dejar fuera de ordenación la edificación existente que no respeta los retranqueos a bordes de la parcela previstos, así como permitir edificar una segunda planta sobre la primera existente, independientemente de los retranqueos obligatorios.
- b) Estudiar la posibilidad de establecer condiciones adicionales estéticas, para evitar acabados indeseados.
- c) Permitir el uso de aparcamiento privado bajo rasante en la vía pública.

Las Casas:

- a) Intentar ampliar el suelo urbano al norte de la calle Asomada, en Las Casas, y mantener la vía perpendicular a la misma que evita el cauce del barranco de la Leona.
- b) Reducir el espacio libre previsto de la actual parada de guaguas al suelo cedido gratuitamente por el propietario (45m²).
- c) Tratar de reducir a una sola las dos vías de acceso a la unidad de actuación La Era Sur.
- d) Modificar el trazado de la vía de acceso por el norte de la UA- Lucía Machina Norte, y revisión de la idoneidad de la vía de acometida a la curva de la carretera al suroeste de la UA-Lucía Machina Sur.
- e) Ampliar el suelo urbano con una franja al oeste de la carretera donde hay edificaciones en la actual SUSNO-Oeste 1.

Área de las oficinas municipales (denominada grupo)

- a) Modificar el espacio libre previsto ante las oficinas municipales como equipamiento para edificar en el futuro o construir aparcamiento subterráneo.
- b) Estimación parcial de la alegación en dicha zona, calle Patricio Cabrera, modificando la vía perpendicular de acceso para que sea vía peatonal, evitando el tránsito rodado.
- c) Estimación de las modificaciones de las vías previstas en la manzana entre las calles Patricio Cabrera y la Higuera.



- d) Cambio de clasificación de la vía de ampliación de la calle Patricio Cabrera hasta su conexión con Las Paredejas, pues al estar en la ordenación actual como suelo urbanizable se pospondría su ejecución y es una vía de desarrollo prioritario.
- e) Estimación de la modificación de la alternativa a la calle las Paredejas junto al lagar y habilitación de un espacio libre que incluya la rehabilitación del mismo, para evitar el estrangulamiento de la calle actual.

Barranco de la Vieja:

- a) Ampliación del suelo urbano al sur del barranco, para incluir una edificación existente, ampliando a su vez el viario propuesto para dar acceso.
- b) Ampliación del suelo urbano en el Pasito en la vía de salida a los Campos Viejos.

Taibique:

- a) Ampliar el suelo urbano en el Roque, aunque estableciendo una normativa que mantenga las edificaciones existentes por ser viviendas antiguas e incluir las edificaciones existentes en el patrimonio etnográfico.
- b) Mantener como vía pública la calle ante el supermercado, permitiendo el aparcamiento privado bajo rasante.
- c) Ampliar algo el borde oeste del suelo urbano para permitir la ampliación de la edificación solicitada y ampliar la vía pública de acceso desde la calle Tanajara por la actual servidumbre de acceso a la parcela.
- d) Mantener la vía entre la calle La Goronita y la Hoya de Taibique al sur de Taibique bajo y ampliar el suelo urbano solicitado, y eliminar la calle entre los huertos de la zona de Charcantón, no deseada por varias alegaciones para mantener los huertos.

Suelo urbano de La Restinga

- a) Área de dotaciones y equipamientos alrededor del campo de fútbol, donde se propone modificar la ordenación del frente del campo de fútbol, actualmente aparcamiento, como equipamiento, en previsión de futuras actuaciones de edificación, así como la zona detrás del centro sociocultural, modificando la ordenación de la unidad de actuación para pasar el espacio libre a equipamiento, en previsión de aparcamientos y vestuarios del campo.
- b) Mantenimiento del área de Equipamientos públicos en la montaña de picón en el interior de la trama viaria, dada la urgencia por buscar un emplazamiento al centro de salud.
- c) Reubicación de los sistemas generales de espacios libres que se propone eliminar en el suelo urbano de La Restinga, o bien al lado norte del acceso al núcleo, o bien en el suelo urbanizable del ámbito turístico al este del núcleo.
- d) Mantener el viario interior en la manzana entre las calles Orchilla, El Horno y Los Saltos, debido a una licencia dada a un centro de buceo sin que estuviera ejecutada la calle prevista en el Plan Especial de Rehabilitación Urbana (en adelante PERU) de La Restinga, que se ha intentado resolver manteniendo frente a vía pública del local existente permitiendo edificar al resto de los propietarios de la manzana, dando frente a dicha alineación.



- e) Reducir el fondo de saco del viario propuesto en la calle el Parral, para permitir el giro de vehículos pero mantener parcialmente los patios traseros de los edificios con frente a la calle San Juan.
- f) Estimar el estrechamiento de la ampliación de la calle San Juan hasta el paseo litoral, con una vía peatonal de tres metros de ancho que permita abrir huecos a las nuevas alineaciones.
- g) Estimación de la reducción de la vía propuesta de acceso al hotel Kai Marino, pues parte de su aparcamiento privado se contemplaba como vía pública.

Asentamiento Agrícola

- a) Valorar la inclusión dentro del asentamiento las parcelas que han alegado y demuestren cumplir con los parámetros previstos en la ordenación para la inclusión en los asentamientos.
- b) Permitir nuevas edificaciones de uso residencial en el asentamiento.

Resto del Suelo Rústico

- a) No estimar la autorización de la Hoya de Tacorón para su explotación agrícola intensiva con invernaderos.

2.3. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGO

Las alteraciones sufridas en el documento se producen en su mayoría como resultado del proceso de información pública, debido a la contestación favorable o parcialmente favorable de un total de 138 de las 172 alegaciones recibidas.

Durante el proceso de tramitación del PGO de El Pinar, en el 2011, se aprobó definitivamente la revisión del Plan Insular de El Hierro. Debido a ello el PGO ha llevado a cabo las modificaciones necesarias.

Las principales modificaciones en suelo urbano y urbanizable han sido:

- a) El cambio por suelo urbanizable del anterior Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2 en Venticotas y en Taibique, sin alterar la estructura del territorio, puesto que mantiene el mismo destino.
- b) Revisión de los espacios libres considerados como sistema general para que sean aptos para el uso social, incluyendo la redelimitación de algunos de ellos, su supresión y la definición de algunos nuevos.
- c) Ajustes de la delimitación del suelo urbano motivadas por la consideración de alegaciones referidas a la forma y tamaño de parcelas.
- d) Rediseño de algunas áreas de suelo urbano, debida principalmente a las alegaciones de propietarios de las parcelas afectadas, con modificación de trazados viarios y cambios ocasionales de la calificación de suelo.
- e) Cambios en la normativa de edificación de varias de las normas zonales orientados a que no queden fuera de ordenación las parcelas y edificaciones existentes en suelo urbano que no sean claramente incompatibles con la nueva ordenación propuesta.



Las principales modificaciones en suelo rústico han sido las siguientes:

- a) Redelimitación del Asentamiento Agrícola, teniendo en cuenta la alegaciones presentados donde se justificaba el cumplimiento de los requisitos establecidos para su inclusión descritos en esta memoria, así como el reconocimiento de la nueva edificación residencial en el mismo, establecida con carácter excepcional.
- b) La incorporación de una categoría de protección Cultural, que proteja no solo los valores naturales sino también los culturales del entorno del yacimiento arqueológico incoado como BIC en la Restinga.
- c) Incorporación de una zona de interés turístico en Tacorón que permita el desarrollo del uso turístico no alojativo contemplado en el PIOH 2011.
- d) La incorporación de las zonas de protección especial de Conos Volcánicos, en el plan, para establecer una regulación que cumpla con las determinaciones establecidas para ellos en el PIOH.
- e) Cambios respecto a la justificación del cambio de categorías establecidas respecto al plan Vigente.
- f) Cambios respecto a la justificación del cumplimiento con las determinaciones establecidas en el PIOH y las posibles readscripciones.
- g) El cambio de categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria de Medianías por suelo rústico de Protección Paisajística para adecuarlo al marco del PIOH 2011.

La relación detallada de todas las consideraciones y modificaciones se expone en el anejo 3 de la presente memoria.

Un factor importante que ha contribuido a las alteraciones sufridas por este documento de planeamiento ha sido la adecuación de la documentación a las consideraciones del informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio. La COTMAC celebrada el 29 de mayo de 2012 acordó informar en sentido condicionado a la subsanación de una serie de deficiencias.

Durante este período el pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el 11 de abril de 2014, adoptó acuerdo de aprobar provisionalmente el documento y tomar conocimiento de la memoria ambiental para remitírsela a la Consejería para su aprobación. La Ponencia Técnica occidental celebrada el 16 de diciembre de 2014 adoptó el acuerdo de requerir al Ayuntamiento en virtud del artículo 226.4 del TRLOTENC la subsanación de las deficiencias técnicas y jurídicas relativa al PGO por razones de estricta legalidad y por una sola vez.

El acuerdo de la COTMAC celebrada el 22 de diciembre de 2014, procedió a la aprobación de la memoria ambiental, siendo publicada en el BOC nº 9 de 15 de enero de 2015.



2.3.1. MODIFICACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

A continuación se realiza una síntesis de las alegaciones particulares y de los distintos organismos que participaron del trámite de consulta y cooperación interadministrativa, y la subsanación realizada:

Principales grupos de alegaciones particulares

CONTENIDO	COMENTARIO
Redelimitación del suelo urbano. EL ROQUE	Se ha cambiado en los planos de clasificación y ordenación.
REDISEÑO área oeste de La Restinga	Se ha cambiado en los planos de ordenación.
Redelimitación del suelo urbano.	Se ha cambiado en los planos de clasificación y ordenación.
Reordenación SUNCU LA ERA	Se ha cambiado en los planos de ordenación.
Nuevos trazados en alineación viaria.	Se han cambiado en los planos de ordenación.
Parcelas y edificaciones existentes que quedarían fuera de ordenación.	Incorporadas a la normativa pormenorizada algunas salvedades para evitarlo.
Redelimitar el Asentamiento agrícola	Se han estimado aquellas alegaciones que aportando la información necesaria justificaran el cumplimiento de los criterios para ser incluidos en el Asentamiento, esto ha provocado un cambio en la delimitación del asentamiento agrícola tal y como se recoge en los planos de ordenación.
Cambio en la ordenación del asentamiento agrícola y en las condiciones de edificación en suelo rústico.	Se ha estimado el permitir la nueva vivienda residencial vinculada a los usos agrarios dentro del asentamiento agrícola con carácter excepcional Se han revisado los parámetros exigidos para la regularización de las viviendas existentes. Se han cambiado también algunos parámetros para la edificación vinculada al uso agrícola en el suelo rústico de protección agraria y asentamiento agrícola.
Regulación del uso turístico en suelo rústico, en edificaciones con valor etnográfico en los entornos de los asentamientos tradicionales y en el suelo de protección agraria.	Se ha autorizado el uso de turismo rural rehabilitando edificaciones de valor etnográfico en los suelos productivos del municipio.
Cambios en parcelas concretas de categoría o subcategoría de suelo rústico.	Se han estimado aquellas alegaciones que aportando la información necesaria justificaran los criterios por los que solicitaban el cambio, y no generaran una ruptura del modelo de ordenación del municipio, acorde al establecido en el PIOH.

Informe del Cabildo Insular de El Hierro

CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.1.-</u>	El Plan General respeta los límites marcados por el PIOH para las Áreas Urbanas y Áreas de Desarrollo Residencial G-2, aunque se considera "poco ambicioso" ya que mínimamente aprovecha las Áreas G-2 y en el caso de La Restinga incluso las desecha por completo	Como queda justificado en el apartado 8.2 de esta memoria de ordenación, el aumento del suelo destinado a la edificación de nuevas viviendas cubre sobradamente las expectativas de primera y segunda residencia para El Pinar
<u>ITec.2</u>	No se aprovecha el Área de Desarrollo Turístico G-3 al oeste de La Restinga	La delimitación del ámbito de SUNCU situado al oeste de La Restinga responde a la necesidad de proteger el valiosísimo medio



		natura colindante, con la superficie suficiente para el nº de camas asignado en el PIOH. Justificado en los apartados 5.1.2 y 7.1.2 de esta memoria de ordenación
<u>ITec.3</u>	Discrepancias respecto al PIOH en la clasificación de las Áreas de Desarrollo Industrial G-4, que han sido considerados Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI-2)	Se ha reconsiderado la clase de suelo más apropiada para dichos ámbitos. Se ha modificado considerándolos Suelos Urbanizables
<u>ITec.4</u>	Discrepancias respecto al PIOH en la delimitación del Asentamiento Agrícola de Cascajo-Los Llanos	Los criterios de adscripción se han justificado en el apartado 5 de esta memoria Justificativa
<u>ITec.5</u>	No se contempla como Asentamiento Rural el Asentamiento Tradicional I previsto en el PIOH	Los criterios se han justificado en el apartado 5.1.1 de esta memoria Justificativa
<u>ITec.6</u>	Se observan discrepancias en la categorización del suelo rústico principalmente suelos de Protección Agrícola Extensiva que el PGO contempla como suelos de Protección Agrícola de Medianías (SRPAG-2)	Los criterios de adscripción se han justificado en el apartado 5 de esta memoria Justificativa
<u>ITec.7</u>	Se observan discrepancias en la categorización del suelo rústico en suelos de Protección Agrícola de Medianías que se consideran de Protección Agrícola Extensiva o de Protección Natural.	Los criterios de adscripción se han justificado en el apartado 5 de esta memoria Justificativa
<u>ITec.8</u>	Estima que el PGO debe asumir directamente los cambios introducidos por el PIOH, dentro de los espacios naturales protegidos.	No es competencia de un Plan General el ordenar los espacios naturales protegidos.
<u>IJue.1</u>	Informar desfavorablemente la regulación del Asentamiento Agrícola previsto en el Plan General, al no observarse el principio de jerarquía en cuanto a que no se ajusta al previsto en el Plan Insular ya que la normativa urbanística que pormenoriza el Asentamiento en la Aprobación Inicial del Plan General, no se adecua a la realidad de facto que motiva su categorización como tal, de hecho tales preceptos hacen irregularizables las edificaciones preexistentes. No sólo quebranta el principio de jerarquía sino la Directriz 64, otorgando un carácter excepcional a una compatibilidad preexistente.	Se han revisado los parámetros exigidos para la regularización de las viviendas existentes.

Informe Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Hace notar la existencia de edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección y la intención de este Plan General de acogerse a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/88, de Costas, para la autorización de nuevos usos en esta zona, echando en falta la delimitación del tramo de fachada marítima en el que se deberá aplicar dicha disposición	La justificación del cumplimiento se encuentra en esta memoria Justificativa
Señala la necesidad de contar con el correspondiente título habilitante en el DPMT y cumplir con el artículo 44.6 de la Ley de Costas en la servidumbre de protección del colector emisario propuesto	Se eliminará la referencia a este colector emisario ya que es inexistente



Informe Viceconsejería Infraestructuras

OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Corregir la descripción de los Sistemas Generales expuesta en el Art.13 sustituyendo “Red de Telefonía” por “Red de Telecomunicaciones”	Se ha llevado a cabo dicho cambio en el documento Normativa Estructurante
Necesidad de reconocer en su normativa el derecho de ocupación	Se ha añadido la observación aportada en la definición de usos establecida en el Plan. Se ha revisado e introducido en la normativa como uso autorizado el de telecomunicaciones en la red viaria bajo rasante

Informe Dirección General de Ordenación del Territorio

CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.A1.-</u>	El Plan General deberá contener el catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 o remitirlo a la redacción de un Plan Especial que lo desarrolle.	La redacción del catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 se remitirá a la redacción de un plan especial.
<u>ITec.A2</u>	Deficiencias encontradas en el anejo a la Memoria de Ordenación denominado “Organización de la Ejecución Pública del Plan”	Corregidas en el anejo 1 de esta memoria Justificativa
<u>ITec.A3</u>	La Memoria incorporará un anexo actualizado explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan con la aprobación definitiva, determinando si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable del pago de los mismos.	Incorporado en el apartado 7.2 de esta memoria justificativa
<u>ITec.A4</u>	El PGO debe incorporar el informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido se detalla en el art. 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.	Incorporado en como anejo 2 de esta memoria justificativa
<u>ITec.B0</u>	Se hará alusión a la adaptación del documento al PIOH aprobado definitivamente, eliminando cualquier referencia al PIOH en tramitación	Se ha eliminando cualquier referencia al PIOH en tramitación, en la totalidad de los documentos.
<u>ITec.B1</u>	La definición y clasificación de los usos que hace el PGO en su normativa copia parcialmente los del PIOH 2011	Recogida literalmente la definición de usos del PIOH, en el capítulo 3 de la normativa estructurante.
<u>ITec.B2</u>	Cuando sea necesario se remitirá a los textos legales originales, evitando modificaciones de los mismos	Se ha llevado a cabo una revisión de la normativa.
<u>ITec.B3</u>	El sistema territorial del PGO no analiza ni justifica la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes para atender la demanda de recursos y servicios derivados de la implantación de usos propuesta en la ordenación	Analizado y justificado en los apartados 1.1.3 y 2.1.1 de la memoria de información.



CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.B4a</u>	El PGO vigente (2003) clasifica menos suelo con destino residencial que el que se encuentra en tramitación, sin que se haya desarrollado ninguno de los sectores y/o ámbitos por él planteados. El PGO en tramitación propone más suelo con destino residencial, sin que se considere debidamente justificado el dimensionamiento del mismo conforme a la DOG 67	Queda justificado en el apartado 8.2 de esta memoria de ordenación, que el suelo destinado a la edificación de nuevas viviendas cubre sobradamente las expectativas de primera y segunda residencia para El Pinar
<u>ITec.B4b</u>	El documento incluye varios cuadros de superficies según clases y categorías de suelo sin que lleguen a coincidir todas ellas.	Corregido
<u>ITec.B5</u>	El documento realiza una justificación del cumplimiento del art. 32.2.A.7 del TRLOTENC en relación al Sistema General de Espacios Libres.	Incorporado en el apartado 8.6 de esta memoria justificativa
<u>ITec.B6</u>	El Plan debe incluir la relación de fincas afectadas y sus propietarios cuando los terrenos de Sistemas Generales se deban obtener por expropiación u ocupación directa	Incorporado en el apartado 8.4 de esta memoria justificativa
<u>ITec.B7</u>	El PGO no debe incluir definiciones que ya existen en los textos legales vigentes, sino remitirse a ellos.	Revisado y corregido
<u>ITec.B8</u>	El "Régimen legal de la edificación, instalaciones y construcciones en situación de fuera de ordenación" resulta confuso y contradictorio, por tanto sería procedente remitirse estrictamente al art. 44.4. del TRLOTENC, incorporar el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 o, en su defecto, remitir su incorporación a un Plan Especial, y por último, incorporar la relación de edificaciones a que hace referencia la Disposición Transitoria Undécima del TRLOTENC o remitir la misma a un Plan Especial. Habrá que dar coherencia a los art. 28 y 95 de la Normativa que regulan la misma materia.	Nueva redacción incorporada en el artículo 28 de la normativa estructurante y revisadas las disposiciones transitorias relativas.
<u>ITec.B9a</u>	El PGO no elabora un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana (DOG 58.2.c) ni establece condiciones de regeneración de estos espacios (DOG 115), ni criterios paisajísticos que definan límites entre estas dos clases de suelo (DOG 116.1.a).	Se han incorporado las zonas de Interés agrícola de la periferia urbana en el plano A2-2 Unidades Territoriales. Mejorando la justificación de la directriz 58 en la Memoria de Ordenación. Se ha añadido en las ordenanzas ambientales una determinación a este respecto y se ha mejorando la justificación de la directriz 115 en la Memoria de Ordenación. La directriz 116.1 compete a los planes insulares.
<u>ITec.B9b</u>	El documento carece de normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones (DOG 116.2.g)	En las medidas ambientales de la Normativa estructural se han completado las normas encaminadas a la integración paisajística de las nuevas edificaciones.
<u>ITec.B10</u>	No se analiza la estructura comercial del municipio ni se establecen medidas para fomentar el mismo	Analizado y justificado en los apartados 1.1.3 y 2.1.1 de la memoria de información, con el grado de desarrollo adecuado al documento de Plan General.



CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.C1</u>	Los nuevos desarrollos urbanísticos no aseguran su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, así como la capacidad para su tratamiento	Al no tener red de saneamiento se define básicamente en los apartados 3.3.5.c.4 de la memoria de ordenación; 1.6 del anejo 1 relativo a la ejecución pública del plan; y el plano c4.2 de infraestructuras
<u>ITec.C2</u>	La ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado no tiene el mismo grado de detalle exigible a un Plan Parcial	En las fichas de gestión de los ámbitos que se han ordenado pormenorizadamente se recogen <i>“todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento”</i> : la calificación de suelo, así como <i>“las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos”</i>
<u>ITec.C3</u>	No se considera suficientemente justificado el valor asignado a los coeficientes de cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de los suelos urbanos no consolidados y sectores de suelo urbanizable. Asimismo deberá evitarse referirse a estos como <i>“coeficientes de homogeneización”</i> pues puede llevar a confusión	Justificación revisada, se encuentra en el apartado 3.3.6 de esta memoria justificativa
<u>ITec.C4</u>	Los sistemas de ejecución preferentes deben ser los privados frente a los públicos, y en caso de optar por estos últimos, prevalecen los de cooperación frente a los de expropiación. En todo caso, debe justificarse la elección de estos sistemas	Justificado en el apartado 3.3.4.a de esta memoria justificativa
<u>ITec.C5</u>	Los plazos para la ejecución del PGO deben adaptarse a los reflejados en el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias (art. 14)	Revisado y adaptado. Recogido en el apartado 1.3 del anejo 1 de esta memoria justificativa.
<u>ITec.D1</u>	El suelo urbano se amplía respecto a lo establecido en el PGO vigente (2003), habiéndose categorizado como consolidado ámbitos de suelo urbano no consolidado que no han sido gestionados.	Justificado en el apartado 7.1.3 de esta memoria justificativa
<u>ITec.D2</u>	Existen zonas clasificadas como suelo urbano no consolidado por el PGO en las que no se dan las condiciones establecidas en los arts. 50. y 51. del TRLOTENC, en los siguientes ámbitos: La Era Norte, La Era Sur, Lucía Machina Norte, Lucía Machina Sur y La Restinga Oeste.	Justificado en el apartado 7.1.3 de esta memoria justificativa
<u>ITec.D3</u>	En la ordenación pormenorizada de los núcleos recogida en los planos a escala 1:2000 no se incluye el trazado de aceras ni esquemas de secciones viarias, lo que no permite verificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad	Justificado el cumplimiento en el apartado 6.5 de esta memoria justificativa
<u>ITec.E1</u>	Justificar la necesidad de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos y su adecuación al PIOH	Justificado en el apartado 5.1.1 de esta memoria justificativa
<u>ITec.E2</u>	Según la DOG 112.3.d) será criterio preferente para el tratamiento de borde del suelo urbanizable el remate con viario ineditado en su borde exterior. El PGO no cumple este criterio en el SUSNO Este 01, SUSNO Este 02 y SUSNO Barranco, que se extienden al otro lado de la vía existente	Justificado en el apartado 3.3.2 de esta memoria justificativa



CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.F.1</u>	Adecuar los documentos respecto a su remisión a las determinaciones que afecten a los EENNPP	Se han modificado varios artículos de la normativa estructural así como de la Memoria Justificativa, donde se remite la ordenación de los espacios naturales es la establecida por sus propias normas.
<u>ITec.F.2</u>	Justificación de los cambios respecto al PGO vigente (2003)	Se ha llevado una descripción más detallada de la justificación de los cambios respecto al plan vigente, tal y como se recoge en el capítulo 7 de esta Memoria.
<u>ITec.F.3</u>	Corregir la delimitación del Suelo Rústico de Protección Costera, para dejar fuera los suelos urbanizables	Se ha llevado el cambio de la delimitación del suelo rústico de protección costera tal y como se recoge en los planos de ordenación.
<u>ITec.F.4</u>	Resultaría conveniente aplicar la categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural a los elementos de valor arqueológico, etnográfico o arquitectónico ubicados en suelo rústico, como de hecho hacía el PGO 2003 vigente y establece el PIOH 2011	Se ha incorporado una categoría de protección Cultural, que proteja no solo los valores naturales sino también los culturales del entorno del yacimiento arqueológico incoado como BIC en la Restinga, modificando la memoria de ordenación, normativa y planos de ordenación.
<u>ITec.F.5</u>	El PIOH 2011 delimita ámbitos de especial protección de Conos Volcánicos con sus correspondientes restricciones de uso	Se han incorporado las zonas de protección especial de Conos Volcánicos, en el plan, para establecer una regulación que cumpla con las determinaciones establecidas para ellos en el PIOH, dentro del suelo rústico de protección Agraria de medianías (SRPAG-2).
<u>ITec.F.6a</u>	En la zona de Tacorón, el PGO categoriza SRPAG sobre ARH de Protección Paisajística – Paisajes Singulares del PIOH 2011 con la consiguiente incompatibilidad en el régimen de usos de ambas zonificaciones	Se ha llevado a cabo el cambio de la categoría del recinto debido a que se encuentra alejado de los núcleos de población lo que hace inviable su destino agrícola.
<u>ITec.F.6b</u>	El PIOH 2011 para la zona de Tacorón-El Julán establece determinaciones para el acondicionamiento de puntos de baño, restauración del entorno e incluso ubicación de un parque volcánico y/o botánico.	Se ha designado un área de desarrollo turístico en los Baños de Tacorón para permitir el desarrollo del uso turístico complementario no alojativo, tal y como se recoge en la normativa y en el plano de estructura general
<u>ITec.F.7a</u>	La delimitación de los Asentamientos Agrícolas debe realizarse sobre la base de los valores agrarios y viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior, por lo que deberían recortarse los planteados. Sería conveniente incorporar, como justificación de la delimitación planteada, entre los planos de información, uno de usos de las edificaciones existentes y mapa de cultivos.	Se ha llevado a cabo la Redelimitación del Asentamiento Agrícola: <ul style="list-style-type: none"> Respecto a la establecida en el PIOH, recortando la superficie en las zonas que no contaran con continuidad agrícola en activo y con edificación existente. Respecto a la delimitación establecido en la aprobación inicial se ha recortado en las zonas protegidas por los Conos Volcánicos. Se han incorporado los planos solicitados como plano Informativo A.3.6.a Morfología. Valores condicionantes del Asentamiento agrícola.
<u>ITec.F.7b</u>	En los asentamientos agrícolas, no son admisibles en esta categoría los usos comerciales y de almacenaje propuestos.	Se ha modificado la normativa permitiendo los usos comerciales y de almacenaje vinculados a la actividad agraria, tal y como se recoge en la normativa pormenorizada referente a los asentamientos agrícolas.



CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>ITec.F.8</u>	<p>El PGO delimita dos recintos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos que se identifican como Sistemas Generales, Uno de ellos, al norte de Taibique y el otro recinto, en la zona de Venticotas. Respecto al primero realiza las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ordenación pormenorizada reflejada en la ficha no se encuentra a una escala adecuada, existiendo contradicción entre las zonas de ordenación asignadas con las definidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada. • Se confunden los términos Sistema General y Equipamiento. • No se definen con claridad los accesos ni el sistema viario interno. • El PIOH 2011 contempla en estas zonas "Áreas de Desarrollo Industrial" en las que el uso característico es industrial. <p>Respecto al de la zona de Venticota</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zona de ordenación asignada Z10 Asentamiento Agrícola, no parece coincidir con la ordenación planteada. • El PIOH 2002 contempla en esta zona una Reserva Histórica, que parece entrar en contradicción con los usos planteados. 	<p>Se ha modificado la clase de suelo en la que se engloban estos recintos, pasando a ser urbanizable.</p> <p>La justificación del cumplimiento del PIOH se encuentra en el apartado 5.1 de la presente memoria.</p> <p>Las confusiones de terminología y asignación de norma zonal se han resuelto en los correspondientes documentos.</p>
<u>ITec.F.9</u>	<p>No se da cumplimiento a la Ley de medidas urgentes, respecto a que el PGO deberá contemplar medidas para la sustitución de actividades nocivas, peligrosas e insalubres; así como de las actividades industriales y de servicios ubicada en el casco urbano. A tal fin, al menos un 20% de la superficie del suelo urbanizable destinado a tal fin industrial deberá presentar parcelas de dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en las zonas más cercanas al casco urbano</p>	<p>Cumplida esta condición con la ordenación pormenorizada del polígono norte y las condiciones definidas en la norma zonal de aplicación.</p>
<u>IJur.1-2</u>	<p>Suprimir la referencia de la Ley 8/2007.</p>	<p>Modificado en el apartado 1.1.1 del anejo 1 de esta memoria justificativa, relativo a la ejecución pública del plan</p>
<u>IJur.3</u>	<p>En el art. 24 de las Normas de Ordenación Estructural el "uso de equipamiento" deberá modificarse por el de "uso dotacional y de equipamientos".</p>	<p>Se ha llevado a cabo dicha modificación en el documento de Normativa Estructural, tal y como se recoge en el actual artículo xxx</p>
<u>IJur.4</u>	<p>En el art. 79 de las Normas de Ordenación Estructural tras las palabras "... al Ayuntamiento" deberá añadirse "... y al Cabildo competente en la materia"</p>	<p>Se ha llevado a cabo dicha modificación en el documento de Normativa Estructural, tal y como se recoge en el actual artículo 83.</p>
<u>IJur.5</u>	<p>Las Disposiciones Transitorias de las Normas de Ordenación Estructural se deberán numerar como Transitoria Primera, en lugar de art. 95 que hace referencia al régimen de fuera de ordenación, y Transitoria Segunda, en lugar de art. 96, que hace referencia a usos e intervenciones en el Patrimonio Histórico</p>	<p>Modificado en el apartado de Disposiciones transitorias de la normativa estructurante.</p>
<u>IJur.6</u>	<p>Las Normas de Ordenación Pormenorizada se recogerán como texto independiente.</p>	<p>Se ha incorporado un documento nuevo "Normativa Pormenorizada"</p>



CLAVE	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
<u>IJur.7</u>	En fichas debe distinguirse, en cuanto al sistema de ejecución, entre público y privado, y en el caso del primero, concretar el sistema elegido	Modificado en las fichas de gestión afectadas.
<u>IJur.8</u>	Respecto a los sistemas generales y locales, se deben tener en cuenta lo que establece los artículos 141 y sgtes.	Justificado en el apartado 3.3.5 de esta memoria justificativa, en las fichas de gestión de cada uno de los ámbitos y en el apartado el anejo 1 de esta memoria justificativa, relativo a la ejecución pública del plan.



3. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



3.1. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO

Las alteraciones sufridas en el documento durante el trámite de aprobación definitiva se producen, en un primer momento, como resultado de la subsanación de las deficiencias de orden jurídico y técnico de las cuestiones señaladas en el Dictamen de la Ponencia Técnica celebrada el 16 de Diciembre de 2014, del informe emitido por el Cabildo insular de El Hierro y de los informes sectoriales, tal y como se detalla en el punto 3.3.1 de la presente Memoria de Ordenación.

Una vez subsanadas dichas deficiencias y previo a la finalización del proceso de tramitación del presente Plan General, entra en vigor el 1 de septiembre de 2017, la Ley 4/2017, de 13 de julio, Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Tal y como se expone en el Preámbulo de esta nueva ley, uno de los objetivos principales es contribuir a la simplificación y racionalización del marco normativo, por lo que se plantea como “Una ley única, en lo posible, con eficacia directa”. En este sentido, tiene la vocación de “englobar todas las reglas fundamentales de la ordenación del suelo (...)”, según se especifica en su Disposición Derogatoria Única, así como “contener cuantas normas de aplicación directa sean posibles”. Entre los preceptos de aplicación directa se establecen los relativos a las competencias y procedimientos, si bien, a la vista de experiencias anteriores, la nueva Ley 4/2017 no impone plazo alguno para la adaptación obligatoria de los instrumentos de ordenación vigentes a su contenido, limitándose a remitir esa adecuación al primer procedimiento de revisión a que se sometan.

Ahora bien, en el caso del presente Plan General de Ordenación de El Pinar se precisa clarificar la situación de transitoriedad que define este nuevo marco normativo, ya que se encontraba en fase previa a su aprobación definitiva en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Con esta finalidad se extrae textualmente de las Disposiciones Transitorias lo siguiente:

“Sexta. Instrumentos de ordenación en trámite.

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley o, previo acuerdo del órgano al que compete su aprobación definitiva de acuerdo con esta ley, someterse a las disposiciones de esta, conservándose los actos y trámites ya realizados.

2. En todo caso, cualquiera que sea la decisión, incluida la continuación conforme a la legislación anterior, la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto por la presente ley.”

En base a lo anterior y con el objetivo de facilitar la labor municipal se concluye que, el Plan General de Ordenación de El Pinar deberá someterse a las disposiciones de esta Ley 4/2017 en cuanto a su contenido y aprobación definitiva, si bien, se conservarán los actos y trámites ya realizados. En este sentido, se modifica el documento subsanado según el Dictamen de la Ponencia Técnica celebrada el 16 de Diciembre de 2014, tal y como se detalla en el siguiente apartado. Estas modificaciones introducidas se producen como consecuencia de la adecuación del Plan General de Ordenación a las normas de eficacia directa contenidas en la Ley, lo que no afecta a los criterios y objetivos del Modelo Territorial inicialmente planteados.

Posteriormente, en octubre de 2018, se reciben dos informes sectoriales más del Ministerio para la Transición Ecológica, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre y del Consejo Insular de Aguas de El Hierro; realizándose las subsanaciones pertinentes, detalladas en el siguiente punto.

En resumen, cabe concluir que las modificaciones realizadas al documento del presente Plan General de Ordenación de El Pinar para su aprobación definitiva se han originado como consecuencia de;



- a) En un primer momento, como resultado de las subsanaciones señaladas en el acuerdo de la COTMAC celebrada el 16 de Diciembre de 2014 y en los informes del Cabildo insular y de los informes sectoriales.
- b) Posteriormente, una vez subsanado dicho documento, se realizan nuevas modificaciones como consecuencia de la adecuación al nuevo marco normativo que establece la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- c) Y por último, se realizan las correcciones pertinentes derivadas de los informes recibidos en Octubre de 2018, por parte del Ministerio para la Transición Ecológica, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre y del Consejo Insular de Aguas de El Hierro.

En cualquiera de los casos, las modificaciones realizadas se han llevado a cabo para ajustar el documento a las cuestiones de legalidad sin alterar el Modelo Territorial planteado inicialmente y no se encuentran incluidas en el “Artículo 163. Causas de modificación sustancial” de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3.1.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL DICTAMEN DE LA PONENCIA TÉCNICA E INFORMES

A continuación se explican las modificaciones que se han realizado en el documento derivadas de dicho Dictamen. La justificación de las subsanaciones se incluye en letra *cursiva y azul*.

Dictamen de la Ponencia Técnica celebrada el 16 de diciembre de 2014

- En la ficha correspondiente al SUNCU Restinga Oeste se debe cambiar la determinación sobre el lajial que dice “El plan parcial priorizará la reserva de espacios libres para proteger el borde del lajial como área de continuidad de los valores paisajísticos y ambientales del entorno” por “Las zonas ocupadas por lajial que no se encuentren antropizadas deben quedar excluidas de los procesos urbanizadores, debiendo mantenerse sus condiciones actuales”. Por otro lado, la delimitación de estas zonas debe ajustarse al máximo a las lavas estructuradas existentes en el ámbito.
En la ficha de ordenación de este ámbito se ha sustituido la mencionada determinación por: “Las zonas ocupadas por lajial que no se encuentren antropizadas deben quedar excluidas de los procesos urbanizadores, debiendo mantenerse sus condiciones naturales actuales”.
- La programación de los sectores de suelo urbanizable Oeste 1 y Oeste 2 debe adaptar sus plazos al artículo 16 del Reglamento de Gestión o justificar la discrepancia. Incorporar la programación y valoración de las ordenanzas de edificación y urbanización. Asimismo, los plazos máximos que se observan son de redacción, cuando deben ser de tramitación.
En las fichas de ordenación de estos suelos, los plazos máximos se remiten a lo especificado en el RGU. La programación y valoración de las ordenanzas se ha incluido en el epígrafe 16.4.
- En la definición y clasificación de los usos se hacen modificaciones respecto a las del PIOH pero no se justifican (El art 13.3 del PIOH dice que se pueden modificar justificadamente). Además en las definiciones se añaden conceptos que resultan confusos.
Se ha modificado completamente la definición y clasificación de usos de manera que coincida con las del PIOH.
- Se hacen interpretaciones cuando se "copian" los textos legales, modificando su sentido.
Se ha revisado todo el documento eliminando o corrigiendo los textos legales modificados.



- En El Pinar no se ha desarrollado ningún sector de suelo urbanizable de los propuestos por el PGO de 2003, sin embargo este PGO no sólo los mantiene sino que incrementa su superficie. Por otro lado, no coinciden las superficies que aparecen en las diferentes tablas de clasificación y categorización de suelo. *Se ha eliminado el Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado situado en el extremo norte de Las Casas (PI006). Por otro lado, se eliminan los sectores de suelo urbanizable situados al este del Pinar (PI014, PI015 y PI016) y pasan a ser suelos urbanizables no sectorizados, de manera que no podrán desarrollarse sin la autorización previa del Cabildo. En cuanto a los sectores situados al este del Pinar (PI011 y PI012) pasan a tener uso mixto, de servicios y residencial y al sistema de ejecución público por cooperación, de manera que el Ayuntamiento pueda iniciar la gestión del ámbito. Como consecuencia de estas modificaciones se han sustituido todas las tablas de los sectores.*
- Según el art. 142.2 del RGU, el planeamiento debe incluir una relación de fincas afectadas y sus propietarios cuando los terrenos de los sistemas generales se tengan que obtener por expropiación u ocupación directa. *El listado de fincas afectadas y sus propietarios cuando los terrenos de los sistemas generales se tienen que obtener por expropiación u ocupación directa se ha incluido en la memoria de ordenación.*
- Los conceptos de sistemas generales, dotaciones y equipamientos deben de ser los que ya están definidos en el anexo del TRLOTENC. Los usos que se permiten en las parcelas de equipamiento no resultan coherentes con la finalidad de los mismos. *Se han corregido las definiciones de sistemas generales, dotaciones y equipamientos y se han rehecho todos los listados y planos donde aparecen. El régimen de usos se ha modificado completamente.*
- En la normativa estructural, en lugar de establecer las condiciones de aplicación para las construcciones disconformes con la ordenación, se copia, aunque no literalmente, el artículo 44-bis del TRLOTENC. *En la normativa estructural, el capítulo 2 del Título 2, contiene todas las determinaciones relativas al régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones disconformes con la ordenación.*
- No se establece la estructura comercial del municipio ni se establecen medidas para fomentarlo. *En el punto 1.5.3 de la memoria de información se ha incluido un apartado donde se explica la estructura comercial del municipio.*
- El suelo urbano no consolidado carece de la definición de las infraestructuras básicas o de las secciones en las que se puedan apreciar las características de la red viaria y las condiciones a accesibilidad de la misma. *Tanto las infraestructuras básicas como las secciones viarias se han incluido en las fichas de ordenación de cada uno de estos suelos.*
- Se plantean parcelas con accesos a través de espacios libres de uso público, los cuales no pueden ser computables a los efectos de los estándares del art. 36 del TRLOTENC. *Se han modificado la ordenación de los suelos urbanos no consolidados de manera que los paseos peatonales que dan acceso a parcelas se han incluido como viarios y no como espacios libres.*
- El coeficiente de ponderación que se utiliza no siempre coincide con el producto de los coeficientes de homogeneización. *Se han corregido los coeficientes y se han rehecho todos los cálculos.*
- Los sistemas de ejecución deben de ser preferentemente privados. Si se recurre a los públicos, prevalecen los de cooperación frente a los de expropiación. Justificar la elección de estos sistemas. *En la memoria de ordenación se justifica la elección de los sistemas de ejecución en el apartado 15.*
- Parte del suelo urbano consolidado no reúne las condiciones para serlo y suelo que está en el PGO vigente como SUNC y no ha sido gestionado, se pasa directamente a SUC.



La delimitación del suelo urbano consolidado ha sido revisada en base al informe técnico municipal aportado por el Ayuntamiento de El Pinar y anexo a esta Memoria, en el que se constata la existencia de los servicios mínimos exigidos para su consideración como suelos consolidados.

- El PGO vigente delimita un sector de suelo urbanizable (SUSO III) en la zona central de El Pinar, que ahora se pasa directamente a SUNC. Las justificaciones que se dan son contradictorias. En La Restinga se amplía la UA del PGO vigente hacia la zona volcánica. Existe un error en los coeficientes de ponderación de esta unidad.

Se incluye en el punto 8.4.1. Suelo urbano de la presente Memoria de Ordenación, los criterios que llevaron determinar para este ámbito la categoría de suelo urbano no consolidado. Por otro lado, se han reordenado estos ámbitos, rehecho los cálculos y corregido los coeficientes de ponderación, tal y como reflejan las fichas anexas a la normativa pormenorizada.

- Dibujar aceras o secciones viarias del suelo urbano teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad. *En los planos de ordenación pormenorizada se han incluido las rasantes de los viarios y en las fichas de ordenación de los suelos urbanos no consolidados se incluyen las secciones viarias.*

- El PGO justifica la clasificación de los suelos urbanizables en que coinciden con las ARH del PIOH. Hay que justificarlo adecuadamente. También se debe cumplir la determinación del PIOH que establece una densidad mínima para estos suelos de 0,30 m²c/m²s y no se cumple.

En la memoria de ordenación se justifica en el punto 8.4.2. Suelos Urbanizables los criterios utilizados para la delimitación de los mismos. Se han modificado los parámetros de los suelos urbanizables para que cumplan con las determinaciones del PIOH y las de la legislación vigente.

- Conforme a la DOG 112,3,d), el planeamiento urbanístico deberá dar un tratamiento adecuado a los bordes del suelo urbano y urbanizable, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior. Sin embargo el PGO remata el suelo urbanizable con una franja edificada que sobrepasa el viario hacia el exterior.

Se ha corregido el límite del suelo urbano y urbanizable eliminando la franja edificable situada al noreste de manera que ahora queda rematado el núcleo con viario.

- El PGO clasifica y categoriza suelo dentro de los espacios naturales protegidos, excediéndose de sus competencias legales.

Los espacios naturales protegidos se han excluido de la ordenación.

- Se cambia la categorización de suelos de protección paisajística o natural según el PGO vigente, que supuestamente no han perdido los valores naturales o ecológicos. El cambio se ha justificado por la adaptación al PIOH, pero no se respeta el régimen de usos para garantizar la conservación de los valores paisajísticos; se da la misma categoría (agraria de medianías) a suelos que tienen valores paisajísticos y otros no, cuando el régimen de usos debería ser diferente. Lo mismo sucede en La Restinga.

Se ha modificado la delimitación de las diferentes categorías de suelo rústico con motivo de la adaptación al PIOH. Se han modificado completamente las definiciones y categorías de usos, así como el régimen de usos de cada clase y categoría de suelo.

- Se estima procedente establecer una categoría de suelo específica (SR de protección cultural) que combine los valores agrarios existentes y, a la vez, establezca un régimen de protección de los elementos culturales identificados en los planos.

La identificación de los elementos arqueológicos, patrimoniales y culturales se remite a la elaboración de un catálogo de protección y transitoriamente a lo especificado en el PIOH. Dentro de cada categoría de suelo, los elementos identificados por el PIOH o por el catálogo estarán sometidos a la protección que establezcan estos documentos. Se incorporan a los planos de información estos elementos identificados en el PIOH.



