

b) Uso turístico: Se basa en la demanda turística cualificada, excepcional, puntual y no masiva.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados recogidos en la legislación turística vigente, Decretos 149/1.986, 23/1.989, 18/1.998, y 10/2.001 de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias, y en general en las modalidades recogidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

En el uso turístico se limita el presente Plan General a adaptar las determinaciones del planeamiento vigente, que es objeto de revisión al D.L. 1/2.000, sin introducir ningún cambio substancial, salvo los estrictamente necesarios como consecuencia de dicha adaptación o los que tienen por objeto la reducción de la superficie calificada o la capacidad alojativa, y a posibilitar la utilización del suelo rústico con fines turísticos, en el marco de la Ley 6/2.002, y del Plan Territorial Especial que la desarrolla en tanto se proceda a la adaptación del Plan Insular.

En consecuencia, comprende las unidades de actuación en suelo urbano de Las Salinas-San Antonio del Mar, de Hacienda de San Jorge y de Playa de Los Cancajos, que se corresponden con áreas ejecutadas en su día mediante el correspondiente Plan Parcial y que son objeto de rehabilitación, y las áreas con plan parcial aprobado y en ejecución de los sectores de Las Salinas, San Antonio del Mar, Los Dragos y Finca Amado.

En concordancia con lo dispuesto en el TR-LOTENC, el área Cornisa-Puesto de Mando, clasificada por el planeamiento general objeto de esta revisión como suelo urbanizable, al no disponer aún del correspondiente Plan Parcial al menos con aprobación inicial, se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado turístico.

En suelo rústico, se regulan las actividades turísticas en las categorías de asentamiento rural y agrícola y en protección territorial, así como, con carácter excepcional, en el suelo protección paisajística, que constituye el área de la denominada Finca Sotomayor.

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de la Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia.
En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010

La Secretaria de la COTMAC
P. A. Demelza García Marichal

Por otra parte para el establecimiento de esta clase de suelo se tiene en cuenta:

- la consolidación del proceso urbano, en áreas con suelo totalmente edificado, en suelo urbanizado en proceso de edificación, en suelo legalmente preparado para la urbanización y la edificación, y en suelo rústico en proceso de edificación.
- la aptitud para el desarrollo urbano de unas áreas en relación con las restantes del Municipio.

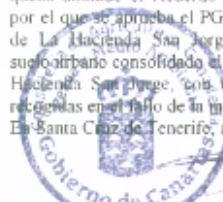
En este sentido se delimita con carácter residencial como suelo urbano el área constituida como tal en el Plan General vigente, con pequeñas modificaciones consecuencia de un mayor ajuste a la realidad edificatoria actual y a las previsiones inmediatas, los núcleos de San José (UCO 5), y San Antonio (UCO 3), a los que se añade el área de La Polvacera (UCO 4), clasificada por el planeamiento general objeto de esta revisión como asentamiento rural, y que al haber adquirido actualmente suficiente grado de concentración, sus características justifican su tratamiento como suelo urbano, y la fase ejecutada del Plan Parcial Finca Amado, (UCO 6), y con carácter turístico, los núcleos consolidados de las áreas ejecutadas de los antiguos Planes Parciales de Las Salinas y San Antonio del Mar, (UCO 2), y Hacienda de San Jorge, (UNO 3) y Playa de Los Cancajos (UNO 2), constituyéndose con los mismos tres unidades de actuación que permiten la reparación de las deficiencias de la urbanización, y la obtención en éstas de los déficits de equipamientos y áreas libres existentes.

En cuanto al uso industrial, se delimita una unidad de actuación en suelo urbano en el sector urbanizado de Urpal, (UCO 1), en Los Guinchos, con la finalidad de reparar las deficiencias de la urbanización y obtener la dotación de equipamiento y áreas libres.

También se delimitan como suelo urbano los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones militares, (UNO 1), de Los Guinchos o El Fuerte.

En el suelo urbano delimitado se establecen las siguientes categorías:

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el folio de la mencionada sentencia.
En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010.