- De la delimitación de los conos volcánicos, falta la montaña de Los Cardillos, en el entorno de Tacorón. También una bolsa de SRP agraria 1 rebasa los límites del ARH Productiva extensiva del PIOH afectando a las laderas del Julán. Esto debiera valorarse en el informe del Cabildo.
Las categorías del suelo rústico se han adaptado a las ARH del PIOH y las pequeñas discordancias se han justificado convenientemente en la memoria de ordenación.
- La delimitación y los usos establecidos para el área turística no alojativa no coinciden con los del PIOH. El área prevista por el PIOH es mayor y permite las instalaciones de ocio.
Se ha ampliado la delimitación del área de Tacorón con objeto de ajustarla al área turística no alojativa del PIOH. Se ha modificado su régimen de usos incluyendo los usos previstos por el PIOH para esta zona.
- En referencia al Asentamiento agrícola, se debe eliminar la admisibilidad de nuevas viviendas puesto que no se da el principio de lejanía y asilamiento (DOG 54,3 y 64,1 b). Se debe eliminar la admisibilidad de segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo (DOG 64,2 d y PIOH art 49,3,d). El asentamiento agrícola se delimita sobre un ARH de Asentamiento Tradicional I, otra de Asentamiento Tradicional II y otra Productiva Extensiva. Los usos no coinciden con la matriz de usos del PIOH.
Se incluye en el punto 8.4.3. Suelo rústico de la presente Memoria de Ordenación, los criterios que llevaron determinar para este ámbito la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola. En dicho apartado se justifica la admisibilidad de nuevas viviendas en base al principio de lejanía y aislamiento, no obstante, estableciendo limitaciones a este uso. En la normativa se elimina la posibilidad de segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo. Se redelimita el asentamiento agrícola dentro del ámbito del ARH Tradicional II del PIOH. Se modifica completamente su régimen de usos.
- Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos: La escala utilizada en las fichas no es la adecuada. Se confunden los términos Sistema General y equipamiento, no están definidos con claridad. En el PIOH son áreas de Desarrollo Industrial. Se propone que el suelo sea expropiado por El Cabildo. Se propone una estación de servicio; si el suelo es público tendrá que ser pública. El de Venticotas remite a la regulación del asentamiento agrícola, lo cual no parece lógico. Este debe ser expropiado por el ayuntamiento.
Estos suelos se han reordenado de manera que pasan a ser suelo urbanizable de uso industrial. Se han modificado y completado sus fichas de ordenación y se justifica, en la memoria de ordenación, la titularidad y función de estos suelos. La estación de servicio se ha eliminado.
- No se establecen suelos urbanizables de uso industrial para trasladar las actividades nocias, peligrosas e insalubres existentes en el casco urbano (art. 7 de la ley 6/2009 de medidas urgentes)
En el suelo urbanizable de uso industrial de Venticotas se podrán ubicar estas actividades pues es un área de compatibilidad pensada para albergar tanto estas actividades como las de carácter insular que sean necesarias.
- En los suelos industriales: No se hace mención a las edificaciones existentes ni en la normativa ni en la ficha de desarrollo y gestión. No se hace la reserva para dotaciones. No se hace reserva para aparcamientos. Los espacios libres no tienen las dimensiones mínimas según el anexo del Reglamento de Planeamiento. Los viarios son muy estrechos.
Se ha modificado la ordenación pormenorizada de estos suelos para dar cumplimiento a todos estos aspectos.
- En los suelos industriales: Según la directriz 71, los suelos urbanizables deben ser contiguos al suelo urbano. Sólo podrá ser aislado cuando se destine a uso industria o terciario de carácter supramunicipal o cuando se trate de complejos turísticos. Este sector es de carácter municipal por lo que no tendría cabida en su actual localización.
El sector de Venticotas es de carácter insular y está previsto por el PIOH.



- En los suelos industriales: En los planos de ordenación se ha superpuesto un área de interés patrimonial con el sector de Venticotas. Los usos que se proponen en este sector no son los adecuados para las condiciones ambientales de la zona donde se ubica, pues además es colindante con un espacio natural.
Tanto el sector industrial de Venticotas como el área patrimonial están previstos por el PIOH. Las áreas patrimoniales no se delimitan en este PGO pues el PIOH remite su delimitación a la elaboración de un plan especial. Por ahora, el PIOH delimita como áreas patrimoniales extensos territorios dentro de los cuales el plan especial puede delimitar zonas más concretas.
- Incorporar en la memoria un anexo actualizado de las modificaciones que se han realizado y si éstas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios. Detectar las determinaciones que pudieran dar lugar a indemnizaciones y, en su caso, decir a qué administración corresponde la responsabilidad. El estudio económico financiero valorará la cuantía de las indemnizaciones y asignará las partidas.
Las modificaciones realizadas se recogen en el apartado de alteraciones incluido en la presente memoria de ordenación. No se han detectado en este documento determinaciones que pudieran dar lugar a indemnizaciones.
- Deberá existir conformidad de las administraciones afectadas por las previsiones. El PGO debe especificar las obras y cuantías de las intervenciones y su carácter público o privado. En el caso de ser públicos se debe indicar los organismos que asumen el importe de la inversión.
Todo ello aparece especificado en el estudio económico y financiero incluido como anejo a esta Memoria.
- Remitir a un plan especial el catálogo de edificaciones censadas.
En la normativa estructural se remite el catálogo de edificaciones censadas a la elaboración de un plan especial.

Informe emitido por el Cabildo Insular de El Hierro el 30 de diciembre de 2014 y 5 de enero de 2017

a) Informe de 30 de diciembre de 2014

- Según el PIOH, los asentamientos rurales se deberán delimitar dentro de las ARH de asentamiento tradicional I y los asentamientos agrícolas dentro de las ARH de asentamiento tradicional II. En este caso no se delimitan asentamientos rurales y el asentamiento agrícola ocupa casi la totalidad del ARH de asentamiento tradicional I.
Las viviendas existentes en el asentamiento tradicional II son pocas y aisladas, no justificándose en su interior la delimitación de un asentamiento rural. Por otro lado, se ha modificado la delimitación del asentamiento agrícola adaptándolo al ámbito del ARH Tradicional II del PIOH. Se han eliminado las discrepancias.
- Se observan muchas discrepancias entre las categorías del PGO y las ARH del PIOH.
Se ha modificado la delimitación de las categorías de suelo rústico del PGO para adaptarlas a las ARH del PIOH. Las discrepancias aparecen justificadas en la memoria de ordenación.
- El PGO debe ordenar los ENP asumiendo los cambios introducidos en la revisión del PIOH.
El PGO no es competente para ordenar los espacios naturales protegidos. Estos espacios se encuentran ordenados por los correspondientes instrumentos de ordenación.
- El PGO se aparta del art. 109 del PIOH pues no respeta las condiciones de edificabilidad de los trasteros y demás cuestiones.
Se ha modificado la normativa ajustando al PIOH las determinaciones correspondientes a las construcciones en suelo rústico.



b) Informe de 5 de enero de 2017

- El asentamiento agrícola se clasifica al oeste por fuera de los límites establecidos en el PIOH para el asentamiento tradicional II
Se clasifica el Asentamiento Agrícola dentro de los límites que establece el PIOH
- Se valora negativamente que el puerto de la Restinga se clasifique como SRPI
Se clasifica como suelo urbano consolidado
- Modificaciones relativas a las condiciones edificatorias y usos compatibles en suelo rústico
Se modifican en la normativa de ordenación pormenorizada

Informe emitido por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre el 4 de noviembre de 2014.

- Incluir en la normativa estructural una serie de párrafos remitiendo todas las actuaciones en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección a determinados artículos de la ley de costas.
Se han incluido todos ellos en la normativa de ordenación estructural.
- Incluir en la normativa, referido a los usos y actuaciones en la zona de Tacorón, que en la zona de servidumbre de protección sólo estarán permitidos los usos regulados en el artículo 25 de la Ley de Costas y que, en todo caso, las actuaciones que se planteen en los terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el oportuno título habilitante y los usos en la zona de servidumbre de protección precisarán de la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
Se han incluido en la normativa de ordenación estructural.
- Se señalan cinco manzanas afectadas por la servidumbre de protección a las que se les aplica la disposición transitoria tercera de la ley de costas. El informe sostiene que hay dos manzanas que no pueden estar en ese supuesto. Delimitar el tramo de fachada marítima que se quiere que tenga un tratamiento homogéneo.
Se ha delimitado el tramo de fachada homogénea y remitido a estudio de detalle.
- El PGO plantea un "colector a emisario". Las actuaciones que se propongan en dominio público marítimo-terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante y las que se propongan en la zona de servidumbre de protección con autorización de la comunidad autónoma. Los colectores deben cumplir el art-44.6 de la ley de costas.
Se elimina la referencia de este colector emisario al ser inexistente.

Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación emitido el 22 de septiembre de 2014.

- Debe incluirse en SRPI-1 las carreteras de titularidad del Cabildo y municipales.
Se han incluido aquellos viarios que están dentro de los ámbitos de ordenación.
- Condiciones de planificación y ejecución de los desarrollos urbanísticos
 - a. Se debe garantizar en la normativa que cualquier desarrollo urbanístico no podrá verter caudales de agua a la red de carreteras ya que ello mermaría la capacidad de drenaje de la propia carretera.



- b. Las parcelas se situarán por detrás de la línea de servidumbre de la carretera (63-h RCC)
- c. En general las figuras de planeamiento y ejecución deberán tener en cuenta las disposiciones de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias (65-1 RCC) en cuanto a diseño de los desarrollos urbanísticos.
- d. Cualquier actuación en zona de influencia de la carretera deberá ser previamente informada o autorizada por el titular de la misma.

En los suelos ordenados desde el PGO se ha tenido en cuenta las anteriores consideraciones, las cuales se incluye en la normativa y en las fichas de ordenación de los suelos remitidos a plan parcial como determinaciones.

Informe emitido por el Ministerio para la Transición Ecológica, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre el 18 de octubre de 2018.

- **1.- Sobre las líneas de DPMT y servidumbres:** Se observan errores en la representación de la ribera del mar en las zonas donde no es coincidente con el DPMT. Asimismo, en los planos deberán representarse las líneas de servidumbre de tránsito y de acceso al mar, así como la zona de influencia.

Se procede a adecuar las líneas de acuerdo a la información facilitada por el Servicio Provincial de Costas.

En cuanto a la servidumbre de acceso; no es de aplicación en este caso, ya que se trata de suelo urbano consolidado, siendo la trama urbana existente. En los nuevos desarrollos, se justifica en apartado 9.1.1 de la memoria de ordenación la imposibilidad de previsión de accesos al mar.

- **2.- Respecto a la clasificación de suelo:** El suelo urbanizable no ordenado deberá reajustarse su delimitación excluyendo los terrenos de DPMT.

Se redelimita dicho suelo urbanizable (Sector 5).

- **3.-Sobre los usos propuestos:**

a. En DPMT

- Respecto al uso residencial y turístico, la calificación propuesta resulta incompatible con la normativa sectorial de Costas.

Se procede a recalificar la parte afectada por el Sistema General Portuario como uso de Infraestructuras. En cuanto al turístico del Sector-5 y el turístico no alojativo de Tacorón, la parte afectada por el DPMT, se califica como Ambiental. En el art. 58.2 de la normativa estructural se señala que los usos permitidos en el DMPT son lo que disponga la ley de Costas.

- Respecto al uso de infraestructuras, en el art. 97 de las Normas Urbanísticas, señalan para el ámbito de Tacorón usos incompatibles con el DPMT.

Se ha recategorizado el suelo ubicado en DPMT de SRPI a SRPP, por lo que ya no se ubica en este artículo 97 los usos compatibles con el DPMT, es por ello que se traslada a la ficha SG-EQ-09 Área recreativa de Tacorón el régimen específico de usos de este ámbito.

b. En Servidumbre de Protección

- Respecto al uso ambiental, se trata de una calificación *a priori* compatible con las determinaciones de la normativa sectorial de Costas, si bien, debe ser conforme a lo regulado en el art. 25.2 de la Ley de Costas.

Se cita el artículo 25.2 en el art. 47.6 de la normativa de ordenación estructural.



- Respecto a los usos residencial y turístico, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación, lo que deberá tenerse en cuenta para los solares vacantes localizados en dicha servidumbre.

Los solares vacantes incluidos en la servidumbre de protección, se califican como espacio libre, especificándose en el apartado 9.1.1 de la memoria de ordenación. El resto se ligarán a los usos compatibles con la servidumbre, según lo regulado en el artículo 25 de la ley de Costas.

- Respecto a las infraestructuras, se señala en la normativa de ordenación estructural que se trata de instalaciones turísticas con instalaciones para el disfrute público así como restauración en el área de Tacorón, será de aplicación el art. 25 de la Ley de Costas, de manera que cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación de que las obras e instalaciones pretendidas, no puedan tener otra ubicación, o que son necesarias para el uso del DPMT.

Los usos permitidos la servidumbre de protección serán los que disponga el art. 25 de la Ley de Costas, especificándose en la ficha SG-EQ-09 Área recreativa de Tacorón.

- Respecto al Sector-05, deberá constar expresamente en la Ficha correspondiente, que en la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Costas.

Se incluye dicho artículo en la ficha del Sector-05.

c. Respecto a la zona de influencia

El Sector-05 se encuentra totalmente afectado por la zona de influencia. No se aporta el cumplimiento de las condiciones del artículo 30 de la Ley de Costas. En la ficha de dicho sector deberá constar de forma expresa que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. Y según el art. 30.1 a), en tramos de playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Se incluye en el apartado 9.1.1 de la memoria de ordenación los cálculos justificativos del cumplimiento del artículo 30; así como la justificación de la innecesaridad de previsión de nuevos aparcamientos, debido a la inexistencia de nuevos crecimientos residenciales. En cuanto al suelo urbanizable turístico, contarán con su propia reserva de aparcamientos.

En el mismo apartado de la memoria de ordenación, así como en la ficha del Sector-05, se recogerán los condicionantes sobre las construcciones del artículo 30.1 b).

- **6.- Respecto a la red de saneamiento:** Se recoge en los documentos del plan la existencia de una EBAR y la propuesta de una nueva EDAR en la zona de la Restinga en servidumbre de protección. También se observa la existencia de un “colector a emisario” en DPMT, no se aporta documentación acreditativa de que cuenta con título habilitante.

La EDAR situada en la Restinga es existente. Se elimina de los planos de información y ordenación el colector a emisario, ya que se constató que se trataba de un error material por no existir. Se señala con mayor definición la EBAR existente en la zona portuaria.

- **7.- Instrumentos de desarrollo del Plan:** Deberán cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de Costas, debiendo remitirse al Servicio provincial de Costas de Tenerife para a emisión de informe.

Se añade en la ficha del Sector-05.



Informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de El Hierro el 17 de octubre de 2018.

- No se recoge de forma expresa la existencia de los elementos del Dominio Público Hidráulico. No se definen con precisión los cauces afectos al territorio;
En el plano de Información A-1-07 Hidrología, se recoge los cauces aportados por el Consejo Insular de Aguas de El Hierro.
- Respecto a los bienes del Dominio Público Hidráulico deberá obtenerse con carácter previo a cualquier actuación a desarrollar, la autorización del Consejo Insular de Aguas;
Se incluyen estas determinaciones con respecto a los bienes de Dominio Público Hidráulico, en el artículo 29 de la Normativa Estructural.
- No se aprecia una adecuada clasificación de las infraestructuras hidráulicas, ni se observa reserva de suelo para protección o ampliación de estas
En la Memoria de Ordenación, en el apartado 5.4.2 de Infraestructuras Hidráulicas, se recoge un listado en el que se reflejan las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento del municipio.
- En el ámbito de ordenación de El Pinar no se identifica suelo SRPI o SRCR vinculado a infraestructuras hidráulicas. Es necesario contemplar las ampliaciones y la reserva de suelo para nuevas infraestructuras, como por ejemplo la EDAR Venticotas.
*El Ayuntamiento no tiene prevista la localización de la nueva EDAR del ámbito territorial del Pinar. Desde el punto de vista de la ordenación urbanística este hecho no tiene mayor significancia, dado que según el artículo 334 punto 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias;
"Artículo 334. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas.

2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto."*
- Advertir de lo inconveniente que resulta el desarrollo del SUNOR turístico en el entorno de la depuradora de La Restinga, sin observarse la previsión de traslado de la misma.
El Ayuntamiento no tiene previsto el traslado de la EDAR existente. En la ficha del Sector-05 se añade la obligatoriedad de que el plan parcial prevea las infraestructuras necesarias para la generación de agua (autoabastecimiento), y la depuración de las aguas residuales propias.
- Las infraestructuras hidráulicas, así como las conducciones, sistemas y redes, deben acomodarse al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de El Hierro.
En la Memoria de Información, en el apartado 1.7.2.9 de Legislación de Aguas y sobre Cauces Públicos, se hace referencia al título de la normativa del PHEH que regula lo anterior.



Informe emitido por el Ministerio para la Transición Ecológica, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Servicio Provincial de Costas de Santa Cruz de Tenerife el 10 de septiembre de 2019.

- Los accesos al mar no están representados en los planos. Los accesos al mar en las zonas urbanas y urbanizables deberán estar separados entre sí, como máximo 500 m los de tráfico rodado, y los peatonales, 200 m.

Se procede a representar los accesos al mar en los planos.

Informe emitido por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre, el 26 de junio de 2020.

- En relación a la servidumbre de acceso al mar, si bien se ha representado en el núcleo de La Restinga, no se distingue entre los de tráfico peatonal y rodado, ni se acotan a efectos de verificar el cumplimiento de las distancias reguladas en el art. 28 de la Ley de Costas.

Se procede a representar de la forma indicada los accesos al mar.

- Deberá redelimitarse el SG-EQ-09 excluyendo los terrenos de dominio público marítimo terrestre.

Se redelimitará este SG y no estará en el DPMT

- Se debe eliminar del art. 58 de las Normas Urbanísticas Estructurales la referencia al uso turístico no alojativo, por no resultar incompatible con la naturaleza demanial de esos terrenos.

Se eliminará del apartado 2 del art. 58 de las NUE.

- Se debe expresar expresamente que los terrenos incluidos en el DPMT del SG-EI-02 no podrá participar de mecanismos de gestión urbanística por su condición demanial.

Se indicará en la ficha que este SG-EI-02 no podrá participar de mecanismos de gestión urbanística por su condición demanial

- Respecto al uso de infraestructuras, se debe expresar que “las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público no resultarán vinculantes quedando condicionadas a lo que derive de la solicitud del título habilitante para su ocupación”.

Se expresará lo señalado en el art. 64 de la Normativa Urbanística Estructural.

- Los usos permitidos en la zona de servicio portuaria de los bienes de dominio público marítimo terrestre quedarán regulados por la normativa de costa (art. 104 y siguientes del RGC). Asimismo, las instalaciones menores, ..., que no formen parte del puerto, deberá estar a lo previsto en el art. 220 del RGC.

Se añade un apartado 2 al artículo 64.2 de la Normativa Urbanística Estructural.

- En relación a la servidumbre de tránsito, se deberá prever una servidumbre de tránsito alternativa en la zona próxima al puerto por estar ocupada. Planos C.9.4 y C.10.5

Se graficará una servidumbre de tránsito alternativa en los planos citados



- En relación a la servidumbre de protección, respecto al uso turístico no alojativo en la zona de Tacorón, se señala que el art. 58 de la NUE deberá ser conforme a lo establecido en el art.25.2 de la Ley de Costas
Se incluye la referencia citada en el art.58 NUE.
- En relación a la servidumbre de protección, la ficha del SG-EQ-09 deberán respetar los regulados en el art. 25 de la Ley de Costas.
Se revisarán los usos de la ficha del SG-EQ-09 respetando el art 25 de la Ley de Costas
- En relación a las condiciones específicas para las edificaciones e instalaciones en el área de Tacorón, permitidas en el SRPI, las edificaciones propuestas deberán localizarse fuera de la servidumbre de protección.
Se especificará que la localización de edificaciones propuestas será fuera de la servidumbre de protección
- La edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación, lo que deberá tenerse en cuenta para los solares vacantes localizados en dicha servidumbre.
Se añade un apartado a los artículos 57 y 60 respecto al artículo 25.1 de la ley de costas. Se añadirá a la ficha del sector -05.
- En relación a la zona de influencia: se deberá incluir en la ficha del sector 05 el dato de 0,26 m²/m ya que no aparece en la casilla correspondiente.
Se subsanará
- Se debe justificar que en el sector 05 la reserva de aparcamientos de vehículos sea suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
Se añadirá en la ficha del sector-05 que el Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada tendrá que garantizar la reserva de aparcamientos sin afectar a la servidumbre de tránsito. El número de plazas alojativas estará condicionado a la posibilidad de cumplir con esta determinación.
- Se deberá aportar el título habilitante de la EBAR situada en la Restinga.
Se aportará

3.1.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA ADECUACIÓN A LA LEY 4/2017

Estos cambios afectan, en primer lugar, a cuestiones de carácter general que no originan modificaciones en la ordenación, como por ejemplo, la eliminación de toda referencia a las leyes derogadas, así como las justificaciones a su cumplimiento. En segundo lugar, a cuestiones concretas del régimen jurídico en las distintas clases de suelo, lo que afecta directamente a la normativa del Plan General en cuanto a los derechos y deberes de los propietarios y a los nuevos usos permitidos, particularmente, en el suelo rústico. Con este nuevo régimen jurídico se produce la desaparición de algunas categorías de suelo, obligando, en este proceso de adecuación, a realizar una equiparación entre las establecidas por el PGO de El Pinar y las definidas en el nuevo marco normativo.

En referencia a este último punto cabe destacar que, uno de los cambios más significativos que afecta a la adecuación de este Plan General tiene que ver con la delimitación de los suelos urbanizables, ya que la Ley 4/2017 suprime la posibilidad de delimitar suelos no sectorizados distinguiendo, únicamente, entre dos categorías; ordenado y no ordenado. Este nuevo precepto se introduce en base al criterio de limitar la clasificación del suelo urbanizable a aquellos terrenos que sean imprescindibles para satisfacer las necesidades actuales y evitar el consumo innecesario de suelo rústico.



En base a este precepto, el PGO de El Pinar modifica algunos de los suelos urbanizables clasificados en la fase anterior. Concretamente, se trata de tres sectores no ordenados de uso residencial situados al sureste del núcleo de El Pinar y, de un suelo urbanizable no sectorizado de uso turístico situado al sureste de La Restinga. Actualmente, estos suelos no tienen cabida en este nuevo marco legislativo y, por tanto, en aras de adecuarse al mismo, se han tomado las siguientes decisiones:

- En lo que respecta a los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial, delimitados en el documento de aprobación provisional (códigos SUSNO PI014, PI015 Y PI016), se reclasifican a un suelo rústico común de reserva (SRCR). Inicialmente, el presente Plan General mantenía en esta zona los sectores de suelo urbanizable no ordenados que establecía el planeamiento vigente, a pesar de que éstos no llegaron a desarrollarse y, en este sentido se pronunciaron los informes técnicos y jurídicos que señalaban que, además de incumplirse los plazos establecidos para su desarrollo, la capacidad residencial del Plan era muy superior a las expectativas de crecimiento poblacional del Municipio, lo que no justificaba el mantenimiento de estos sectores. Estos reparos se incluyeron en el Dictamen de la Ponencia Técnica, el cual advertía del exceso de la capacidad residencial del Plan General respecto a la previsión del crecimiento poblacional incumpliendo los criterios de las Directrices de Ordenación, actualmente derogadas. Es ahora la Ley 4/2017 la que en su artículo 39.2.b. mantiene la justificación de los crecimientos de los nuevos suelos a desarrollar:

“Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos, la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución”.

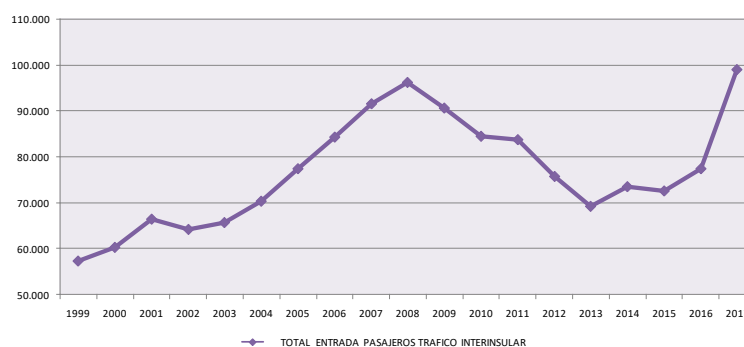
Antes de la entrada en vigor de la ley, se planteó recategorizar estos suelos a suelos urbanizables no sectorizados, pero con la nueva ley ya en vigor, siendo de aplicación la DT Primera 1. *“Los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.”*, en aras de subsanar dichos reparos y, en coherencia con las previsiones de población se decide reclasificarlos a suelo rústico común de reserva, siendo esta clasificación la que mejor se ajusta a la voluntad de reservar suelos para futuros crecimientos a muy largo plazo y no, con las necesidades inmediatas.

- Respecto al **suelo urbanizable no sectorizado turístico de La Restinga** (código SUNS RE012) se decidió recategorizarlo a **suelo urbanizable no ordenado turístico (SUNOR)**. Igual que en el caso anterior, el presente Plan General de El Pinar mantenía del planeamiento vigente la delimitación de este ámbito como SUNST. Si bien la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, establece que los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva, permite, excepcionalmente, que se mantenga la clasificación de algunos de estos ámbitos “si resultaran indispensables para atender las necesidades municipales, previo informe”, en este caso del Cabildo Insular, por tratarse de un suelo turístico. En cualquier caso, la nueva ley mantiene la potestad de los Planes Generales para clasificar y categorizar suelo y, en este sentido, el PGO de El Pinar mantiene la clasificación de este ámbito en categoría de no ordenado tras una reunión mantenida entre el Ayuntamiento y Cabildo Insular. Ambas Corporaciones mostraron la importancia de mantener este sector de uso

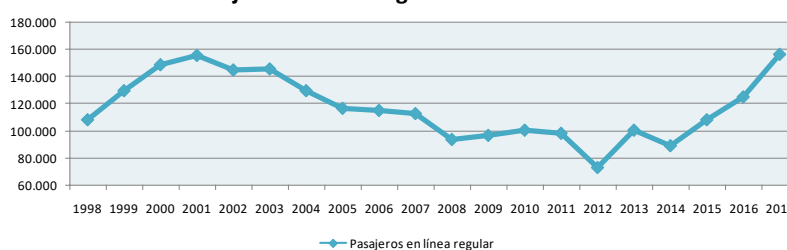
turístico con el objetivo de lograr impulsar el desarrollo económico y social del Municipio y del conjunto de la Isla, teniendo en cuenta que el PIOH establece este núcleo como uno de los polos turísticos de la isla. Atiende, además, a la necesidad de responder a una creciente demanda de plazas turísticas de calidad, originada, principalmente, por el interés que generan los fondos marinos del entorno de La Restinga para la práctica del buceo. La localidad de La Restinga ha venido registrando un incremento de clubes de buceo, contando, oficialmente, con un total de nueve en el año 2017.

En este sentido, los datos aportados por el ISTAC en relación a la afluencia a la isla por medios aéreos y marítimos, apoyan el incremento de la demanda dado el creciente número de personas que visitan la isla y que demandan diferentes servicios turísticos. En donde el tráfico aéreo se acerca a los 100.000 pasajeros anuales, recuperando y superando, el importante impacto de la crisis económica, 10 años después los niveles del año 2008. Y en el mismo sentido los datos de tráfico marítimo de pasajeros presenta la misma tendencia que en el caso anterior, llegando a 160.000 pasajeros anuales en 2017 en el Puerto La Estaca.

TOTAL ENTRADA PASAJEROS TRÁFICO AÉREO INTERINSULAR



Pasajeros en línea regular Puerto La Estaca

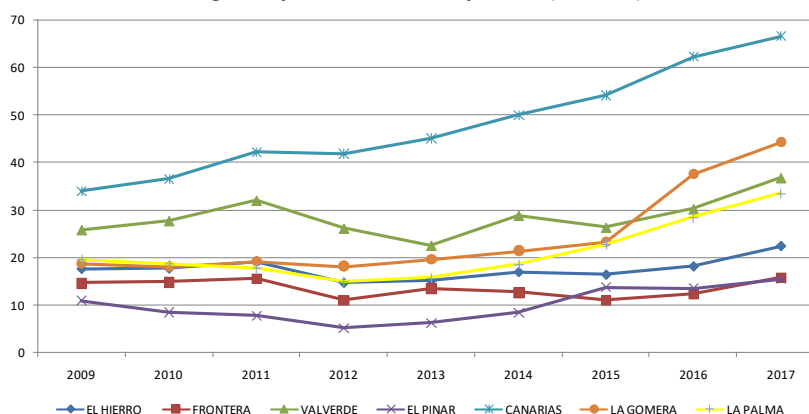


Actualmente, la única oferta existente proviene de alojamientos en modalidad extrahotelera que no llegan a cubrir esa demanda. Existe, una particularidad añadida a esta actividad, en cuanto al considerable riesgo derivado de la necesaria descompresión tras el buceo, lo que justifica aún más la lógica de localizar las futuras plazas turísticas en el núcleo de La Restinga y evitar ascensos innecesarios.

A mayor abundamiento, en la actualidad no se consigue el objetivo perseguido desde el plan insular para que el sector turístico logre impulsar el desarrollo económico y social en el municipio. Los datos aportados por el ISTAC sobre la rentabilidad de la actividad turística en El Hierro son suficientemente aclaratorios a este respecto: si la rentabilidad de la actividad, medida en ingresos por habitación disponible, es para Canarias 66 € para El Hierro es 22 € y en el último lugar El Pinar con 15 €.



Ingresos por habitación disponible (RevPAR)



En definitiva esta situación en El Hierro es preocupante, en el sentido que presenta claros indicios de ser una actividad que redundo poco en la mejora de la calidad de vida de la población endógena., y por lo tanto es necesario albergar nuevas actuaciones que incrementen la calidad y la cantidad de la oferta turística.

Por último, cabe señalar que según información recibida de dichas corporaciones, parece existir una iniciativa privada interesada en desarrollar este sector de uso turístico.

- Otra de las modificaciones introducidas en el documento del PGO de El Pinar derivado de la adecuación a la Ley 4/2017 afecta al régimen jurídico del suelo rústico, concretamente, en lo que al régimen de usos se refiere. El nuevo marco normativo distingue en esta clase de suelo entre usos, actividades y construcciones ordinarios (artículo 59 y 60), complementarios (artículo 61), de interés público o social (artículo 62) y autorizables (artículo 63). En base a estas determinaciones de aplicación directa se han realizado una serie de modificaciones en la normativa.
- En cuanto al régimen jurídico de los suelos urbanos, la Ley 4/2017 ha incorporado algunos preceptos que han originado principalmente cambios en la normativa de ordenación estructural. Concretamente, en lo que se refiere a la situación legal de las construcciones preexistentes.
- En relación a la ordenación pormenorizada, la Ley 4/2017 incorpora nuevos criterios en el cómputo de las reservas de los espacios libres y el cumplimiento del estándar de equilibrio del aprovechamiento urbanístico. Sin embargo, estos nuevos preceptos no han supuesto modificaciones en el documento.

A continuación se describe una relación de los cambios realizados en el documento del PGO El Pinar para aprobación definitiva:

De manera genérica se ha modificado de todos los documentos lo siguiente:

- Se han eliminado todas las referencias a la legislación derogada por le Ley 4/2017, así como las justificaciones y adaptaciones a las mismas.
- Nomenclatura y etiquetas de las clases y categorías del suelo.
- Se ha actualizado la fecha del documento a Abril de 2018.

Además de estas cuestiones genéricas se relacionan a continuación las modificaciones concretas realizadas en cada uno de los documentos:



TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO I	Memoria de Información	No se realizaron modificaciones salvo las genéricas.

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO II	Memoria de Ordenación	Además de las cuestiones genéricas se reestructuró el documento para un mejor manejo y comprensión con la finalidad de facilitar la labor municipal.
	Anejo 1.- Estudio Económico	Se separó del documento de Memoria de Ordenación y se configuró como un documento anejo a la misma para facilitar el manejo. Específicamente se modificó lo siguiente:
	Anejo 2.- Movilidad	Se separó del documento de Memoria de Ordenación y se configuró como un documento anejo a la misma para facilitar el manejo.

Con carácter específico se realizaron las siguientes modificaciones:

- Se eliminó del documento de Memoria de ordenación el apartado 10.JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL.
- Se extrajo del documento de Memoria de Ordenación los anejos correspondientes al Estudio Económico y el de Movilidad y se han conformado como Anejos independientes para facilitar su manejo y consulta.

Anejo 1.	Estudio Económico
Anejo 2.	Movilidad

- Se reestructuró el documento en base al Índice que se muestra a continuación:

1.	ANTECEDENTES
2.	TRAMITACIÓN DEL PGO
3.	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
4.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
5.	MODELO DE ORDENACIÓN
6.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
7.	CAPACIDAD POBLACIONAL DEL PGO
8.	CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO INSULAR
9.	CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL
10.	TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

- En el apartado 3.1 MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO se incluyó una justificación de las alteraciones sufridas en el documento para aprobación definitiva en sus dos fases; una primera, derivadas del Dictamen de la Ponencia técnica e informes y, una segunda fase, como consecuencia de la adecuación a la Ley 4/2017. Se especifican en los dos subapartados que lo componen, todas y cada una de las modificaciones realizadas en cada una de dichas fases.
- En el apartado 5.1.6. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN se eliminaron las referencias al suelo urbanizable no sectorizado de La Restinga donde se incluyó la descripción y justificación del nuevo suelo urbanizable no ordenado de uso turístico. También se eliminó las referencias a los urbanizables ubicados al sureste de El Pinar



donde se incluyó la descripción y justificación al suelo rústico común de reserva. Estas modificaciones se realizaron también en el subapartado 5.2.2.SUELO URBANIZABLE. Y 5.2.3.SUELO RÚSTICO.

- En el apartado 5.3.USOS GLOBALES se incluye una reseña a la protección hidrológica en referencia a la potencialidad económica que describe la Ley 4/2017 en su artículo 34.b.1).en el 5.3.1. USO AMBIENTAL. En el 5.3.6. USO TURÍSTICO se incluye la descripción del nuevo sector turístico SUNOR Restinga Este. Aparece un nuevo uso global definido en la Ley 4/2017 que se incluye en este Plan General tal y como se describe en el subapartado 5.3.7. USO DE RESERVA.
- En cuanto al apartado 6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO cabe señalar que se han modificado las tablas justificativas de cumplimientos ya que se han tenido que incluir en las mismas el aprovechamiento urbanístico asignado al nuevo sector SUNOR Restinga Este, así como la capacidad alojativa turística prevista, ya que afecta a la capacidad poblacional del Plan General.
- En la misma línea que el punto anterior, se justificó el cumplimiento del PIOH en cuanto a la incorporación del nuevo sector de uso turístico en el apartado de turismo.
- En referencia al cumplimiento 8.2.PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO se incluye una justificación sobre la no incorporación de un Catálogo de Protección, tal como determina la Ley 4/2017.
- En las justificaciones al cumplimiento en materia de Legislación de Aguas 9.3.LEGISLACIÓN DE AGUAS se incorporan los cálculos realizados para todo el municipio.
- En el apartado 10. TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN se incluyeron las modificaciones derivadas de los cambios realizados, principalmente en lo referente a superficies por clases y categorías de suelo, superficie de usos globales, cuadro resumen de superficies de los suelos urbanizables y de los no ordenados (nuevo sector turístico).

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO III	03_Norm_Estructural	Además de las cuestiones genéricas las que se especifican a continuación:

- En el TÍTULO 1.- CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL PGO, se ajustó la jerarquía de los instrumentos a lo establecido en la Ley 4/2017
- En el TÍTULO 2.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, en lo que se refiere a las clases y categorías de suelo se han adaptado a la estructura, nomenclaturas y etiquetas de la Ley 4/2017, excluyendo aquellas que han sido eliminadas por el nuevo marco legislativo.
- En el mismo Título 2, CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACION Y DE SITUACIONES LEGALES se modificaron los artículos en base a las modificaciones incorporadas en la Ley 4/2017.
- En referencia a los usos se incorpora en el TÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS la definición de algunos usos primarios y el Uso De Reserva. También se incorpora la vivienda vacacional como modalidad en el uso turístico alojativo.
- En cuanto al TÍTULO 5.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE se modifican los artículos en base a las categorías definidas por la Ley 4/2017 en esta clase de suelo.



- Del mismo modo que el punto anterior, se modifica el TÍTULO 6.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. Además, se ajustó el régimen del suelo rústico a las determinaciones de la Ley 4/2017, especialmente, en lo que se refiere a la categoría de protección agraria. También se adaptó el artículo 102 de obtención de sistemas generales a lo establecido en la Ley 4/2017.

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO IV	04_Norm_Pormenorizada	Además de las cuestiones genéricas se incluyen otras modificaciones especificadas a continuación:
	Anejo 1.- Fichero de actuaciones, gestión y Sistemas Generales	Se excluyeron las fichas de los suelos urbanizables que pasaron a suelo rústico común de reserva y se incluyó la ficha del nuevo sector urbanizable de uso turístico SUNOR Restinga Este. Se estableció el sistema de expropiación para el ámbito de Tacorón.

- En el Art. 01. se incluye la justificación al artículo 135 de la Ley 4/2017.
- Se corrigen algunos errores en la redacción de los artículos 13, 14, 24 y 32 y se aportan notas explicativas de los esquemas que contribuyen a mejorar la comprensión de de los conceptos.

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO V	05_ISA	Además de las cuestiones genéricas se incluyen otras modificaciones especificadas a continuación:

- Desde el punto de vista de la evaluación ambiental, el PGO de El Pinar cuenta con la memoria ambiental aprobada mediante la Resolución de 30 de diciembre de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 22 de diciembre de 2014, relativo al Plan General de Ordenación de El Pinar. Aprobación de la Memoria Ambiental, término municipal de El Pinar. En particular sobre este particular la COTMAC adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero.- De conformidad con lo previsto en el artículo 27.2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, aprobar las correcciones de la memoria ambiental derivadas de la modificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental que se ha producido en la tramitación del expediente del Plan General de Ordenación de El Pinar Ordenación de El Pinar (expediente 2010/0410).

La Ley 4/2017 prevé un régimen transitorio para los planes en esta situación, es decir con memoria ambiental aprobada, en particular en su disposición transitoria séptima.

Transitoria séptima.- Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.

3. "Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, podrán continuar su tramitación siempre y cuando cuenten con una memoria ambiental aprobada, con o sin condiciones. Los instrumentos de ordenación que se pretendan aprobar conforme a dichas memorias ambientales deberán justificar técnicamente que no se han producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar su evaluación



ambiental estratégica, incluyendo los cambios que deriven del cumplimiento de las condiciones impuestas en la memoria ambiental. Esta justificación técnica deberá presentarse ante el órgano ambiental correspondiente, que deberá pronunciarse en un plazo de dos meses.”

En ese sentido, se presenta al órgano ambiental autonómico el “documento de justificación técnica”.

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO VI	06_Informe_Alegaciones	No se realizaron modificaciones salvo las genéricas

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
TOMO VII	A.- Planos de Información	No se realizaron modificaciones salvo las genéricas
	B.- Planos de Diagnostico	No se realizaron modificaciones salvo las genéricas
	C.- Planos de Ordenación	Además de las genéricas se realizaron las siguientes modificaciones:

- Ajustar las clases y categorías de la Ley 4/2017 EN el plano C-2 CLASIFICACIÓN, así como en los planos C-7.1 COMPARATIVO CLASIFICACIÓN y C-7.2 ALTERACIONES.
- Incluir el en plano C-3 USOS GLOBALES el uso de Reserva.
- Se han eliminado en todos los planos C-8.2, C-8.3, C-9.2, C-9.3, C-10.2 y C-10.3 de ordenación pormenorizada y desarrollo gestión las líneas de referencia del límite de los suelos urbanizables no ordenados situados al Este del núcleo de El Pinar que han sido clasificados como suelo rústico común de reserva.
- Se ha incluido en el plano C-8.5, C-9.5 y C-10.5 la línea de referencia del sector de suelo urbanizable SUNOR Restinga Este.

TOMOS	DOCUMENTOS	MODIFICACIONES
MEMORIA AMBIENTAL	Memoria Ambiental (Dic-2013)	No se realizan modificaciones

3.1.3. ACUERDO DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021 DE LA COMISIÓN AUTONÓMICA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, RELATIVO A LA DT7.3 DE LSENPC.

Con fecha 15 de diciembre de 2021, la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental adoptó el siguiente Acuerdo:



PRIMERO.- De conformidad con el apartado tercero de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su redacción dada por el apartado veinticuatro de la disposición final novena del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, CONSIDERAR JUSTIFICADO que NO SE HAN PRODUCIDO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LOS ELEMENTOS ESENCIALES QUE SIRVIERON DE BASE PARA REALIZAR LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR DE EL HIERRO, realizada de conformidad con la Ley 9/2006, de 28 de julio, sobre los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (EXP. 2010/0410), DE FORMA CONDICIONADA A LA SUBSANACIÓN de las observaciones señaladas en el dispositivo siguiente.

SEGUNDO.- De conformidad con el dispositivo anterior, el Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro deberá subsanar las siguientes cuestiones:

1.- El cambio descrito en el punto 3.3.1 del Documento Justificativo (recategorización de Suelo Rústico de Protección Natural a Suelo Rústico de Protección Agrario Extensivo) tiene efectos significativos en el diagnóstico ambiental conocido. El resultado de la consulta realizada al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (nivel de precisión 1 y datos posteriores al año 2000) sobre la distribución de *Argyranthemum sventenii* advierte de la presencia de la especie en el área propuesta para recategorizar como SRPA-1. Por tanto, con los datos conocidos, esta reclasificación de suelo tiene efectos significativos por lo que no procede abordarla en el documento que ahora se tramita, debiendo mantener la categoría de SRPN.

2.- De la misma manera que el nuevo documento introduce cambios en la ordenación argumentando un mejor grado de acomodación al diagnóstico conocido, debe incorporar también el cambio relacionado con el SUNCU Restinga Oeste, requerido en el acuerdo de la Ponencia Técnica celebrada el 16 de diciembre de 2014. En este acuerdo se señaló la necesidad de mantener excluidas de los procesos urbanizadores las zonas ocupadas por coladas volcánicas recientes con el fin de mantener sus condiciones naturales actuales. El Plan General no cumplimenta este aspecto del dictamen de la ponencia técnica al no excluir de la Unidad de Actuación y, por tanto, del proceso urbanizador, las zonas ocupadas por el lajial no antropizado.

A efectos de justificar el debido cumplimiento de los dos condicionantes del Acuerdo, se remite informe al Viceconsejero de Lucha Contra el Cambio Climático y Transición Ecológica (ver documentación ambiental del Plan). El 07 de febrero de 2022 se emite RESOLUCIÓN DEL VICECONSEJERO DE LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA RELATIVA A LA SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO DE LA COMISIÓN AUTONÓMICA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021 RESPECTO A LA JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA, APARTADO TERCERO, DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS, EN RELACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR DE EL HIERRO, con las siguientes conclusiones,



RESUELVO

PRIMERO.- De conformidad con el apartado tercero de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su redacción dada por el apartado veinticuatro de la disposición final novena del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, CONSIDERAR SUBSANADO EL CONDICIONANTE ESTABLECIDO EN EL APARTADO SEGUNDO, SUBAPARTADO PRIMERO, de la parte resolutive del acuerdo adoptado por la Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental en fecha 15 de diciembre de 2021, en virtud de las consideraciones expuestas.

SEGUNDO.- De conformidad con el apartado tercero de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su redacción dada por el apartado veinticuatro de la disposición final novena del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, NO CONSIDERAR SUBSANADO EL CONDICIONANTE ESTABLECIDO EN EL APARTADO SEGUNDO, SUBAPARTADO SEGUNDO, de la parte resolutive del acuerdo adoptado por la Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental en fecha 15 de diciembre de 2021, en virtud de las consideraciones expuestas.

TERCERO.- No obstante lo anterior, y de conformidad con el apartado tercero de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su redacción dada por el apartado trigésimo octavo de la disposición final séptima de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, CONSIDERAR que NO RESULTA PRECISO JUSTIFICAR TÉCNICAMENTE QUE NO SE HAN PRODUCIDO CAMBIOS SUSTANCIALES en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental del plan general de ordenación de El Pinar de El Hierro.

Por lo tanto, queda plenamente superada esta cuestión. No obstante, para mayor claridad documental y transparencia, se aportan como parte de la documentación del Plan, con fin meramente informativo los documentos técnicos elaborados en este proceso.

3.1.4. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y AGUAS.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas emite un informe al documento del Plan General de Ordenación de El Pinar objeto del acuerdo plenario municipal de 15 de junio de 2021, en cumplimiento del trámite de consulta recogido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y, vistos los informes emitidos por los correspondientes servicios de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.

Este informe tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de El Pinar número 2022-E-RC-428, de fecha 18 de febrero de 2022. A continuación se exponen las observaciones que señala, así como las modificaciones realizadas al documento para su aprobación definitiva:

1. OBSERVACIONES CON CARÁCTER GENERAL

OBSERVACIÓN	DOCUMENTOS MODIFICADOS
-------------	------------------------



a) Cálculos de Población	El crecimiento vegetativo calculado en el PGO toma como referencia el periodo 2000-2010.	Se actualiza la información tomando como referencia el período 2011-2021 en la MEMORIA DE INFORMACIÓN los epígrafes: 1.2 RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICAS: Punto H. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO 1.5 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO 2. DIAGNÓSTICO: 2.1.2. SOCIOECONÓMICO
	No se ha tenido en cuenta para las viviendas vacantes que según el INE en 2011 alcanza un 37,39%.	Este dato se ha tenido en cuenta para el cálculo residencial del plan incluido en el epígrafe 7.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGO.
	No se incluye en el cálculo de población el Asentamiento Agrícola al sur de Taibique.	Se incluye en la MEMORIA DE ORDENACIÓN, en el epígrafe 7.1 CAPACIDAD POBLACIONAL Y TURÍSTICA el cálculo realizado en base a la estructura parcelaria y las condiciones urbanísticas establecidas en el Asentamiento Agrícola.
b) Sistema General de Espacios Libres Públicos	Art. 136.A.d.2) de la LS 4/2017, los SSGG de Espacios Libres Públicos han de ubicarse en Suelo Urbano y Urbanizable, por lo que El Mirador de Tanajara, en SRPP, incumple el citado precepto. Según el Anexo del RP (Real Decreto 2159/1978); el Mirador no puede considerarse ELP, el Paseo Marítimo de La Restinga no cumple un diámetro = 30 m (art. 4c del RP)	Se han eliminado el Mirador de Tanajara como SG de Espacio Libre Público y se modifica el uso del Paseo Marítimo de La Restinga a Recreativo por ajustarse a la definición del artículo 62.h) de la Normativa Estructural del PGO. Estos cambios modifican la tabla de SSGG incluida en el epígrafe 11.3 de la MEMORIA DE ORDENACIÓN, el plano C.4.1 SISTEMAS GENERALES, el fichero de SSGG y el epígrafe 1.3.3 del Estudio Económico Financiero.
c) Dotación mínima de 5 m ² de Espacios libres por habitante y/o plaza alojativa	La justificación aportada en el PGO debe excluir los Espacios Libres Públicos no computables para la justificación de los estándares mínimos de espacios libres establecidos en el art. 137.2.de la LS 4/2017.	Se eliminan del cómputo el Mirador de Tanajara y el Paseo Marítimo modificado en la MEMORIA DE ORDENACIÓN: las tablas resumen de la ordenación en el epígrafe 11. Se calcula el estándar incluyendo la capacidad poblacional del SRAA, lo que modifica la tabla y los cálculos del epígrafe 6.7.
d) Discrepancia en la documentación que conforma el PGO entre la Normativa y el Estudio Económico Financiero.	En la Normativa para el Desarrollo del PGO: PE del Catálogo de edificaciones no amparadas por licencia (DA-5ª de la LS 4/2017), Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales, Catálogo de Impacto y Ordenanzas Municipales de Urbanización y edificación. Estudio Económico Financiero: Estudio de detalle de las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección marítima de 20 metros (22.500 €) y el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico (35.000 €), ambos previstos en el Primer Cuatrienio.	Se modifica el epígrafe 1.4 del ESTUDIO ECONÓMICO incluyendo en la tabla el coste de elaboración de los documentos que faltaban.



2. OBSERVACIONES AL SUELO URBANIZABLE Y URBANO		
OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS MODIFICADOS
a) De conformidad con el art. 29.4. de la LS 4/2017, el PGO debe razonar el cálculo de los coeficientes de aprovechamiento.	El PGO de El Pinar aplica coeficientes de uso, tipologías, régimen de protección y situación. Sin embargo, no se justifica el razonamiento que ha dado lugar a la asignación de dichos coeficientes tal y como determina el anteriormente transcrito art. 29.4.	Se modifica la MEMORIA DE ORDENACIÓN: en el epígrafe 6.1 Consideraciones previas se incluye la justificación basada en el Cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio (normas técnicas de valoración).
b) De conformidad con el art 137.1.B.c) de la LS 4/2017, el aprovechamiento urbanístico de las UUA no puede diferir en más de un 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el Plan General. El PGO de El Pinar divide el municipio en dos áreas territoriales, El Pinar y La Restinga.	Si bien en la Memoria de Ordenación se justifica que se cumplimenta este precepto, se observa que los datos de la página 94 no coinciden con los obtenidos de los Ficheros ni con los que se recogen en la página 93 de la propia Memoria, por lo que se deberán corregir los mismos.	Error corregido en la MEMORIA DE ORDENACIÓN: Eliminada la incongruencia de las tablas de los epígrafes 6.4 y 6.5 en las Udas de las unidades de actuación: La Era Sur y La Restinga Oeste.



3. OBSERVACIONES AL SUELO URBANIZABLE

OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS MODIFICADOS
De conformidad con el art. 205.- Elección del sistema de ejecución de la LS 4/2017	El presente PGO asigna el Sistema Público de Gestión por Cooperación a los dos Sectores de Suelo Urbanizable no Ordenado de uso Residencial, así como a los dos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado de uso Industrial. Por las mismas razones, debe ofrecerse en la memoria una justificación de las razones esgrimidas para optar por el sistema público de gestión por cooperación en los dos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado de uso Industrial.	Se han incluido en la MEMORIA DE ORDENACIÓN: un nuevo epígrafe 6.11. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO ESTABLECIDO EN LOS SECTORES DE USO MIXTO E INDUSTRIAL, justificando la elección del sistema de ejecución pública para cada uno de los sectores de suelo urbanizable.
SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL	No se justifica el dimensionamiento del suelo con destino residencial (SUCU + SUNCU + SUSNO) que aumenta el vigente (2003) según los criterios del artículo 39 de la LS 4/2017.	En la MEMORIA DE ORDENACIÓN: se modifica el epígrafe 7. CAPACIDAD POBLACIONAL DEL PGO con la actualización de la proyección del crecimiento poblacional y los datos de vivienda. Se incluye el epígrafe 7.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGO
SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL: El PGO delimita dos Sectores Ordenados: Sector 01 Polígono Norte y Sector 02 Venticotas.	Incumplen el art.39.2.d) de la LS 4/2017 por su carácter aislado. El PGO los justifica por estar recogidos en el PIOH, si bien, no se consideran "áreas estratégicas para el desarrollo insular" (requisito del art. 96.2.g) de la LS 4/2017). Por tanto, dado su carácter excepcional, el PGO debe justificar el aislamiento de su clasificación en concordancia con lo establecido en el art. 39.2.d). de la LS 4/2017.	En la MEMORIA DE ORDENACIÓN: se incluye el epígrafe 6.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39.2.d) DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SECTOR 2 VENTICOTAS .
	Se modificó de SRPI del Documento de Aprobación Inicial. Ya la COTMAC puso reparos por ser colindante a ENP y con Área de Interés Patrimonial.	El documento cuenta con Memoria Ambiental aprobada donde se analizó este aspecto. No se modifica el documento.
	No se prevé la localización de las parcelas de sustitución de las actividades industriales que se desarrollan dentro del casco urbano según los criterios de 138.2 de la LS 4/2017 (>20%)	Se incluye la localización de parcelas de sustitución en la ordenación de los dos sectores de uso industrial lo que ha modificado los siguientes documentos: MEMORIA DE ORDENACIÓN: se modifica el epígrafe 6.9.2. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS CON DESTINO INDUSTRIAL incluyendo la justificación del cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017. PLANO C.8: Zonas de Ordenación. FICHERO SUOR: Se incluye la ordenación, las superficies y en las determinaciones particulares. NORMATIVA PORMENORIZADA: Se modifica el artículo 46 incluyendo una excepcionalidad en las determinaciones de superficie mínima de parcela de uso industrial para el caso de parcelas destinadas al traslado de actividades en suelo urbano incompatibles con el residencial.



	<p>SUOR de Venticotas: Incumplimiento del art. 39.2.c). de la LS 4/2017 en cuanto a la vía de acceso al sector es insuficiente (ancho = 4-5m).</p>	<p>Los informes de Carreteras y del Cabildo son favorables. No mencionan nada al respecto. Actualmente están en funcionamiento. No se modifica el documento.</p>
	<p>Sector Polígono Norte: en la ordenación se localiza una parcela de equipamiento dentro de una industrial sin acceso público.</p>	<p>Se modifica la ordenación reubicando el equipamiento con frente a la vía de acceso manteniendo las superficies y ajustando a las preexistencias. Los cambios no suponen modificaciones en los aprovechamientos.</p> <p>Se han modificado los siguientes documentos:</p> <p>PLANOS C.8: Zonas de ordenación. PLANOS C.9: de alineaciones y rasantes. FICHA DEL SECTOR: Se modifica la ordenación y las superficies.</p>
<p>SUELO URBANIZABLE DE USO TURÍSTICO: Sector de Suelo Urbanizable no Ordenado de 62.682,74 m²s al Este del núcleo de La Restinga, para un máximo de 220 plazas alojativas en la modalidad hotelera con 4 estrellas.</p>	<p>Se debe justificar su clasificación con los criterios establecidos en el art. 39.2.b) de la LS 4/2017.</p>	<p>Se actualiza en la MEMORIA INFORMATIVA el análisis de las Actividades Económicas, concretamente, en lo que se refiere al Turismo. Derivado de esta información se incluye en la MEMORIA DE ORDENACIÓN el epígrafe 7.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGO.</p>
	<p>Incluido en la Zona de Influencia del dominio público marítimo – terrestre por lo que, en concordancia con el art. 33.4 de la LS 4/2017, deberá justificar su clasificación en cumplimiento de disposiciones de algún instrumento de ordenación territorial.</p>	<p>Se incluye un nuevo epígrafe en la MEMORIA DE ORDENACIÓN: 6.12. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 33.4 DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SUELO URBANIZABLE DE LA RESTINGA.</p>
	<p>Eliminar ambigüedades como el número de camas o la dimensión mínima de la parcela hotelera.</p>	<p>No se aprecian en el documento las ambigüedades mencionadas. Las plazas asignadas responden a las establecidas en el PIOH.</p>



4. OBSERVACIONES AL SUELO URBANO

OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS MODIFICADOS
Cuatro UAs en SUNCU de uso residencial.	<p>Ninguna reúne las condiciones de urbanización y/o edificación establecidas en el apartado 1 del art 46 para su clasificación como Suelo Urbano. El vigente lo clasifica como Urbanizable sin que se haya gestionado.</p>	<p>Se ha modificado la clasificación de estas unidades de actuación manteniendo la clasificación del planeamiento anterior como suelo urbanizable ordenado. Esta modificación no implica cambios en la ordenación pormenorizada ni en la delimitación de las UAs. Así mismo, no implica cambios en los derechos y deberes de los propietarios, siendo los mismos en suelos urbano no consolidados y en suelos urbanizables.</p> <p>Se han modificado los siguientes documentos: MEMORIA DE ORDENACIÓN: el epígrafe 5.2 donde se describe el Modelo de Ordenación según las clases y categorías de suelo y del epígrafe 6, los apartados correspondientes al cálculo de los Aprovechamientos medios de los ámbitos y sectores y del equilibrio entre los mismos. PLANO C.2: Clasificación PLANO C.7: Comparativo clasificación y Alteraciones FICHEROS: se incluye un nuevo fichero de FICHAS en Suelo Urbanizable Ordenado (residencial)</p>
	<p>Consideran las densidades asignadas completamente expansivas (0,33 m²/m², 11,42 viv/ha y 26 hab/ha), vulneran los criterios de ordenación planteados en el art. 82.d) de la LS 4/2017.</p>	<p>El artículo al que se refiere establece de manera genérica que se deberá tender a la compactación de los núcleos ya existentes para evitar expansiones, sin definir valores concretos. Este criterio tendrá un valor diferente dependiendo del lugar. En El Pinar entendemos que, desde la perspectiva de la integración paisajística, no se debe colmatar estas pequeñas bolsas de suelo con edificaciones en altura que nada tienen que ver con el paisaje "urbano" próximo. Por el contrario, las condiciones que se han definido responden a las consolidadas en su entorno. Por el contrario, destacar que en los sectores de suelo urbanizable de uso Mixto se propone una tipología residencial de mayor densidad, edificación colectiva en altura, por ser adecuada en relación con su entorno.</p> <p>En conclusión, no se modifica el documento.</p>
Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en el art. 138.1.A.c) de la LS 4/2017.	<p>Se observa que el PGO no hace reserva alguna para Dotaciones, calificando la mayor parte del suelo de reservas como espacios libres.</p>	<p>El presente plan define un modelo de centralidad en la zona próxima al Ayuntamiento donde se localizan los sectores de uso mixto destinados entre otros objetivos a ubicar una gran superficie a dotaciones y equipamientos. Debido a las condiciones de dimensionamiento y accesibilidad y, desde el punto de vista funcional, se estima la ubicación más adecuada para las dotaciones y equipamientos.</p>



<p>Unidad de Actuación de uso turístico que se categoriza en La Restinga.</p>	<p>Suelo Urbano No Consolidado turístico en La Restinga: Se insiste en que el PGO no cumplimenta el dictamen de la Ponencia Técnica al no excluir de la Unidad de Actuación y, por tanto, del proceso urbanizador, las zonas ocupadas por el lajial no antropizado.</p>	<p>El objetivo de incluir esta zona ocupada por el Lajial es la de frenar el proceso de degradación que ha venido sufriendo como consecuencia del vertido de escombros. Teniendo en cuenta que la ordenación de dicho ámbito queda remitida al desarrollo de un plan parcial, se han establecido unas determinaciones particulares que se incluyen en la ficha anexa a la Normativa Pormenorizada. Estas instrucciones de obligado cumplimiento inciden en la necesidad de proteger las zonas ocupadas por el Lajial, calificándolas como Espacio Libre de Protección dentro de la parcela hotelera. Entre otras medidas ambientales se establece lo siguiente: <i>"_ El plan parcial priorizará las zonas ocupadas por lajial que no se encuentren antropizadas deben quedar excluidas de los procesos urbanizadores, debiendo mantenerse sus condiciones naturales actuales."</i></p> <p>Implica únicamente la modificación de la ficha del ámbito.</p> <p>Cabe recordar que el plan cuenta con Memoria Ambiental aprobada y que el Plan Parcial que desarrolle el ámbito deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p>
	<p>Respecto a los datos que se reflejan en la ficha, se detectan algunas contradicciones que deben ser corregidas.</p>	<p>Se eliminan las contradicciones en las fichas correspondientes.</p>
	<p>Se establece la obligación de prever un equipamiento de 2.800 m², pero no se especifica si es una superficie de suelo o construida.</p>	<p>No implica modificaciones en el documento.</p>
<p>De conformidad con el art. 18.6. del RGEPC, se debe justificar la viabilidad técnica, económica y de gestión de las Unidades de Actuación, delimitadas por el PGO.</p>	<p>No se justifica que los importes sean viables económicamente, ni la viabilidad técnica y de gestión de las Unidades de Actuación.</p>	<p>Se ha incluido en el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO la justificación de la viabilidad de las Unidades de Actuación.</p>
<p>De conformidad con la DT-3ª de la Ley de Costas, en referencia al Suelo Urbano afectado por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.</p>	<p>La delimitación del Estudio de Detalle remitido no incluye todas las edificaciones ni manzanas completas según el art. 150 de la LS 4/2017.</p>	<p>Se modifica la delimitación del Estudio de detalle cumpliendo las determinaciones del artículo 150 de la LS4/2017 lo que modifica los siguientes documentos:</p> <p>MEMORIA DE ORDENACIÓN: Tablas de ordenación pormenorizada del núcleo de La Restinga. PLANO C.10.5: DESARROLLO Y GESTIÓN. LA RESTINGA</p>



5. OBSERVACIONES AL ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS MODIFICADOS
El PGO delimita un asentamiento agrícola al sur del núcleo de Taibique con una superficie de 740.344,87 m ² s	Debe recortar de su perímetro las fincas que, aun estando en explotación, no tienen una vivienda vinculada y aquellas otras que, aun contando con vivienda, las fincas que las soportan no están en explotación.	Tanto la delimitación del asentamiento agrícola, como las condiciones establecidas, se definieron en base al estudio de la estructura parcelaria y los usos y actividades existentes. En referencia a la delimitación, se ha reducido la superficie respecto a la definida en el Plan Insular y del anterior Plan General, aumentando, además, las limitaciones al crecimiento poblacional y la capacidad residencial del SRAA.
	Se debe suprimir la admisibilidad de uso residencial en viviendas de nueva implantación en esta categoría de suelo de conformidad con la DOG 58.2.a)	No implica modificaciones en el documento.

6. OBSERVACIONES AL SUELO RÚSTICO

OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS MODIFICADOS
Tacorón: El PIOH lo recoge como Equipamiento Turístico Complementario Estructurante de rango insular.	La Normativa de Ordenación Estructural del PGO contempla las condiciones de uso de este equipamiento mientras que, en el art. 82 regula las condiciones específicas de implantación y en el art. 97.10. el Régimen del Suelo.	No se modifica el documento.
	Por otro lado, el PGO asigna al Ayuntamiento la Ejecución de este Sistema General, tanto en el Fichero de Sistemas Generales como en el Estudio Económico Financiero.	No se modifica el documento.
Art. 65.- DEFINICION DE USO DE RESERVA	No obstante, de conformidad con el art. 98.2. de la LS 4/21017, que regula las Determinaciones sobre sistemas generales y equipamientos estructurantes y actuaciones para la prevención de riesgos, la ordenación de los equipamientos estructurantes le corresponde al planeamiento insular.	No se modifica el documento.
	Reserva: No es un uso en sí mismo.	Se ha eliminado el artículo 65.- DEFINICIÓN DE USO DE RESERVA de la Normativa de Ordenación Estructural, por lo que se reorganiza la numeración de los artículos siguientes. Se elimina también la referencia al uso de reserva en la Memoria de Ordenación.
RÉGIMEN DE USOS DEL SRP AGRARIA	En ambas subcategorías (SRPAG-1 y SRPAG-2) debe cumplimentar el art. 62 de la LS 4/2017 ya que admite usos que son de interés general.	Se incluye en la Normativa de Ordenación Estructural, en los artículo 92 y 93 sobre el régimen del suelo rústico de Protección agraria extensivo y agraria extensivo – paisajístico, respectivamente, lo siguiente: <i>“4. Los usos no ordinarios, previstos en el artículo 62 de la Ley 4/17, serán compatibles cuando se integren en actuaciones de interés público o social,</i>



		<i>contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o deban situarse necesariamente en suelo rústico.”</i>
USOS COMPLEMENTARIOS	Para todas las categorías de suelo donde se admitan usos complementarios se debe precisar que, de conformidad con el art. 61.2. de la LS 4/2017, estos usos “solo podrán ser autorizados a cooperativas agrarias de transformación y a agricultores o ganaderos profesionales (...)”.	Se incluye en la Normativa de Ordenación Estructural, en el artículo 74.- USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES, lo siguiente: <i>“15. Para todas las categorías de Suelo Rústico en las que se desarrolle un uso agrario, se podrán implantar los usos complementarios definidos en el artículo 61.2 de la ley 4/2017. De conformidad con el apartado 2 de este artículo, estos usos sólo podrán ser desarrollados por agricultores y ganaderos profesionales, cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y otras sociedades civiles, laborales y mercantiles.”</i>
Art. 88.- INTERVENCIONES SOBRE INSTALACIONES	El art. 88 de la Normativa de Ordenación Estructural, al regular las intervenciones sobre instalaciones, concluye que los vallados o cerramientos, depósitos o estanques, y redes de riego conllevan proyecto y licencia municipal. En su lugar, sería procedente remitir las intervenciones sujetas a licencia municipal al artículo 330 de la LS 4/2017 que regula las actuaciones sujetas a licencia.	Se eliminan dichas referencias en el actual artículo 87 de la Normativa de Ordenación Estructural y se incluye el punto 4: <i>“4. Las intervenciones que afecten a vallados, cerramientos, depósitos, estanques y redes de riego estarán sujetas a proyecto y licencia urbanística municipal, tal y como establece el artículo 330 de la Ley 4/2017.”</i>

7. OBSERVACIONES AL CENTRO DE SALUD DE LA RESTINGA

OBSERVACIONES INFORME CONSEJERÍA		DOCUMENTOS A MODIFICAR
Existe una duplicidad: señalado como SG-DOT-05 y como AUA-DOT-01. Asignado en ambos casos al Gobierno de Canarias.	El centro de salud de La Restinga, o es una dotación, o es un sistema general, pero no puede figurar en el documento como ambas. Y, en cuanto a la asignación al Gobierno de Canarias tanto de la expropiación del suelo como de su ejecución, habrá de contar en el expediente la conformidad de la Consejería de Sanidad.	Se ha corregido el error, siendo el centro de salud una dotación. Se ha modificado el fichero de los sistemas generales y las tablas de superficies adjuntas en la MEMORIA DE ORDENACIÓN.



4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN



4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.1. OBJETIVOS AMBIENTALES

Los objetivos ambientales que se plantean, partiendo de la información urbanística existente y la documentación complementaria de diagnóstico ambiental, son los siguientes:

La CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS NATURALES, preservación de la biodiversidad y de la singularidad de los paisajes, y mantenimiento de los procesos ecológicos.

Este objetivo general consiste en garantizar la conservación, protección y recuperación los hábitats más significativos, a través de:

- Proteger los espacios litorales, mediante la defensa de su integridad y de los fines de uso general al que está destinado. Respeto del dominio público y las servidumbres definidas por la ley de Costas.
- Preservar los lajiales y malpaíses como paisajes más significativos del municipio.
- Preservar los ecosistemas y paisajes asociados a la presencia del agua, tales como los barrancos, adoptando medidas contra la ocupación de cauces naturales.
- Fomentar la conectividad de los espacios naturales del municipio, mediante la protección de montes y de las zonas agrícolas de medianías al norte de Las Casas.
- Recuperar la vegetación natural y potenciar el mantenimiento y recuperación las comunidades vegetales climáticas.
- Conservación de hábitats a los que estén vinculados especies animales, principalmente aquellas valiosas o amenazadas pero también otras más comunes.
- Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos, principalmente los vinculados a los conos y coladas volcánicas.
- Promover la corrección de impactos existentes.
- Promover la recuperación natural de espacios degradados, principalmente las canteras abandonadas.
- Minimizar los impactos de las infraestructuras aéreas actuales.
- Prevención y reducción del riesgo natural, bajo el principio de sostenibilidad ambiental y de defensa de las personas y los bienes, principalmente en lugares de elevada pendiente.

La CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS CULTURALES tanto los yacimientos arqueológicos como, aquellos de interés etnográfico, de valiosa y variada representación dentro del Municipio.

- Conservación y protección y recuperación del patrimonio cultural y de los escenarios de mayor interés etnográfico.
- Preservar y recuperar los numerosos aspectos patrimoniales vinculados al uso histórico del suelo: agricultura, ganadería, desplazamientos no motorizados.

La mejora de las condiciones de vida, a través de un DESARROLLO ENDÓGENO y SOSTENIBLE compatible con los valores ambientales, culturales y socioeconómicos del municipio.



- Garantizar la conservación y protección de los valores productivos, salvaguardando los terrenos más productivos de los crecimientos urbanos.
- Asegurar que los planeamientos de desarrollo tengan en cuenta la sostenibilidad y conservación de los hábitats naturales existentes.
- Promover la utilización racional y sostenible de los ámbitos territoriales con valores agrarios.
- Integración equilibrada entre el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico mediante la regulación de usos y el establecimiento de condicionantes en aquellas infraestructuras necesarias para el desarrollo socioeconómico con impacto paisajístico.
- Regular el uso público y recreativo de manera sostenible con los valores ambientales con los que convive.
- Fomentar el uso de energías renovables y el uso responsable del agua.

4.1.2. OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS

- Ordenación del municipio partiendo de las áreas de regulación homogénea del Plan Insular de Ordenación y reajustándolas debido a que el planeamiento general ordena a escala más detallada. Especialmente deberán reajustarse las áreas de reserva para desarrollos residenciales y turísticos.
- Establecer franjas de transición en torno de los ámbitos de mayor protección. Preservar también los elementos más sobresalientes en los entornos urbanos.
- Concentración de las actuaciones en los núcleos principales de El Pinar y La Restinga, manteniendo la protección general del suelo rústico por su valor natural, cultural, económico y paisajístico.
- Mantener la compacidad de las zonas situadas junto a los equipamientos y espacios libres, para generar centralidad urbana y facilitar su uso.
- Evitar el desarrollo urbano en los suelos de más capacidad agrícola.
- Controlar las construcciones en suelo rústico.
- Asegurar el suministro de servicios e infraestructuras a los enclaves poblacionales, en concreto proponiendo una red de saneamiento para el núcleo de El Pinar.
- Desarrollo de los ámbitos de consolidación de la edificación a través de iniciativas públicas de gestión.
- Ordenación pormenorizada de los ámbitos prioritarios de desarrollo para evitar la extensión de la tramitación urbanística.
- Reconsideración del carácter de los asentamientos agrícolas y, en general, de las posibilidades de edificar en suelo de uso agrícola.
- Evitar la edificación dispersa.

4.1.3. OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS

- Prever suelo para actividades productivas industriales y de transformación agropecuaria en emplazamiento adecuado.



- Evitar la dispersión en suelo rústico de construcciones voluminosas para actividades de transformación agropecuaria y alojamiento de maquinaria.
- Fomentar el mantenimiento de los cultivos agrícolas, preferentemente los de tipo tradicional, por el valor que tienen en la configuración del paisaje del municipio.
- Regular el turismo rural y fomentar el turismo natural y de senderismo.
- Enfocar la construcción hacia la rehabilitación del patrimonio existente y la ocupación de vivienda vacía y solares vacantes.
- Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena.
- Diversificar y dinamizar las actividades económicas, compatibilizando el desarrollo primario con el turístico y agro turístico.
- Propiciar el asociacionismo en el sector agrícola.
- Potenciar las actividades de esparcimiento, educación y ocio en el medio natural y de los valores culturales.

4.1.4. CRITERIOS GENERALES

Los principales criterios que se han tenido en cuenta en la ordenación del municipio de El Pinar son:

Criterios para la conservación de los valores naturales del municipio

- Se establecerán diferentes grados de conservación conforme a la abundancia y estatus de conservación de las especies y hábitats presentes en el municipio, dando preferencia a los hábitats prioritarios frente a los no prioritarios y respecto a las especies según la siguiente secuencia de prioridad: especies en peligro de extinción, especies sensibles a la alteración de su hábitat, especies en estado vulnerable, especies de interés especial, especies de interés comunitario y resto de especies y poblaciones amenazadas.
- Se priorizará en las zonas más naturales criterios de conservación frente a otros, de tal manera que las actuaciones más naturales se deberán llevar a cabo en los ámbitos más naturales, así como las actuaciones más antropizadas se deben de llevar a cabo en las zonas más antropizadas.
- A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de especies y hábitats protegidos. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
- Se tomarán criterios extensivos para la clasificación en suelo rústico de las categorías de protección hidráulica y protección natural.
- Se apoyará en la investigación para llevar a cabo medidas concretas, en base al principio precautorio y de incertidumbre, por el cual se establece que las decisiones que afecten a la conservación del medio ambiente deberán ser pospuestas, cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos.



Criterios para la prevención de riesgos

- Se considerarán los riesgos naturales como uno de los factores para establecer la categorización del suelo rústico, priorizando las protecciones ambientales en aquellos lugares de más vulnerabilidad y exposición a riesgos naturales.
- En base a los riesgos detectados o la susceptibilidad a ellos, se desarrollarán las normas de admisibilidad de usos e intervenciones como medida preventiva o de minimización.

Criterios para la protección de los valores culturales

- Se priorizará la recuperación, rehabilitación y puesta en uso del patrimonio cultural y etnográfico, como identidad social y recurso económico.
- Se integrarán en la estructura de la ordenación urbanística los elementos naturales y culturales existentes en los núcleos: barrancos, caminos rurales, diversos tipos de parcelación agrícola, conos volcánicos, laderas con pendiente elevada.

Criterios sobre agricultura y usos primarios

- Contemplar las actividades agrarias como el uso predominante y genéricamente admitido en la mayoría del suelo rústico objeto de ordenación (salvo en los espacios de protección natural), regulando la intensidad de su ejercicio y las intervenciones asociadas diferencialmente, según los análisis del medio físico.
- No obstante lo anterior, categorizar como suelo rústico agrario sólo los ámbitos de alto valor productivo en los que se considere prioritaria la preservación de los cultivos, evitando la categorización extensiva que implica unas restricciones legales innecesarias que suelen ser fuente de conflictos en la gestión. Los ámbitos que se categoricen como suelo rústico de protección agraria no sólo admitirán estas actividades (que también han de ser compatibles en otras categorías) sino que han de concebirse como áreas sobre las que proponer medidas efectivas de promoción agrícola, en el propio plan operativo del Plan General, tal y como se establece en la ley de medidas urgentes.
- Ordenar de manera integrada los núcleos rurales y las distintas formas de explotación agrícola.

Criterios para los núcleos de población y asentamientos poblacionales en suelo rústico

- Delimitación del suelo urbano controlando la extensión urbana dispersa.
- Ordenación del crecimiento urbano en la franja longitudinal al este de El Pinar que se sitúa entre la Travesía del Pino y la calle de la Plaza.
- Ordenación de la edificación que mantenga las constantes más importantes de lo existente: baja densidad entre huertos en las Casas, edificación cerrada en Taibique y Edificación más compacta y urbana en La Restinga.
- Tener de referencia la capacidad de solares vacantes en el suelo urbano actual y la estimación de población previsible para la dimensión de los nuevos suelos edificables.



- Simplificación de la normativa de condiciones de edificación en suelo urbano y urbanizable.
- Definir de forma precisa los límites del suelo rústico y de los asentamientos, preservando los valores agrícolas tradicionales existentes en las periferias de determinados núcleos.
- Limitar el crecimiento urbanístico a la colmatación interior de los núcleos existentes.
- Fomentar la rehabilitación de las edificaciones con destino residencial o turístico, con estricto respeto a los requisitos de antigüedad y legalidad, y resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos.

Criterios sobre instalaciones e infraestructuras y criterios de localización

- Se tenderá a ocupar enclaves ya alterados para albergar aquellas infraestructuras municipales que deban situarse en suelo rústico y a evitar los paisajes conservados y de gran calidad o fragilidad.
- Se evitarán procesos de implantación urbana en áreas mal comunicadas.
- Se tendrán en cuenta en función del riesgo existente, la ubicación óptima de infraestructuras y edificaciones.
- La elección de los emplazamientos, se hará en función de emisión de ruido de la actividad a desarrollar, asegurando la no afección a los núcleos urbanos, ni a los lugares de alta riqueza natural principalmente faunística
- Se darán preferencia a los terrenos de relieve suave, a fin de minimizar los movimientos de tierras, se evitarán las redes de drenaje, así como los terrenos inestables o con riesgo de inundación.

Criterios para el desarrollo turístico y de equipamientos de ocio y esparcimiento

- Para destinar cualquier terreno al uso turístico han de tener una aptitud topográfica que permita el desarrollo de los itinerarios a pie o rodados y el acceso a sus dotaciones sin barreras físicas ni recorridos desproporcionados y asegurando en todo caso su acceso cómodo a la generalidad de las personas, minimizando las transformaciones morfológicas del terreno.
- Priorizar el agroturismo en parcelas con fincas de valor etnográfico o siempre que se mantenga en activo determinada extensión agrícola
- Mantener la actividad turística como motor económico municipal, mediante su renovación, diversificación y cualificación, al tiempo que el aprovechamiento de su empuje para la potenciación y mejora de los restantes sectores económicos.
- El sector servicios basado en las actividades de esparcimiento en el medio natural y en el ocio será en todo caso compatible con la debida protección del paisaje, del medio natural y del patrimonio cultural y etnográfico, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades.
- Considerar la admisibilidad de usos e instalaciones recreativos, así como regular sus condiciones de implantación en función tanto de la protección de los valores ambientales



(sobre todo evitar impactos paisajísticos) como de la conveniencia de cada parte del municipio, según su función en el modelo territorial, de acoger tales usos para impulsar y complementar estrategias de desarrollo económico.

- Regular el uso público y recreativo de manera sostenible con los valores ambientales con los que convive, mediante los condicionantes a dichos usos ajustando la carga del uso respecto a la capacidad de acogida del medio.

Criterios sobre infraestructuras

- Resolver las carencias de alcantarillado en el núcleo de El Pinar.
- Desarrollar las normas de admisibilidad de las infraestructuras, especialmente las de promoción privada, en base a una clasificación pormenorizada de los usos, de modo que se posibilite la más eficaz tramitación y, en su caso, autorización de tantas de ellas (fotovoltaicas, de energía eólica, sistemas de riego, depósitos, etc.) que puedan resultar convenientes para los objetivos de desarrollo socioeconómico en el suelo rústico.
- Priorizar el uso eficiente de las infraestructuras existentes, su adaptación y mejora, como alternativa sostenible frente a la implantación de nuevas.

Criterios para facilitar la gestión urbanística

- Simplificación de los mecanismos de gestión de los ámbitos de desarrollo, ajustando la ordenación con la parcelación catastral, minimizando el número de afectados en cada ámbito, que permitan la pequeña promoción adecuada para el crecimiento de los núcleos.
- Siempre que sea posible, trazar los viarios coincidiendo los linderos de las parcelas y hacer coincidir las parcelas iniciales con las finales, para evitar procesos de reparcelación.



5. MODELO DE ORDENACIÓN



5.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación establecida por el presente Plan General de Ordenación es el resultado de plantear la consecución de los objetivos descritos en el apartado anterior, siguiendo los criterios descritos. Por otro lado, la ordenación trata de hacer confluír criterios entre la legislación de aplicación, la ordenación territorial y los intereses municipales manifestados.

5.1.1. CONDICIONANTES INICIALES

Los condicionantes de la situación actual son los siguientes:

- La estructura parcelaria en suelo rústico próxima a los núcleos históricos está muy fragmentada y es, en su mayor parte, accesible a través de la extensa red de caminos públicos. La fragmentación, en gran parte por debajo de la unidad mínima de cultivo (10.000m²) e incluso por debajo de 1.000m², incrementa el atractivo del borde urbano por su proximidad a los equipamientos y servicios urbanos para la implantación de nuevas edificaciones, más aún cuando en los suelos urbanos consolidados las parcelas existentes tienden a ser muy pequeñas para el modelo residencial unifamiliar que actualmente parece más demandado y en los suelos urbanos no consolidados se pospone la edificación al desarrollo de unidades de actuación.
- Se ha generado una percepción de equivalencia entre edificar en suelo urbano y rústico al facilitarse los servicios de electricidad y agua y asfaltarse caminos públicos no previstos en la ordenación o vinculados a la ejecución de la urbanización de planes de desarrollo. Esto origina la aparición de edificación residencial en suelo rústico disconforme con la ordenación vigente, aunque el sistema sancionador empieza a mostrar su eficacia disuasoria.
- Ha existido escasa iniciativa privada en la promoción inmobiliaria insular y de promociones de pequeño tamaño, especialmente en el Pinar, donde la edificación más común es de autopromoción, siendo los propietarios reacios al planeamiento de desarrollo por considerar dado el derecho a edificar en sus parcelas como ha sido habitual en la práctica. No hay costumbre de acuerdo entre propietarios para acometer la gestión de planeamiento, ni de cesión de suelo a la administración o de colaborar en los gastos de urbanización.
- Sobre el resultado del periodo de sugerencias: sobre aproximadamente 260, 240 se refieren al área de Los Llanos-El Cascajo, en los que se solicita de manera mayoritaria que se considere asentamiento rural, por la consolidación de edificaciones existentes y la existencia de los servicios públicos de alumbrado público, telefonía, suministro de agua, electricidad, recogida de basuras y jardines municipales, servicios correspondientes más al suelo urbano que al suelo rústico.
- Áreas con Riesgos Naturales: Del análisis realizado en la memoria de Información de este plan se concluye que los principales riesgos a los que se ve sometido el municipio de El Pinar son el riesgo por avenidas, el riesgo por incendios forestales, los riesgos gravitacionales asociados a derrumbes y deslizamientos y los riesgos volcánicos.

5.1.2. DETERMINACIONES DE PARTIDA

En base a todo lo expuesto se establece:

- Concentrar los usos residenciales en el propio núcleo de El Pinar y en La Restinga y el uso turístico alojativo en La Restinga.
- Permitir el desarrollo de la actividad agraria en el ámbito de ordenación de El Pinar.
- Proteger ambientalmente los conos volcánicos, laderas lávicas, cauces de barrancos y zonas de especial protección.



- Reservar superficie para usos industriales así como para infraestructuras y equipamientos, respetando las actividades preexistentes.
- Delimitar un asentamiento agrícola al sur del núcleo de El Pinar para recoger todas aquellas parcelas que cuentan con explotaciones agrícolas y viviendas asociadas a las mismas.
- Reservar suelo para futuros crecimientos poblacionales en la zona más llana y más demandada del núcleo de El Pinar que corresponde con la zona central del núcleo.
- Plantear actuaciones de mejora de la estructura viaria mediante la prolongación de vías de menor pendiente, con el objetivo de promover la continuidad de la trama existente, tanto rodada como peatonal.
- Conservar la tipología edificatoria tradicional de cada núcleo.
- Procurar que los ámbitos de gestión afecten al menor número posible de propietarios para facilitar su futura gestión.

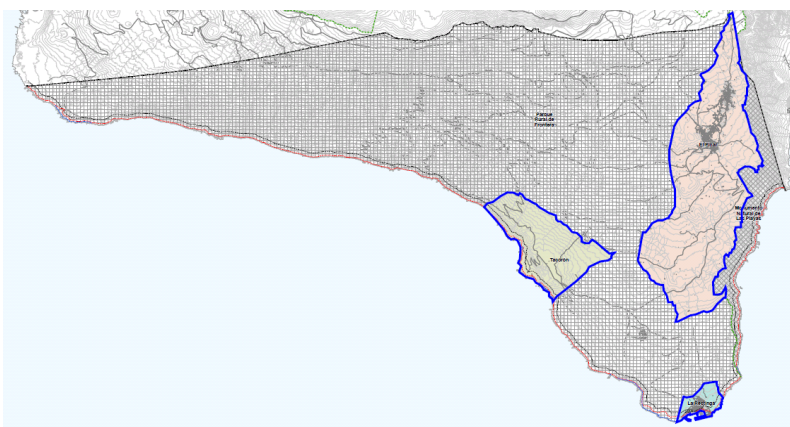
5.1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

La mayor parte de la superficie del municipio está ocupada por espacios naturales protegidos, los cuales ya tienen sus propios instrumentos de ordenación aprobados:

- **Parque Rural de Frontera.**- “Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera” (aprobado en 2006 y modificado en 2014).
- **Monumento Natural de Las Playas.**- “Normas de Conservación del Monumento Natural de Las Playas” (aprobado en 2006).

Por tanto, dentro de sus competencias, el presente PGO de El Pinar de El Hierro ordena el resto de la superficie del municipio, surgiendo así tres ÁMBITOS DE ORDENACIÓN:

- El ámbito de El Pinar tiene una superficie de 11.775.733,70 m² sobre la que se asienta la mayor parte de la población cuya actividad es fundamentalmente agraria.
- El ámbito de La Restinga, con una superficie de 650.365,10 m² destinado fundamentalmente al sector residencial y turístico, alberga el puerto como elemento principal.
- Por último, el ámbito de Tacorón cuenta con una superficie de 3.918.926,12 m² categorizada en su totalidad con protección paisajística orientado a la conservación de sus valores naturales y paisajísticos.
- La superficie total de los ámbitos que son ordenados por este Plan General es de 16.345.018,99 m², lo que implica un 16,48 % de la superficie total del municipio.



Ámbitos de ordenación del PGO (elaboración propia)



5.1.4. SUBÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Con objeto de facilitar la identificación de los diferentes suelos, parcelas, edificaciones e instalaciones, se subdividen los ámbitos de ordenación en:

- EL Pinar: Las Casas, Pinar Centro, Taibique, Polígono Norte, Venticotas y resto de El Pinar.
- La Restinga: La Restinga y resto de La Restinga
- Tacorón: Tacorón

5.1.5. CODIFICACIÓN

Todas las piezas de suelo ordenadas se encuentran identificadas con un código alfanumérico. Existen dos tipos de códigos que se configuran de la siguiente forma:

- LLnnn.- Es un código utilizado para identificar las piezas de la ordenación estructural. Está formado por dos letras, correspondientes al ámbito de ordenación, y por tres números propios de cada pieza.
- LNnnn.- Es el código utilizado para identificar las piezas de la ordenación pormenorizada. Está formada por una letra y un número, correspondientes al subámbito de ordenación, y tres números más propios de cada pieza.

Ámbito	Subámbito	Código de ámbito	Código de Subámbito
EL PINAR	LAS CASAS	PI	P1
EL PINAR	PINAR CENTRO	PI	P2
EL PINAR	TAIBIQUE	PI	P3
EL PINAR	POLÍGONO NORTE	PI	P4
EL PINAR	VENTICOTAS	PI	P5
EL PINAR	RESTO EL PINAR	PI	P6
LA RESTINGA	LA RESTINGA	RE	R1
LA RESTINGA	RESTO LA RESTINGA	RE	R2
TACORON	TACORON	TA	T1

5.1.6. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

EL PINAR:

El 82% del ámbito de El Pinar cuenta con importantes valores económicos y paisajísticos que precisan de protección, por lo que estos suelos se han clasificado como suelo rústico en categoría de protección agraria y protección paisajística. También se ha clasificado como suelo rústico un ámbito situado al este del núcleo, en categoría común de reserva con el objetivo de preservarlo para futuras necesidades de desarrollo urbano, ya que las previsiones de crecimiento para los próximos diez años no justifican su clasificación como urbanizable.

Si bien, la mayor parte del suelo rústico está categorizado como suelo rústico de protección agraria (protección agraria extensiva en el norte y protección agraria extensiva-paisajística en el sur), se determinan otras categorías de suelo rústico sobre elementos singulares como son:

- Un área de montaña situada al norte y, otra zona de especial protección, por la existencia de especies protegidas y de un tubo volcánico que alberga especies únicas, categorizadas de protección natural.
- Los conos volcánicos y las laderas de lava o cenizas, categorizados como suelo rústico de protección paisajística.



- Los cauces de los barrancos como suelo rústico de protección hidrológica.
- Un área de extracción de áridos como suelo rústico de protección minera.
- Otras infraestructuras aisladas como antenas, estanques, embalses, etc, o equipamientos como el cementerio, se categorizan como suelo rústico de protección de infraestructuras puntuales.
- La carretera insular HI-4 con su entorno de protección se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras lineales, superpuesta a otras categorías de suelo rústico.
- La parte Este de la zona central de El Pinar que se ha clasificado como suelo rústico común de reserva.
- Se delimita una categoría de asentamiento en subcategoría de agrícola, situado al sur del núcleo urbano de El Pinar, donde se reconoce un proceso de desarrollo residencial que se ha ido produciendo en relación con la explotación agropecuaria.

El resto del núcleo de El Pinar donde se asienta mayoritariamente la población, se ha clasificado como suelo urbano o urbanizable.

El núcleo urbano se encuentra bastante colmatado excepto en la zona central, donde aún faltan espacios por urbanizar y edificar. Estos espacios se han categorizado como suelo urbano no consolidado y el resto como suelo urbano consolidado. No obstante, la capacidad poblacional de estos suelos es inferior al crecimiento previsto para los próximos años, por lo que no podrán dar respuesta a la futura demanda de viviendas.

En base a lo anterior, el presente Plan General ha delimitado nuevos suelos de desarrollo localizados en el extremo oeste de la zona central del núcleo clasificados como suelo urbanizable no ordenado. Se ha establecido para estos dos ámbitos un uso mixto “residencial – dotacional” y un sistema de ejecución pública por Cooperación con el objetivo de garantizar el desarrollo de viviendas de promoción pública y la ampliación de los equipamientos existentes, actualmente insuficientes para cubrir las necesidades del Municipio.

Asimismo, se delimitan dos áreas aptas para ubicar infraestructuras y usos industriales situados al norte y sureste de Taibique que se categorizan como suelo urbanizable ordenado.

LA RESTINGA:

El núcleo de La Restinga se encuentra urbanizada en su mayoría, por lo que se categoriza como suelo urbano consolidado, a excepción de una zona delimitada al oeste, situada al sur del área de equipamientos deportivos, que se ha categorizado como suelo urbano no consolidado destinado al uso turístico alojativo.

En el extremo este del núcleo, se propone un ámbito de crecimiento turístico que se ha categorizado como suelo urbanizable no ordenado, en consonancia con lo previsto en el PIOH.

El resto del área colindante con el núcleo por el este se categoriza como suelo rústico de protección paisajística con el objetivo fundamental de proteger las coladas lávicas existentes. No obstante, existen otros elementos de interés que se ajustan a otras categorías de suelo rústico como son:

- Una zona de interés arqueológico situado al oeste del núcleo que se categoriza como suelo rústico de protección cultural.
- Los cauces de los barrancos como suelo rústico de protección hidrológica.
- En la zona del puerto se categoriza un área como suelo rústico de protección de infraestructuras.



- La carretera insular HI-4 con su entorno de protección se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras lineales, superpuesta a otras categorías de suelo rústico.
- La franja litoral se categoriza como suelo rústico de protección costera superpuesta, en su mayoría, a otras categorías de suelo rústico.
- La categoría de protección natural se localiza en los extremos este y oeste del núcleo de La Restinga.

TACORÓN:

Con el objetivo de conservar y proteger los valores naturales y paisajístico del ámbito de Tacorón se clasifica en su totalidad como suelo rústico, incluido en su mayoría, en la categoría de protección paisajística a excepción de;

- Los barrancos que se categorizan como suelo rústico de protección hidrológica.
- El área recreativa de Tacorón que se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras, en aplicación del PIOH, y para garantizar el desarrollo de las actuaciones e intervenciones turísticas no alojativas de carácter blando.
- La franja litoral se categoriza como suelo rústico de protección costera, la cual se superpone a las demás.
- Dos ámbitos delimitados en categoría de protección natural.
- Una zona de protección agraria.

5.1.7. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Se consideran elementos estructurantes los suelos, las infraestructuras, construcciones y/o instalaciones con suficiente entidad en el territorio municipal para formar parte de su estructura principal.

Además de los elementos naturales existentes, que indudablemente forman parte de la estructura del territorio, como son los conos volcánicos, las laderas, barrancos, etc., existen otros elementos, consolidados o propuestos, tal y como se describen a continuación:

Carretera HI-4

El principal viario estructurante del municipio es la carretera insular HI-4 que conecta la carretera HI-1 (Valverde-Frontera) a su paso por San Andrés, en el municipio de Valverde, con La Restinga, pasando por el núcleo de El Pinar.

Rutas tradicionales

Existe una serie de rutas tradicionales conectadas a la vía principal HI-4 que configuran en su conjunto una red de accesibilidad de carácter municipal.

Puerto de La Restinga

Este puerto está destinado a las embarcaciones de recreo, pesca y buceo. Comprende las edificaciones a refugio del espigón, lonja, cofradía de pescadores y el muelle, incluyendo las zonas de baño habilitadas y previstas.



Área recreativa de Tacorón

Es un área orientada al desarrollo turístico sin alojamiento para albergar usos de ocio y recreo marítimo.

Conjuntos de sistemas generales de dotaciones y equipamientos

Tanto en el núcleo urbano de El Pinar, como en La Restinga, los equipamientos y dotaciones se encuentran agrupados de manera que conforman áreas de centralidad de carácter estructural.

En el Pinar, este conjunto de centralidad de localiza entre Las Casas y Taibique y concentra los servicios administrativos municipales, oficina técnica, colegio, campo de lucha y campo de fútbol. En las áreas de desarrollo colindantes a esta zona hacia el oeste, el presente Plan General plantea la ampliación de este conjunto, con el objetivo de reducir el actual déficit de suelo destinado al uso público, especialmente en lo que a espacio libre se refiere.

En La Restinga, el conjunto de dotaciones y equipamientos está situado al norte del núcleo, concentrando instalaciones las deportivas del campo de fútbol y el de lucha, el centro escolar del núcleo y un centro cultural. Está previsto por el Plan General el desarrollo de un espacio libre asociado a este conjunto de centralidad, así como, la ampliación del sistema con la construcción de un centro de salud y una estación de guaguas.

Áreas industriales

Las áreas de desarrollo industrial se sitúan al norte y sur de Taibique, denominadas Polígono Norte y Venticotas, respectivamente.

El área industrial Polígono Norte es de promoción insular. Está destinado al uso industrial y de servicios en la que ya existen, actualmente, actividades de este tipo, entre los que se encuentran el aserradero, la helisuperficie, el depósito de agua y el almacén de mantenimiento ambiental.

El área industrial de Venticotas es de promoción municipal, si bien tiene como objeto albergar tanto instalaciones insulares como municipales. Su destino es principalmente acoger actividades de carácter agroindustrial.

Área extractiva de Venticotas

Corresponde a una cantera de extracción minera de áridos existente.

Servicio insular de emergencias

Se trata de una parcela anexa a la carretera HI-4 donde se ubican los servicios de emergencias del Cabildo.



5.2. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

5.2.1. SUELO URBANO

El suelo urbano está conformado por un ámbito interior del núcleo de El Pinar y el núcleo de La Restinga en la costa.

La delimitación del mismo se ha realizado atendiendo a las determinaciones del artículo 48 de la Ley 4/2017, de manera que se han integrado en esta clase de suelo los terrenos que tienen la condición de solar y por tanto, son aptos para la edificación. Estos terrenos deberán encontrarse dotados de acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden, con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Además, acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

El núcleo de La Restinga cumple con todas las condiciones, mientras que el núcleo de El Pinar no cuenta con red de alcantarillado. No obstante, la Ley 4/2017 permite excepcionalmente, la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

Asimismo, atendiendo al artículo 47 de dicha ley, se ha dividido este suelo en las categorías de suelo urbano consolidado (SUCO) y suelo urbano no consolidado (SUNCO).

a) SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO):

En el núcleo de El Pinar apenas algunas vías cuentan con aceras, ya que la mayoría son muy estrechas, y todo el núcleo carece de red de alcantarillado, pero cuenta con el resto de servicios legalmente exigidos. No obstante, la consideración de suelo urbano es incuestionable, asumiéndose la categoría de consolidado en el contexto general insular y del ámbito rural histórico de El Pinar. Es por ello que el núcleo de El Pinar se ha categorizado enteramente como suelo urbano consolidado, a excepción de una zona central que se encuentra todavía por desarrollar.

En base a este criterio, se definen dos áreas de suelo urbano consolidado separadas por el barranco de la Vieja; una, al norte, coincidente con el asentamiento histórico de Las Casas y la estructura urbana desarrollada a ambos lados de la carretera en su prolongación hacia el sur hasta el área donde se localizan los equipamientos municipales y, otra, coincidente con el núcleo tradicional de Taibique y la parte oriental hasta el límite con el barranco.

Los límites del suelo urbano se han determinado en función de la pertenencia de las parcelas y edificaciones a una trama continua de carácter urbano. Se han considerado excepciones en algunos puntos donde el cauce de un barranco interrumpe la trama como es el caso de las zonas situada al noreste de las Casas y al sureste de Taibique, pero por configurar a su vez agrupaciones de edificaciones de carácter histórico y por su proximidad, se han incluido en el suelo urbano consolidado.

El núcleo de La Restinga presenta todos los servicios, por lo que se ha categorizado enteramente como suelo urbano consolidado, excepto una pequeña zona al sur del área de equipamientos que aún falta por colmatar. El límite del suelo urbano consolidado viene definido claramente al norte y este por la carretera de acceso al puerto, al sur por el mar y al oeste por la vía Arenas Blancas y el núcleo de equipamientos existentes al oeste de la vía.



b) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO):

El plan general delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado al oeste de La Restinga destinado al uso turístico.

Unidad de Actuación UA-05 de uso Turístico

- En La Restinga, se propone la colmatación de un área con destino turístico, situada al oeste del núcleo y al sur de la zona de equipamientos, conformado como borde urbano, manteniendo la clasificación y categoría del Plan General Vigente. No obstante, el presente plan general redelimita el ámbito aumentando la superficie al objeto de poder cumplir con las determinaciones del PIOH en cuanto la densidad mínima de 200 m² por plaza alojativa. Parte de este ámbito incorporado se encuentra afectado por la presencia de lajial que se encuentra en su mayor parte en un estado degradado debido al paso de vehículos, obras y el vertido de escombros. La incorporación de este lajial se plantea como una cuestión de oportunidad para frenar el continuado proceso de degradación y procurar su recuperación y protección.
- La ordenación de este ámbito queda remitida al desarrollo de un Plan Parcial que deberá cumplir con las determinaciones e instrucciones definidas en la ficha anexa a la Normativa Pormenorizada del presente Plan General. Esta ficha incorpora, entre otras, las medidas ambientales que deberán adoptarse para la protección del lajial.

5.2.2. SUELO URBANIZABLE

Se han clasificado como suelo urbanizable los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se entienden necesarios para albergar el crecimiento poblacional previsto, para promover el desarrollo del sector turístico y posibilitar la ubicación del sector industrial. En esta clase de suelo, la Ley 4/2017 introduce una modificación respecto al marco normativo anterior, suprimiendo la posibilidad de delimitar suelos no sectorizados, limitando dos categorías de suelo urbanizable; ordenado y no ordenado, tal y como se refleja en su artículo 40.

El presente plan incluye las dos categorías de suelo urbanizable según se especifica a continuación:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUOR)				
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERISTICO	CAT	SUP. TOTAL (m ²)
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	SUOR	19.460,22
SECTOR 2	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	SUOR	23.358,69
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	SUOR	6.262,68
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	SUOR	7.150,09
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	SUOR	10.773,47
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	SUOR	4.824,30
TOTAL SUOR				71.829,45

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (SUNOR)				
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERISTICO	CAT	SUP. TOTAL (m ²)
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL-SERVICIOS	SUNOR	23.460,76
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL-SERVICIOS	SUNOR	30.800,78
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	SUNOR	62.682,74
TOTAL SUNOR				116.944,27



a) ORDENADO (SUOR):

El plan general ha establecido la ordenación directa en los dos sectores de uso industrial y en el sector de uso residencial. Éste último se ha dividido en cuatro Unidades de Actuación al objeto de facilitar su gestión.

Sector 1 y Sector 2 de uso Industrial

Estos dos sectores cuentan con la ordenación directa definida en los planos de ordenación pormenorizada y en el Anejo 1.- Fichero de actuaciones, gestión y Sistemas Generales incluido en el Tomo IV de Normativa Pormenorizada, donde se establecen las particulares de cada sector Cabe destacar que las fichas de los sectores definen las determinaciones particulares entre las que se encuentran las medidas ambientales de obligado cumplimiento. Se trata de:

- El sector situado al suroeste del núcleo de El Pinar denominado Polígono Norte, se ha delimitado, fundamentalmente, para albergar las infraestructuras y servicios de propiedad pública que se encuentran en funcionamiento. Sus límites están definidos; al oeste, con el cauce del barranco de la Vieja y el depósito de Taibique, al este, con la vía denominada Lugar Mata de conexión con la carretera Las Casas (HI-4), al sur, es colindante a Taibique y, al norte, delimita con suelo rústico. La ordenación se establece manteniendo las actividades preexistentes y localizando el espacio libre como elemento de separación entre las parcelas edificables y el suelo rústico. El sector se estructura a partir de una vía de acceso a todas las parcelas calificadas con el uso industrial, equipamientos y dotación, donde está prevista la ubicación de parcelas de menor tamaño para propiciar la reubicación de actividades incompatibles con el uso residencial.
- El sector industrial denominado Venticotas, situado al sur de Taibique, se ha delimitado para albergar una serie de usos y actividades de carácter industrial previstos por el Cabildo Insular de El Hierro, por lo que se trata de un sector de promoción insular. Igual que en el caso anterior, también se posibilita la ubicación de otras actividades consideradas nocivas, insalubres o peligrosas que no puedan situarse en el suelo urbano residencial ni turístico. Su acceso se produce tanto, desde el norte por la vía de la Goronita como, desde el sur por la carretera de La Restinga en el cruce con la cantera de Venticotas. Su ordenación se estructura a partir de una vía central que da acceso a todas las parcelas. Se plantea una parcela de equipamiento en la que será posible disponer de pequeñas naves almacén para acopio de materiales y maquinaria agrícola de los agricultores y empresarios del municipio. Además, se ha previsto en el punto más bajo del sector, la reserva correspondiente para la ubicación de una depuradora, que se ha dimensionado con capacidad suficiente para la depuración de todo el núcleo de El Pinar, en caso de que se desarrolle la red de alcantarillado propuesta.

Descripción de la localización de los sectores:

- En ambos casos, la localización viene recogida en el Plan Insular de Ordenación de El Hierro.
- En el caso del Sector 1 Polígono Norte, los suelos se encuentran altamente antropizados como consecuencia de las diversas actividades que se vienen desarrollando en la zona, así como por la consolidación de algunas construcciones destinadas a infraestructuras de abastecimiento y otros servicios. Al objeto de evitar ocasionar nuevos impactos en otras zonas más naturalizadas, se ha considerado la idoneidad de estos suelos para localizar este sector.
- En el caso de Venticotas, además de estar contemplado en el planeamiento insular, el plan general localiza este sector por ser colindante con el área extractiva que se encuentra en actividad. Esta condición se estima conveniente para la ubicación de usos vinculados a la actividad extractiva próxima como; la transformación del material extraído o la fabricación de materiales de construcción, así como, para la localización de las instalaciones de mantenimiento de la red insular de carreteras y otras



actividades que pudieran resultar nocivas o peligrosas para la población. Se trata de criterio ambiental y social que justifica en todo caso el carácter aislado del Sector 2 Venticotas respecto al núcleo consolidado de El Pinar estando, además, en consonancia con el Plan Insular de El Hierro.

El Sistema de Ejecución:

- En el caso del Sector 1, Polígono Norte, se establece el Sistema de Ejecución Público por Cooperación por tratarse de suelos que, en gran parte de su superficie, son de propiedad pública, siendo del Ayuntamiento y del Cabildo algunas de las instalaciones preexistentes.
- En el Sector 2, Venticotas, se establece el sistema de ejecución privado.

Respecto a la ordenación:

- En la ordenación de ambos sectores están previstos los estándares definidos en el artículo 138 de la L4/2017 en lo que respecta a los espacios libres, equipamientos y dotaciones. También está prevista la localización de parcelas para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, que sean incompatibles con el uso residencial, a fin de propiciar su relocalización en estos sectores de uso industrial. Estas parcelas están definidas en los planos de ordenación y en las fichas con la etiqueta IND*.

Unidades de Actuación del Sector de uso Residencial

El presente plan general mantiene del planeamiento anterior la clasificación del suelo urbanizable situado en la zona central del núcleo de El Pinar, si bien se ha reducido la superficie excluyendo las parcelas con frente a la carretera Las Casas (HI-4) por cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 46 de la L4/2017 al estar transformados por la urbanización. Estos suelos se han integrado en la categoría de suelo urbano consolidado. Por otra parte, la delimitación al norte y este del sector, se han realizado pequeños ajustes en la delimitación del sector en base a la cartografía y a la estructura parcelaria existente.

- En El Pinar, entre los núcleos originales edificados (Las Casas y Taibique), existe un área que en la actualidad se encuentra sin desarrollar por la escasa iniciativa privada y la dimensión de la inversión necesaria. Esta área corresponde a una bolsa interior, rodeada de viarios urbanizados, pero que necesita del trazado de nuevos viarios de acceso a las parcelas interiores. El Plan vigente delimitaba esta zona en un ámbito de suelo urbanizable que se extendía hasta el límite con la carretera Las Casas. No obstante, el presente Plan General excluye el frente a esta vía, ya que se encuentra completamente urbanizada y cuenta con los servicios exigidos para su consideración como urbano consolidado. Como resultado, se obtiene un ámbito de menor superficie, delimitado en toda su extensión por suelo consolidado.
- Dentro del modelo de crecimiento poblacional definido por el Plan General de Ordenación, se considera prioritaria la colmatación de este sector, por lo que, con el objetivo de facilitar la viabilidad su gestión se propone: por un lado, dividirlo en cuatro unidades de actuación para reducir el número de propietarios implicados y, por otro, se define la ordenación pormenorizada de los mismos.
- La delimitación de las unidades de actuación y su ordenación están definidas en los planos de ordenación pormenorizada y Anejo 1.- Fichero de actuaciones, gestión y Sistemas Generales incluido en el Tomo IV de Normativa Pormenorizada, donde se establecen las condiciones particulares para cada una de ellas. Se trata de la UA-01 Era Norte, Ua-02 Era Sur, UA-03 Lucía Machina Norte y UA-04 Lucía Machina Sur.
- El Sistema de Ejecución definido para las cuatro unidades de actuación es el Privado.

b) NO ORDENADO (SUNOR):



Se delimitan dos sectores de suelo urbanizable de uso mixto, de carácter residencial y dotacional situados al noroeste del núcleo urbano de El Pinar y, uno de uso turístico al sureste de La Restinga. Todos estos sectores se han delimitado dentro de las áreas de regulación homogénea de expansión urbana previstas por el PIOH y tienen su ordenación remitida al desarrollo de los correspondientes planes parciales. El Anejo 1.- Fichero de actuaciones, gestión y Sistemas Generales incluido en el Tomo IV de Normativa Pormenorizada contiene las determinaciones específicas que deberán cumplir los instrumentos de desarrollo para cada sector.

Sector 3 y Sector 4 de uso mixto: Residencial - Dotacional

El planeamiento anterior incluía estos suelos en la categoría de urbano consolidado. No obstante, no cumplen con las condiciones exigidas en el artículo 47 de la Ley 4/2017 para tal consideración. El presente plan general propone la delimitación de estos sectores para colmatar el suelo consolidado del núcleo y permitir la continuidad de la trama urbana existente, logrando una mejora de las condiciones de funcionalidad actuales.

Estos sectores, además de acoger los futuros crecimientos poblacionales previstos, tienen la finalidad de ampliar, considerablemente, la superficie actual destinada a la dotación de servicios, por lo que se define el uso mixto Residencial – Dotacional. Por otro lado, queda estipulado el porcentaje que deberá destinarse a vivienda de promoción pública respecto del uso residencial total, incluyendo todos los ámbitos de nueva creación. Además del carácter residencial, se propone que estos sectores se desarrollen como una zona de centralidad del núcleo, donde se ubiquen el centro administrativo, comercial y de ocio de El Pinar.

Debido al interés público para la ejecución de viviendas de protección y aumentar la reducida oferta de dotaciones y espacios libres existente en el núcleo, se ha definido el Sistema de Ejecución Público por Cooperación, de manera que la administración local podrá impulsar el desarrollo de estos sectores sin necesidad de esperar la promoción privada. A su vez, se han dividido en dos sectores para facilitar la viabilidad económica de los mismos.

Tal y como se expone en el apartado justificativo de esta Memoria de Ordenación, en lo que se refiere a la capacidad poblacional del Plan General, se constata la necesidad de clasificar estos suelos urbanizables para poder albergar el crecimiento de población prevista para los próximos años. Estos suelos reúnen mejores aptitudes para el crecimiento, ya que las zonas de Taibique y Las Casas presentan elevadas pendientes y se encuentran prácticamente colmatadas.

Sector 5 de uso Turístico

El sector de uso turístico delimitado al sureste de La Restinga se propone como consecuencia de la adecuación a la Ley 4/2017 que suprime la posibilidad de delimitar suelos urbanizables no sectorizados.

Tal y como se describió en el apartado 6 de esta Memoria de Ordenación, el presente Plan General de Ordenación de El Pinar mantenía el ámbito definido por el Plan General de La Frontera, que lo clasificaba como suelo urbanizable no sectorizado. Tras la consulta realizada a las Entidades Municipal e Insular, se decidió mantener el suelo urbanizable en categoría de no ordenado con el objetivo de impulsar el desarrollo económico y social del Municipio y del conjunto de la Isla. Esta decisión se apoya además, en la necesidad de atender a la creciente demanda de plazas turísticas de calidad que se viene sucediendo en la última década debido a varios factores. El primero es la bajada de precios del transporte aéreo y marítimo para los residentes, lo cual ha conllevado un incremento en el número de turistas canarios a la isla, y que antes no realizaban debido a que era muy caro. El segundo es la promoción turística que ha tenido la isla, tanto por la erupción del volcán submarino Tagoro, localizado en este municipio, como por la serie de TV



“Hierro”, los cuales han dado a conocer la isla a nivel nacional, provocando un aluvión de turistas curiosos por conocer las localizaciones de la serie y del volcán. El tercero es el incremento del número de clubes de buceo, deporte que tiene un riesgo añadido debido a la necesaria descompresión que debe realizarse, lo que implica evitar cambios de altitud hasta 24 horas después de su práctica y que, debido a los desniveles de la isla, no sea viable salir de La Restinga hasta pasado ese plazo por precaución. Esto implica que el turista debe quedarse más tiempo en el núcleo, lo que justifica aún más la lógica de ampliar la oferta alojativa de La Restinga, actualmente, insuficiente.

Todos estos factores que contribuyen al aumento de turistas, hay que enfocarlos a nivel insular y no sólo municipal, ya que, al ser una isla tan pequeña, el interés de los turistas es conocerla en su totalidad; y cuando busca plazas turísticas donde alojarse, puede hacerlo en la localidad que desea, del mismo modo que, cuando no hayan plazas suficientes como en períodos vacacionales, tendrá que hospedarse donde queden plazas libres en otras partes de la isla.

5.2.3. SUELO RÚSTICO

Hay que destacar que el 80% del municipio, se encuentra dentro de algún Espacio Natural Protegido de la Red Canaria de Espacios Naturales, el 76% perteneciente al Parque Rural de Frontera y el 4% al Monumento Natural de las Playas. Ambos espacios cuentan con sus correspondientes normas aprobadas definitivamente, Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera, publicado el 6 de junio del 2006 en el BOC 108/06, y las Normas de Conservación del Monumento Natural de Las Playas publicado el 17/02/2006 en el BOC 034/06, donde se establece la ordenación de cada uno de dichos espacios.

Para el resto del suelo rústico, no incluido en ninguno de los espacios naturales anteriormente mencionados, con carácter general, se ha optado por una ordenación que prevenga impactos, protegiendo aquellas zonas con valores naturales y/o paisajísticos y optando por un desarrollo residencial, agrícola y turístico-agrícola en el ámbito de El Pinar y por un desarrollo turístico en La Restinga, todo ello, de acuerdo con las áreas de regulación homogénea definidas por el PIOH, haciendo una adaptación más pormenorizada de las mismas al ámbito municipal a través de las unidades ambientales homogéneas, producto del diagnóstico del municipio.

La Ley 4/2017, de 13 de julio Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante Ley 4/2017), establece en su artículo 34 las diferentes categorías y subcategorías definidas en el suelo rústico, que para el caso del municipio de El Pinar, y de acuerdo a lo anteriormente mencionado, se concreta en las siguientes:

Categoría	Subcategoría	Etiquetas
Protección Ambiental SRPA	Protección Natural	SRPN
	Protección Paisajística	SRPP
	Protección Cultural	SRPCU
	Protección Costera	SRPCO
Protección Económica SRPE	Protección Agraria *	SRPAG *
	Protección Hidrológica	SRPH
	Protección Minera	SRPM
Protección de Infraestructuras	-	SRPI



Asentamientos	Agrícola	SRAG
Común	de Reserva	SRCR

* En el Suelo Rústico de Protección Agraria el presente Plan General distingue entre:

- Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (SRPAG-1)
- Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva-Paisajística (SRPAG-2)

a) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)

Esta subcategoría de suelo tiene el objeto de preservar zonas con presencia de elementos naturales o ecológicos necesitados de una especial protección.

En esta subcategoría se incluyen distintas zonas de alto valor natural, de alta fragilidad y de elevada susceptibilidad a su transformación, las cuales requieren de una protección que permita su recuperación o su conservación, según corresponda. Ocupa una superficie de 54,5 ha, lo que supone un 3,34 % de la superficie de los ámbitos de ordenación. El objetivo del plan para estas zonas es minimizar el riesgo de pérdida de valor, a través de la máxima categoría de protección, ya que en mucho de esos casos se ha puesto en peligro su conservación.

Bajo esta subcategoría se protege la unidad ambiental 1 (bosque), que corresponde con la zona del Pinar de El Salvador considerado Monte de Utilidad Pública y que se encuentra fuera del Parque Rural de Frontera, al norte del municipio. Presenta una masa de pinar con coberturas superiores al 50% con pies adultos. Es considerada por el PIOH como un ARH de protección ambiental de masas forestales. El objetivo de esta protección consiste en propiciar la recuperación y potenciación del pinar canario, aumentando la masa forestal de la isla.

También pertenece a esta subcategoría la unidad ambiental 14 (enclave singular), situada al sureste de la explotación minera de Venticotas. Corresponde con una zona de elevado valor cultural, con un enclave de muy elevado valor singular y fragilidad: una cueva volcánica con una entomofauna de presencia única en la isla, y por la presencia de flora endémica en los fondos de vaguadas. Esta zona es considerada por el PGO vigente así como por el Plan Insular como zona productiva extensiva. Esto ha provocado un elevado riesgo para la conservación, principalmente para dicha cueva conocida como “la cueva de la curva”. Es por ello, y con el fin de garantizar su protección, que este ámbito se categoriza como suelo rústico de protección natural.

b) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SRPP)

Esta subcategoría de suelo tiene por objeto la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de la morfología volcánica singular y de otros elementos característicos del paisaje como valor ambiental estructural, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje. Esta subcategoría se otorga, por un lado, a parte de la unidad homogénea de conos y coladas volcánicos (unidad ambiental 7), los cuales, tal y como se establece en el PIOH son recogidos como ámbitos de especial protección, donde la ausencia de actividad agrícola hace que el interés paisajístico tenga mayor peso que en el resto de los ámbitos incluidos en esta unidad homogénea que si se encuentran en producción. En algunos conos sí que existe actividad agrícola, pero ésta forma parte del paisaje antropizado. Por otro lado, también se incluyen en esta subcategoría parte de la unidad homogénea laderas con matorral (unidad ambiental 13), en concreto, la cercana a la Restinga, la pendiente, el barranco que la atraviesa y la alta visibilidad desde la carretera son los principales criterios asumidos para su inclusión en esta subcategoría. Y por último, también queda incluida en esta subcategoría las zonas de lajal y malpaís (unidad ambiental 10) éstas se



corresponden con el Lajial de la Restinga, tanto al este como al oeste y el Lajial de la zona de Tacorón, así como el Malpaís de Montaña Jable.

El fin de esta subcategoría es, para el caso de los Conos y Coladas, evitar la posible transformación de estos elementos, tanto el interior de los conos como las zonas de coladas. Históricamente se han roturado y últimamente se observa la roturación de las laderas bajas de los conos. La protección asignada consiste en permitir la agricultura existente con medios tradicionales pero evitar que esta actividad continúe colonizando conos y laderas. En el caso de la ladera de la Restinga, se trata de salvaguardar la percepción paisajística de una zona de alta incidencia y por otro evitar la degradación de la ladera atravesada por una barranquera y su consiguiente riesgo erosivo, puesto que esta zona es propuesta por el Plan Insular dentro de las áreas de protección territorial con destino residencial.

Ocupa una superficie de 480,47 ha, lo que supone un 29,4% de la superficie de los ámbitos de ordenación.

c) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPCU)

Esta subcategoría de suelo tiene por objeto la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como su entorno inmediato.

Esta subcategoría es asignada al Área Territorial de Interés Arqueológico y Paleontológico, establecida por el Plan Insular de El Hierro denominada La Restinga, que incluye al enclave reconocido como Bien de Interés Cultural la zona arqueológica "La Restinga". Se trata de proteger una importante zona arqueológica compuesta por un Bien de Interés Cultural, y ejemplos de hábitat aborígen, y a su vez proteger el lajial donde se encuentra, conformado por unas coladas de lava pahoehoe muy bien conservadas.

Ocupa una superficie de 4,86 ha, lo que supone un 0,30 % de la superficie de los ámbitos de ordenación.

d) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPCO)

Esta subcategoría de suelo tiene por objeto la protección del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y en ellos se encuentren presentes valores naturales que justifiquen esta categorización. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra de las enumeradas en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas en función de estos valores.

Al igual que en los casos anteriores, el presente plan, establece la subcategoría de rústico de protección Costera a la franja establecida por la ley de Costas para garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo terrestre, asegurando su integridad y adecuada conservación, regulando su utilización racional, acorde a su naturaleza, con respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

Se considera superpuesta a las subcategorías de protección hidrológica y de protección paisajística y de protección de infraestructuras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 4/2017. Ocupa una superficie de 54,08 ha.

e) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (SRPAG)

Esta subcategoría de suelo tiene por objeto la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola. Dentro de esta subcategoría debe distinguirse entre:

- Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (SRPAG – 1)



- Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva-Paisajística (SRPAG – 2)

Para estos suelos agrarios se propone, principalmente, respetar los elementos relevantes de la estructura territorial (barrancos, oteros) y preservar las características formales de las parcelas agrícolas – tamaño de parcela y manera de construirse- tanto por su valor etnográfico e histórico –escala humana de la transformación territorial-, como formal y paisajístico –adaptación al relieve-, ya que son un elemento sustancial y muy atractivo de la imagen del municipio.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA EXTENSIVA (SRPAG – 1)

Esta subcategoría engloba aquellos terrenos que en la actualidad están dedicados al aprovechamiento agropecuario o a aquellos que la calidad de sus suelos los hace especialmente indicadas para este tipo de usos, siendo el objetivo de esta categorización el mantenimiento y fomento de la actividad agrícola tradicional.

Fundamentalmente se corresponden con las unidades ambientales homogéneas de zonas agrícolas (unidad ambiental 6) y zonas potencialmente agrícolas (unidad ambiental 9). Se engloba de esta manera a la mayoría de cultivos activos y abandonados así como la mayor parte de las instalaciones ganaderas. Se recogen bajo esta denominación las áreas con menores tamaños de parcela, configuradas por medio de linderos de piedra sin gran transformación del suelo, debido a encontrarse en las zonas más llanas. Se corresponden con las zonas de cultivo histórico desarrolladas en las zonas de medianía y vinculadas directamente con los núcleos de población, que se desarrollan en su interior o en sus alrededores. Su uso original es el agrícola, aunque también se utilizan para la ganadería, como muestra la presencia de los goronas para proteger el arbolado. Es una zona vulnerable a la ocupación indiscriminada como demuestra la presencia edificación dispersa, entre otros motivos por su proximidad a los núcleos, servicios y equipamientos, la buena accesibilidad y el abandono parcial del uso agrícola tradicional.

La propuesta de ordenación para estas zonas se basa en un uso principal agrícola, permitiendo bancales, la comercialización vinculada a la actividad, pequeñas industrias de primera transformación vinculadas a la explotación. Se encuentra ampliamente representada en el municipio, principalmente en los alrededores de Taibique, tanto hacia cumbre como hacia los acantilados, conocida como la zona de medianías y también se encuentra en la Hoya de Tacorón.

Esta subcategoría se encuentra ampliamente representada en el municipio, un total de 544,53 ha, lo que supone un 33,32% de la superficie total de los ámbitos de ordenación.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA EXTENSIVA PAISAJISTICA (SRPAG – 2)

Esta subcategoría incluye las zonas de cultivo histórico en época de recesión, desarrolladas sobre las coladas volcánicas y conos volcánicos, alejadas de los núcleos de población y puestos en cultivo por la necesidad de alimento sin apenas accesibilidad. Son zonas con un relieve diferenciado, en posición elevada en muchos casos, dominándolas visualmente, donde abundan elementos de valor etnográfico. Están bastante antropizados por su uso tradicional (agrícola o pastoreo), pero actúan de colchón paisajístico fuera del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos. En la actualidad la mayoría se encuentran en abandono.

Se localiza en la zona llana de la Montaña de La Lajura y la zona del Bajo Tembárgena.

La propuesta de ordenación del plan para estas zonas se basa en un uso complementario entre agrícola y conservación ambiental, permitiendo usos productivos principalmente extensivos que impliquen pocas infraestructuras y un uso respetuoso de las características naturales y culturales de la zona, limitando la edificación y las instalaciones auxiliares.

Esta subcategoría ocupa un total de 322,18 ha, lo que supone un 19,71 % de los ámbitos de ordenación.



f) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)

Su objeto es la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

Uno de los principales problemas que se han identificado en el municipio es la abundancia de barranqueras de escasa entidad pero que al no contar con una protección apropiada ha generado la ocupación del cauce por usos agrícolas, viales, incluso edificaciones, lo que ha provocado en algunos casos el desbordamiento o cambio de cauce natural y en otros casos ha incrementado la velocidad y arrastre de elementos que ha provocado la rupturas de diques y presas. Se ha asignado esta categoría a la totalidad de los barrancos localizados en el municipio, delimitando el área de la misma con carácter extensivo. Es asimilable a las Áreas de Protección ambiental Barrancos del PIOH, incrementando considerablemente las que fueron definidas por el mismo al adecuar la escala de trabajo e incorporar los tramos de barrancos aguas arriba tanto de Taibique como de Aguachicho. Se corresponden con los siguientes:

Barranco de Las Casas
El Barranco de la Vieja
Barranco del Ronquillo
Barranco de la Cerraja
Los barrancos de la zona de Tacorón
El barranco de La Restinga

Se ha tomado como criterios de delimitación los siguientes: Si el barranco se encuentra encajonado rodeado de categoría económicas, la categoría protege no solo el cauce sino el barranco entero en base a cartografía topográfica 1:5.000; en el caso de ser barrancos más abiertos únicamente se ha recogido el cauce con criterios extensivos también en base a la cartografía topográfica 5.000. Supone en total 32,04 ha un 1,96 % de la superficie de los ámbitos de ordenación.

g) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA (SRPM)

Corresponde a aquellos suelos que forman parte de explotaciones mineras ya existentes o que están registradas de acuerdo con la legislación minera. Se corresponde con la zona extractiva de Venticotas, recogida como tal en el plan municipal vigente y como ámbito de protección singular extractiva minera en el Plan Insular.

No se considera ninguna afección al territorio por la misma, por lo que se mantiene dicha categorización para esta zona, aplicándole la regulación y determinaciones establecidas para la misma desde el PIOH.

Ocupa una superficie de 2,82 Ha el 0,17 % de la superficie de los ámbitos de ordenación.

h) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI)

Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría es compatible con cualquier otra de las previstas en suelo rústico, distinguiéndose en el presente Plan General las siguientes:



- **SRPI Superpuestos:** Se trata de las infraestructuras viarias superpuestas con otras categorías de suelo rústico.
- **SRPI:** Se trata de las infraestructuras viarias, de transporte, telecomunicaciones, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento. Incluyen los equipamientos e infraestructuras ubicados en suelo rústico, como el cementerio, los depósitos de agua, el puerto, las zonas de antenas de telecomunicaciones, los depósitos de agua y el área recreativa de Tacorón.

i) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAG)

Son áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación. En el municipio existe un área con estas condiciones, situada al sur de Taibique.

El análisis de la edificación existente en suelo rústico y su implantación reciente en los últimos veinte años revela que la forma en que se ha producido el crecimiento residencial en los últimos años es, principalmente, sobre la estructura agrícola existente, con parcelaciones, en la mayoría de los casos menor de 5.000m², sin elevadas pendientes, con acceso a través de una red de caminos en parte asfaltados, vinculados a una carretera, cuentan con servicios de agua y electricidad y se sitúan próximas a asentamientos históricos. Parecen clave en este proceso la disponibilidad de automóviles privados y la proximidad de núcleos urbanos desde los que disponer de servicios y dotaciones.

Tomando como referencia el área establecida por el PIOH como asentamiento tradicional II en el municipio del El Pinar, se ha llevado a cabo la delimitación de esta subcategoría. Asimismo, coincide con una parte de la unidad homogénea agrícola en activo (unidad ambiental 6). Por otro lado, el Plan General de Ordenación La Frontera define también en este ámbito un suelo rústico de asentamiento agrícola.

Fundamentalmente son suelos de valor agrario, donde se da una trama continua de cultivos en activo, con edificación de uso residencial existente y vinculada a la explotación agraria y que se encuentra a cierta distancia del núcleo urbano. Estas zonas productivas en la actualidad cuentan con plantaciones vinícolas principalmente asociadas a viviendas rurales con huertos o frutales también en activo. La ordenación planteada en este ámbito va orientada al reconocimiento de la situación existente, garantizando el mantenimiento de la actividad agropecuaria como principal y permitiendo el uso residencial asociado, estableciendo unas limitaciones al crecimiento.

La distribución de los asentamientos de población tradicional en el municipio responde a la disponibilidad de suelos productivos y de un clima propicio para mantener una agricultura históricamente dominada por cultivos de secano, tanto cerealísticos como de frutales templados. Estas características se dan en una estrecha franja entre los 400-500 metros y los 1000 metros sobre el nivel del mar, donde se ha desarrollado el núcleo de Taibique- Las Casas, y más recientemente, el disperso de baja densidad en el ámbito del asentamiento, vinculado a los cultivos existentes.

En este sentido, se debe valorar que el municipio se caracteriza por su ruralidad, hecho que domina la estructura territorial del conjunto de la isla, pero que en este caso se acentúa, sin que pueda hablar en términos territoriales de auténticos núcleos urbanos, sino de cabeceras municipales en las que se imbrican las características propias del medio rural con las del urbano, como es el caso de el núcleo cabecera de Taibique- Las Casas. En este sentido, se debe tener en cuenta que algunos de los servicios propios de los núcleos urbanos se ubican, bien en Valverde, en calidad de capital insular, bien en el área metropolitana de la isla de Tenerife.

Además el PIOH, estableció otros asentamientos tradicionales II en los otros municipios de la Isla, todos ellos con característica similares al que nos ocupa en relación con su alejamiento, y en ningún caso limita el crecimiento endógeno por esta circunstancia.



De este modo, se puede llegar a la conclusión de que el planteamiento del problema de la lejanía no resulta razonable establecerlo en términos locales, es decir, si el Asentamiento Agrícola ocupa una posición de aislamiento y lejanía en el relación a Taibique, sino que debe plantearse considerando la lejanía del conjunto del sistema territorial municipal en relación al sistema insular y regional.

Por lo tanto, conceptos siempre indeterminados y relativos como son el de aislamiento y lejanía se vuelven estériles porque la distribución existente es la única posible en un municipio con más de 60% de su superficie incluida en el Parque Rural, y donde el conjunto del municipio ocupa una posición alejada y aislada dentro del sistema insular y regional.

Ahora bien, para evitar una la asimilación a un asentamiento rural, se establecen una serie de limitaciones a la nueva implantación del uso residencial que deberá tener carácter excepcional y constituir un uso complementario al uso principal agrario.

Esta categoría ocupa una superficie de 74,03 Ha lo que supone una 4,53 % de la superficie de los ámbitos de ordenación.

5.3. USOS GLOBALES

En El Pinar, los principales usos globales en los ámbitos de ordenación son el primario (58,62% aproximadamente) y el de conservación ambiental (34,12 %) al estar gran parte de la superficie municipal dentro del Parque Rural de Frontera y del Monumento de las Playas. La distribución de superficial y porcentual en los ámbitos de ordenación son:

USOS GLOBALES			
USO GLOBAL		SUPERFICIE (m2)	%
AMBIENTAL	AM	5.576.913,98	34,12%
INDUSTRIAL	IN	42.818,93	0,26%
INFRAESTRUCTURAS	IE	144.753,14	0,89%
PRIMARIO	PR	9.659.140,55	59,10%
RESIDENCIAL	RE	726.442,26	4,44%
TURISTICO	TU	194.018,35	1,19%
TOTAL USOS GLOBALES		16.344.087,21	100,00%

5.3.1. USO AMBIENTAL

Se asigna este uso a todas las zonas que presentan valores naturales, por lo que se plantea su conservación.

El uso ambiental corresponde a las categorías de suelo rústico de protección natural, de protección paisajística, de protección hidrológica, de protección cultural y protección costera.

Por tanto, el uso ambiental se localiza en el área de pinar al norte del municipio, en la Cueva de La Curva y su entorno, en las laderas y conos volcánicos, en las coladas lávicas y en la zona costera, por ser todas ellas zonas sin apenas transformación y de un alto valor geológico, geomorfológico y biológico. Si bien, la protección hidrológica está relacionada con la protección ambiental de las cuencas, la Ley 4/2017 lo engloba en la categoría de protección económica como reconocimiento del potencial aprovechamiento agrícola, ganadero, piscícola, de pastoreo y otros usos compatibles.

5.3.2. USO PRIMARIO



Se asigna este uso a los terrenos a los que se les permite el aprovechamiento de los recursos naturales. El uso primario es el propio de las categorías de suelo rústico de protección agraria y de protección minera.

Este uso se localiza principalmente en el ámbito de ordenación de El Pinar, ocupando la mayor parte de su superficie por presentar valores para el desarrollo de la actividad agraria. En este ámbito se localiza también con uso primario el área extractiva de Venticotas.

En el ámbito de ordenación de Tacorón únicamente se asigna este uso a un área con posibilidades de desarrollar actividad agraria.

5.3.3. USO INDUSTRIAL

Este plan general plantea delimitar dos áreas capaces de albergar actividades de almacenaje, reparación y transformación de productos.

Este uso se asigna a los sectores de suelo urbanizable de Venticotas y Polígono Norte ya que estarán destinados a la ubicación de este tipo de actividades.

5.3.4. USO DE INFRAESTRUCTURAS

El uso global de infraestructuras es el propio de los terrenos ocupados por infraestructuras de gran entidad.

Se asigna este uso al puerto de La Restinga y a los suelos rústicos de protección de infraestructuras, excepto el área recreativa de Tacorón cuyo uso global es el turístico no alojativo.

Corresponde, por tanto, con el puerto de La Restinga, el cementerio, los depósitos de agua, las áreas de antenas de telecomunicaciones en La Restinga y en el mirador de Tanajara y la carretera HI-4.

5.3.5. USO RESIDENCIAL

El uso residencial corresponde a los suelos cuyo destino es el alojamiento permanente de personas.

Se asigna este uso a todos los suelos urbanos del municipio, a excepción del puerto de La Restinga, cuyo uso global es el de infraestructuras, y del suelo urbano no consolidado de La Restinga, así como a los suelos urbanizables situados en el núcleo urbano de El Pinar. Por tanto, los suelos con uso residencial corresponden al núcleo urbano de El Pinar y sus zonas de expansión urbana y al suelo urbano consolidado del núcleo de La Restinga.

El núcleo de El Pinar tiene vocación enteramente residencial y es donde habita el 70% de la población del municipio.

La Restinga, aunque acoge al 30% de la población municipal, tiene bastante demanda turística, por ello únicamente se asigna el uso residencial al núcleo existente.

5.3.6. USO TURÍSTICO

El uso turístico es el que corresponde a los suelos donde se prevé el desarrollo de la actividad turística.

Este uso global se asigna a todos los suelos de colmatación y de expansión del núcleo urbano de La Restinga, es decir, al ámbito de suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable no ordenado.

De acuerdo con los criterios generales de actuar preferentemente en suelos ya transformados y evitar implantaciones de gran impacto paisajístico, se propone concentrar las áreas destinadas al uso turístico sobre las áreas actualmente degradadas tanto al oeste como al este del núcleo de la Restinga.



Ante la demanda de alojamiento turístico en esta zona, actualmente se encuentran en explotación algunos apartamentos turísticos. Con el objetivo de diversificar la oferta turística y aumentar la calidad de la misma, se delimitan dichos ámbitos de uso turístico que permitirán que la Restinga sea un enclave con mayor oferta alojativa.

También se asigna el uso turístico no alojativo al área recreativa de Tacorón.

5.4. INFRAESTRUCTURAS

5.4.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA

La red viaria del municipio de El Pinar incluida dentro de los ámbitos de ordenación objeto de este plan son:

- **HI-4:** Carretera de interés regional, conecta la carretera HI-1 (carretera insular Valverde-Frontera) con La Restinga, pasando por el núcleo de El Pinar. Las actuaciones previstas deberán cumplir con el Decreto 112/2002 de traspaso de funciones de la Comunidad Autónoma a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.
- **HI-402:** Es una carretera insular que conecta la carretera insular HI-4 al norte del municipio con el mirador de Las Playas.
- **HI-410:** Se trata también de una carretera insular que conecta la carretera insular HI-4 con Tacorón.

PROPUESTAS EN LA RED VIARIA:

- Tráfico de paso de la carretera en El Pinar.

Se ha diagnosticado que los puntos más conflictivos del paso de la carretera HI-4 por el Pinar son el paso por Taibique a la altura de la plaza de El Mentidero, por el frecuente uso peatonal y el cruce con vías transversales con escasa visibilidad, y la curva de acceso a las Casas, donde los técnicos municipales han advertido de la dificultad de encuentro entre dos vehículos pesados. Tras analizar la curva en cuestión, se ha previsto la posibilidad de ampliarla, en lo que según la simulación realizada implicaría retranquear la alineación interior de la curva aproximadamente 4 metros, para dejar también una acera que cumpliera con la accesibilidad mínima necesaria, que como se ve en la imagen, no afectaría a las edificaciones existentes (ver área de ampliación en el estudio de movilidad).

Otras alternativas podrían ser generar una parada semaforizada o una parada con control visual en la parte inferior de la entrada a la curva, pero la ocupación por aparcamiento inadecuado que podría inhabilitarla arroja dudas sobre la posibilidad de esta última alternativa.

- Estudio del tráfico rodado y demanda de aparcamiento en La Restinga

Se interpreta que el problema de aparcamiento y circulación en Restinga es en temporada alta y fin de semana. El punto más alejado de la playa o el embarcadero no es superior a los 500m, 7 minutos andando, por lo que la posibilidad de localizar emplazamientos para aparcamiento perimetrales se considera razonable.

Según los datos de tráfico de la DGT para 2007, en Frontera el número total de vehículos es de 3.515 de los cuales 1.752 eran automóviles y 1.485 camiones y el resto motocicletas e industriales. El 50% son coches y el 42% camiones. Proporción que se entiende en el Golfo y Taibique, pero no en Restinga. Se estiman unos 250 coches de alquiler en la isla.



Si aplicamos la proporción por habitante para la población de Frontera 2007 (incluido el Pinar) 5.644 resultan 0,6 coches por persona. Si en La Restinga en 2008 hay 568 habitantes, resultan 354 automóviles que los consideraremos todos dentro de la categoría de automóviles.

Si hay 568 habitantes y el hogar tipo es de 2,3 es de aproximadamente 246 hogares, que implican casi 1 vehículos por hogar. Si suponemos 350 coches en temporada baja y multiplicamos por 3 en verano hace un total de unos 1.000 coches, que en línea requerirían 5.000 metros lineales de desarrollo para aparcamiento y 2.500 m en batería. Teniendo en cuenta que la calle de Arenas Blancas tiene 450 m, equivaldría a casi una quinta parte de la demanda, por lo que se comprueba que en verano el aparcamiento plantea problemas. Además, el viario interior es estrecho y en muchos casos sin acera, por lo que la situación de aparcamiento interior sería incómoda si se generalizara, por lo que se estudia en el perímetro, en especial en las calles de La Restinga, carretera de acceso en su parte este, superado el acceso al núcleo, además del aparcamiento subterráneo previsto en las calles Carmen y Estrella.

- Propuesta de movilidad y urbanización en La Restinga.

La petición municipal está más en la realización de un plan de movilidad y su correspondiente proyecto de urbanización del núcleo de la restinga. No obstante, se propone modificar la circulación: se estructura en un viario de un solo sentido con acceso por la calle arenas blancas, la avenida marítima y salida por la calle rancho en 1º instancia y Juan Gutiérrez Monteverde en 2º instancia (acceso restringido para ampliar la zona peatonal del paseo) dejando el resto del viario como calles de tráfico compartido. Una estructura peatonal en cruz sería suficiente para contactar todo el núcleo hacia el mar y hacia las dotaciones mediante las calles de la ola y la calle de las calmas. Esta estructura que en principio va contra la tendencia natural de llegar hasta el embarcadero, permite una menor congestión del núcleo y desplaza la circulación a zonas de aparcamiento perimetral para evitar el tráfico de acceso por el centro del núcleo.

- Infraestructura energética

Su desarrollo, dependiente de la central hidroeléctrica situada junto al puerto de la Estaca, en el municipio de Valverde, pero de escala insular, posibilitará el abastecimiento futuro de las necesidades energéticas del municipio, para lo que se está desarrollando un plan territorial de infraestructuras insular que cerrará el anillo de distribución al norte del municipio, y se reserva un corredor norte sur dirigido a abastecer La Restinga.

- Red de distribución de energía eléctrica

Se ha realizado un cálculo aproximado de las demandas de potencia en los ámbitos en los que el desarrollo pormenorizado se lleva a cabo directamente a través del Plan General de Ordenación Urbana, ya que, en los que van a ser desarrollados a través de un Plan Parcial, deberá ser el mismo el que defina la situación y características de las líneas de distribución y Centros de Transformación, así como de su conexión con la red exterior, que se encargarán del suministro en el interior de cada ámbito.

Los ámbitos en los que se ha realizado el estudio, son, por tanto, los siguientes:

UA-01 La Era Norte
UA-02 La Era Sur
UA-03 Lucía Machina Norte
UA-04 Lucía Machina Sur



En todos los casos se trata de ámbitos situados en la zona norte del casco urbano del municipio y sobre el eje norte-sur del mismo, ocupados o previstos para la ocupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes.

En el cuadro que se adjunta, se refleja la ocupación o previsión, según los casos, de viviendas en cada ámbito, con las dotaciones de consumo previstas para cada una de ellas y resto de las superficies de cada ámbito: viales y espacios libres de uso público (zonas verdes), de las cuales se obtiene (aplicando un coeficiente de simultaneidad 1, para cubrir la situación más desfavorable) la potencia máxima instantánea, y, de ella, la potencia de los Centros de Transformación (CT) que les deben de dar servicio.

En cualquier caso, se ha considerado una potencia mínima de 250 kVA en previsión de que los CT puedan absorber más demanda en el futuro a medida que se actualicen las potencias instaladas en las viviendas existentes, por reforma o sustitución de las mismas.

La distribución de energía eléctrica en MT y BT se llevará a cabo a través de las conducciones existentes o previstas señaladas en el plano de “Infraestructuras y Servicios” incluido en la fase de Aprobación Inicial del PGOU del Pinar.

En concreto, los CT quedarían conectados a la red de Media Tensión (para los tres CT que suministran energía a los ámbitos en estudio) a través de la línea de 20 kV que entra por el este del casco urbano a la altura de la calle El Vardito.

Tipo de suelo	Denominación del ámbito	Nº viviendas	Potencia /viv (w)	Coef. Simultaneidad	Alumbrado viales (w/m2)	Alumbrado El-up (w/m2)	Potencia total (kw)	CT asignado	Situación	Pot.min. a instalar
SUOR	La Era Norte	6	9200	1	1	0,2	56,22	CT La Era Sur	Zona Libre de Uso Público La Era Sur	160 kVA
SUOR	La Era Sur	8	9200	1	1	0,2	75,04	CT La Era Sur	Zona Libre de Uso Público La Era Sur	160 kVA
SUOR	Lucía Marchina Norte	6	9200	1	1	0,2	56,08	CT Lucía Machina	Al este de la C/ Lucía Machina	250 kVA
SUOR	Lucía Marchina Sur	8	9200	1	1	0,2	74,50	CT Lucía Machina	Al este de la C/ Lucía Machina	250 kVA

5.4.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

También de gestión insular, comprende la red de galerías de extracción de agua de Icota, la desaladora existente de la Restinga, que distribuye el agua hasta los depósitos situados ladera arriba de cada núcleo urbano.

Las infraestructuras de abastecimiento de aguas del municipio del Pinar, son:



Galería Icota

EDAM La Restinga

Depósito Las Casas

Depósito Taibique

Depósito La Restinga

INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

Actualmente en la Restinga existe una red de alcantarillado con estación depuradora, pero el Pinar no tiene sistema de saneamiento, por lo que se propone una red que incluya el núcleo de Las Casas y Taibique y que depure los residuos en una futura depuradora. El Ayuntamiento no tiene prevista la localización de la nueva EDAR, pero desde el punto de vista de la ordenación urbanística este hecho no tiene mayor significancia, dado que según el artículo 334 punto 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias;

“Artículo 334. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas.

2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.”

Las infraestructuras de saneamiento del municipio del Pinar, son:

EDAR La Restinga

EBAR La Restinga

La EBAR bombea el agua hasta la EDAR, y después del tratamiento, se filtra al terreno. La EBAR cuenta con un depósito secundario, para que en el caso que no sea posible bombear el agua recibida, se quede almacenada hasta que se pueda reanudar el proceso. De este modo el sistema no está vinculado a un emisario, por lo que no existen vertidos al mar.

PROPUESTA DE SISTEMA DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES PARA EL MUNICIPIO DE EL PINAR DE EL HIERRO:

Actualmente, el núcleo urbano de El Pinar de El Hierro no cuenta con una red general de saneamiento, realizándose los vertidos de aguas residuales de las edificaciones existentes a fosas sépticas o pozos negros independientes para cada edificación o grupo de ellas. Esta situación, se considera indeseable por su obsolescencia y por representar un claro incumplimiento de la Normativa europea, estatal y autonómica en cuanto al tratamiento de las aguas residuales generadas en el núcleo urbano. Por ello, como parte de la documentación del Plan General de Ordenación, se incluye una propuesta básica para la construcción de una red general de evacuación de aguas residuales y, en cumplimiento de la Directiva Europea 271/91, de 21 de mayo de 1.991, sobre el “Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas”, una propuesta para la construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales en los terrenos indicados en el Plan de Desarrollo Insular.



A. Datos de Partida

De los supuestos de crecimiento urbano contenidos en el Avance del PGOU se extraen los siguientes datos:

- Población año horizonte de diseño (2011): 1.880 hab. (incluida la estacional)
- Superficie Industrial prevista (2025): 2,5 Has.

El sistema de saneamiento previsto es SOLO PARA LAS AGUAS RESIDUALES, es decir, solo se dimensionará para el caudal de aguas residuales.

Los parámetros de cálculo que se van a emplear son los recomendados para poblaciones del tamaño del Pinar:

- Caudal población (2025): 300 l/hab./día
- Caudal Industrias (2025): 47 m³/Ha./día

B. Cálculo del Caudal de Aguas Residuales

El cálculo del caudal medio de aguas residuales urbanas e industriales es el siguiente:

- Caudal medio de aguas residuales urbanas (Q_{mu})

$1.800 \text{ hab.} \times 300 \text{ l/hab./día} = 540.000 \text{ l/día} = 540 \text{ m}^3/\text{día}$, y en m³/hora:

$Q_{mu} = 540/24 = 22,5 \text{ m}^3/\text{h}$.

Para el dimensionamiento de las conducciones de la red, necesitamos calcular el caudal punta (Q_{pu}), que se calcula habitualmente suponiendo que todo el vertido de aguas residuales se lleva a cabo durante 10 horas al día, es decir, que el factor punta (F_p) es:

$F_p = 24 / 10 = 2,4$, y el caudal punta de aguas residuales, por tanto:

$Q_{pu} = 2,4 \times 22,5 \text{ m}^3/\text{h} = 54 \text{ m}^3/\text{h}$

Actuado de la misma manera para el agua residual procedente de las industrias, e obtiene:

Caudal punta aguas residuales industriales (Q_{pi}):

$Q_{pi} = ((47 \times 2,5) / 24) \times 2,4 = 11,75 \text{ m}^3/\text{h}$

De donde, el caudal punta total (Q_{pt}), es igual a:

$Q_{pt} = 54 \text{ m}^3/\text{h} + 11,75 \text{ m}^3/\text{h} = 65,75 \text{ m}^3/\text{h}$, o, en l/s, $Q_{pt} = 18,27 \text{ l/s}$

C. Cálculo del Diámetro de las Conducciones

Las conducciones previstas para la red de saneamiento son de Hormigón Armado (HA) para las tuberías que se coloquen a más de 3 m. de profundidad, y de PVC corrugado, de doble pared, hasta 3 m. de profundidad.

Por otro lado, la pendiente mínima prevista para las conducciones, según el trazado propuesto, se produce en la calle Travesía del Pino, en donde la rasante del terreno, entre el cruce con la calle Patricio Cabrera y la calle Lucía Machina, obliga a que la tubería discurra a contrapendiente de la calle, por lo que la pendiente debe de ser mínima para reducir en lo posible la cota de la tubería (que es máxima en el cruce). Fijando la pendiente mínima de la tubería (que en ese tramo será mayoritariamente de HA debido a la profundidad a la que va a discurrir), en el 0,5%, para evitar depósitos en la tubería (velocidad mayor de 0,5



m/s), se obtiene, utilizando la fórmula de PRANDLT-COLEBROOK (3), para el cálculo de la velocidad (a sección llena):

$$v = -2\sqrt{2gDI} \log \left(\frac{K_a}{3,71D} + \frac{2,51v}{D\sqrt{2gDI}} \right) \quad (3)$$

Para $I = 0,005$ (0,5%)

Y aplicando la expresión $Q = v \times S$, donde S es el área de la sección de la tubería (en m²), y v en, m/s.

Se obtiene, para una tubería de HA, $D=300$ mm de diámetro interior:

$$v = 1,03 \text{ m/s y } Q = 73,16 \text{ l/s} > 18,27$$

Luego la tubería de HA, $D=300$ mm, tiene suficiente capacidad.

Actuando de la misma manera para la tubería de PVC corrugado, $D=315$ mm (exterior, 277,6 mm, interior), se obtiene:

$$v = 1,36 \text{ m/s y } Q = 82,10 \text{ l/s} > 18,27$$

Luego también la tubería de PVC, tiene suficiente capacidad.

Cualquier otra combinación con tuberías de HA de diámetro interior mayor a 300 mm, y de PVC corrugado de doble pared, de diámetro interior mayor de 277,6 mm, con pendientes superiores al 0,5%, tendrán, obviamente también suficiente capacidad ($>18,27$ l/s).

D. Diseño de la Red

Con los cálculos efectuados en el apartado anterior, se puede proceder a dimensionar el emisario a la EDAR y las tuberías de la red principal que se representan en el plano adjunto.

Por razones constructivas, todas las tuberías (de la red principal o secundaria) deben de ser de diámetro igual o mayor a 300 mm (HA) o 315 mm (PVC). Por otro lado, se recomienda también que la tubería principal y el emisario a la EDAR sean de diámetro mayor a los ramales secundarios. En este caso, se han seleccionado tuberías de 400 y 500 mm de diámetro, para los tramos indicados en el plano de planta de la red propuesta.

Para los ramales secundarios que se señalan en el plano de planta, se prevé tubería de PVC corrugado de $D=315$ mm., o de HA de $D=300$ mm.

La pendiente máxima aconsejada es del 3%, con el fin de evitar velocidades mayores a 4 m/s (a sección llena).

También se prevé la construcción de pozos de registro cada cambio de sentido en la conducción o cuando las necesidades del trazado en alzado así lo exijan, y, en cualquier caso, cada 50 m., como máximo, en tramos rectos.

E. Estación Depuradora de Aguas Residuales

Además de la construcción de una red de saneamiento para las aguas residuales de procedencia urbana e industrial, se recomienda la construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), como exige la Normativa Europea, Estatal y Autonómica y según está recogido en el Plan Director de Infraestructuras para la isla de El Hierro.



Tratándose de un núcleo de población pequeño, y dada la orografía del municipio aguas abajo del núcleo urbano, se recomienda la instalación de un sistema de depuración de bajo coste (en cuanto a demanda energética) y con baja necesidad de espacio para su instalación, pero que, a la vez, garantice un adecuado nivel de depuración en términos de eliminación de contaminación (Demanda Biológica de Oxígeno (DBO5) y Sólidos en Suspensión Totales (SST)). En este sentido, se propone un sistema de depuración de lechos bacterianos en su modalidad de biodiscos. Con este sistema se obtienen reducciones aproximadas del 85% de la DBO5 y del 90% en SST. Los otros sistemas de tratamientos “blandos” (lagunaje, filtros verdes, lechos de turba, etc...) recomendados para poblaciones de este tamaño, no son aplicables, a nuestro entender, ya que requieren grandes extensiones de terreno llano, que no existe en la zona prevista para la futura depuradora.

El proceso consiste en una serie de discos o cilindros de plástico u otro material similar, que giran en torno a un eje horizontal dentro de un recipiente conteniendo agua residual, con aproximadamente un 40% de su superficie sumergida. Normalmente se instalan varias unidades en serie para mejorar el rendimiento. Este proceso presenta la ventaja de su bajo coste de mantenimiento y su resistencia ante puntas de contaminación (ideal cuando existe una población estacional importante). Además, no requiere recirculación de fangos (con el consiguiente ahorro de energía) y no produce prácticamente malos olores.

F. Cargas Contaminantes y Necesidades de Superficie

Teniendo en cuenta los valores medios de contaminación comúnmente adoptados para poblaciones del tamaño de El Pinar,

$$\text{SST} = 90 \text{ g/hab/día}$$

$$\text{DBO5} = 60 \text{ g/hab/día}$$

Y para la zona industrial, en términos de concentración, cuando no existen industrias de gran poder contaminante (que estarían obligadas, en todo caso, a depurar directamente sus propios vertidos):

$$\text{SST} = 300 \text{ mg/l}$$

$$\text{DBO5} = 200 \text{ mg/l}$$

Y los datos de partida en cuanto a población y superficie industrial prevista en el año horizonte de la actuación,

$$\text{Población total: } 1.800 \text{ hab}$$

$$\text{Superficie industrial: } 2,5 \text{ Has}$$

Se obtienen los siguientes valores totales en cuanto a habitantes equivalentes (traduciendo la contaminación industrial a “habitantes” según los ratios de contaminación antes señalados) y contaminación total diaria:

$$\text{Hab equivalentes: } 2.191 \text{ hab equi.}$$

$$\text{SST} = 194,25 \text{ kg/día}$$

$$\text{DBO5} = 131 \text{ kg/día}$$

Con estos ratios, y teniendo en cuenta que las necesidades de espacio de una planta de biodiscos son de 0,5 m²/hab.equi., llegaríamos a una superficie aproximada de 1.100 m² para la instalación de una planta de tratamiento con biodiscos. Esta superficie podría verse incrementada si se decidiese la instalación de un tratamiento terciario posterior a los biodiscos para eliminar la necesidad de vertido del agua tratada y proceder a su total reutilización agrícola.



Esta propuesta está supeditada a los criterios definidos por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de El Hierro, y por el Consejo Insular de Aguas de El Hierro; por lo tanto no es vinculante, por ello no se establece una localización para la EDAR del Pinar, no obstante, su localización preferente será en el entorno de Venticotas, donde el Ayuntamiento podrá contar con el suelo; en base al artículo 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5.5. INFRAESTRUCTURAS DE LOS SUELOS ORDENADOS POR ESTE PLAN GENERAL

Los esquemas de las redes para los nuevos suelos ordenados se localizan en el fichero de suelos urbanos no consolidados y urbanizables ordenados en la normativa pormenorizada.

5.5.1. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO

En el Diseño de los Esquemas de infraestructuras urbanas básicas de los suelos de desarrollo se han considerado los siguientes Criterios:

A. Criterio de Separación

Se ha primado el principio de separación de sistemas de redes, por lo que se ha planteado un sistema separativo en los sistemas de:

- Saneamiento: Pluviales y Residuales
- Agua: Abastecimiento para consumo, Riego y Contra incendio
- Eléctrico: Suministro de baja tensión y Alumbrado público.

B. Criterio de Implantación

En segundo lugar, se ha implantado la separación de redes entre suelos, de tal forma que, el no desarrollar una unidad de actuación o sector no impida en la medida de lo posible, la futura implantación y puesta en funcionamiento del resto, especialmente de los suelos anexos.

Este principio, no siempre se ha podido llevar a cabo, debido a la propia configuración topográfica del terreno, del trazado de las nuevas vías públicas, pero sobre todo el trazado y de puntos de conexión a la red preexistente.

C. Criterios de Conexión

El trazado de las redes propuestas se ha realizado para intentar que todos los suelos tengan al menos un punto de conexión a las redes preexistentes. Este criterio se implanta para favorecer por lo tanto, su independencia de funcionamiento respecto a los suelos anexos si fuera necesario.

Hay que considerar que para conectar las redes propuestas a las redes preexistentes, hay que transgredir los recintos de los propios suelos de desarrollo. Es por ello, que se ha buscado el trazado de conexión que implique un menor esfuerzo respecto a la distancia y trabajo para conectarlas. Este punto es especialmente destacable el Sector-02 "Venticotas" por su lejanía a las instalaciones preexistentes.

D. Criterio de Accesibilidad

El trazado de todas las redes se ha realizado por espacios de titularidad pública. Por ello, se han situado la gran mayoría de las mismas en las vías públicas, bajo la calzada rodada o en las líneas de aparcamiento anexos en primer lugar, o en segunda opción bajo áreas ajardinadas públicas.



Este criterio pretende que se favorezca la accesibilidad para la inspección, mantenimiento, registro, reparación y/o sustitución de las propias redes.

Las excepciones a este criterio se recogen en el caso del Sector-02 “Venticotas” en su extremo noroeste, donde para conectar a la red existentes de la forma más directa posible y que la red trabaje por gravedad, debe pasar una servidumbre en suelo privado.

E. Criterio de Superposición

Se ha diseñado todas las redes en su conjunto, para intentar minimizar la superposición vertical de las mismas. Por lo tanto, este criterio intenta minimizar el número de cruces posibles. A este respecto, se ha planteado una separación mínima de 0,5 metros unas de otras medidas en la horizontal.

F. Criterio de Trabajo

En todas las redes que transportan un producto líquido (Saneamiento y en menor medida abastecimiento ya que trabaja en carga), se ha primado el facilitar el transporte libre por gravedad.

En la red de saneamiento especialmente se ha diseñado para que la red no entre en situación de trabajo bajo presión, intentando limitar la posibilidad de esta situación con su trazado. Al respecto de este criterio, destaca la excepción del Sector-02 “Venticotas” donde la red de saneamiento trabajara en carga en su tramo final. Así, mediante una estación de bombeo impulsará el producto a la E.D.A.R. anexa situada a mayor cota.

G. Criterio de Dirección de Flujo

Al carecer de datos de la presión de servicio de las redes existentes, se prevén las direcciones de flujo de los productos según el transporte por gravedad.

5.5.2. CRITERIOS DE DISEÑO ESPECÍFICOS

En el Diseño de los Esquemas de infraestructuras urbanas básicas se han considerado los siguientes Criterios de Diseño Específicos:

A. Sistema de Abastecimiento de Agua Potable

Esta red de agua apta para el consumo posee los siguientes criterios específicos:

- Trabaja bajo presión, aunque se favorece el transporte por gravedad con su diseño.
- Se conecta en todos sus extremos posibles a la red de distribución principal ya existente.
- Se prevé, como mínimo, una acometida de conexión cada 25 metros
- Las acometidas se conectan a la línea de distribución mediante una arqueta de conexión.

B. Sistema de Red Contra Incendio (Hidrantes)

Esta red de aguas, que implanta puntos de bocas o hidrantes contra incendio, posee los siguientes criterios específicos:

- Trabaja bajo presión, aunque se favorece el transporte por gravedad con su diseño.
- Se conecta en todos sus extremos posibles a la red de distribución principal ya existente.
- Los hidrantes se sitúan preferentemente junto a las edificaciones.
- Los hidrantes se sitúan sobre las aceras, a 1,50m como mínimo de fachada en caso de aceras de 1,80 metros



- Los hidrantes se sitúan sobre las aceras, a 1,70m como mínimo de fachada en caso de aceras de 2,00 metros
- Se prevé un hidrante cada 50 metros, de tal forma que una manguera de 25 metros pueda barrer la distancia entre ambas.

C. Sistema de Riego (Jardineras y Parques públicos)

Esta red de aguas, que implanta puntos de bocas de riego, posee los siguientes criterios específicos:

- Trabaja bajo presión, aunque se favorece el transporte por gravedad con su diseño.
- Se conecta en todos sus extremos posibles a la red de distribución principal ya existente.
- Las bocas de riego se sitúan sobre las zonas ajardinadas de las medianas de vías públicas, y cubriendo los parques públicos previstos.
- Se prevé una boca de riego cada 25 metros, de tal forma que una manguera de 12 metros pueda barrer la distancia entre ambas.

D. Sistema de Electricidad (Suministro de Baja Tensión)

- Se conecta a la red de distribución principal ya existente.
- Se prevé, como mínimo, una acometida de conexión cada 25 metros
- Las acometidas se conectan a la línea de distribución mediante una arqueta de conexión.
- En los Sectores 01 "Polígono Norte" y 02 "Venticotas" con uso industrial y alto consumo energético, se prevé que la red se conecte a una línea de media tensión y se conduzca a un centro transformador adecuado para la demanda energética. Desde dicho centro de transformación se distribuye el resto de la red.

E. Sistema de Alumbrado Público

- Se conecta en todos sus extremos posibles a la red de distribución principal ya existente.
- En el caso de vías de ancho total menor a 20 metros, se podrá colocar una sola línea de alumbrado, pudiendo situarse sobre el acerado o integrado en bandas ajardinadas.
- En el caso de vías de ancho total mayor a 20 metros, se podrán colocar dos líneas de alumbrado con disposición alternada o "a tresbolillo", pudiendo situarse sobre el acerado o integrado en bandas ajardinadas.
- Los Puntos de Alumbrado se sitúan sobre las aceras, a 1,50m como mínimo de fachada en caso de aceras de 1,80 metros.
- Los Puntos de Alumbrado se sitúan sobre las aceras, a 1,70m como mínimo de fachada en caso de aceras de 2,00 metros.
- Los Puntos de Alumbrado se sitúan sobre las aceras, a 1,70m como mínimo de fachada en caso de aceras de 2,00 metros.
- Se prevé un punto de alumbrado cada 20 metros.

F. Sistema de Telecomunicaciones

- Se dejará prevista una conexión a la futura red de distribución principal de telecomunicaciones.



- Se prevé, como mínimo, una acometida de conexión cada 25 metros en uso residencial y 50 en uso industrial.
- Las acometidas se conectan a la línea de distribución mediante una arqueta de conexión.

G. Sistema de Saneamiento de Aguas Pluviales (separativo)

Esta red de recogida de agua de lluvia posee los siguientes criterios específicos:

- Trabaja libre o sin presión, favoreciéndose el transporte por gravedad con su diseño, excepto en el tramo especificado en el apartado anterior.
- Se conecta a la red de saneamiento principal ya existente, hasta que la misma sea separativa definitivamente.
- Se prevé, como mínimo, una acometida de conexión cada 25 metros a suelos privados.
- Las acometidas se conectan a la línea de recogida mediante un pozo de registro de aguas pluviales.
- Se prevé, como mínimo, un imbornal a ambos lados de la calzada cada 25 metros sobre vía pública.
- Los imbornales se conectan a la línea de recogida mediante una arqueta de registro de aguas pluviales.
- En todos los cruces de las líneas principales de la propia red, o en sus cambios de dirección horizontal acentuados se prevé un pozo de registro.
- En todos los cambios de dirección verticales acentuados se prevé una arqueta de registro.

H. Sistema de Saneamiento de Aguas Residuales (separativo)

Esta red de recogida de agua negras posee los siguientes criterios específicos:

- Trabaja libre o sin presión, favoreciéndose el transporte por gravedad con su diseño, excepto en el tramo especificado en el apartado anterior.
- Se conecta a la red de saneamiento principal ya existente, hasta que la misma sea separativa definitivamente.
- Se prevé, como mínimo, una acometida de conexión cada 25 metros a suelos privados.
- Las acometidas se conectan a la línea de recogida mediante un pozo de registro de aguas residuales.
- En todos los cruces de las líneas principales de la propia red, o en sus cambios de dirección horizontal acentuados se prevé un pozo de registro.
- En todos los cambios de dirección verticales acentuados se prevé una arqueta de registro.
- En la cabecera de las líneas principales de la red, se prevé una cámara de descarga para limpiar y mantener la misma.

5.6. SISTEMAS GENERALES

5.6.1. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES



Las dotaciones se encuentran en su mayoría en el ámbito de El Pinar: ayuntamiento, oficinas municipales, colegio y consultorio médico. No obstante, se localizan otras tres dotaciones en La Restinga, una de ellas de nueva ejecución destinada a albergar un centro de salud.

Los equipamientos se encuentran repartidos en los tres ámbitos de ordenación: hogar residencia, campo de fútbol, campo de lucha, aserradero, centro de emergencia y cementerio en El Pinar; los equipamientos existentes y previstos en la zona deportiva de La Restinga, incluyendo el centro de educación ambiental y un área recreativa en Tacorón.

En cuanto a los espacios libres se localizan, por un lado en el núcleo de El Pinar, dos suelos previstos en los sectores no ordenados y, por otro lado, en el núcleo de La Restinga, dos parques previstos.

5.6.2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Sistema general portuario: El puerto de La Restinga, incluyendo las edificaciones e instalaciones ubicadas en su ámbito.

Sistema general viario: HI-4, desdoblamiento de la HI-4 en La Restinga y el viario que conecta la HI-4 con el polígono industrial de Venticotas.

Sistema general de transporte: Estación guaguas de El Pinar.

Sistema general de otras infraestructuras: depósitos de agua y la depuradora de La Restinga.

5.7. ZONAS DE ORDENACIÓN

En la ordenación pormenorizada se han definido varias zonas diferenciadas atendiendo al uso asignado y a las condiciones de parcela y de edificación establecidas.

Las zonas de ordenación definidas por este plan son:

Residencial Casco Tradicional

Se incluyen en esta zona las parcelas centrales del núcleo de Taibique, caracterizadas por edificación consolidada entre medianeras y alineada a vial.

Residencial Casas-huerto

Se incluyen en esta zona algunas áreas urbanas de Taibique y Las Casas caracterizadas por la coexistencia en parcelas pequeñas de edificaciones y pequeños huertos o jardines. La edificación se ubica de manera libre en la parcela.

Residencial Ciudad Jardín

Se incluyen en esta zona la mayor parte de las parcelas de la zona central del núcleo de El Pinar. Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas donde la edificación se separa de todos los linderos de la parcela.

Residencial Edificación Abierta

Se trata de vivienda colectiva donde la edificación se separa de todos los linderos de la parcela. Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas a vivienda de protección pública que se ubiquen en el núcleo de El Pinar.

Residencial Edificación Cerrada

Se incluyen en esta zona las edificaciones de uso residencial del núcleo de La Restinga.



Turístico Edificación Abierta

Se incluyen en esta zona las parcelas turísticas hoteleras del ámbito turístico de “La Restinga Oeste” y del suelo urbanizable “La Restinga Este”.

Industrial

Se incluyen en esta zona las parcelas industriales de los sectores Polígono Norte y Venticotas.

Equipamientos

Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas al uso de equipamientos, tanto si se trata de sistemas generales como locales, donde esté permitida la edificación.

Dotaciones

Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas al uso de dotaciones, donde esté permitida la edificación.

Infraestructuras y servicios

Se incluyen en esta norma las parcelas situadas dentro de los núcleos de población destinadas a la ubicación los centros e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del municipio.

Espacio libre de protección

Se incluyen en esta zona las áreas de espacio libre afectadas por cauces, barrancos o pendientes muy pronunciadas.

Espacio libre de uso público

Se incluyen en esta zona las plazas, parques y jardines que sirven de esparcimiento a la población.

Viarío

Se incluyen en esta zona todas las vías de titularidad pública incluidas dentro de los suelos ordenados pormenorizadamente. Según su uso se dividen en: viario rodado, viario peatonal y viario de compatibilidad rodado y peatonal.



6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO



6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El Aprovechamiento Urbanístico es el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación u homogenización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (UDA).

El Aprovechamiento urbanístico medio (de cada sector o ámbito) se obtiene dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (UDA/m²s).

El coeficiente de ponderación tiene por objeto homogeneizar las distintas edificabilidades de los usos, tipologías, zonas de ordenanza y situaciones existentes y previstas en la ordenación del plan general en función de su valoración relativa y convertirlas en unidades de aprovechamiento, equivalentes a metros cuadrados edificables del uso característico en el municipio, para la distribución proporcional de beneficios y cargas.

6.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES

Según el artículo 29 de la Ley 4/2017; “El plan general establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.”

En cumplimiento de dicho precepto, se parte del **Cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El mencionado cuadro establece los coeficientes a las tipologías constructivas según el uso, clase, modalidad y categoría. Estos coeficientes son utilizados por el Plan General de Ordenación de El Pinar asignando a cada uno de los usos definidos, el coeficiente que mejor se corresponda con las características constructivas existentes en el municipio.

Para el caso del uso residencial, el PGO de El Pinar asigna un coeficiente de valor igual a 1, distinguiendo entre las dos tipologías denominadas en el plan como “Edificación cerrada” y “Aislada o libre”. Estableciendo una categoría media de 5, se calculan los coeficientes equiparándolas a la modalidad “1.1.2 en manzana cerrada” y “1.1.1 edificación abierta”, obteniendo coeficientes igual a 0,90 y 1,00 respectivamente.

Respecto al uso turístico se ha equiparado a la modalidad definida en el cuadro como “7.1.1 hoteles, hostales, moteles” en categoría 8, por ser la tipología constructiva similar a la que se pretende desarrollar en el municipio, obteniendo un coeficiente de 1,20.

En cuanto al uso industrial se ha establecido una media aritmética entre todas las modalidades del uso industrial, al contar el municipio con una amplia variedad tipológica que incluye desde naves de fabricación y almacenamiento, garajes y aparcamientos, hasta servicios de transportes. Se ha asignado una categoría intermedia de 5 obteniendo un coeficiente igual a 0,75.

Para la asignación del coeficiente de uso de equipamientos se calcula en base a una categoría media de 5, equiparándolo a las modalidades que cuentan con mayor probabilidad de desarrollo como son; centros deportivos cubiertos y descubiertos, incluyendo piscinas y otros auxiliares, varios de espectáculos y otros de uso cultural y religioso. Se obtiene un valor igual a 0,75.



Para el coeficiente del uso residencial calificado como vivienda protegida, aplicable a la reserva mínima de edificabilidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se calcula el coeficiente como la relación existente entre el valor de la construcción de la vivienda protegida y el valor de la construcción de la vivienda en la ponencia de El Pinar, que establece que, el módulo básico de construcción es MBC 600€/m²c. Se recoge como coeficiente VPP en el PGOs el que resulta del cálculo para la tipología de vivienda protegida en Régimen general básico que corresponde a 0,80.

Respecto al coeficiente de situación, se ha definido para cada una de las áreas territoriales delimitadas por el plan general que diferencia el territorio municipal en base a las características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico. El plan general distingue dos áreas territoriales; El Pinar y La Restinga. Estas delimitaciones geográficas se establecen dentro del término municipal para la correcta distribución de beneficios y cargar entre los ámbitos y sectores que se localizan en una misma área territorial. Tomando la unidad como valor asignando a El Pinar, se calcula el coeficiente de situación de La Restinga teniendo en cuenta las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afectan a la producción inmobiliaria. La ponencia de valores incluye El Pinar en el polígono 004, zona R53 y La Restinga en el polígono 005, zona de valor R44.

6.3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

En base a lo anterior, se detallan, a continuación, los coeficientes de ponderación por tipologías y por usos:

a) Coeficiente de uso CU

Se establece un coeficiente según el uso que se asigne

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN POR USO		
C _U		
C _U _USO	Residencial	1,00
	Turístico	1,20
	Industrial	0,75
	Equipamiento	0,75

b) Coeficiente de tipología Ct

Se establece un coeficiente según el tipo de disposición de la edificación en la parcela.

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN POR TIPOLOGÍA		
C _T		
C _T _TIPOLOGÍA	Aislada o libre	1,00
	Edificación cerrada	0,90

c) Coeficiente de Situación CS

En función del ámbito en el que esté situada la parcela.



COEFICIENTE DE PONDERACIÓN POR SITUACIÓN C_s		
$C_s_SITUACIÓN$	Pinar	1,00
	Restinga	1,20

d) Coeficiente de Régimen de Protección (C_p)

Dependiendo de si las edificaciones de uso residencial están sujetas a algún régimen de protección pública o no.

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN POR REGIMEN DE PROTECCIÓN C_p		
$C_p_PROTECCIÓN$	Vivienda de Protección Pública	0,80
	Vivienda libre	1,00

e) Coeficiente de Homogeneización (CH)

Se determinará por ponderación de los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

Coeficiente de homogeneización $CH = CU \times CT \times CS \times CP$

6.4. APROVECHAMIENTO MEDIO

En el artículo 29.1 de la Ley 4/2017 se establece que: *“En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás sistemas generales y dotaciones.”*

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico de cada sector o ámbito se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable SE (m²c) de cada parcela lucrativa, producto de la superficie de la parcela S (m²s) por la edificabilidad que se le haya asignado en la normativa E (m²c/m²s).

$$SE = S \times E$$

Se asigna a cada parcela un coeficiente de homogeneización CH, descrito en el apartado anterior.

Se calculan las unidades de aprovechamiento (UDA) de cada parcela multiplicando la superficie edificable SE (m²c) por el coeficiente de homogeneización CH.

$$UDA = SE \times CH$$

El aprovechamiento urbanístico global AU (UDA) de un ámbito o sector es la suma del aprovechamiento urbanístico de todas las parcelas lucrativas incluidas en él.

El aprovechamiento urbanístico medio AM (UDA/m²s) del ámbito o sector se obtiene dividiendo su aprovechamiento urbanístico global entre su superficie total ST, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

$$AM = AU / ST$$



6.5. APROVECHAMIENTO EN ÁMBITOS Y SECTORES

Cuadro resumen del aprovechamiento global y medio de los ámbitos y sectores:

APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)					
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAM. MEDIO Am(UdA/m ² s)
UA-05	RESTINGA OESTE	TURÍSTICO	25.052,00	9.720,00	0,39

SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS (SUNOR)					
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAM. MEDIO Am(UdA/m ² s)
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL-SERVICIOS	23.460,76	7.852,69	0,33
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL-SERVICIOS	30.800,78	10.541,48	0,34
TOTAL SUNOR NÚCLEO EL PINAR			54.261,53	18.394,17	
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	62.682,74	23.716,80	0,38
TOTAL SUNOR NÚCLEO LA RESTINGA			62.682,74	23.716,80	

SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS DE USO INDUSTRIAL (SUOR)					
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAM. MEDIO Am(UdA/m ² s)
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	19.460,22	6.838,80	0,35
SECTOR 2	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	23.358,69	7.636,81	0,33
TOTAL SUOR INDUSTRIAL			42.818,90	14.475,61	

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL (SUOR)					
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAM. MEDIO Am(UdA/m ² s)
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	6.262,68	2.150,75	0,34
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	7.150,09	2.499,17	0,35
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	10.773,47	3.385,47	0,31
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	4.824,30	1.539,97	0,32
TOTAL SUOR RESIDENCIAL			29.010,55	9.575,37	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			188.773,72	66.161,95	

6.6. EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES

El artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017 determina que: "La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de



las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general”.

Tal y como queda reflejado en las tablas adjuntas, se comprueba el cumplimiento de dicha determinación para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general en el que se distinguen los ámbitos de ordenación de El Pinar y La Restinga:

Equilibrio en el Área Territorial La Restinga

ÁREA TERRITORIAL LA RESTINGA								
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACT.	CAT.	SUP.TOTA L (m ²)	UNIDADES DE APROVECH. (UdA)	Am (UdA/m ² s)	Art.137	Dif. Aprov %
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	SUNOR	62.682,74	23.716,80	0,38	Min: 0,38 Max: 0,44	0,00%
UA-05	RESTINGA OESTE	TURÍSTICO	SUNCO	250,52	9.720,00	0,39		2,06%

Tal y como refleja la tabla, el sector de suelo urbanizable y el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del área territorial de La Restinga cumplen la exigencia del artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017 en cuanto a la diferencia de aprovechamiento.

Equilibrio en el Área Territorial El Pinar

CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACT.	CAT.	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	UNIDADES DE APROVECHAM. (UdA)	Am (UdA/m ² s)	Art.137	Dif. Aprov %
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL- SERVICIOS	SUNOR	23.460,76	7.852,69	0,33	Min: 0,31 Max: 0,36	6,12%
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL- SERVICIOS	SUNOR	30.800,78	10.541,48	0,34		8,18%
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	SUOR	6.262,68	2.150,75	0,34		8,50%
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	SUOR	7.150,09	2.499,17	0,35		10,10%
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	SUOR	10.773,47	3.385,47	0,31		0,00%
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	SUOR	4.824,30	1.539,97	0,32		1,56%

Tal y como refleja la tabla, el suelo urbanizable del área territorial de El Pinar cumple la exigencia del artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017 en cuanto a la diferencia de aprovechamiento.

6.7. JUSTIFICACIÓN DEL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

En aplicación del artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, en el conjunto de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.



Estas viviendas habrán de ser calificadas expresamente por los planes parciales de cada uno de los sectores de suelo urbanizable del núcleo de El Pinar, en cuyas fichas normativas se establece la obligatoriedad de reservar un porcentaje mínimo destinado a VPP de la capacidad residencial total para este uso, tal y como se muestra en los cuadros adjuntos.

CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2c)	SUPERFICIE EDIFICABLE VPP (m2c)	% DESTINADO VPP
UA-01	ERA NORTE	2.150,75	0	0,00%
UA-02	ERA SUR	2.206,08	0	0,00%
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	3.385,47	0	0,00%
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	1.539,97	0	0,00%
SECTOR 3	OESTE 1	8.618,81	3.830,58	44,44%
SECTOR 4	OESTE 2	11.569,92	5.142,19	44,44%
TOTAL		29.471,00	8.972,77	30,45%
% Edif. Res. VPP	CUMPLIMIENTO	Art. 137.1.B.d) de la Ley 4/2017		
30,45%	>	30%		

6.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 137 DE LA LEY 4/2017, RELATIVO A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

108

TOMO II – MEMORIA DE ORDENACIÓN

El artículo 137.2 de la Ley 4/2017 determina que: “Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.”

La superficie total de espacios libres de uso público calificados por el presente PGO, tanto de sistemas locales como generales, suman un total de 56.180,49 m² teniendo en cuenta; por un lado, los definidos en la ordenación urbanística y, por otro, los mínimos previstos en los ámbitos y sectores con ordenación remitida. En este caso se encuentran dos SSGG inscritos a dos sectores de suelo urbanizable, con una superficie total de 5.500 m², quedando indicados en las fichas correspondientes.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
CÓDIGO	ÁMBITO	SUPERF. (m2)
P1019	Las Casas	635,86
P2010	Pinar Centro	871,07
P2011	Pinar Centro	532,77
P2016	Pinar Centro	374,51
P2027	Pinar Centro	1.385,77
P2028	Pinar Centro	616,94
P2038	Pinar Centro	708,54



P2042	Pinar Centro	1.058,86
P2046	Pinar Centro	964,64
P3016	Taibique	389,82
P3070	Taibique	553,50
P3077	Taibique	550,73
P3100	Taibique	480,85
P4001	Polígono Norte	2.876,94
P5001	Venticotas	3.202,74
R1003	La Restinga	4.168,69
R1034	La Restinga	200,68
R1072	La Restinga	567,28
TOTAL SL-EL		20.140,19
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
SISTEMAS GENERALES		NOMBRE
		SUPERF. (m2)
SG-EL-01	Parque al norte de La Restinga	4.629,51
SG-EL-03	Parque al este de La Restinga	2.683,10
TOTAL SG-EL		7.312,61
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS A SECTORES NO ORDENADOS		
SISTEMAS GENERALES		NOMBRE
		SUPERF. (m2)
SG-EL-05	S3 SUNOR PINAR OESTE 1	2.500,00
SG-EL-06	S4 SUNOR PINAR OESTE 2	3.000,00
TOTAL SG-EL		5.500,00
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS EN ÁMBITOS Y SECTORES NO ORDENADOS		
ÁMBITO	NOMBRE	SUPERF. (m2)
S3 SUNOR	PINAR OESTE 1	1.750,00
S4 SUNOR	PINAR OESTE 2	2.250,00
UA-05 SUNCO	RESTINGA OESTE	3.131,50
S5 SUNOR	RESTINGA ESTE	7.835,34
TOTAL ESPACIOS LIBRES		14.966,84

Por otro lado, la capacidad poblacional máxima del PGO, teniendo en cuenta, tanto la población residente, como las plazas turísticas, es de **5.576 habitantes** potenciales, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

E.L./HABITANTES Art. 137.2 Ley 4/2017		
ÁMBITO	USO CARACTERÍSTICO	CAPACIDAD MÁXIMA HABITANTES/PLAZAS
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	4.554
URBANIZABLE ORDENADO	RESIDENCIAL	71
URBANIZABLE NO ORDENADO	RESIDENCIAL - SERVICIOS	438
URBANO NO CONSOLIDADO	TURISTICO *	120
URBANIZABLE	TURISTICO *	225
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	168
TOTAL POBLACION		5.576



* Se ha estimado un total de 345 plazas alojativas distribuidas entre el ámbito de SUNCO y el SUNOR turístico, tal y como asigna el PIOH para el polo turístico La Restinga en hoteles de 4 estrellas o superior.
* Se ha estimado un total de 168 el total de la capacidad residencial del Asentamiento Agrícola teniendo en cuenta la estructura parcelaria y las condiciones establecidas para el uso residencial en el SRAA.

Por tanto, en el supuesto de colmatación completa del PGO (hipótesis bastante improbable), la proporción de espacios libres por habitante se situaría en 8,59 m²s/habitante, cumpliendo, por tanto, con dicha determinación.

RATIO DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE (m ² /hab)	8,59 > 5,00
--	-------------

6.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 138 DE LA LEY 4/2017, ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las reglas sustantivas de ordenación definidas en el artículo 138 de la Ley 4/2017, atendiendo al destino predominante del suelo.

El presente Plan General establece la ordenación pormenorizada en los tres sectores de suelo urbanizable; dos con destino industrial y uno residencial donde se han delimitado cuatro unidades de actuación para agilizar su gestión. A continuación se comprueba el cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

6.9.1. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS DE USO RESIDENCIAL

La ordenación pormenorizada no podrá superar una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, ni una edificabilidad bruta máxima de 1,20 m²c/m²s. Además, deberá garantizar *“Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.”*

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO							
CÓD.	NOMBRE	USO CARACT.	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	EDIFICAB. MEDIA (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO (m ²)	DENSIDAD Hab/Ha
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	6.262,68	0,34	2.150,75	871,07	30,00
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	7.150,09	0,36	2.596,86	907,28	27,50
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	10.773,47	0,31	3.385,47	1.385,77	27,50
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	4.824,30	0,32	1.539,97	616,94	25,00
TOTAL DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO			29.010,55		9.673,06	3.781,07	

6.9.2. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS CON DESTINO INDUSTRIAL.

Según la legislación vigente, en el suelo con destino industrial se realizará una reserva de suelo con los siguientes destinos y proporciones:



- espacios libres públicos de al menos el 10 % de la superficie total ordenada.
- dotaciones de al menos el 1 % de la superficie total ordenada.
- equipamientos de al menos el 3 % de la superficie total ordenada.

Tal como muestran las tablas a continuación, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial propuestos cumple con los estándares legalmente establecidos:

POLIGONO NORTE:	
Superficie total ordenada	19.460,23 m ²
Superficie espacios libres públicos	2.876,45 m ² > (10 % Sup.= 1.946,00 m ²)
Superficie dotaciones	509,70 m ² > (1 % Sup.= 194,60 m ²)
Superficie equipamientos	1.902,21 m ² > (3 % Sup.= 583,81 m ²)

VENTICOTAS:	
Superficie total ordenada	23.358,70 m ²
Superficie espacios libres públicos	3.202,74 m ² > (10 % Sup.= 2.335,87 m ²)
Superficie dotaciones	889,83 m ² > (1 % Sup.= 233,59 m ²)
Superficie equipamientos	1.578,91 m ² > (3 % Sup.= 700.76 m ²)

Por otro lado, el artículo 138.2 establece que: *“Los planes generales de ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, que sean incompatibles con el uso residencial, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.”*

A tal efecto, el plan general de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 metros cuadrados, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el plan general de ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada.”

En este sentido, la ordenación de los dos sectores industriales incluye dicha previsión con la localización de parcelas definidas en los planos de ordenación y en las fichas con la etiqueta IND*, calculadas en base a la superficie neta de las parcelas calificadas con el uso industrial de la siguiente manera:

- En el Sector 1 Polígono Norte se califican 9.495,99 m²s con el uso industrial, de los cuales, 659,35 m²s se destinan a parcelas de sustitución (IND*), lo que representa un 7% del total.
- En el Sector 2 Venticotas se califican 11.108,93 m²s con el uso industrial, de los cuales, 1.133,89 m²s se destinan a parcelas de sustitución (IND*), lo que representa un 10% del total.

Si bien es cierto que en ambos casos no se cumple el 20% mínimo establecido en el artículo 138.2 de la L4/2017, cabe señalar que las características físicas del entorno y la realidad consolidada originan la



obtención mayoritaria de parcelas de grandes dimensiones, dificultando la posibilidad de obtener en el futuro proyecto de gestión, parcelas resultantes que no superen los 300 m²s máxima.

Por otro lado, en el artículo 46 de la Normativa Pormenorizada donde se regulan las condiciones de la parcela de uso industrial se establece lo siguiente:

- *Parcela mínima edificable: 400 m²s.*
- *Se exceptúan de esta condición las parcelas destinadas a la sustitución de actividades nocivas, peligrosas e insalubres, de las actividades industriales y de servicios que se desarrollan en el casco urbano y son incompatibles con el uso residencial. Para estas parcelas se establece una superficie máxima de 300 m² y su localización está prevista en los sectores industriales señaladas en la ordenación pormenorizada con la etiqueta IND*.*

6.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39.2.d) DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SECTOR 2 VENTICOTAS

La Ley 4/2017 establece en el artículo 39.2.d), respecto la clasificación de suelo urbanizable lo siguiente: *“d) Con carácter excepcional, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular.”*

El carácter de excepcionalidad señalado en dicho artículo se podido aplicar en el caso del Sector 2 Venticotas al estar recogido en el Plan Insular de El Hierro y, por las siguientes razones:

- Actualmente, en el municipio no existen suelos disponibles capaces de albergar la instalación de los usos industriales y aquellos que resultan nocivos o peligrosos para la población. La capacidad del otro sector industrial delimitado por el plan general, el Sector 1 Polígono Norte, resulta insuficiente para albergar las necesidades del municipio, dado que se encuentra en gran parte de su superficie colmatado por las actividades preexistentes y por el cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres. Cabe recordar, que estas preexistencias son propiedad Insular y Municipal, donde se localizan, entre otros usos, unas instalaciones de abastecimiento.
- Ante la necesidad de cubrir estas demandas se estimó conveniente la localización del Sector 2 Venticotas por su condición de contigüidad con el área extractiva situada en la carretera general a La Restinga (HI-4). Esta condición de proximidad resulta idónea para la ubicación de usos vinculados a la actividad extractiva tales como; la transformación del material extraído o la fabricación de materiales de construcción, así como, para la localización de instalaciones de mantenimiento de la red insular de carreteras. El transporte del material extraído requiere de la utilización de vehículos pesados por lo que reducir la distancia desde la fuente de origen contribuye a la reducir los efectos de la contaminación.
- En conclusión, se trata de dar respuesta a una demanda del municipio utilizando un criterio ambiental, estando, además, en consonancia con el Plan Insular de El Hierro.

6.11. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO ESTABLECIDO EN LOS SECTORES DE USO MIXTO E INDUSTRIAL

La Ley 4/2017 establece en su artículo 205.1.a) que en suelo urbano y urbanizable se establecerán de manera preferente los sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de optar por un



sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen. En ese caso, tendrá carácter preferente el de cooperación.

El presente plan general establece el sistema de ejecución pública por cooperación en los dos sectores de uso mixto cuya ordenación se remite al desarrollo de un plan parcial y en el sector ordenado de uso industrial denominado Polígono Norte:

- En el caso de los sectores 3 y 4 de uso de uso mixto: residencial – dotacional cabe recordar que, además de acoger los futuros crecimientos poblacionales previstos y mejorar la funcionalidad de la trama urbana existente, tienen la finalidad de ampliar, considerablemente, la superficie actual destinada a la dotación de servicios. Se plantean colindante a la actual zona administrativa potenciando el carácter de centralidad. Por otro lado, se localiza en estos sectores un amplio porcentaje de vivienda de promoción pública respecto del uso residencial total, con el objetivo de reducir el actual déficit de oferta de VPP. Debido al interés público que supone la ejecución de viviendas de protección y aumentar la reducida oferta de dotaciones y espacios libres existente en el núcleo, se ha definido el Sistema de Ejecución Público por Cooperación, de manera que la administración local podrá impulsar el desarrollo de estos sectores sin necesidad de esperar la promoción privada.
- En el caso del Sector 1 Polígono Norte se trata de suelos que, en gran parte de su superficie, son de propiedad pública donde preexisten instalaciones dedicadas a usos industriales e infraestructuras de abastecimiento del Ayuntamiento y el Cabildo insular.

6.12. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33.4 DE LA LEY 4/2017 EN RELACIÓN AL SUELO URBANIZABLE DE LA RESTINGA

La Ley 4/2017 establece en su artículo 33.4 lo siguiente: *“Con carguiente: 3.ce LE DE 33.4 DE LA LEY 4/2017 de abastecimiento del Ayuntamiento y el Cabild se encuentre clasificada como suelo urbano, urbanizable o asentamiento, ni esté ocupada por infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias de interés insular o autonómico, los terrenos incluidos en la misma se mantendrán como rústicos, salvo disposición en contrario de un instrumento de ordenación territorial.”*

A este respecto cabe destacar que el sector de suelo urbanizable no ordenado (SUNOR) delimitado en La Restinga se encuentra afectado por la zona de influencia. Estos suelos estaban clasificados por el planeamiento urbanístico anterior como suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico, si bien, tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017 y transcurrido un año sin que el pleno del ayuntamiento acordara su reclasificación como suelo como urbanizable sectorizado, dichos suelos quedaron reclasificados como suelo común de reserva.

No obstante, lo anterior, el presente plan general de ordenación reclasifica estos suelos al objeto de impulsar el desarrollo económico y social del Municipio y del conjunto de la Isla, dado que cumple con la salvedad establecida en el artículo 33.4, tal y como se justifica a continuación:

- Por un lado, se encuentra recogido en el Área de Regulación Homogénea del Plan Insular de Ordenación de la isla de El Hierro como “Áreas de desarrollo y protección territorial” y como “USO ESPECIAL URBANO URBANIZABLE” en el PORN.
- Por otro lado, el planeamiento insular incluye La Restinga como un Polo Turístico para la implantación de la “nuevos complejos Resorts turísticos”. Concretamente, el “Polo turístico –hotel/hoteles y villas - en La Restinga, este y oeste”.

En conclusión, el sector de suelo urbanizable no ordenado La Restinga Este se encuentra recogido en el instrumento de ordenación territorial, siendo acorde con la clasificación del suelo definida por el



presente plan general y estando incluido dentro del Modelo de Ordenación Turística y del perfil de desarrollo turístico de la oferta alojativa.



7. CAPACIDAD POBLACIONAL DEL PGO

7.1. CAPACIDAD POBLACIONAL Y ALOJATIVA TURÍSTICA PREVISTA

7.1.1. ESTIMACIÓN DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Con el objetivo de llegar a una estimación lo más objetiva posible del crecimiento futuro, se realizan diferentes proyecciones teniendo como base los datos históricos de la evolución poblacional, donde se analiza un periodo de los últimos 14 años (2008 -2021), además de realizarlo por un horizonte temporal de 10 años, hasta el 2031.

Tal y como se extrae de los datos actualizados, un 11% del total del incremento insular tuvo lugar en el municipio de El Pinar. En la tabla adjunta se aprecia que el Pinar ha tenido un crecimiento continuado desde el año 2017:

	EL HIERRO	Δ Interanual	EL PINAR	Δ Interanual	FRONTERA	Δ Interanual	VALVERDE	Δ Interanual
2008	10.753		1.874		3.941		4.938	
2009	10.892	1,29%	1.888	0,75%	4.009	1,73%	4.995	1,15%
2010	10.960	0,62%	1.801	-4,61%	4.124	2,87%	5.035	0,80%
2011	10.995	0,32%	1.804	0,17%	4.143	0,46%	5.048	0,26%
2012	11.033	0,35%	1.854	2,77%	4.104	-0,94%	5.075	0,53%
2013	10.979	-0,49%	1.873	1,02%	4.058	-1,12%	5.048	-0,53%
2014	10.675	-2,77%	1.801	-3,84%	3.901	-3,87%	4.973	-1,49%
2015	10.587	-0,82%	1.791	-0,56%	3.926	0,64%	4.870	-2,07%
2016	10.587	0,00%	1.743	-2,68%	3.959	0,84%	4.885	0,31%
2017	10.679	0,87%	1.776	1,89%	3.983	0,61%	4.920	0,72%
2018	10.798	1,11%	1.825	2,76%	4.018	0,88%	4.955	0,71%
2019	10.968	1,57%	1.870	2,47%	4.093	1,87%	5.005	1,01%
2020	11.147	1,63%	1.894	1,28%	4.184	2,22%	5.069	1,28%
2021	11.298	1,35%	1.936	2,22%	4.278	2,25%	5.084	0,30%

Número de personas a 1 de enero de cada año, según Padrón Municipal de Habitantes, Fuente: Elaboración Propia, Datos ISTAC.

Cuando se observa al interior del municipio, se encuentran diferencias significativas en el comportamiento demográfico de los tres núcleos poblados:

	2020
TOTAL PINAR (EL)	1.894
Casas (Las)	381
Restinga (La)	631
Taibique	844
Diseminado	38

Población residente en El Pinar por núcleos año 2020. Fuente: Elaboración propia; Datos ISTAC.

El núcleo más poblado es Taibique, con 844 habitantes en promedio, representando el 46% del total de habitantes residentes en el municipio, seguido de La Restinga con una media de 631 personas siendo el 32% en promedio, y por último Las Casas con 381 habitantes y no superando el 20% del total, el resto de la población está empadronada en el diseminado del municipio, aunque no superando las 38 personas por año.

En base a estos datos se realizan tres hipótesis de crecimiento, utilizando la siguiente metodología:



- La primera proyección, denominada PRO1 (Proyección Pesimista) se calcula como una regresión lineal simple, el cual permite una estimación futura con base a datos históricos, por lo que se tiene en cuenta el periodo de 2008 a 2021.
- La segunda proyección, denominada PRO2 (Proyección Optimista) se calcula también con una regresión lineal simple, pero en este caso se toman datos históricos de 6 años, debido a que de los últimos 14 años son los últimos 6 los que presentan una tendencia menos volátil con pequeñas variaciones interanuales, puesto que entre el 2008 al 2015 es bastante representativo el descenso de la población.
- Por último, para la tercera proyección denominada PRO3 (Proyección Moderada) se utiliza un método diferente, donde se proyecta un crecimiento que viene dado por la tasa media interanual obtenida desde el último año conocido (2021), y se toman datos a partir del 2008, se utiliza la siguiente fórmula:

$$t = \left(\frac{P_n}{P_o} \right)^{1/n} - 1$$

Donde,

t es la tasa media interanual

P_n es la población del último año conocido

P_o es la población del primer año conocido, y

n es el total de los periodos tenidos en cuenta para el cálculo.

Dicho esto se realiza el respectivo cálculo de la proyección poblacional.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRO 1	1.852	1.854	1.856	1.857	1.859	1.861	1.863	1.865	1.867	1.869
PRO 2	1.977	2.016	2.055	2.094	2.133	2.172	2.211	2.250	2.289	2.328
PRO 3	1.941	1.945	1.950	1.954	1.959	1.963	1.968	1.972	1.977	1.982

Proyecciones poblacionales para 2022-2031. Fuente: Elaboración propia; Datos entre 2008 y 2021, ISTAC

Dado que la tendencia de los últimos 6 años es de crecimiento continuado, siendo El Pinar el municipio de la isla que mantiene elevados índices de manera continuada, se considera la Proyección 2 como la más probable con una estimación de **2.328 habitantes** para el año horizonte del plan, lo que supondría un incremento de **392 habitantes**.

7.1.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL POTENCIAL MÁXIMA DEL PGO

Derivado de la ordenación propuesta por este plan se obtiene los resultados que se muestran en las tablas siguientes:

-

-





CÓDIGO	NOMBRE	CAT.	USO CARACT.	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUP. USO CARACT (m2)	COEF. EDIF. (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	Nº VIV.	HAB.
ÁMBITO P1	EL PINAR. LAS CASAS	SUCO	RESIDENCIAL	104.622,05	80.049,05	0,80	83.829,70	279	633
ÁMBITO P2	EL PINAR. CENTRO	SUCO	RESIDENCIAL	159.224,52	91.933,65	0,41	65.817,91	228	513
ÁMBITO P3	EL PINAR. TAIBIQUE	SUCO	RESIDENCIAL	228.502,65	182.693,81	0,92	210.212,43	737	1.663
ÁMBITO R1	LA RESTINGA	SUCO	RESIDENCIAL	161.174,55	49.505,26	0,61	99.010,52	772	1.745
TOTAL DE SUELO URBANO RESIDENCIAL				653.523,78	404.181,77		458.870,56	2.016	4.554

CÓDIGO	NOMBRE	CAT	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	USO CARACT (m ²)	Em (m2c/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	VIVIENDAS POTENCIALES	HAB.
UA-01	ERA NORTE	SUOR	RESIDENCIAL	6.262,68	4.301,51	0,34	2.150,75	8	17
UA-02	ERA SUR	SUOR	RESIDENCIAL	7.150,09	4.412,16	0,36	2.596,86	8	17
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	SUOR	RESIDENCIAL	10.773,47	6.770,95	0,31	3.385,47	12	26
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	SUOR	RESIDENCIAL	4.824,30	3.079,94	0,32	1.539,97	5	11
SECTOR 3	OESTE 1	SUOR	RESIDENCIAL - DOTACIONAL	23.460,76	12.768,60	0,37	8.618,81	85	195
SECTOR 4	OESTE 2	SUOR	RESIDENCIAL - DOTACIONAL	30.800,78	17.140,62	0,38	11.569,92	106	243
TOTAL DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL				29.010,55	18.564,55		9.673,06	224,00	509,00

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SRAA		Nº VIV	HAB.
Viviendas Existentes.		55	127
Viviendas potenciales según las determinaciones urbanísticas asignadas		15	35
TOTAL DEL SRAA RESIDENCIAL		70	161



Estos datos representan el resultado de la traslación matemática de las determinaciones urbanísticas en términos de estimación de la capacidad residencial potencial máxima. Posteriormente, se matizarán atendiendo a las características del núcleo de El Pinar y el núcleo de La Restinga, en donde se ponderarán estos resultados conforme a la realidad consolidada en el suelo urbano y las características existentes de la estructura parcelaria.

A efectos de la estimación de la capacidad residencial máxima derivada de la ordenación propuesta hay que distinguir entre los suelos sobre los que el Plan General establece las determinaciones de ordenación pormenorizada (urbanos consolidados y sectores ordenados) y aquéllos cuya ordenación pormenorizada está remitida a planes parciales (sectores de suelo urbanizable no ordenados y suelo urbano no consolidado de uso turístico).

En el caso del suelo con ordenación pormenorizada, en primer lugar, se han incluido todos los recintos edificables, cada uno de ellos codificado. En cada recinto/manzana definida se ha estimado el número máximo de parcelas por aplicación de las condiciones de la zona correspondiente, asumiéndose el valor resultante como el número máximo de viviendas (hipótesis del potencial máximo).

- Para las viviendas unifamiliares resulta de dividir la superficie del recinto por la superficie mínima de parcela, cuya fórmula es:

$$\text{N}^{\circ}\text{VIV}=\text{SUP}/\text{Sup.Min. de parcela}$$

- Para la vivienda colectiva y las VPP se multiplica la superficie construida por 0,8 (estimando un 20% de zonas comunes) y se divide por los m²c por vivienda estimada en 100 m² para la vivienda colectiva y 80 m² para la VPP. Fórmula utilizada:

$$\text{N}^{\circ}\text{VIV}=(\text{Edif.Max}*0,8)/\text{m}^2\text{c Viv.}$$

En los suelos con ordenación remitida se asigna a cada sector la superficie máxima edificable, producto de su superficie bruta (con los sistemas generales incluidos, que participan del aprovechamiento) por el índice de edificabilidad. El número de viviendas de cada sector se ha estimado en base a las determinaciones establecidas en la normativa. De forma genérica a los sectores residenciales colindantes al núcleo de El Pinar se le han asignados tipologías similares a su entorno y la edificación abierta como remate de borde hacia el suelo rústico.

Por último, se incluye en el cómputo, la capacidad poblacional del Asentamiento Agrícola calculada en base a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.

Obteniendo el número de viviendas potenciales, se calcula el tamaño medio familiar en base a los datos del número de viviendas existentes en el núcleo de El Pinar y el número de habitantes, lo que supone un tamaño medio familiar de 2,28. A efectos del cálculo de la capacidad en número de habitantes, se asume un ligero ascenso del tamaño medio familiar, fijándolo en 2,3 habitantes/vivienda.

7.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGO

De los datos obtenidos se comprueba que el número de habitantes estimados en el suelo urbano consolidado es muy superior al número de habitantes existentes según los datos del ISTAC del año 2020, siendo 5.445 habitantes potenciales frente a los 1.894 reales:



	ISTAC AÑO 2020	Capacidad potencial del PGO	Diferencia %
TOTAL PINAR (EL)	1.894	4.554	58
Las Casas - Centro	381	1.146	67
La Restinga	631	1.745	64
Taibique	844	1.663	49
Diseminado	38	0	0

Esta diferencia implica que se deban incluir otras consideraciones en el cómputo de la capacidad del plan, ya que la realidad consolidada se encuentra muy alejada de la potencialidad calculada:

- En primer lugar, hay que tener en cuenta el alto porcentaje de viviendas no permanentes existente en El Pinar. Los datos del censo de viviendas del INE para el año 2011 señalan un porcentaje del 37% de viviendas no principales. Esta realidad reduce la capacidad potencial de viviendas disponibles destinadas a cubrir la necesidad de la población residente, por lo que se aplica un coeficiente corrector a las **2.016** viviendas potenciales calculadas en el suelo urbano consolidado, dejando fuera del mercado **746** viviendas.
- En el mismo caso se encuentran las viviendas destinadas al uso vacacional, siendo un uso turístico y no residencial. Esta realidad contribuye, igualmente, a reducir la capacidad residencial del núcleo, siendo una actividad que se encuentra en alza. Según información aportada por el Ayuntamiento, en el núcleo de El Pinar se encuentran registradas **21** viviendas vacacionales y **121** en La Restinga que se reducen de la capacidad residencial inicialmente calculada.
- Por último, se ha tenido en cuenta la dinámica inmobiliaria del núcleo de El Pinar, donde se han generado importantes vacíos intersticiales que no serán colmatados en ningún caso, como consecuencia de la falta de accesibilidad a las parcelas interiores. En este sentido cabe señalar que la tipología edificatoria con la que se ha consolidado el núcleo dispone de menor capacidad residencial que la que el planeamiento le otorga, siendo la vivienda unifamiliar la más extendida, frente a la edificación colectiva. Destacaren este sentido, señalar que gran parte de la superficie edificable se encuentra ocupada por huertas vinculadas a las viviendas existentes. Por esta razón, se aplica un coeficiente corrector de “no colmatación” de suelo urbano consolidado en el núcleo de El Pinar, por el que se estima una reducción de la capacidad potencial de **500** viviendas. Este factor no se aplica en el caso de La Restinga.

Teniendo en cuenta la dificultad para modificar las dinámicas inmobiliarias que se han venido desarrollando en el suelo consolidado, se delimitan nuevos suelos con capacidad residencial teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- En relación el sector de uso residencial ordenado, se ha dividido en cuatro unidades de actuación con el objetivo de facilitar su gestión, entendiéndose que la estructura parcelaria ha dificultado su desarrollo. La ordenación de este sector se plantea como la colmatación de la trama urbana existente, donde se plantea consolidar la tipología característica del entorno, lo que supone un incremento potencial de población poco significativo, con un total de 71 habitantes.
- Con el objetivo de romper con el bucle pernicioso de pérdida de mujeres y de población joven, evitando el despoblamiento y envejecimiento del núcleo, se establecen las 2 bolsas de suelo urbanizable destinada a usos Residencial – Dotacional, como solución a las importantes carencias actuales citadas con anterioridad. Por otro lado, se delimitan debido a la imposibilidad de albergar en el suelo urbano existente, viviendas de promoción pública y cumplir el mandato legal de la adscripción de suelo urbano no consolidado o urbanizable a la

construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, además de albergar las dotaciones y espacios libres necesarios para completar todas las necesidades básicas de la población. Estos suelos tienen una capacidad de albergar 438 habitantes de los cuales, 200 personas, aproximadamente, residirán en viviendas de promoción pública.

En resumen, se muestra a continuación la capacidad máxima calculada según los criterios expuestos:

ÁMBITO	USO CARACTERÍSTICO	CAPACIDAD MÁXIMA HABITANTES
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	1.445
URBANIZABLE ORDENADO	RESIDENCIAL	71
URBANIZABLE NO ORDENADO	RESIDENCIAL - SERVICIOS	438
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	161
TOTAL POBLACION		2.114

La capacidad residencial potencial del núcleo de El Pinar derivado de las determinaciones del PGO, teniendo en cuenta los factores correctores anteriores se estima en 2.114 habitantes, ajustándose a las previsiones demográficas estimada en 2.328 habitantes en el municipio para 2031, año horizonte del plan.

7.1.4. CAPACIDAD TURÍSTICA MÁXIMA DEL NÚCLEO DE LA RESTINGA

La ordenación pormenorizada propuesta en el núcleo de La Restinga se basa en la asignación de la tipología predominante de edificación cerrada con tres plantas de altura sobre la totalidad de manzanas edificables consolidadas, las cuales, junto con los suelos destinados a dotaciones y espacios libres públicos, definen con bastante precisión el ámbito del suelo urbano consolidado.

Al exterior del triángulo delimitado por la calle Arenas Blancas y la carretera general, hasta el borde costero, (junto con la pieza de sistemas generales del extremo noroeste), se propone un ámbito de extensión hacia el este categorizado como suelos urbanizable no ordenado y una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado de uso turístico al oeste.

El dimensionamiento de la única unidad de actuación se establece normativamente fijando un techo máximo de **125 plazas alojativas** en un ámbito territorial de 25.052 m²s (como mínimo ha de tener, según el PIOH, 24.000 m²s, a razón de 200 m²s/plaza), con una superficie edificable máxima de 6.750 m²c (a una media de 50 m²c por plaza y un índice de 0,27 m²c/m²s). En concreto, tal como se establece en la ficha de la unidad de actuación, se tratará de una sola parcela lucrativa en la que disponer un único establecimiento hotelero y otra parcela de cesión de acuerdo a los estándares legales y con las determinaciones del PIOH.

Por último, se ha estimado un total de **220 plazas alojativas** para el ámbito de suelo urbanizable no ordenado de acuerdo con las 345 plazas alojativas asignadas por el PIOH para el ámbito insular de El Sur (núcleo de La Restinga). No obstante, el artículo 134. 4 del PIOH establece que:

“Las camas excedentes anuales que no hayan sido objeto de solicitud de autorización, serán reasignadas, en los porcentajes anteriores correspondientes para cada ámbito insular, para el siguiente año, en la modalidad alojativa que el Cabildo Insular estime conveniente, pudiendo ser en función a la demanda por parte de los promotores.”



En cuanto a la capacidad turística, las previsiones de desarrollo del sector se basan en el incremento experimentado en la implantación de escuelas de buceo en las últimas décadas, lo que ha disparado las demandas de establecimientos alojativos de calidad. Actualmente, la oferta existente en el núcleo es de baja calidad y no satisface las demandas actuales, por lo que se ha establecido una capacidad alojativa acorde con las establecidas en el PIOH para el área turística de La Restinga, en categoría hotelera mínimo de cuatro estrellas.



8. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO INSULAR



8.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO INSULAR

8.1.1. NUCLEOS DE POBLACION, ASENTAMIENTO AGRICOLA Y AREAS INDUSTRIALES

Todo el suelo urbano, consolidado y no consolidado, se encuentra dentro de las áreas urbanas delimitadas por el Plan Insular, tanto en el núcleo de El Pinar como en La Restinga.

Respecto a los sectores de suelo urbanizable con destino residencial, se encuentran localizadas dentro de las áreas de desarrollo residencial delimitadas por el Plan Insular. El resto de estas áreas, ubicado al noroeste de Taibique y sureste de las Casas, se han clasificado como suelo rústico de protección agraria, por ser un área de mayores pendientes y atravesadas por barrancos, considerando inadecuada la expansión urbana sobrepasando la estructura viaria existente.

También se plantea la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable de suelo industrial que ocupan casi en su totalidad las áreas de desarrollo industrial marcadas en el PIOH.

En el área agrícola al sur de Pinar se cuestiona la consideración del asentamiento tradicional I y II previstos en el PIOH.

Por un lado, el análisis de la evolución histórica y de la morfología de la parcelación y edificación en el área designada como asentamiento tradicional I nos muestra que la no se ajusta a la definición de asentamiento rural que define la Ley 4/2017

Sin embargo, respecto a la zona delimita como asentamiento tradicional II, se ha redelimitado un asentamiento agrícola ajustado a aquellas parcelas que cumplen de hecho con lo expuesto en las citadas normas. Se definen unas condiciones normativas en el asentamiento lo que permitirá regularizar parte de las viviendas existentes sin licencia, así como la aparición de algunas nuevas. Estas edificaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola, además de cumplir con otros criterios con el fin de evitar la excesiva ocupación del suelo y el consiguiente impacto en el territorio y el paisaje.

8.1.2. TURISMO

a) Turismo sin carga alojativa

El PIOH 2011 establece el área de desarrollo turístico sin carga alojativa en la Zona de baño de Tacorón. Cuya ordenación contempla lo siguiente:

“Se permiten instalaciones de ocio y recreo marítimo, restaurantes, pequeño club deportivo, embarcadero, contemplación de fondos marinos y la implantación de un Parque Temático Botánico y Agrícola en La Hoya, con Centro de Interpretación de la Naturaleza/Parque Rural.”

El presente plan, asume esta zona definida como G1, únicamente como ampliación de los servicios existentes, al ser consciente de la demanda de la zona y la necesidad de una ampliación de los servicios e instalaciones vinculadas al ocio y recreo marítimo.

Para ello, y en conformidad con el PIOH, se categoriza este ámbito como Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, dotándolo de un régimen propio y una zonificación. De acuerdo con la zonificación establecida para esta pieza de suelo, se identifican dos zonas de ordenación;

- Zona A: se corresponde con la ladera de fuerte pendiente por la que discurre la carretera HI-410. El uso característico es el uso turístico no alojativo, limitado al acondicionamiento de miradores o puntos de observación a borde de vía.



- Zona B: se corresponde el área costera usada de forma tradicional como espacio de ocio, caracterizado por la existencia de puntos de baños e instalaciones para el disfrute público. El uso característico es el uso turístico no alojativo, en las condiciones descritas en la normativa.

b) Turismo alojativo

El Plan Insular concentra en el litoral la mayor parte de la actividad turística del Municipio. Se trata del polo turístico estratégico de la Restinga donde, el presente Plan General mantiene los dos ámbitos ya previstos en el anterior Plan General de Ordenación de La Frontera. Localizados, uno al oeste y otro, de mayor dimensión, al este, se destinan a una oferta alojativa hotelera de al menos cuatro estrellas concentrando.

- SUNCO Restinga Oeste con una superficie total de 25.052,00 m2s.
- SUNOR Restinga Este con una superficie de 62.682,74 m2s.

Teniendo en cuenta la determinación del PIOH que establece una densidad mínima de 200m²s por plaza alojativa, obtenemos una capacidad alojativa máxima de 125 plazas para el ámbito Restinga Oeste y 331 plazas para el Este, lo que supone un total de 456 plazas en el núcleo de La Restinga. Esta hipótesis excede la limitación del Plan Insular en la distribución de nuevas camas turísticas a medio-largo plazo que define para el ámbito de El Sur fijado en 345 plazas en hoteles de 4 estrellas o superior.

No obstante, para la asignación de plazas alojativas a cada ámbito o sector, se tendrá en cuenta el artículo 134.4 del PIOH que establece que: *“Las camas excedentes anuales que no hayan sido objeto de solicitud de autorización, serán reasignadas, en los porcentajes anteriores correspondientes para cada ámbito insular, para el siguiente año, en la modalidad alojativa que el Cabildo Insular estime conveniente, pudiendo ser en función a la demanda por parte de los promotores.”*

Ámbitos Insulares	Hoteles con categoría igual o superior a 4 estrellas, con equipamiento complementario (Áreas de extensión en Zonas Turísticas- no sometidas a ritmo de crecimiento).	Hoteles y apartamentos, con categoría igual o superior a 3 estrellas (Posible en el medio rural).	-Establecimientos de turismo rural (Casas rurales y hoteles rurales, Previstos en el artículo 7.2.a).2 de la Ley 6/2002	Establecimientos rurales en el Matorral	Total (largo plazo)
El Golfo	330	117	117	156	720 (35%)
El Norte (Valverde y Costa)	221	330	281		832(40%)
El Sur	345	74	108		527(25%)
TOTAL	896	521	506	156	2.079

Las cifras en negrita tienen alcance de aplicación directa y el resto de recomendaciones de referencia.

FUENTE: Extraído del Plan Insular de El Hierro



Por otro lado, tal y como observamos en la tabla de distribución de las nuevas camas alojativas, el Plan Insular establece una reserva destinada a establecimientos de turismo rural en el ámbito de El Pinar, con un total de 108 plazas prevista y, otras 74 plazas destinados a pequeños hoteles y apartamentos completando la oferta turística del Municipio.

En total el Plan Insular establece un techo máximo alojativo en el ámbito de El Sur de 527, lo que supone un 25% de la oferta alojativa del conjunto de la isla.

8.1.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

El PIOH establece que las áreas de protección ambiental son espacios de interés ecológico, geomorfológico y/o paisajístico que han sufrido mínimas transformaciones por parte de la acción humana y que interesa su conservación y/o recuperación para el funcionamiento equilibrado de los sistemas naturales de la isla y para el uso sostenible de los recursos naturales de la misma.

- Dentro del municipio del Pinar se encuentran las siguientes áreas de protección ambiental:
- Masas Forestales Protectoras
- Morfología volcánica singular
- Paisajes singulares
- Barrancos

El presente Plan ha establecido las siguientes adscripciones:

Suelo Rústico de Protección Natural a ARH Morfología volcánica singular

El PIOH define como ARH Morfología volcánica singular. Se trata de espacios de alto valor por su interés volcánico, que incluyen los malpaíses, coladas e islas bajas de relieve poco abrupto, con suelos de escaso valor edáfico que, además de contener un alto valor paisajístico, albergan valiosos ecosistemas. Se incluyen también escarpes y acantilados no funcionales con notables disyunciones columnares en los basaltos.

En base a ello se justifica la adscripción parcial de esta zona como Suelo Rústico de Protección Natural, puesto que esta subcategoría se encuentran en la unidad ambiental homogénea de Lajiales y Malpaíses (UAH 10) que se corresponden con el Lajial de la Restinga, tanto al Este como al Oeste y, el Lajial de la zona de Tacorón, así como, el Malpaís de Montaña Jable.

Son zonas de alto valor natural, de alta fragilidad, de elevada susceptibilidad a su transformación, las cuales requieren de una protección que permita su recuperación o su conservación.

El objetivo del plan para estas zonas es minimizar el riesgo de pérdida de valor, a través de la máxima categoría de protección, ya que en mucho de esos casos se ha puesto en peligro su conservación. Por ello se propone su adscripción con las zonas ambientales del Plan Insular consideradas de morfología volcánica singular y por la tanto su normativa se basa en lo establecido para dichas zonas en el PIOH.

a) Divergencias

- Los terrenos que se sitúan alrededor de la Restinga como el Lajial al Oeste y el malpaís al Este así como la plataforma lávica y un lajial en el Calderetón en la zona de Tacorón están recogido en el PIOH como ARH Paisajes Singulares, no obstante ya se ha justificado que coinciden mas con la definición del ARH Morfología Volcánica, que por otro lado es la ARH



colindante por lo que en base a la realidad y por continuidad con el modelo de ordenación se justifica dicha adscripción. Además la regulación asignada a los paisajes singulares autoriza el uso agrícola y pastoril existente, desde este plan se valora la alta susceptibilidad de afección irreversible de estos usos en estas zonas principalmente en el caso del uso ganadero extensivo por su recurrencia.

- Por otro lado se encuentra una zona al Sur y Este de la explotación minera de Venticota, que corresponde con la unidad ambiental enclave singular (UAH 14) y comprende una zona de elevado valor cultural, con un enclave de muy elevado valor singular y fragilidad: una cueva volcánica con una entomofauna de presencia única en la isla, y por la presencia de flora endémica en los fondos de vaguadas. El Plan Insular de Ordenación, la designa como ARH Productiva extensiva. La ordenación propuesta para este ARH, provoca un elevado riesgo de conservación principalmente para dicha cueva conocida como “la cueva de la curva” y para la marganza presente en esta zona.

Suelo Rústico de Protección Natural a ARH Masas Forestales Protectoras

El PIOH define como ARH de Masas forestales protectoras a todos los espacios que han sido considerados como forestales (todas las formaciones arboladas sea cual sea su origen) dentro del inventario ambiental y que tienen capacidad para sostener ecosistemas forestales. Se integran además los ámbitos en los que se ha detectado una progresión del arbolado por abandono de otras prácticas económicas y culturales y aquellos espacios que se han considerado adecuados como soporte de nuevas zonas arboladas.

En base a ello se justifica la adscripción de esta zona como Suelo Rústico de Protección Natural 2, puesto que los terrenos que se ordenan bajo esta subcategoría es la masa de pinar de El Salvador considerado Monte de Utilidad Pública y que se encuentra fuera del Parque Rural de Frontera (UAH 2). El objetivo de esta categoría de suelo consiste en propiciar la recuperación y potenciación del pinar canario, aumentando la masa forestal de la isla. La ordenación de esta subcategoría está dentro del marco de regulación establecido para esta ARH.

Suelo Rústico de Protección Paisajística a ARH Paisajes singulares

El PIOH define como ARH de Paisajes singulares espacios de un alto valor paisajístico atendiendo, además de la morfología volcánica, a la presencia de otros valores bióticos, forestales, topográficos y de localización; cuya espectacularidad está en el conjunto formado por todas esas características que, por sí mismas e individualizadas, no tendrían tanta fuerza ni repercusión en el territorio.

En base a ello se justifica la adscripción de esta zona como Suelo Rústico de Protección paisajística, ya que los terrenos incluidos en esta categoría se corresponde a parte de la unidad homogénea de conos y coladas volcánicos donde la ausencia de actividad agrícola hace que el interés paisajístico tenga mayor peso que en el resto de los ámbitos incluidos en esta unidad homogénea que si se encuentran en producción. Por otro lado, también se incluyen en esta categoría parte de la unidad homogénea laderas con matorral (AH 13), en concreto, la cercana a La Restinga, la pendiente, el barranco que la atraviesa y la alta visibilidad desde la carretera son los principales criterios asumidos para su inclusión en esta categoría.

Incluye la zona de Hoya de María.



El objetivo principal en este suelo es la preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística.

a) Divergencias

- Las laderas al Norte del núcleo de La Restinga, están recogidas en el PIOH como Área de desarrollo residencial G2. La zona elegida presenta una fuerte pendiente atravesada por un barranco, por lo que el impacto del desarrollo residencial en ese ámbito sería alto.

Suelo Rústico de Protección Hidrológica a ARH Barrancos

El Plan Insular establece el ARH Barrancos a Incisiones lineales del relieve, originadas por los procesos de erosión lineal de la escorrentía, con una función estructurante en la ordenación del territorio y en la configuración del paisaje.

En el propio Plan Insular establece que “corresponderá al planeamiento de desarrollo, a partir de su propia escala de ordenación, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos”, aspecto que se ha cumplido con la definición de esta categoría que incluye todos aquellos barrancos o barranqueras con cierta incidencia en municipio, cuya finalidad es la de prevención y reducción del riesgo natural así como de la protección del cauce y sus hábitats, como suelo rústico de protección hidrológica.

8.1.4. PROTECCIÓN ECONOMICA

El PIOH establece que las áreas de protección económica, se trata de las áreas de elevado interés productivo para el aprovechamiento de los recursos primarios indisolublemente unidos al suelo rústico. Se destacan y diferencian así los valores productivos del suelo rústico para evitar que un posible cambio de uso altere la capacidad productiva de cada uno de los sectores diferenciados.

Dentro del municipio del Pinar se encuentran las siguientes áreas de protección económica

- Productivo extensivo paisajístico II
- Productivo extensivo

El presente Plan ha establecido las siguientes adscripciones:

Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva-Paisajística (SRPAG-2) a ARH Productivo Extensivo Paisajístico II

El PIOH define las ARH Productivo extensivo paisajístico, a los espacios de características similares al productivo extensivo, bastante antropizados por su uso tradicional (agrícola o pastoreo), pero que actúan de tampón paisajístico dentro o fuera del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, por lo que, sin perjuicio de los usos tradicionales consolidados, es recomendable mantener su actual armonía paisajística.

En base a ello se justifica la adscripción de esta zona como Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva-Paisajística, ya que los terrenos incluidos en esta categoría son zonas antropizadas y que sirven de tampón para los espacios naturales protegidos. En este sentido, se ha optado por una adaptación plena a la ARH del PIOH, salvo ligeros ajustes de borde, de tal manera que ocupa el área agrícola dominada por cultivos de frutales templados de secano del extremo sur de la agrupación de volcanes de Tembarjena, montaña Cerraja y Montaña del Juramento, hasta el límite con el Parque Rural.

La propuesta de ordenación, desde este plan, para todas estas zonas se basa en un uso complementario entre agrícola y conservación ambiental, permitiendo usos productivos principalmente



extensivos que impliquen pocas infraestructuras y un uso respetuoso de las características naturales y culturales de la zona, limitando la edificación y las instalaciones auxiliares.

-Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (SRPAG-1) a ARH Productivo Extensivo

El PIOH define a las ARH Productivo extensivo como espacios destinados a la explotación extensiva de zonas agropecuarias en producción o que potencialmente puedan estarlo, siendo estos los sectores que tradicionalmente han sido más explotados en de la isla y de ahí que se encuentren en torno a los núcleos de población. En este sentido, se ha optado por una adaptación plena a la ARH del PIOH, salvo ligeros ajustes de borde, propios de la delimitación concreta de los Suelos Urbanos, Urbanizables, así como el Asentimiento Agrícola.

En base a esto se justifica la adscripción de esta área como Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva, al incluir en ella la unidad ambiental homogénea de zonas agrícolas y la unidad ambiental de zonas potencialmente agrícolas. Se engloba de esta manera la mayoría de cultivos activos y abandonados así como la mayor parte de las instalaciones ganaderas.

El objetivo de esta categorización el mantenimiento y fomento de la actividad agrícola tradicional.

8.1.5. ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

El Plan Insular establece ámbitos de especial protección con una normativa específica independientemente de las áreas de regulación homogénea, tanto por su interés paisajístico a los Conos Volcánicos, como por su interés patrimonial y cultural a las Áreas Territoriales de Interés Patrimonial.

Conos volcánicos

Respecto a los Conos volcánicos, tiene aplicación, lo establecido en el artículo 73.

“Cuando se solape un ARH con el ámbito del Cono Volcánico sólo serán posibles los usos primarios. Las explotaciones agrícolas y ganaderas preexistentes, se permiten. En este caso, están permitidas todas las intervenciones necesarias para el mantenimiento de las explotaciones. Dentro de las mismas no se incluyen construcciones nuevas ni vallados, salvo las delimitaciones de parcela realizadas con materiales tradicionales (piedra viva). Sólo se permitirán las infraestructuras viarias, de transporte terrestre y telecomunicaciones puntuales preexistentes, con las intervenciones necesarias para su mantenimiento, y las de nueva implantación, siempre que se justifique por razones de necesidad en la prestación del servicio, así como aquellas necesarias para la operatividad de los servicios de seguridad y emergencias.

En todo caso, los usos que tengan incidencia en tales conos no alterarán la morfología original como elemento paisajístico.”

Dentro del ámbito de ordenación del PGO de El Pinar, que excluye las áreas incluidas en los espacios naturales protegidos, se ha optado por incluir todos los conos volcánicos en la categoría de Suelo rústico de Protección Paisajística. De este modo su protección queda garantizada, al tiempo que se permite la permanencia de los cultivos preexistentes, generalmente viñedos.

Áreas Territoriales de Interés Patrimonial

Respecto a las Áreas Territoriales de Interés Patrimonial, el PIOH distingue entre:

- Áreas Territoriales de Interés Patrimonial: Patrimonio Arqueológico y Paleontológico
- Áreas Territoriales de Interés Patrimonial: Patrimonio Etnográfico



- Áreas Territoriales de Interés Patrimonial: Patrimonio Arquitectónico

Dentro del municipio del Pinar, fuera del Espacio Natural Protegido, se encuentran las siguientes áreas territoriales:

- Área territorial de interés arqueológico y paleontológico nº 53 La Restinga
- Área territorial de interés arqueológico y paleontológico nº 46 Espareditos, Hoya Marta Acantilado, Asomadas Magras.
- Áreas territoriales de Patrimonio Etnográfico nº 31 Las Casas
- Áreas territoriales de Patrimonio Etnográfico nº 32 Taibique
- Áreas territoriales de Patrimonio Arquitectónico nº 31 Las Casas
- Áreas territoriales de Patrimonio Arquitectónico nº 32 Taibique

Respecto al área territorial de interés arqueológico y paleontológico nº 53 La Restinga, el PGO de El Pinar la protege mediante la categoría de Protección Cultural, manteniendo continuidad con el PRUG del Parque Rural de Frontera, y por albergar un Bien de Interés Cultural incoado sometido a una fuerte presión por su cercanía al núcleo de La Restinga, donde se aplica una normativa que cumple con lo establecido en el PIOH.

En cambio el área territorial de interés arqueológico y paleontológico nº 46 Espareditos, Hoya Marta Acantilado, Asomadas Magras, no justifica una categoría propia. No obstante, casi la totalidad del ámbito se encuentra incluido en Suelo rústico de protección agraria extensivo y otra parte se encuentra en suelo rústico de protección natural, en ambos casos no se permite la alteración de los valores etnográficos, ni se permiten grandes transformaciones del suelo. Además la normativa estructurante establece un régimen normativo específico para la protección del patrimonio, en cuyas disposiciones generales remite al cumplimiento con lo establecido en el PIOH.

Respecto a las áreas territoriales de interés Etnográfico y Arquitectónico del PIOH, localizadas en los núcleos de Las Casas y Taibique, cabe señalar que el Plan General de La Frontera delimitó ámbitos sin ordenar, remitidos a otros planes que nunca llegaron a desarrollarse. Concretamente, la ordenación del área Taibique Bajo se remitió a un Plan Especial de Rehabilitación Urbana que no se elaboró, lo que ha paralizado la recuperación y reutilización del patrimonio y, con ello, la posibilidad de dinamizar el núcleo económica y socialmente.

8.2. PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

El presente Plan General de Ordenación no incluye el Catálogo previsto en el Art. 151 de la Ley 4/2017, comprensivo de los bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural de Canarias que, sin gozar de la relevancia que define los bienes de interés cultural, ostenten valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, documentales, lingüísticos, paisajísticos, industriales, científicos o técnicos o de cualquier otra naturaleza cultural, que deba ser especialmente preservados, sin que el estado de conservación de estos bienes sea obstáculo para que sean catalogado

El establecimiento del grado de protección, es un mandato de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en su artículo 17, que los ayuntamientos deberán “elaborar, gestionar y mantener los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales.”.



Así mismo, la Ley 4/2017 especifica en el artículo 140.3 el contenido documental mínimo que deberá formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística entre los que se incluye el “Catálogo de bienes y espacios protegidos.” No obstante, la propia Ley 4/2017 establece en su artículo 151 que dichos Catálogos podrán formularse “como instrumentos autónomos” del Plan General, cuando éste lo prevea expresamente y los remita a ellos.

En virtud de los términos previstos en el artículo 151.3, el presente Plan General de Ordenación de El Pinar remite expresamente la tramitación y aprobación del Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales al correspondiente instrumento de ordenación, autónomo del Plan General de Ordenación.

Sin embargo, el hecho de que el presente Plan General de El Pinar no incluya un Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales no puede constituir un riesgo o amenaza para la integridad y conservación de este tipo de inmuebles. En base a lo cual, los planos de información recogen un inventario del patrimonio cultural, conformado por los elementos incluidos en el Inventario de Patrimonio del Gobierno de Canarias y por el PIOH 2011. En función del tipo de elemento inventariado, quedan referenciado, tanto la extensión del área afectada, como el interés patrimonial de la siguiente manera:

- Áreas de valor patrimonial arqueológico y paleontológico.
- Elementos de interés etnográficos
- Edificaciones de interés arquitectónico

En tanto se apruebe el Catálogo de municipal de bienes patrimoniales culturales, el Plan establece un régimen transitorio siendo de aplicación las determinaciones previstas en el Plan Insular de Ordenación vigente para los edificios, construcciones, caminos históricos y áreas de interés que se incluyan en los inventarios y planos de patrimonio existentes, así como, las determinaciones previstas en la normativa del presente Plan.

En los bienes con valor etnográfico o arquitectónico en los que haya implantados usos que no estén prohibidos en el plan vigente y pasen a estarlo a la entrada en vigor del presente, sólo podrán realizarse las obras de conservación y consolidación necesarias para la correcta implantación del uso preexistente mientras este permanezca en activo.

Para otorgar licencia que autorice las intervenciones, el contenido del proyecto presentado por el promotor tendrá el contenido mínimo descrito en la normativa del Plan en lo relativo a la concesión de licencias municipales para el patrimonio etnográfico y arquitectónico.

Por otro lado, el Plan General de La Frontera remitía a la elaboración de un Plan Especial de Protección, la ordenación de un área del núcleo de Taibique que denominaba “Conjunto Arquitectónico Taibique”. Dicho Plan no llegó a elaborarse, lo que ha permitido únicamente la ejecución de obras de mantenimiento de las edificaciones y usos existentes, imposibilitado actuaciones de renovación urbana y el desarrollo socio económico e la zona. Además, cabe señalar que el área delimitada no forme parte de los Bienes de Interés Cultural declarados por el Gobierno de Canarias, por lo que no se justifica dicha remisión.

Con el objetivo de impulsar el desarrollo socioeconómico de la zona y posibilitar la ejecución de actuaciones de renovación, el presente PGO de El Pinar establece la ordenación de la totalidad del núcleo de Taibique. La Normativa regula una serie de medidas que reconocen y fomentan el mantenimiento de las tipologías tradicionales, tanto en proporciones volumétricas, acabados de paramentos y cubierta (ya que materiales de construcción parece inviable exigir muros de piedra y cubiertas de estructura de madera y teja), como en su emplazamiento respecto a las vías y parcelas originalmente agrícolas sobre terrenos de pendientes elevadas.



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El patrimonio arqueológico queda encuadrado en la categoría de SRPC, que implica una limitación de usos que ha de incidir en la protección del importante patrimonio arqueológico del municipio. Se corresponde con el Área Territorial de Interés Arqueológico y Paleontológico, establecida por el Plan Insular de El Hierro denominada La Restinga, que incluye al enclave reconocido como Bien de Interés Cultural la zona arqueológica “La Restinga”. Se trata de proteger una importante zona arqueológica compuesta por un Bien de Interés Cultural, y ejemplos de hábitat troglodita aborigen, y a su vez proteger el lajial donde se encuentra, conformado por unas coladas de lava panhoehoe muy bien conservadas.

Asimismo, aquellos espacios donde se ubique un yacimiento arqueológico, incluidas o no en las Áreas de Interés Patrimonial del PIOH, requerirán de un informe preceptivo y vinculante de la Sección de Patrimonio Histórico y Arqueológico del Cabildo Insular de El Hierro, del que se podrán derivar limitaciones que hagan inviable el uso pretendido por su incompatibilidad con la protección de los valores arqueológicos objetos de protección.



9. CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL



9.1. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO LEGISLACION SECTORIAL

9.1.1. LEGISLACION DE COSTAS

El deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el municipio de El Pinar

Para la formulación del presente PGO se ha dispuesto de las líneas digitalizadas del Dominio público Marítimo-Terrestre (en adelante DPMT) así como de la servidumbre de protección facilitadas por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Servicio Provincial de Costas de Tenerife, en 2019 al Ayuntamiento de El Pinar, aprobadas por las siguientes Órdenes Ministeriales:

RED.MADRID	REF. TENERIFE	TRAMO	ORDEN MINISTERIAL
DL-170-TF	D.4.02.07	Pta. Arenas Blancas-Faro Orchilla	23/07/01
DL-171-TF	D.4.02.08	Faro Orchilla-Pta. del Azufre	21/03/01
DL-172-TF	D.4.02.09	Pta. del azufre – Pta. de Naos	09/04/01
DL-173-TF	D.4.02.10	Pta. de Naos – Pta. del Miradero	09/04/01
DL-174-TF	D.4.02.11	Pta. del Miradero –Pta. de Miguel	04/04/01

En base a dicho deslinde, el límite interior de la zona de servidumbre de protección es una paralela a 100 metros de la línea interior del DPMT salvo en el tramo correspondiente al núcleo de La Restinga en que está a 20 metros.

En este tramo la anchura de la zona de servidumbre de protección se redujo en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria 3ª LC, debido a que tales terrenos se encontraban clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley.

Respecto al deslinde, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (en adelante Ley 2/2013) establece modificaciones al artículo 3, referente a la definición de lo que son considerados Bienes de dominio público marítimo-terrestre, así como del artículo 4 donde establece los terrenos que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre estatal. Tal y como se establece en la disposición adicional segunda, será la Administración General del Estado, la que deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley.

Zonas de dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de protección del mismo

Para lograr una adecuada protección y conservación del litoral, así como para facilitar su uso público, la Ley de Costas no se limita a regular el dominio público marítimo-terrestre, sino que, además, impone una serie de limitaciones a las ocupaciones que puedan producirse en terrenos colindantes con el mismo. Estas limitaciones reciben la denominación de servidumbres.

Si bien la legislación estatal de costas no señala expresamente qué determinaciones urbanísticas debe establecer el planeamiento sobre el DPMT, la normativa legal canaria contiene a tal respecto las siguientes:

- a) En tanto bienes de dominio público, los planes generales deben incluir, con el carácter de determinaciones de ordenación estructural, las medidas protectoras precisas sobre los mismos. En realidad, aparte de las determinaciones que conforman estrictamente la ordenación urbanística (clasificación y categorización del suelo, y regulación de las condiciones de edificación y de admisibilidad de usos e intervenciones), no parece que el



Plan General necesite incorporar medidas específicas de protección, bastando con la remisión a las disposiciones a tal respecto de la Ley de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, tal y como se recoge en el documento de normativa estructural.

- b) Los terrenos constitutivos del DPMT así como de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable, deben categorizarse como suelo rústico de protección costera, tal y como se ha llevado a cabo en el presente plan. La asignación de esta categoría supone a su vez que el PGO regule el régimen específico de admisibilidad de usos e intervenciones.

En el Plan General de El Pinar, el régimen normativo de los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en zonas de dominio público marítimo - terrestre y de servidumbre del mismo se ajustan a lo dispuesto en el título II, capítulo II; y en el título III, capítulo I, de la Ley de Costas, así como a las determinaciones del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

- En la servidumbre de protección, el artículo 25.1 de la ley de Costas establece que la edificación residencial es un uso prohibido. Esto se ha tenido en cuenta ya que se han ordenado los solares vacantes ubicados en La Restinga como espacios libres y se ha remitido a Estudio de detalle las edificaciones existentes que están dentro de la servidumbre para el cumplimiento de la DT 3.2ª de la ley de Costas.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respeta las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre, establecidas en la Ley de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- En cuanto a la servidumbre de acceso al mar, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas. Por otro lado, el frente marítimo cumple con lo establecido en el artículo 28.2, en relación a las distancias entre accesos. Con respecto al suelo urbanizable no ordenado, Sector-05 Restinga Este, los terrenos colindantes incluidos en el DPMT; se califican como suelo rústico de protección natural y costera, por lo que se acogen a lo establecido en el punto 2 de dicho artículo de la ley. En todo caso, las condiciones orográficas de esta zona, impiden la previsión de accesos al mar.
- En zona de influencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del Reglamento.

Con respecto al artículo 30.1.a); no será necesaria la previsión de reservas de suelo para aparcamientos, ya que no existen nuevos crecimientos residenciales. Y en cuanto al suelo urbanizable turístico, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá prever un número suficiente de aparcamientos conforme a las plazas turísticas del establecimiento, no pudiendo ocupar en ningún caso la servidumbre de tránsito.

Así mismo, atendiendo a lo dispuesto en el 30.1.b), para justificar la no formación de pantallas arquitectónicas ni acumulación de volúmenes, se muestra la siguiente imagen, en la que se observa la inexistencia de edificaciones tras los terrenos que conforman el Sector-05.



Fuente: Google Earth

Además, se calcula la densidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio, obteniendo un valor de 0,36. Mientras que la densidad de edificación de los terrenos afectados por la zona de influencia del Sector-05, es de 0,26. Justificando así el cumplimiento de las condiciones establecidas en este artículo. En la siguiente tabla se recogen los datos de cálculo justificativos.

CÁLCULO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS				
SUELOS URBANIZABLES	NOMBRE	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN (m2c/m2s)
SUOR: SECTOR-01	POLIGONO NORTE	9.666,16	19.460,23	0,51
SUOR: SECTOR-02	VENTICOTAS	11.182,22	23.358,70	0,48
SUNOR: SECTOR-03	PINAR OESTE 01	8.618,81	23.460,76	0,37
SUNOR: SECTOR-04	PINAR OESTE 02	11.569,92	30.800,78	0,38
SUNOR: SECTOR-05	RESTINGA ESTE	16.470,00	62.682,74	0,26
SUOR: UA-01	ERA NORTE	2.150,75	6.262,68	0,34
SUOR: UA-02	ERA SUR	2.596,86	7.150,09	0,35
SUOR: UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	3.385,47	10.773,47	0,31
SUOR: UA-04	LUCIA MACHINA SUR	1.539,97	4.824,30	0,32

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE	67.180,17	188.773,76
---	------------------	-------------------

DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE TODOS LOS SECTORES	0,36
---	-------------

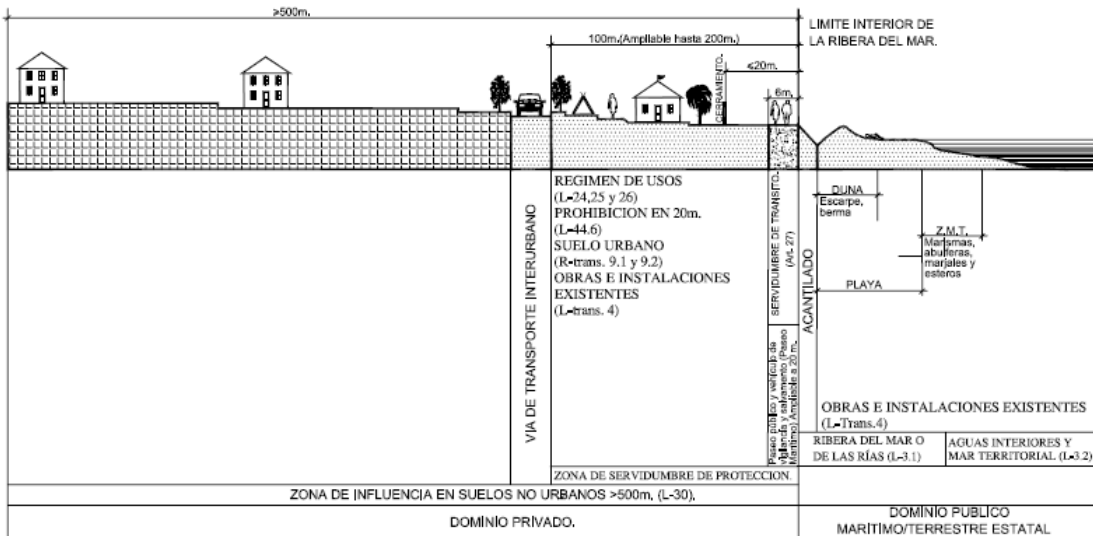
Cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas. Densidad de edificación de los terrenos del Sector-05 afectados por la zona de influencia < Densidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio	0,26 < 0,36
--	-----------------------



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.
- Las actividades extractivas en zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 25.c y 29.1 de la Ley de Costas y 46.c y 57.1 del Reglamento.
- A las obras e instalaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29/7/1988) en el dominio público o en la zona de servidumbre protección se les aplicará la disposición transitoria cuarta.

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Artículo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Artículo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

138

TOMO II – MEMORIA DE ORDENACIÓN

El apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la ley 22/1988, de 28 de julio, de costas en su redacción modificada por ley 53/2002, de 30 de diciembre.

Este artículo de la legislación relativa a costas, determina lo siguiente:

3. “Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. **El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.** Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:
 - 1.ª Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 - 2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General



de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) **Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.**

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.”

En el plano de ordenación C.10.5 Desarrollo y Gestión. La Restinga se señala que en el conjunto de edificaciones afectadas por la servidumbre de protección en el núcleo urbano de La Restinga se delimitan los tramos que conforman la fachada marítima, tramos que tendrá que tener en cuenta el estudio de detalle que se desarrolle para justificar los requisitos establecidos en la DT. 3.2ª de la ley de Costas.

En el capítulo 6 de la normativa de ordenación pormenorizada (Residencial edificación cerrada), se fijan por un lado las condiciones de edificación para todas las parcelas afectadas por la servidumbre de protección que coinciden con las de mayor parte de los edificios ya construidos en la zona y, por otra parte, se menciona de manera explícita que según la DT 3.2ª de la ley de Costas para autorizar nuevos usos y construcciones en las edificaciones y parcelas afectadas por la servidumbre de protección en suelo urbano se deberá redactar un Estudio de Detalle para el señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria.

9.1.2. LEGISLACION DEL RUIDO

La Ley 37/2003, de 17 de diciembre, del Ruido, que viene a desarrollar la Directiva Europea sobre Ruido Ambiental, ha generado diversas obligaciones respecto a la consideración de la calidad acústica en los Planes Generales de Ordenación, al que corresponde:

- a) Proceder a la Zonificación Acústica de su ámbito de ordenación.
- b) Establecer las Servidumbres Acústicas conforme a los mapas de ruidos infraestructuras conforme a los criterios del artículo 8 del RD 1367/2007.

Zonificación acústica

La delimitación de las áreas acústicas, toma como referencia, lo dispuesto en el artículo 5 “Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas” del Real Decreto 1367/2007 de 19 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas.

La Zonificación Acústica es una herramienta de gestión urbanística que permite al Ayuntamiento facilitar la convivencia entre las distintas actividades, infraestructuras y servicios que en el municipio se integran, permitiendo un crecimiento urbanístico ordenado y garantizando una compatibilidad acústica coherente con las zonas residenciales existentes o futuras.



La Zonificación Acústica, del Plan General de El Pinar, se plantea en función de aquellas superficies o ámbito territorial donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea.

Según el citado artículo: *“las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever al menos las siguientes:*

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.”

Sobre la base de los contenidos del Anexo V del R.D. 1.367/2007, se ha procedido a establecer la Zonificación Acústica del Municipio, identificando las siguientes Áreas Acústicas:

- Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia. Se circunscribe al suelo ordenado cuyo uso predominante es el residencial.
- Áreas acústicas de tipo b). Sectores de territorio de uso industrial: Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc. Este Plan General ha previsto usos industriales en el SUOR Polígono Norte y en el SUOR Venticotas, se incluye también la parte de almacenaje del puerto de La Restinga.
- Áreas acústicas de tipo c). Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc. Se consideran dentro de este tipo el campo de fútbol del Núcleo de El Pinar y las instalaciones deportivas de La Restinga.
- Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c): Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo



las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc. En esta área se incluyen las zonas de desarrollo turístico de La Restinga, destinados a la hostelería, alojamiento y restauración.

- Áreas acústicas de tipo e). Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica. Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como "campus" universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc. Se incluye la zona de servicios del núcleo del Pinar donde se concentran un centro de mayores, un colegio, el centro cultural y el Ayuntamiento.
- Áreas acústicas de tipo f). Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario. En este caso, se ha optado por no considerar los ejes viarios a la hora de establecer la zonificación acústica ya que el tráfico que soportan estos viales es muy reducido y su influencia sobre la calidad acústica en su entorno despreciable.
- Áreas acústicas de tipo g). Espacios naturales que requieran protección especial. Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger. Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio. En esta área se ha incluido la zona ZEPA del ámbito de Tacorón.

Esta información queda reflejada gráficamente en el Plano de Información referente al Régimen Jurídico A.4.7 Zonificación acústica.

9.1.3. LEGISLACIÓN DE AGUAS

En base al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 del 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas se justificarán las nuevas demandas de recursos hídricos que se prevén en el municipio.

El agua de consumo de El Pinar procede exclusivamente de la desalinizadora de agua marina de La Restinga (EDAM La Restinga). Según el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Hierro, la capacidad máxima de producción anual de esta es de 770.000 m³ de agua desalada. Por otro lado, el consumo urbano (en bruto) de agua en el municipio de El Pinar en el año 2015 (último año disponible y máximo de consumo histórico hasta la fecha) fue de 332.534 m³.



Producción y consumo de agua en El Pinar, 2015				
Capacidad máxima producción EDAM La Restinga	Agua en alta uso urbana (bruta)	Agua en baja uso urbano (neta)	Consumo persona-día (bruto)	Consumo persona-día (neto)
770.000 m ³	332.534 m ³	142.502 m ³	508,7 l/h/d	218 l/h/d

Fuente: Documentos Iniciales del 2º Ciclo de Planificación Hidrológica (2015-2021) y Documento de Avance PHIEH 2009. Elaboración propia.

Relacionando la población del municipio del año 2015 (1.791 hab.) con los datos de consumo antes mencionados para este año, se ha determinado el consumo diario por persona del año 2015. Con estos datos de consumo por persona y día de 2015 y con la proyección de población del ISTAC para 2031 (2.328 hab.) sumada al número máximo de plazas turísticas previsto por el PIOH para el municipio (527), considerando estas ocupadas el 100% del tiempo (365 días), se ha realizado la proyección de consumo de agua para 2024 que se muestra en la tabla.

Proyección de consumo de agua en 2024 en El Pinar			
		Total consumo m ³ /año	
		Bruto	Neto
Población 2031	2.328 hab.	520802,8	223181,5
Plazas turísticas	527 plazas	97847,8	41931,1
Total	3332 personas	618650,6	265112,6

Fuente: Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica del Hierro) Elaboración propia.

Tomando como referencia los datos de consumo en bruto anuales proyectados (agua en alta), dado que estos reflejan el volumen real de agua producida (el consumo neto es el volumen real de agua consumida descontadas las pérdidas), el suministro de abastecimiento de agua está, a priori, garantizado en el municipio de El Pinar pues la capacidad de producción de agua desalada de la desalinizadora de La Restinga (770.000 m3) es superior a la demanda calculada para el año 2024 (618.650,6 m3). Por otro lado, en relación con esto, en el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica del Hierro) se expone lo siguiente:

“Manteniendo la evolución prevista de la población según el primer ciclo, dado que no se ha observado un cambio significativo en la tendencia, debería reducirse la demanda urbana a valores del orden de los indicados en las tablas precedentes, inferiores incluso a los utilizados en el año 2009.

[...]

La capacidad actual de producción de agua desalada puede cubrir las necesidades de la demanda urbana en el escenario 2021, si se adoptan medidas de mejoras de eficiencia energética en los actuales centros de producción.”

Cabe mencionar que si bien la demanda estimada se acerca a la capacidad máxima de producción de la EDAM, esto no debería ser un problema pues se prevé una mejora en la eficiencia en la red de abastecimiento de agua, ya que en la actualidad las pérdidas desde la fuente de producción hasta la de consumo casi alcanzan el 50% del agua producida.



**10. ALTERACIONES SUFRIDAS ENTRE LOS DOCUMENTOS DEL
PGO DE FRONTERA 2003 Y EL PGO DE EL PINAR
APROBACIÓN DEFINITIVA**



Se entiende como alteración al cambio de categoría de suelo entre el PGO vigente y el de tramitación. Entre el PGO vigente y el de tramitación se obtienen 68 tipos de alteraciones, es decir cambios de categorías entre sí y para facilitar su representación gráfica en el plano se crean grupos de alteración y a su vez una serie.

Los grupos se establecen partiendo de la misma categoría de suelo del PGO vigente a los que se le asignan un color que se corresponde con la alteración de grupo. La serie dentro de cada grupo es la resultante del número de alteraciones sufridas entre la misma categoría del PGO vigente y el de tramitación.

Se muestra un cuadro con las alteraciones y superficies:

CLASE Y CATEGORÍA PGO FRONTERA 2003	CLASE Y CATEGORÍA PGO EL PINAR APROBACIÓN DEFINITIVA	Alteración Grupo	Alteración Serie	Alteración Etiqueta	Superficie Total de la Serie
SUCU	SRCR	1	7	SUCU - SRCR	2.016,61
SUCU	SRPAG	1	5	SUCU - SRPAG	36.029,85
SUCU	SRPCO	1	8	SUCU - SRPCO	561,55
SUCU	SRPH	1	6	SUCU - SRPH	25.757,68
SUCU	SRPI	1	9	SUCU - SRPI	665,61
SUCU	SRPN	1	4	SUCU - SRPN	850,78
SUCU	SUNCO	1	1	SUCU - SUNCO	5.774,81
SUCU	SUNOR	1	3	SUCU - SUNOR	42.842,96
SUCU	SUOR	1	2	SUCU - SUOR	17,24
SUNCU	SRCR	2	4	SUNCU - SRCR	11.746,79
SUNCU	SRPAG	2	2	SUNCU - SRPAG	1.577,87
SUNCU	SRPH	2	3	SUNCU - SRPH	3.560,60
SUNCU	SUCO	2	1	SUNCU - SUCO	50.936,61
SUSO	SUCO	3	1	SUSO - SUCO	11.599,32
SUSNO	SRCR	4	4	SUSNO - SRCR	64.537,06
SUSNO	SRPAG	4	2	SUSNO - SRPAG	212,21
SUSNO	SRPH	4	3	SUSNO - SRPH	6.033,01
SUSNO	SUCO	4	1	SUSNO - SUCO	7.963,03
SUNS-T	SRPN	5	3	SUNS-T - SRPN	1.794,26
SUNS-T	SRPP	5	4	SUNS-T - SRPP	5.416,73
SUNS-T	SUCO	5	1	SUNS-T - SUCO	1.402,75
SUNS-T	SUNOR	5	2	SUNS-T - SUNOR	43.482,51
SRPN	SRPAG	6	5	SRPN - SRPAG	69.920,20
SRPN	SRPCU	6	4	SRPN - SRPCU	48.193,94
SRPN	SRPH	6	6	SRPN - SRPH	0,58
SRPN	SRPI	6	7	SRPN - SRPI	1.617,17



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

SRPN	SRPP	6	3	SRPN - SRPP	580.406,89
SRPN	SUCO	6	1	SRPN - SUCO	366,73
SRPN	SUNCO	6	2	SRPN - SUNCO	13.280,58
SRPP	SRPAG	7	6	SRPP - SRPAG	3.224.219,30
SRPP	SRPCU	7	5	SRPP - SRPCU	401,22
SRPP	SRPH	7	7	SRPP - SRPH	80.170,93
SRPP	SRPI	7	8	SRPP - SRPI	88.726,49
SRPP	SRPN	7	4	SRPP - SRPN	117.204,54
SRPP	SUCO	7	1	SRPP - SUCO	1.384,62
SRPP	SUNCO	7	2	SRPP - SUNCO	0,45
SRPP	SUNOR	7	3	SRPP - SUNOR	6.277,08
SRPAG	SRAG	8	6	SRPAG - SRAG	195.990,77
SRPAG	SRPH	8	8	SRPAG - SRPH	125.694,80
SRPAG	SRPI	8	10	SRPAG - SRPI	56.091,24
SRPAG	SRPM	8	7	SRPAG - SRPM	2.083,28
SRPAG	SRPN	8	4	SRPAG - SRPN	239.931,27
SRPAG	SRPP	8	5	SRPAG - SRPP	757.101,37
SRPAG	SUCO	8	1	SRPAG - SUCO	11.624,10
SRPAG	SUNOR	8	3	SRPAG - SUNOR	14.133,57
SRPAG	SUOR	8	2	SRPAG - SUOR	42.801,68
SRPM	SRPAG	9	2	SRPM - SRPAG	227,72
SRPM	SRPN	9	1	SRPM - SRPN	1.377,15
SRPH	SRPAG	10	3	SRPH - SRPAG	19.159,72
SRPH	SRPI	10	4	SRPH - SRPI	386,58
SRPH	SRPN	10	1	SRPH - SRPN	16,81
SRPH	SRPP	10	2	SRPH - SRPP	10.673,55
SRAA	SRPAG	11	1	SRAA - SRPAG	297.834,40
SRAA	SRPH	11	2	SRAA - SRPH	326,61
SRAA	SRPI	11	3	SRAA - SRPI	10.991,91
SRPT	SRAG	12	8	SRPT - SRAG	1.106,81
SRPT	SRCR	12	7	SRPT - SRCR	91,57
SRPT	SRPAG	12	5	SRPT - SRPAG	388.587,25
SRPT	SRPH	12	6	SRPT - SRPH	19.702,87
SRPT	SRPI	12	9	SRPT - SRPI	54.557,83
SRPT	SRPN	12	3	SRPT - SRPN	63.043,54
SRPT	SRPP	12	4	SRPT - SRPP	207.572,88
SRPT	SUCO	12	1	SRPT - SUCO	1.401,12
SRPT	SUNOR	12	2	SRPT - SUNOR	10.257,69
SUPERFICIE TOTAL ALTERACIONES					7.089.718,67

Las modificaciones, entre la ordenación propuesta por este Plan General y la que recogía el plan aprobado en 2003, que podrían provocar limitaciones a derechos adquiridos previamente son:



- Pérdida de condición de suelo urbano consolidado (SUCU) para pasar a ser clasificado como suelo rústico, generalmente de protección agraria (SRPAG), debida en todos los casos a que son parcelas que no han tenido nunca acceso viario y sólo fueron consideradas suelo urbano por la intención de abrir algunas vías que nunca se han llegado a realizar. Este criterio no cumple con las condiciones exigidas por la legislación para ser consideradas como suelo urbano.
- Pérdida de la condición de suelo urbano consolidado (SUCU) o urbanizable (SUSNO) para pasar a suelo rústico de protección hidrológica (SRPH). Todas estas parcelas se encuentran incluidas en los cauces de barrancos existentes con el consiguiente riesgo para la posible edificación, además de encontrarse muchas de ellas en las circunstancias descritas en el caso anterior.
- Pérdida de la condición de suelo urbano consolidado (SUCU) para pasar a suelo urbano no consolidado (SUNCO). Este caso afecta a una superficie muy reducida de suelos que habían sido consideradas como suelo urbano consolidado en una parte de parcelas sin acceso viario directo, estando afectadas en el resto de su superficie por otra clase de suelo que si necesitaban desarrollo. Se ha tenido en cuenta la estructura parcelaria.
- Pérdida de la condición de suelo urbano consolidado (SUCU) para pasar a suelo urbanizable (SUNOR). En este caso, como en el primero, la clasificación como suelo urbano consolidado se basaba en la apertura de vías que nunca han llegado a realizarse; aquí, además, el uso mayoritario al que se destinaban esos suelos era a equipamientos y espacios libres para el Ayuntamiento, que impulsa la nueva ordenación propuesta por el presente Plan General.
- Pérdida de la condición de suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA) para pasar a ser clasificado como suelo rústico, generalmente de protección agraria (SRPAG).

En cumplimiento del acuerdo del Gobierno de Canarias de 21 de diciembre de 2009, se justifica que las determinaciones urbanísticas del Plan General no ocasionan nuevas limitaciones singulares que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. Los cambios vienen derivados de la adaptación al PIOH y a la legislación que le es de aplicación.

Se entiende como alteración al cambio de categoría de suelo entre el PGO de Frontera de 2003 y el PGO El Pinar, aprobación definitiva.

Entre el PGO de Frontera de 2003 y el PGO El Pinar, aprobación definitiva, se obtienen 59 tipos de alteraciones, es decir cambios de categorías entre sí y para facilitar su representación gráfica en el plano se crean grupos de alteración y a su vez una serie.

Los grupos se establecen partiendo de la misma categoría de suelo del PGO de Frontera de 2003 a los que se le asignan un color.

La serie dentro de cada grupo es la resultante del número de alteraciones entre la misma categoría del PGO de Frontera de 2003 y el PGO El Pinar, aprobación definitiva, asignándole un número.



11. TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

11.1. SUPERFICIES POR CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

Se indican las superficies de cada clase y categoría del presente PGO de los ámbitos de ordenación excluyendo los Espacios Naturales Protegidos y la superficie de estos de manera independiente. La superficie de suelo que ocupa los ámbitos ordenados es de un 18,65 % de la superficie municipal total quedando un 80,28 % de suelo ocupado por los Espacios Naturales Protegidos.

CUADRO RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES					
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		SUPERFICIE (m2)	% AMBITOS ORDENACION	% MUNICIPAL
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	SUCO	676.776,49	4,14%	0,82%
	NO CONSOLIDADO	SUNCO	25.051,83	0,15%	0,03%
	TOTAL S. URBANO			701.828,32	4,29%
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	SUOR	71.829,48	0,11%	0,09%
	NO ORDENADO	SUNOR	116.945,60	3,61%	0,14%
	TOTAL S. URBANIZABLE			188.775,08	1,16%
SUELO RÚSTICO	PROTECCION NATURAL. ENP	SRPN	545.082,93	3,34%	0,66%
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SRPP	4.804.791,12	29,40%	5,80%
	PROTECCION CULTURAL	SRPC	48.611,56	0,30%	0,06%
	PROTECCION AGRARIA EXTENSIVA	SRPA-1	5.445.342,55	33,32%	6,57%
	PROTECCION AGRARIA EXTENSIVA-PAISAJISTICA	SRPA-2	3.221.858,63	19,71%	3,89%
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	SRPH	320.459,78	1,96%	0,39%
	PROTECCIÓN MINERA	SRPM	28.218,52	0,17%	0,03%
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SRPI	220.381,81	1,35%	0,27%
	ASENTAMIENTO AGRICOLA	SRAG	740.344,87	4,53%	0,89%
	COMÚN DE RESERVA	SRCR	78.392,05	0,48%	0,09%
TOTAL S. RUSTICO			15.453.483,82	94,55%	18,65%
SUELO RUSTICO CON CATEGORIAS SUPERPUESTAS	PROTECCION COSTERA	SRPCO	540.845,75		
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SRPI	581.851,49		
	TOTAL S. RUSTICO SUPERPUESTO			1.122.697,24	
TOTAL SUPERFICIE AMBITOS ORDENACION			16.344.087,22	100,00%	19,72%
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	PARQUE NATURAL DE FRONTERA		63.274.733,83		76,36%
	MONUMENTO NATURAL DE LAS PLAYAS		3.241.337,76		3,91%
	TOTAL SUPERFICIE ENP			66.516.071,59	
TOTAL SUELO MUNICIPAL			82.860.158,81		100,00%



La comparativa de superficies por clase y categoría entre el PGO vigente y el presente se indican en la siguiente tabla:

CUADRO RESUMEN GENERAL MUNICIPIO							
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		PGO EL PINAR APROBACIÓN DEFINITIVA		PGO FRONTERA 2003		DIFERENCIA TRA-VIG
			SUPERFICIE (m2)	%	SUPERFICIE (m2)	%	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	SUCO	676.776,49	4,14%	694.597,66	4,28	-17.821,17
	NO CONSOLIDADO	SUNCO	25.051,83	0,15%	76.210,27	0,47	-51.158,44
	TOTAL S. URBANO			701.828,32	4,29%	770.807,93	4,75
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	SUOR	71.829,48	0,11%	38.217,46	0,24	33.612,02
	NO ORDENADO	SUNOR	116.945,60	3,61%	78.745,29	0,49	38.200,31
	NO SECTORIZADO	SUNS	-	-	52.096,25	0,32	-52.096,25
	TOTAL S. URBANIZABLE			188.775,08	1,16%	169.059,00	1,04
SUELO RÚSTICO	PROTECCION NATURAL. ENP	SRPN	545.082,93	3,34%	824.209,58	5,08	-279.126,65
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SRPP	4.804.791,12	29,40%	6.754.037,49	41,64	-1.949.246,37
	PROTECCION CULTURAL	SRPC	48.611,56	0,30%	-	0,00	48.611,56
	PROTECCION AGRARIA EXTENSIVA-PAISAJISTICA	SRPA-1	3.221.858,63	19,71%	5.987.211,50	36,91	-2.765.352,87
	PROTECCION AGRARIA EXTENSIVA	SRPA-2	5.445.342,55	33,32%			5.445.342,55
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	SRPH	320.459,78	1,96%	89.215,05	0,55	231.244,73
	PROTECCIÓN MINERA	SRPM	28.218,52	0,17%	27.739,74	0,17	478,78
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SRPI	220.381,81	1,35%	-	0,00	220.381,81
	PROTECCIÓN RESERVA (equivalencia TERRITORIAL)	SRCR	78.392,05	0,48%	746.322,05	4,60	-667.930,00
	ASENTAMIENTO AGRICOLA	SRAG	740.344,87	4,53%	852.611,41	5,26	-112.266,54
TOTAL S. RUSTICO			15.453.483,82	94,55%	15.281.346,82	94,21	172.137,00
SUELO RUSTICO CON CATEGORIAS SUPERPUESTAS	PROTECCION COSTERA	SRPCO	540.845,75	-	646.332,66	-	-105.486,91
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SRPI	581.851,49	-	892.582,29	-	-310.730,80
	PROTECCION CULTURAL	SRPC	-	-	1.793.104,43	-	-1.793.104,43
	TOTAL S. RUSTICO SUPERPUESTO			1.122.697,24		3.332.019,38	
TOTAL SUELO AMBITOS ORDENACION			16.344.087,22	100,00%	16.221.213,75	100,00	122.873,47

11.2. EDIFICABILIDAD TOTAL POR CLASE DE SUELO

11.2.1. CUADRO DE EDIFICABILIDAD PROPUESTA SEGÚN CLASES DE SUELO Y USOS GLOBALES

CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	PGO FRONTERA 2003		PGO EL PINAR APROBACIÓN DEFINITIVA	
		SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	USO RESIDENCIAL	63.376,00	34.364,00	0,00	0,00
	USO TURISTICO	12.834,00	1.458,00	25.052,00	6.750,00
	TOTAL	76.210,00	35.822,00	25.052,00	6.750,00
SUELO URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	116.963,00	42.621,00	83.272,08	29.861,79
	USO TURISTICO	52.096,00	10.080,00	62.682,74	16.470,00
	USO INDUSTRIAL	0,00	0,00	42.818,90	21.155,26
	TOTAL	169.059,00	52.701,00	188.773,72	67.487,05
TOTAL EDIFICABILIDAD PROPUESTA		1.097.880,00	188.829,00	213.825,72	74.237,05



11.3. SISTEMAS GENERALES

CÓDIGO	AMBITO	SG	NOMBRE	ESTADO	TITULARIDAD DE ORIGEN	OBTENCIÓN SUELO	SUPERFICIE (m ² s)		
							Pública	Privada	Total
R1076	RE	SG-EL-01	Parque al norte de La Restinga	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	158,51	4.471,00	4.629,51
R1041	RE	SG-EL-02	Parque al este de La Restinga	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	1.239,10	1.444,00	2.683,10
P1043	PI	SG-EL-03	Parque sector 3	SIN EJECUTAR	PRIVADA	INSCRIPCIÓN		2.500,00	2.500,00
P1044	PI	SG-EL-04	Parque sector 4	SIN EJECUTAR	PRIVADA	INSCRIPCIÓN		3.000,00	3.000,00
TOTAL SG ESPACIOS LIBRES							1.397,61	11.415,00	12.812,61
P2036	PI	SG-EQ-01	Hogar Residencia	EJECUTADO	PUBLICA		1.916,51		1.498,98
P2040	PI	SG-EQ-02	Campo de lucha Martín de el Pinar	EJECUTADO	PUBLICA		1.423,50		1.423,50
P2057	PI	SG-EQ-03	Campo de fútbol de El Pinar	EJECUTADO	PUBLICA		9.000,86		8.388,46
R1078	RE	SG-EQ-04	Equipamiento deportivo (campo de fútbol, canchas, terrero)	EJECUTADO	PUBLICA		10.594,54		10.594,54
R1081	RE	SG-EQ-05	Equipamiento en zona deportiva y cultural de La Restinga	SIN EJECUTAR	PRIVADA	EXPROPIACION	32,72	993,00	1.025,72
P6005	PI	SG-EQ-06	Ampliación del cementerio	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	16,54	2.622,00	2.638,54
P6006	PI	SG-EQ-07	Cementerio	EJECUTADO	PUBLICA		4.394,03		4.394,03
R1112	RE	SG-EQ-08	Paseo marítimo	EJECUTADO	PUBLICA		5.872,35		6.945,93
T1001	TA	SG-EQ-09	Área Recreativa de Tacorón	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	1.780,28	30.195,00	31.975,28
P6002	PI	SG-EQ-10	Servicio de emergencias	EJECUTADO	PUBLICA		1.775,91		1.775,91
P2043	PI	SG-EQ-11	Centro de educación infantil, primaria y secundaria Taibique	EJECUTADO	PUBLICA		4.191,92		4.219,14
P2037	PI	SG-EQ-12	Ayuntamiento	EJECUTADO	PUBLICA		1.188,66		1.133,01
P2041	PI	SG-EQ-13	Oficinas municipales	EJECUTADO	PUBLICA		469,36		469,36
TOTAL SG EQUIPAMIENTOS							42.657,18	33.810,00	76.482,39
R2003	RE	SG-IS-01	Depuradora La Restinga	EJECUTADO	PUBLICA		1.682,27		1.682,27
P6001	PI	SG-IS-02	Depósito Calle Asomada del Pueblo	EJECUTADO	PUBLICA		4.589,81		4.589,81
P6003	PI	SG-IS-03	Depósito Mata	EJECUTADO	PUBLICA		1.931,15		1.931,15
R1114	RE	SG-IS-04	Puerto de La Restinga (Este)	EJECUTADO	PUBLICA		62.513,24		33.607,63
R2001	RE	SG-IS-05	Puerto de La Restinga (Oeste)	EJECUTADO	PUBLICA		62.513,24		33.365,96
P3058	PI	SG-IS-06	Estación de guaguas	EJECUTADO	PUBLICA		912,90		912,90
P6007	PI	SG-IS-07	Antenas de telecomunicaciones de Taibique	EJECUTADO	PUBLICA		981,89		981,89
R1108	RE	SG-IS-08	Desdoble de la HI-4	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	1.107,45	998,00	2.105,45
P5009	PI	SG-IS-09	Viario de Venticotas	SIN EJECUTAR	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACION	1.280,05	1.619,00	2.118,17
TOTAL SG INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS							137.512,00	2.617,00	81.295,23
TOTAL SISTEMAS GENERALES							181.566,79	47.842,00	170.590,23

11.4. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR LOS SISTEMAS GENERALES

SG/EE		NOMBRE	TITULARIDAD	REF. CATASTRAL	TITULAR PRIVADO	SUPERFICIE (m2)		
						PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL
SG	EL01	Parque al norte de La Restinga	PUBLICA-PRIVADA	5713801BR0651S	En investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003	158,51	4.471,00	4.629,51
SG	EL02	Parque al este de La Restinga	PUBLICA-PRIVADA	6208015BR0660N	GUTIERREZ MONTEVERDE JUAN	1239,1	1.444,00	2.683,10
SG	EQ-05	Equipamiento en zona deportiva y cultural de La Restinga	PRIVADA	5710902BR0651S 5710903BR0651S	CABILDO INSULAR EL HIERRO GUTIERREZ MONTEVERDE JUAN	32,72	993,00	1.025,72
SG	EQ-06	Ampliación del cementerio	PUBLICA-PRIVADA	38054A03300030 38054A03300028 38054A03300037	QUINTERO HERNANDEZ ELISA CABRERA PEREZ MARIANO (HEREDEROS DE) AYUNTAMIENTO FRONTERA	16,54	2.622,00	2.638,54
SG	EQ-10	Área Recreativa de Tacorón	PUBLICA-PRIVADA	38054A04400039 38054A04409004 38054A04309006 38054A04301060	TECORON RESORT SA Y OTROS TITULARES CABILDO INSULAR EL HIERRO CABILDO INSULAR EL HIERRO TECORONE SL	1.780,28	35608,20	37388,48
SG	IS-07	Viarío de Venticotas	PUBLICA-PRIVADA	38054A04209028 38054A04200560 38054A04200181 38054A04200183 38054A04200182 38054A04200271	AYUNTAMIENTO FRONTERA CONDACA CANARIAS SL NO HAY BIENES FLEITAS GONZALEZ JOSE MANUEL NO HAY BIENES ZAMORA ARMAS NIEVES	1.280,05	1.619,00	2.899,05
SG	IS-08	Desdoble de la HI-4	PUBLICA-PRIVADA	38054A04200553 38054A04210553 6111753BR0661S 38054A04209035	GUTIERREZ MONTEVERDE JUAN NO HAY BIENES GUTIERREZ MONTEVERDE JUAN NO HAY BIENES	1.107,45	998,00	2.105,45



11.5. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)

11.5.1. DESGLOSE POR ÁMBITOS

ÁMBITO: EL PINAR – LAS CASAS													
COD	ÁMBITO / SUBÁMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIF. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2c)	SUP. VIV. (m2)	PARCELA MIN. (m2)	Nº VIV	Nº HAB
P1001	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	6.418,74	1,20	7.702,49	250	25	57
P1003	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	488,43	1,20	586,11	250	1	2
P1004	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	2.762,96	1,20	3.315,55	250	11	25
P1005	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	619,02	1,20	742,83	250	2	4
P1008	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	2.411,30	1,20	2.893,55	250	9	20
P1010	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	10.061,09	1,20	12.073,31	250	40	92
P1011	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	11.056,33	1,20	13.267,59	250	44	101
P1012	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	6.333,63	1,20	7.600,36	250	25	57
P1014	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	5.766,35	1,20	6.919,62	250	23	52
P1015	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	3.296,46	1,20	3.955,75	250	13	29
P1016	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	6.292,62	1,20	7.551,14	250	25	57
P1017	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	4.180,57	1,20	5.016,69	250	16	36
P1021	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	623,09	1,20	747,71	250	2	4
P1022	PI	P1		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	2.268,24	1,20	2.721,89	250	9	20
P1023	PI	P1		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	795,18	0,50	397,59	500	1	2
P1024	PI	P1		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	6.625,60	0,50	3.312,80	500	13	29
P1025	PI	P1		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	10.049,44	0,50	5.024,72	500	20	46
Subtotal							80.049,05		83.829,70			279	633
P1002	PI	P1		Espacio libre		EL-PR		6.726,57					
P1026	PI	P1		Espacio libre		EL-PR		2.142,36					
Total Espacios Libres de Protección							8.868,93						
P1019	PI	P1	AUA-EL01	Espacio libre		EL-UP		635,86					
Total Espacios Libres							635,86						
P1018	PI	P1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	216,38					
P1020	PI	P1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	93,84					
Total Dotaciones-Equipamientos							310,22						
P1007	PI	P1		Infraestructuras y Servicios	Estación de transformación de Las Casas	IS	Edificación Libre	14,62					
Total Infraestructuras y Servicios							14,62						
P1006	PI	P1		Viario Peatonal		VP		235,90					
P1009	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC		511,21					
P1013	PI	P1		Viario Peatonal		VP		29,53					
P1027	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC		2.090,60					
P1028	PI	P1		Viario Peatonal		VP		353,69					
P1029	PI	P1	AUA-V01	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC		967,18					



ÁMBITO: EL PINAR – LAS CASAS												
COD	ÁMBITO / SUBÁMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIF. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2c)	SUP. VIV. (m2)	PARCELA MIN. (m2)	Nº VIV	Nº HAB
P1030	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	2.951,56						
P1031	PI	P1		Viario Peatonal	VP	153,95						
P1032	PI	P1		Viario Peatonal	VP	68,63						
P1033	PI	P1		Viario Peatonal	VP	190,67						
P1034	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	470,57						
P1035	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	1.235,73						
P1036	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	663,90						
P1037	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	1.764,41						
P1038	PI	P1		Viario Rodado	VR	215,11						
P1039	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	1.274,32						
P1040	PI	P1		Viario Peatonal	VP	255,41						
P1041	PI	P1		Viario Peatonal	VP	101,90						
P1042	PI	P1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC	1.209,10						
Total Red Viaria						14.743,38						
Total Sistemas Generales						0,00						
							Edif.Res.Media (m2c/m2s)					
TOTALES						104.622,05	0,80	83.829,70			279,00	633,00



ÁMBITO: EL PINAR – CENTRO													
COD	AMBITO / SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIF. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2c)	SUP. VIV. (m²)	PARCELA MIN. (m²)	Nº VIV	Nº HAB
P2001	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.779,96	0,5	1.389,98	500	5	11
P2002	PI	P2		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	4.314,62	1,2	5.177,55	250	17	39
P2004	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.206,15	0,5	1.103,08	500	4	9
P2005	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	3.745,36	0,5	1.872,68	500	7	16
P2006	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	9.146,87	0,5	4.573,44	500	18	41
P2007	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	3.451,41	0,5	1.725,71	500	6	13
P2009	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.697,21	0,5	1.348,61	500	5	11
P2015	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.737,12	0,5	1.368,56	500	5	11
P2020	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	1.683,39	0,5	841,70	500	3	6
P2021	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.850,38	0,5	1.425,19	500	5	11
P2022	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	970,47	0,5	485,23	500	1	2
P2023	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.660,91	0,5	1.330,45	500	5	11
P2024	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	768,41	0,5	384,21	500	1	2
P2026	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	4.767,77	0,5	2.383,89	500	9	20
P2031	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	1.878,50	0,5	939,25	500	3	6
P2033	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	3.807,33	0,5	1.903,67	500	7	16
P2034	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	1.980,10	0,5	990,05	500	3	6
P2035	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	1.045,81	0,5	522,90	500	2	4
P2044	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.202,50	0,5	1.101,25	500	4	9
P2047	PI	P2		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	2.824,47	1,2	3.389,37	250	11	25
P2052	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	2.797,97	0,5	1.398,99	500	5	11
P2053	PI	P2		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	3.506,18	1,2	4.207,42	250	14	32
P2056	PI	P2		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	3.847,79	1,2	4.617,35	250	15	34
P2060	PI	P2		Residencial Casas Huerto		RE-CH	Edificación Libre	11.086,97	1,2	13.304,36	250	44	101
P2072	PI	P2		Residencial Ciudad Jardín		RE-CJ	Edificación Aislada	9.397,33	0,5		500	18	41



ÁMBITO: EL PINAR – CENTRO												
COD	AMBITO / SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIF. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2c)	SUP. VIV. (m2)	PARCELA MIN. (m2)	Nº VIV	Nº HAB
P2076	PI	P2		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.778,65	1,2	4.698,66 3.334,38	250	11	25
Subtotal						91.933,65		65.817,91			228	513
P2003	PI	P1		Espacio libre	EL-PR			278,72				
P2071	PI	P1		Espacio libre	EL-PR			1.101,65				
Total Espacios Libres de Protección						1.380,36						
P2038	PI	P2		Espacio Libre de uso público	EL-UP			708,54				
P2042	PI	P2		Espacio Libre de uso público	EL-UP			1.058,86				
P2046	PI	P2		Espacio Libre de uso público	EL-UP			964,64				
Total Espacios Libres						2.732,04						
P2036	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		1.498,98				
P2040	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		1.423,50				
P2045	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		1.230,71				
P2057	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		8.388,46				
P2070	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		690,98				
P2078	PI	P2		Equipamiento	EQ	Edificación Libre		363,96				
Total Dotaciones-Equipamientos						13.596,58						
P2039	PI	P2		Viario rodado	VR			4.033,50				
P2048	PI	P2		Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			738,57				
P2049	PI	P2	AUA-V03	Viario rodado	VR			861,43				
P2050	PI	P2		Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			138,89				
P2051	PI	P2		Viario peatonal	VP			97,01				
P2054	PI	P2		Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			658,19				
P2055	PI	P2		Viario rodado	VR			763,62				
P2058	PI	P2		Viario rodado	VR			7.842,97				
P2059	PI	P2	AUA-V04	Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			499,44				
P2062	PI	P2		Viario peatonal	VP			128,04				
P2063	PI	P2		Viario rodado	VR			940,89				
P2064	PI	P2		Viario rodado	VR			2.125,73				
P2065	PI	P2		Viario peatonal	VP			396,30				
P2066	PI	P2		Viario rodado	VR			1.142,56				
P2067	PI	P2		Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			790,20				
P2068	PI	P2		Viario rodado (de compatibilidad peatonal y rodado)	VC			1.211,98				
P2069	PI	P2		Viario peatonal	VP			215,44				



ÁMBITO: EL PINAR – CENTRO														
COD	ÁMBITO / SUBÁMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION			TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIF. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2c)	SUP. VIV. (m ²)	PARCELA MIN. (m ²)	Nº VIV	Nº HAB
P2073	PI	P2		Viario peatonal			VP	193,86						
P2079	PI	P2		Viario rodado			VR	9.488,59						
P2080	PI	P2	AUA-V02	Viario peatonal			VP	182,26						
Total Red Viaria								32.449,45						
P2036	PI	P2	SG-EQ-01	Equipamiento	Hogar Residencia		EQ	Edificación Libre	1.498,98					
P2037	PI	P2	SG-EQ-12	Equipamiento	Ayuntamiento		EQ		1.133,01					
P2040	PI	P2	SG-EQ-02	Equipamiento	Campo de lucha Martín de el Pinar		EQ	Edificación Libre	1.423,50					
P2041	PI	P2	SG-EQ-13	Equipamiento	Oficinas municipales		EQ		469,36					
P2043	PI	P2	SG-EQ-11	Equipamiento	Centro de educación infantil, primaria y secundaria Taibique		EQ		4.219,14					
P2057	PI	P2	SG-EQ-03	Equipamiento	Campo de fútbol de El Pinar		EQ	Edificación Libre	8.388,46					
Total Sistemas Generales								17.132,44						
									Edif.Res.Media (m2c/m2s)					
TOTALES								159.224,52	0,41	65.817,91			228	513



ÁMBITO: EL PINAR – TAIBIQUE												
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
P3001	PI	P3		Residencial Ciudad Jardín	RE-CJ	Edificación Aislada	3.312,89	0,5	1.656,45	500	6	13
P3003	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	1.440,28	1,2	1.728,33	250	5	11
P3004	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	4.707,45	1,2	5.648,94	250	18	41
P3005	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	3.744,74	1,2	4.493,69	250	14	32
P3007	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	8.302,43	1,2	9.962,92	250	33	75
P3008	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	586,81	1,2	704,17	250	2	4
P3009	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	7.672,69	1,2	9.207,23	250	30	69
P3010	PI	P3		Residencial Ciudad Jardín	RE-CJ	Edificación Aislada	593,91	0,5	296,96	500	1	2
P3012	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	963,19	1,2	1.155,83	250	3	6
P3013	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.947,27	1,2	3.536,72	250	11	25
P3014	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	3.367,75	1,2	4.041,30	250	13	29
P3015	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	3.356,69	1,2	4.028,03	250	13	29
P3017	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	1.286,76	1,2	1.544,11	250	5	11
P3018	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	0,04	1,2	0,05	250	0	0
P3033	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	3.523,25	1,2	4.227,90	250	14	32
P3034	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.097,23	1,2	1.316,68	180	5	11
P3035	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	647,42	1,2	776,91	180	3	6
P3036	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	10.515,19	1,2	12.618,23	250	42	96
P3037	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	489,38	1,2	587,26	180	2	4
P3038	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	824,44	1,2	989,32	250	3	6
P3039	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.029,48	1,2	2.435,38	250	8	18
P3040	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.117,66	1,2	1.341,19	180	5	11
P3041	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.281,18	1,2	1.537,42	180	6	13
P3042	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	2.939,00	1,2	3.526,80	180	15	34
P3043	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	1.579,26	1,2	1.895,11	250	6	13
P3044	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	308,47	1,2	370,17	250	1	2
P3045	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	1.930,09	1,2	2.316,11	250	7	16
P3046	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.600,46	1,2	1.920,55	180	8	18
P3047	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	2.636,79	1,2	3.164,15	180	14	32
P3048	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.462,49	1,2	1.754,99	180	7	16
P3049	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	0,00	1,2	0,00	250	0	0
P3050	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	870,93	1,2	1.045,12	180	4	9
P3051	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.169,06	1,2	1.402,87	180	6	13
P3052	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	11.664,89	1,2	13.997,87	250	46	105
P3053	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	4.370,93	1,2	5.245,12	180	23	52
P3054	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	8.949,29	1,2	10.739,15	250	35	80
P3055	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.591,22	1,2	1.909,46	180	8	18
P3056	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	291,23	1,2	349,48	250	1	2
P3057	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	4.514,67	1,2	5.417,60	250	18	41
P3059	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	822,73	1,2	987,28	250	3	6
P3060	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	3.266,04	1,2	3.919,25	250	13	29
P3061	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	2.109,64	1,2	2.531,57	180	11	25
P3062	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.504,61	1,2	1.805,53	180	8	18
P3063	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	1.306,05	1,2	1.567,26	250	5	11



ÁMBITO: EL PINAR – TAIBIQUE													
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB	
P3064	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	921,87	1,2	1.106,24	180		4	9
P3065	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.606,97	1,2	1.928,37	180		8	18
P3067	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	4.588,81	1,2	5.506,57		250	18	41
P3068	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.763,20	1,2	2.115,84	180		9	20
P3072	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	1.067,12	1,2	1.280,55	180		5	11
P3074	PI	P3		Residencial Ciudad Jardín	RE-CJ	Edificación Aislada	2.336,60	0,5	1.168,30		500	4	9
P3075	PI	P3		Residencial Ciudad Jardín	RE-CJ	Edificación Aislada	790,11	0,5	395,06		500	1	2
P3076	PI	P3		Residencial Ciudad Jardín	RE-CJ	Edificación Aislada	5.852,40	0,5	2.926,20		500	11	25
P3080	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	4.678,07	1,2	5.613,69	180		24	55
P3081	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	108,98	1,2	130,77	180		0	0
P3083	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	4.149,71	1,2	4.979,65	180		22	50
P3084	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	469,27	1,2	563,12	180		2	4
P3085	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	5.640,45	1,2	6.768,54		250	22	50
P3086	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	219,42	1,2	263,31	180		1	2
P3087	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.290,51	1,2	2.748,61		250	9	20
P3088	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	2.188,75	1,2	2.626,50	180		11	25
P3089	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	2.233,93	1,2	2.680,72	180		11	25
P3090	PI	P3		Residencial Casco Tradicional	RE-CT	Edificación Cerrada	3.567,32	1,2	4.280,79	180		19	43
P3091	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.424,43	1,2	2.909,31		250	9	20
P3092	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.832,52	1,2	3.399,03		250	11	25
P3093	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	2.483,37	1,2	2.980,04		250	9	20
P3097	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	11.083,13	1,2	13.299,76		250	44	101
P3143	PI	P3		Residencial Casas Huerto	RE-CH	Edificación Libre	700,85	1,2	841,02		250	2	4
Subtotal						182.693,81		210.212,43			737	1.663	
P3002	PI	P3		Espacio Libre de protección	EL-PR		226,14						
P3066	PI	P3		Espacio Libre de protección	EL-PR		282,43						
P3073	PI	P3		Espacio Libre de protección	EL-PR		252,24						
P3096	PI	P3		Espacio Libre de protección	EL-PR		2.634,97						
P3099	PI	P3		Espacio Libre de protección	EL-PR		3.690,93						
Total Espacios Libres de Protección						7.086,71							
P3016	PI	P3	AUA-EL02	Espacio Libre de uso público	EL-UP		389,82						
P3070	PI	P3		Espacio Libre de uso público	EL-UP		553,50						
P3077	PI	P3		Espacio Libre de uso público	EL-UP		550,73						
P3082	PI	P3		Espacio Libre de uso público	EL-UP		42,36						
P3095	PI	P3		Espacio Libre de uso público	EL-UP		91,25						
P3098	PI	P3		Espacio Libre de uso público	EL-UP		80,61						
P3100	PI	P3	AUA-EL03	Espacio Libre de uso público	EL-UP		480,85						
Total Espacios Libres						2.189,12							
P3011	PI	P3		Equipamiento	EQ	Edificación Libre	581,82						
P3069	PI	P3		Equipamiento	EQ	Edificación Libre	189,99						
P3071	PI	P3		Equipamiento	EQ	Edificación Libre	131,10						
P3078	PI	P3		Equipamiento	EQ	Edificación Libre	369,41						
P3079	PI	P3		Equipamiento	EQ	Edificación Libre	164,99						



ÁMBITO: EL PINAR – TAIBIQUE													
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
P3140	PI	P3		Dotación. Consultorio médico El Pinar		DOT	360,36						
P3142	PI	P3		Equipamiento		EQ	197,98						
Total Dotaciones-Equipamientos							1.995,65						
P3006	PI	P3		Infraestructuras y Servicios		IS	14,51						
P3094	PI	P3		Infraestructuras y Servicios		IS	117,89						
P3141	PI	P3		Infraestructuras y Servicios		IS	47,75						
Total Infraestructuras y Servicios							180,15						
P3019	PI	P3	AUA-V05	Viario rodado		VR	792,60						
P3020	PI	P3		Viario rodado		VR	682,54						
P3021	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	656,54						
P3022	PI	P3		Viario peatonal		VP	50,27						
P3023	PI	P3		Viario peatonal		VP	71,14						
P3024	PI	P3		Viario peatonal		VP	178,70						
P3025	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	977,23						
P3026	PI	P3		Viario peatonal		VP	91,66						
P3027	PI	P3		Viario peatonal		VP	235,71						
P3028	PI	P3	AUA-V06	Viario rodado		VR	395,93						
P3029	PI	P3	AUA-V08	Viario peatonal		VP	192,70						
P3030	PI	P3	AUA-V09	Viario peatonal		VP	183,04						
P3031	PI	P3	AUA-V07	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	376,98						
P3032	PI	P3		Viario peatonal		VP	249,69						
P3101	PI	P3		Viario rodado		VR	1.738,46						
P3102	PI	P3		Viario peatonal		VP	91,16						
P3103	PI	P3		Viario peatonal		VP	202,61						
P3104	PI	P3		Viario peatonal		VP	125,79						
P3105	PI	P3		Viario peatonal		VP	388,25						
P3106	PI	P3		Viario peatonal		VP	123,77						
P3107	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	151,70						
P3108	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	880,25						
P3109	PI	P3		Viario peatonal		VP	116,84						
P3110	PI	P3		Viario peatonal		VP	253,13						
P3111	PI	P3		Viario peatonal		VP	310,96						
P3112	PI	P3		Viario peatonal		VP	39,05						
P3113	PI	P3		Viario peatonal		VP	269,42						
P3114	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	2.756,78						
P3115	PI	P3		Viario peatonal		VP	138,76						
P3116	PI	P3		Viario peatonal		VP	2.468,47						
P3117	PI	P3		Viario peatonal		VP	48,29						
P3118	PI	P3	AUA-V11	Viario peatonal		VP	591,29						
P3119	PI	P3		Viario peatonal		VP	145,71						
P3120	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC	1.770,62						



ÁMBITO: EL PINAR – TAIBIQUE														
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION			TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
P3121	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	984,82						
P3122	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	633,61						
P3123	PI	P3		Viario peatonal			VP	93,73						
P3124	PI	P3		Viario peatonal			VP	31,87						
P3125	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	2.689,21						
P3126	PI	P3		Viario peatonal			VP	45,47						
P3127	PI	P3		Viario rodado			VR	607,93						
P3128	PI	P3		Viario peatonal			VP	97,64						
P3129	PI	P3	AUA-V10	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	192,23						
P3130	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	631,12						
P3131	PI	P3		Viario peatonal			VP	423,67						
P3132	PI	P3		Viario peatonal			VP	225,90						
P3133	PI	P3		Viario peatonal			VP	36,53						
P3134	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	988,55						
P3135	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	244,70						
P3136	PI	P3		Viario peatonal			VP	752,87						
P3137	PI	P3		Viario rodado			VR	1.555,31						
P3138	PI	P3		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)			VC	543,88						
P3139	PI	P3		Viario rodado			VR	4.919,22						
Total Red Viaria								33.444,32						
P3058	PI	P3	SG-IS-06	Infraestructuras y Servicios	Estación de guaguas	IS	912,90							
Total Sistemas Generales								912,90						
									Edif.Media (m2c/m2s)					
TOTALES								228.502,65	0,92	210.212,43			737	1.663



AMBITO LA RESTINGA													
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
R1001	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.542,33	2,00	3.084,66	100	24	55,00
R1004	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	906,92	2,00	1.813,84	100	14	32,00
R1005	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	2.110,78	2,00	4.221,56	100	33	75,00
R1007	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	772,48	2,00	1.544,96	100	12	27,00
R1009	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.010,49	2,00	2.020,98	100	16	36,00
R1011	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.379,57	2,00	2.759,15	100	22	50,00
R1012	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	887,55	2,00	1.775,11	100	14	32,00
R1013	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	757,01	2,00	1.514,02	100	12	27,00
R1014	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.232,20	2,00	2.464,41	100	19	43,00
R1015	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.216,37	2,00	2.432,75	100	19	43,00
R1016	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	818,19	2,00	1.636,38	100	13	29,00
R1017	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	763,91	2,00	1.527,81	100	12	27,00
R1018	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.442,40	2,00	2.884,80	100	23	52,00
R1019	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	977,38	2,00	1.954,76	100	15	34,00
R1020	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.346,98	2,00	2.693,96	100	21	48,00
R1021	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.677,34	2,00	3.354,69	100	26	59,00
R1022	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	223,15	2,00	446,31	100	3	6,00
R1023	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	407,61	2,00	815,22	100	6	13,00
R1024	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	847,19	2,00	1.694,39	100	13	29,00
R1025	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	445,32	2,00	890,63	100	7	16,00
R1026	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	396,06	2,00	792,12	100	6	13,00
R1027	RE	R1	ED-01	Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	383,53	2,00	767,06	100	6	13,00
R1028	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	583,01	2,00	1.166,02	100	9	20,00
R1029	RE	R1	ED-01	Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	587,85	2,00	1.175,71	100	9	20,00
R1033	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.359,55	2,00	2.719,09	100	21	48,00
R1035	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	599,52	2,00	1.199,05	100	9	20,00
R1036	RE	R1	ED-01	Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	291,21	2,00	582,43	100	4	9,00
R1037	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.293,00	2,00	2.586,01	100	20	46,00
R1038	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	525,82	2,00	1.051,64	100	8	18,00
R1039	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	433,28	2,00	866,56	100	6	13,00
R1042	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.037,34	2,00	2.074,67	100	16	36,00
R1044	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	2.087,14	2,00	4.174,29	100	33	75,00
R1050	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.790,40	2,00	3.580,79	100	28	64,00
R1052	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	140,96	2,00	281,92	100	2	4,00
R1053	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	592,88	2,00	1.185,77	100	9	20,00
R1054	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	987,66	2,00	1.975,32	100	15	34,00
R1055	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.406,19	2,00	2.812,39	100	22	50,00
R1056	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada	VPP	RE-EC	Edificación Cerrada	1.393,22	2,00	2.786,44	80	27	62,00
R1057	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	418,63	2,00	837,25	100	6	13,00
R1058	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	908,11	2,00	1.816,22	100	14	32,00



AMBITO LA RESTINGA													
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
R1059	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	863,22	2,00	1.726,44	100	13	29,00
R1060	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	843,79	2,00	1.687,59	100	13	29,00
R1061	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	826,72	2,00	1.653,44	100	13	29,00
R1062	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	765,77	2,00	1.531,54	100	12	27,00
R1063	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.134,03	2,00	2.268,07	100	18	41,00
R1064	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.073,22	2,00	2.146,45	100	17	39,00
R1065	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.066,16	2,00	2.132,32	100	17	39,00
R1066	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	999,49	2,00	1.998,98	100	15	34,00
R1068	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.194,32	2,00	2.388,64	100	19	43,00
R1069	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	1.040,66	2,00	2.081,33	100	16	36,00
R1070	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	909,47	2,00	1.818,95	100	14	32,00
R1073	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	434,76	2,00	869,53	100	6	13,00
R1074	RE	R1		Residencial Edificación Cerrada		RE-EC	Edificación Cerrada	373,06	2,00	746,12	100	5	11,00
Subtotal								49.505,26		99.010,52		772	1.745
R1002	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		1.629,90					
R1040	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		8.517,35					
R1043	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		4.609,08					
R1048	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		2.691,21					
R1075	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		9.463,76					
R1077	RE	R1		Espacio Libre de protección		EL-PR		4.052,28					
Total Espacios Libres de Protección								30.963,56					
R1003	RE	R1	AUA-EL05	Espacio Libre de uso público		EL-UP		4168,6861					
R1030	RE	R1		Espacio Libre de uso público		EL-UP		73,718735					
R1032	RE	R1	ED-01	Espacio Libre de uso público		EL-UP		39,027819					
R1034	RE	R1		Espacio Libre de uso público		EL-UP		200,682518					
R1051	RE	R1	AUA-EL04	Espacio Libre de uso público		EL-UP		155,709662					
R1071	RE	R1		Espacio Libre de uso público		EL-UP		140,72305					
R1072	RE	R1		Espacio Libre de uso público		EL-UP		567,280841					
Total Espacios Libres								5.345,83					
R1008	RE	R1		Dotación		DOT		376,34					
R1010	RE	R1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	79,58					
R1031	RE	R1	ED-01	Equipamiento		EQ	Edificación Libre	21,46					
R1047	RE	R1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	936,89					
R1049	RE	R1	AUA-DOT01	Dotación		DOT		786,56					
R1067	RE	R1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	583,78					
R1082	RE	R1		Equipamiento		EQ	Edificación Libre	841,29					
R1083	RE	R1		Dotación		DOT		515,10					
R1113	RE	R1	ED-01	Equipamiento		EQ	Edificación Libre	26,32					
Total Dotaciones-Equipamientos								4.167,31					
R1079	RE	R1		Infraestructuras y Servicios		IS	Edificación Libre	15,33					



AMBITO LA RESTINGA													
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
R1080	RE	R1		Infraestructuras y Servicios		IS	Edificación Libre						
Total Infraestructuras y Servicios							50,94						
R1006	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			658,24				
R1083	RE	R1		Viario rodado		VR			7.991,39				
R1083	RE	R1		Viario rodado		VR			512,75				
R1084	RE	R1		Viario rodado		VR			6.023,32				
R1085	RE	R1		Viario rodado		VR			2.441,80				
R1086	RE	R1	AUA-V12	Viario rodado		VR			369,12				
R1087	RE	R1	ED-01	Viario rodado		VR			100,47				
R1088	RE	R1		Viario rodado		VR			1.077,48				
R1089	RE	R1	AUA-V14	Viario rodado		VR			386,53				
R1090	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			895,12				
R1091	RE	R1		Viario rodado		VR			1.091,15				
R1092	RE	R1		Viario rodado		VR			3.200,69				
R1093	RE	R1		Viario rodado		VR			2.876,36				
R1094	RE	R1		Viario rodado		VR			5.275,80				
R1095	RE	R1		Viario peatonal		VP			119,62				
R1096	RE	R1		Viario peatonal		VP			511,06				
R1097	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			154,35				
R1098	RE	R1		Viario peatonal		VP			71,95				
R1099	RE	R1		Viario rodado		VR			2.135,62				
R1100	RE	R1		Viario rodado		VR			335,65				
R1101	RE	R1		Viario rodado		VR			1.882,51				
R1102	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			309,92				
R1103	RE	R1		Viario peatonal		VP			268,97				
R1104	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			697,11				
R1105	RE	R1		Viario rodado		VR			3.480,44				
R1106	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			300,67				
R1107	RE	R1		Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)		VC			507,24				
R1109	RE	R1	AUA-V13	Viario peatonal		VP			181,06				
R1110	RE	R1		Viario rodado		VR			290,44				
R1111	RE	R1	ED-01	Viario peatonal		VP			68,82				
Total Red Viaria							44.215,65						



AMBITO LA RESTINGA														
CODIGO	AMBITO/SUBAMBITO		GESTIÓN	ZONA DE ORDENACION			TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	m2 DE VIVIENDA	PARCELA MINIMA	VIVIENDAS	HAB
R1041	RE	R1	SG-EL-02	Espacio Libre de uso público	Parque al este de La Restinga	EL-UP		2.683,10						
R1076	RE	R1	SG-EL-01	Espacio Libre de uso público	Parque al norte de La Restinga	EL-UP		4.629,51						
R1078	RE	R1	SG-EQ-04	Equipamiento	Equipamiento deportivo (campo de fútbol, canchas, terrero)	EQ		10.594,54						
R1081	RE	R1	SG-EQ-02	Equipamiento	Equipamiento en zona deportiva y cultural de La Restinga	EQ		1.025,72						
R1108	RE	R1	SG-IS-02	Viario rodado	Desdoble de la HI-4	VR		2.105,45						
R1112	RE	R1	SG-EQ-08	Equipamiento	Paseo marítimo	EQ		5.872,35						
Total Sistemas Generales								26.910,67						
									Edif.Resid.Media (m2c/m2s)					
TOTALES								161.174,55	0,61	99.010,52			772	1.745

11.5.2. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)

RESUMEN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. AMBITOS															
AMBITO	NOMBRE	CAT.	USO CARACT.	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUP. USO CARACT (m2)	EDIFICABILIDAD MEDIA (m2c/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	Nº VIV.	HAB	ESPACIO LIBRES PROTECCION (m2)	ESPACIO LIBRES (m2)	DOTACIONES EQUIPAMIENTOS (m2)	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (m2)	RED VIARIA (m2)	SIS GENERALES (m2)
AMBITO	EL PINAR. LAS CASAS	SUCO	RESIDENCIAL	104.622,05	80.049,05	0,80	83.829,70	279	633	8.868,93	635,86	310,22	14,62	14.743,38	-
AMBITO	EL PINAR. CENTRO	SUCO	RESIDENCIAL	159.224,52	91.933,65	0,41	65.817,91	228	513	1.380,36	2.732,04	13.596,58		32.449,45	17.132,44
AMBITO	EL PINAR. TAIBIQUE	SUCO	RESIDENCIAL	228.502,65	182.693,81	0,92	210.212,43	737	1.663	7.086,71	2.189,12	1.995,65	180,15	33.444,32	912,90
AMBITO	LA RESTINGA	SUCO	RESIDENCIAL	161.174,55	49.505,26	0,61	99.010,52	772	1.745	30.963,56	5.345,83	4.167,31	66,28	44.215,65	26.910,67
TOTAL DE SUELO URBANO				653.523,78	404.181,77		458.870,56	2.016	4.554	48.299,56	10.902,84	20.069,76	261,04	124.852,80	44.956,01



11.6. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)

11.6.1. DESGLOSE POR ÁMBITOS

UA-05 RESTINGA OESTE											
USO CARACTERISTICO:	TURISTICO					Coeficientes de Ponderacion			Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Carga Alojativa (nº plazas)
Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edif. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)	
Turístico. Modalidad hotelera			0,90	7.500,00	6.750,00	1,00	1,20	1,20	9.720,00		125,00
Total				7.500,00	6.750,00				9.720,00	0,39	125,00
10% Ayuntamiento									972,00		
Espacio Libre de Protección		ELPR		10.036,40							
Espacio Libre				3.131,50							
Total EL				3.131,50							
Dot y Equip		DOT		3.131,50							
Total EL y DOT				6.263,00							
Viario Rodado		VR		1.252,60							
Total VR				1.252,60							
Sistema General Inscrito				0,00							
Total SG				0,00							
Sup. Total Suelo / Edif. Media				25.052,00	0,27						

11.6.2. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNCO														
CÓDIGO	NOMBRE	CATEGORIZACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUP. USO CARACT (m2)	EDIFICABILIDAD MEDIA (m2c/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAMIENTO MEDIO Am(UdA/m2 s)	Nº VIV.	HAB	PLAZAS TURIST.	ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO (m2)	DOTACIONES EQUIPAMIENTOS (m2)
UA-05	RESTINGA OESTE	SUNCO	TURÍSTICO	25.052,00	7.500,00	0,27	6.750,00	9.720,00	0,39	0	0	125	3.131,50	3.131,50
TOTAL DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				25.052,00	7.500,00		6.750,00	9.720,00		0	0	125	3.131,50	3.131,50

11.6.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO

RESUMEN DE SUELO URBANO																		
CÓDIGO	NOMBRE	CATEGORIA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE SUCO (m2)	SUPERFICIE SUNCO (m2)	SUPERFICIE TOTAL SU (m2)	SUPERFICIE USO CARACT (m2)	MEDIA COEF. EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICAB. (m2c)	VIVIENDAS	HAB.	PLAZAS TURIST.	ESPACIO LIBRES PROTECCION (m2)	ESPACIOS LIBRES (m2)	DOTACION. (m2)	INFRAEST. Y SERVICIOS (m2)	RED VIARIA (m2)	SIS TEMAS GENERALES (m2)
ÁMBITO P1	EL PINAR. LAS CASAS	SUCO	RESIDENCIAL	104.622,05		104.622,05	80.049,05	0,80	83.829,70	279	633		8.869	635,86	310,22	14,62	14.743,38	0,00
ÁMBITO P2	EL PINAR. CENTRO	SUCO	RESIDENCIAL	159.224,52		159.224,52	91.933,65	0,41	65.817,91	228	513		1.380	2.732,04	13.596,58	0,00	32.449,45	17.132,44
ÁMBITO P3	EL PINAR. TAIBIQUE	SUCO	RESIDENCIAL	228.502,65		228.502,65	182.693,81	0,92	210.212,43	737	1.663		7.087	2.189,12	1.995,65	180,15	33.444,32	912,90
ÁMBITO R1	LA RESTINGA	SUCO	RESIDENCIAL	161.174,55		186.226,55	49.505,26	0,61	99.010,52	772	1.745		30.964	5.345,83	4.167,31	66,28	44.215,65	26.910,67
UA-05	RESTINGA OESTE	SUNCO	TURÍSTICO		25.052,00		7.500,00	0,27	6.750,00	0	0	125	10.036	3.131,50	3.131,50			0,00
TOTAL DE SUELO URBANO				653.523,78	25.052,00	678.575,78	411.681,77		465.620,56	2.016	4.554	125	58.335,96	14.034,34	23.201,26	261,04	124.852,80	44.956,01



11.7. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE

11.7.1. DESGLOSE POR SECTORES ORDENADOS (SUOR)

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL. SUOR										
SECTOR 1 POLIGONO NORTE										
USO PRINCIPAL:	INDUSTRIAL					Coeficientes de Ponderacion			Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio
Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)
Industrial	P4003	IND	0,90	8.836,64	7.952,98	0,90	0,75	1,00	5.368,26	
Industrial (de sustitución)	P4007	IND*	0,90	659,35	593,42	0,90	0,75	1,00	400,56	
Equipamiento	P4002	EQ	0,75	1.504,19	1.128,14	1,00	0,75	1,00	846,10	
Equipamiento	P4006	EQ	0,75	398,02	298,52	1,00	0,75	1,00	223,89	
Total				11.398,20	9.973,05				6.838,80	0,35
10% Ayuntamiento									683,88	
Espacio Libre	P4001	EL-UP		2.876,45						
Total EL				2.876,45						
Dotación	P4004	DOT		509,21						
Total DOT				509,21						
Total EL y DOT				3.385,66						
Viario rodado	P4005	VR		4.676,36						
Total RV				4.676,36						
				0,00						
Total SG				0,00						
Sup. Total Suelo / Edif. media				19.460,22	0,51					



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL. SUOR

SECTOR 2 VENTICOTAS

USO PRINCIPAL:	INDUSTRIAL					Coeficientes de Ponderacion			Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio
Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edif. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)
Industrial	P5003	IND	0,90	5.827,58	5.244,82	0,90	0,75	1,00	3.540,25	
Industrial	P5004	IND	0,90	4.147,46	3.732,71	0,90	0,75	1,00	2.519,58	
Industrial (de sustitución)	P5005	IND*	0,90	1.133,89	1.020,50	0,90	0,75	1,00	688,84	
Equipamiento	P5002	EQ	0,75	1.578,91	1.184,18	1,00	0,75	1,00	888,14	
Total				12.687,83	11.182,22				7.636,81	0,33
10% Ayuntamiento									763,68	
Espacio Libre	P5001	EL-UP		3.202,74						
Total EL				3.202,74						
Dotación	P5006	DOT		889,83						
Total DOT				889,83						
Total EL y DOT				4.092,57						
Viario rodado	P5007	VR		3.394,33						
Viario rodado	P5008	VR		3.183,95						
Total RV				6.578,28						
Sistema General Adscrito				0,00						
Sistema General Inscrito				0,00						
Total SG				0,00						
Sup. Total Suelo / Edif. media				23.358,69	0,48					



11.7.2. DESGLOSE POR UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL. SUOR													
UA-01						ERA NORTE							
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderación				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	P2008	RE-CJ	0,50	3.170,22	1.585,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1.585,11		6	13
Residencial	P2014	RE-CJ	0,50	1.131,29	565,64	1,00	1,00	1,00	1,00	565,64		2	4
Total				4.301,51	2.150,75					2.150,75	0,34	8	17
10% Ayuntamiento										215,08			
Espacio Libre	P2010	EL-UP		871,07									
Total EL				871,07									
Dotaciones													
Total EL y DOT				871,07									
Viario rodado	P2081	VR		908,62									
Viario peatonal	P2082	VP		181,49									
Total RV				1.090,11									
Densidad Viv/Ha				12,00									
Densidad Hab/Ha				30,00									
Sup. Total Suelo / Edif. media				6.262,68	0,34								



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL. SUOR

UA-02

ERA SUR

USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Uso	Codigo	Uso/ Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cvpp	Cu				
Residencial	P2012	RE-CJ	0,5	1.850,41	925,21	1,00	1,00	1,00	1,00	925,21		3	6
Residencial	P2018	RE-CJ	0,5	2.561,75	1.280,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1.280,87		5	11
Equipamiento	P2017	EQ	0,75	521,05	390,78	1,00	1,00	0,75	1,00	293,09			
Total				4.933,20	2.596,86					2.499,17	0,35	8	17
10% Ayuntamiento										249,92			
Espacio Libre	P2011	EL-UP		532,77									
Espacio Libre	P2016	EL-UP		374,51									
Total EL				907,28									
Dotaciones													
Total EL y DOT				907,28									
Viaro rodado	P2077	VR		1.309,61									
Total RV				1.309,61									
Densidad Viv/Ha				11,00									
Densidad Hab/Ha				27,50									
Sup. Total Suelo / Edif. media				7.150,09	0,36								



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL. SUOR

UA-03 LUCIA MACHINA NORTE

USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA		
Residencial	P2013	RE-CJ	0,5	1.103,94	551,97	1,00	1,00	1,00	1,00	551,97		2	4
Residencial	P2019	RE-CJ	0,5	2.009,42	1.004,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1.004,71		4	9
Residencial	P2025	RE-CJ	0,5	1.169,20	584,60	1,00	1,00	1,00	1,00	584,60		2	4
Residencial	P2030	RE-CJ	0,5	2.488,38	1.244,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1.244,19		4	9
Total				6.770,95	3.385,47					3.385,47	0,31	12	26
10% Ayuntamiento										338,55			
Espacio Libre	P2027	EL-UP		1.385,77									
Total EL				1.385,77									
Dotaciones													
Total EL y DOT				1.385,77									
Viario rodado	P2075	VR		2.616,75									
Total RV				2.616,75									
Densidad Viv/Ha				11,00									
Densidad Hab/Ha				27,50									
Sup. Total Suelo / Edif. media				10.773,47	0,31								



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL. SUOR

UA-04 LUCIA MACHINA SUR

USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL									Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa (m2c)	Ct	Cvpp	Cu				
Residencial	P2029	RE-CJ	0,5	1.208,78	604,39	1,00	1,00	1,00	1,00	604,39		2	4
Residencial	P2032	RE-CJ	0,5	1.871,17	935,58	1,00	1,00	1,00	1,00	935,58		3	7
Total				3.079,94	1.539,97					1.539,97	0,32	5	11
10% Ayuntamiento										154,00			
Espacio Libre	P2028	EL-UP		616,94									
Total EL				616,94									
Dotaciones													
Total EL y DOT				616,94									
Viaro rodado	P2074	VR		1.127,41									
Total RV				1.127,41									
Densidad Viv/Ha				10,00									
Densidad Hab/Ha				25,00									
Sup. Total Suelo / Edif. media				4.824,30	0,32								



11.7.3. DESGLOSE POR SECTORES NO ORDENADOS (SUNOR)

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. SUNOR																	
SECTOR 3					OESTE 1												
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL-SERVICIOS					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes				
Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa bruta(m2c)				Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)			
Residencial		CJ	0,50	9.576,45	4.788,23				1,00	1,00	1,00	1,00	4.788,23		47	108	
Residencial		EA	1,20	3.192,15	3.830,58				1,00	0,80	1,00	1,00	3.064,47		38	87	
Total				12.768,60	8.618,81								7.852,69	0,33	85	195	
10% Ayuntamiento													785,27				
				1.750,00													
Total EL				1.750,00													
Dotaciones				1.750,00													
Total EL y DOT				3.500,00													
Viario rodado		VR		4.692,15													
Total RV				4.692,15													
Densidad m2c/m2s				0,37													
Densidad Viv/Ha				36,00													
Densidad Hab/Ha				90,00													
Sistema General Adscrito				0,00													
Sistema General Inscrito		SG-EL-03		2.500,00													
Total SG				2.500,00													
Sup. Total Suelo / Edif. media				23.460,76	0,37												



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. SUNOR

SECTOR 4 OESTE 2

USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL-SERVICIOS					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Uso	Codigo	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa bruta(m2c)					UdA		
Residencial		CJ	0,50	12.855,47	6.427,73					6.427,73		64	147
Residencial		EA	1,20	4.285,16	5.142,19					4.113,75		42	96
Total				17.140,62	11.569,92					10.541,48	0,34	106	243
10% Ayuntamiento										1.054,15			
Espacio Libre				2.250,00									
Total EL				2.250,00									
Dotaciones				2.250,00									
Total EL y DOT				4.500,00									
Viario rodado		VR		6.160,16									
Total RV				6.160,16									
Densidad m2c/m2s				0,38									
Densidad Viv/Ha				34,00									
Densidad Hab/Ha				85,00									
Sistema General Adscrito				0,00									
Sistema General Inscrito		SG-EL-04		3.000,00									
Total SG				3.000,00									
Sup. Total Suelo / Edif. media				30.800,78	0,38								



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO. SUNOR											
SECTOR 5 RESTINGA ESTE											
USO CARACTERISTICO:	TURÍSTICO					Coeficientes de Ponderacion			Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Carga Alojativa max. Según asignación PIOH (nº plazas)
Uso	Codigo	Uso/Tipología	Edif. Tip	Superficie (m2)	Edf Lucrativa bruta(m2c)	Ct	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)	
Turístico. Modalidad hotelera			0,90	18.300	16.470,00	1,00	1,20	1,20	23.716,80		220,00
Total				18.300,00	16.470,00				23.716,80	0,38	220
10% Ayuntamiento									2.371,68		
Espacio Libre				7.835,34							
Total EL				7.835,34							
Dotaciones				7.835,34							
Total EL y DOT				15.670,69							
Viario rodado				12.536,55							
Total RV				12.536,55							
Sistema General Adscrito				0,00							
Sistema General Inscrito				0,00							
Total SG				0,00							
Sup. Total Suelo / Edif. media				62.682,74	0,26						

11.7.4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE

SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS. (SUNOR)																
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIES (m ²)								Em (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAMIENTO MEDIO Am(UdA/m ² s)	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES / PLAZAS
			SUPERFICIE TOTAL (m ²)	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIOS (m ²)	SG INSCRITO (m ²)							
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL-SERVICIOS	23.460,76	12.768,60		1.750,00	1.750,00		2.500,00	0,37	8.618,81	7.852,69	0,33	85	195	
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL-SERVICIOS	30.800,78	17.140,62		2.250,00	2.250,00		3.000,00	0,38	11.569,92	10.541,48	0,34	106	243	
TOTAL SUNOR NÚCLEO EL PINAR			54.261,53	29.909,23	0,00	4.000,00			5.500,00		20.188,73	18.394,17		191	438	
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	62.682,74	18.300,00		7.835,34	7.835,34		0,00	0,26	16.470,00	23.716,80	0,38		220	
TOTAL SUNOR NÚCLEO LA RESTINGA			62.682,74	18.300,00	0,00	7.835,34			0,00		16.470,00	23.716,80		0	220	

SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS DE USO INDUSTRIAL (SUOR)														
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIES								Em (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO Am(UdA/m ² s)
			SUPERFICIE TOTAL (m ²)	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIOS (m ²)	SG INSCRITO (m ²)					
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	19.460,22	8.836,64	398,02	2.876,45	509,21	4.676,36	0,00	0,51	9.973,05	6.838,80	0,35	
SECTOR 2	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	23.358,69	9.975,04	1.578,91	3.202,74	889,83	6.578,28	0,00	0,48	11.182,22	7.636,81	0,33	
TOTAL SUOR INDUSTRIAL			42.818,90	18.811,68	1.976,93	6.079,19	1.399,04	11.254,64	0,00		21.155,26	14.475,61		

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO RESIDENCIAL (SUOR)																	
CÓDIGO	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIOS (m ²)	SG INSCRITO (m ²)	Em (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	APROVECHAMIENTO MEDIO Am(UdA/m ² s)	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES / PLAZAS	DENSIDAD Viv/Ha	DENSIDAD Hab/Ha
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	7.150,09	4.412,16	521	907,28	0	1.309,61	0	0,36	2.596,86	2.499,17	0,35	8	17	11,00	27,50
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	10.773,47	6.770,95	0	1.385,77	0	2.616,75	0	0,31	3.385,47	3.385,47	0,31	12	26	11,00	27,50
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	4.824,30	3.079,94	0	616,94	0	1.127,41	0	0,32	1.539,97	1.539,97	0,32	5	11	10,00	25,00
TOTAL SUOR RESIDENCIAL			29.010,55	18.564,55	521,05	3.781,07	0,00	6.143,88	0,00		9.673,06	9.575,37		33,00	71,00		

TOTAL SUELO URBANIZABLE			188.773,72	85.585,46	2.497,98	21.695,60	1.399,04	17.398,52	5.500,00		67.487,05	66.161,95		224,00	729,00
-------------------------	--	--	------------	-----------	----------	-----------	----------	-----------	----------	--	-----------	-----------	--	--------	--------



Santa Cruz de Tenerife a Abril de 2022.

Equipo Técnico de GESPLAN

PGO



EL PINAR