La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza Garcia Marchal

SUELO URBANO CONSOLIDADO LOS CANCAJOS (UCO 2)					
Tipología	Superficie suelo m ²	Superficie edificable m ²	Edificab. m ² /m ²	Viviend. nº	Alojam. nº
Resid. - Turist. semiextensiva	70.039	57.362	0,82	121	1.322
Comercial - Asistencial	8.908	11.580	1,30		288
Espacios libres	9.884				
Protección de costas	10.974				
Dotaciones y equipamientos	5.366				
Red viaria	24.279				
Total	129.450	68.942	0,53	121	1.610

Suelo urbano no consolidado (UNO 2): De carácter turístico, denominado Playa de Los Cancajos, y a desarrollar mediante Plan Parcial con las directrices viarias que se señalan en el mismo, con las reservas de suelo destinado a espacios libres, dotaciones y equipamientos señaladas, así como las de carácter mínimo establecidas en el artículo 36 del TR-LOTENC, ajustándose a las condiciones urbanísticas siguientes:

Superficie ámbito de actuación 2,35 ha
 Edificabilidad 0,45 m²/m²
 Densidad 85 alojamientos/ha

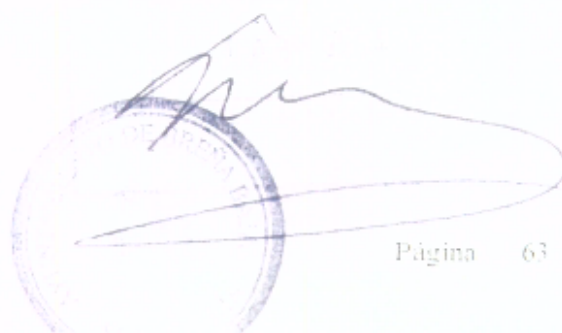
Suelo urbano no consolidado (UNO 3): Ambito de carácter turístico y procedente del área urbanizada del antiguo plan parcial Hacienda de San Jorge, aprobado definitivamente con fecha 12/5/1.971, irregularmente ejecutado al no haberse materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento establecidas por el Plan Parcial aprobado, extremo este que habrá de subsanarse mediante la tramitación del correspondiente instrumento de gestión urbanística del mismo.

Las características urbanísticas del plan parcial Hacienda de San Jorge son las que se recogen a continuación en los siguiente cuadros:

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el folio de la mencionada sentencia.
 En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010



La Secretaria de la COTMAC
 P. A. Demelza Garcia Marichal



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO HACIENDA DE SAN JORGE (UNO 3)							
Zona	Destino	Superficie m ²	Edificabilidad m ³ /m ²	Volumen m ³	Ocupación %	Superficie ocupada (m ²)	Jardines m ²
I	Apartamentos Agrupados	11.813	2,50	29.532,50	50	5.906,50	5.906,50
II	Escalonada	5.015	5,00	25.075,00	70	3.510,50	1.504,50
III	Parque Deportivo	1.742					1.742,00
IV	Jardín Botánico	625					625,00
V	Playa	2.957					2.957,00
Total		22.125		54.607,00		9.417,00	9.778,00

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO HACIENDA DE SAN JORGE (UNO 3)							
ESPACIOS LIBRES			EDIFICABILIDAD				
Denominación	Superficie (m ²)	Porcentaje s/total					
Parques y Jardines	9.778,00	32,06 %	54.607,50 m ³ volumen total = 1,79 m ³ /m ² 30.500,00 m ² superficie total				
Playa	2.957,00	9,70 %					
Vías y sendas	8.348,00	27,38 %	DENSIDAD 54.607,50 = 546 habitantes = 179 hab/Ha				
Total	21.083,00	69,14 %					
			100	3,05			

4.3.1.6.- Núcleo de Urpal:

Suelo urbano consolidado (UCO 1 - UCH 1): De carácter industrial - terciario y procedente del área urbanizada del antiguo plan parcial Urpal, aprobado definitivamente con fecha 15/12/1.980, y en cuyo ámbito se constituye una unidad de actuación de sistema de ejecución privado para la rehabilitación urbana, y por tanto sujeto a su transformación integrada mediante la reparación de las deficiencias de la urbanización, con las características urbanísticas siguientes:

Superficie ámbito de actuación 2,71 ha
 Edificabilidad 0,75 m²/m²

4.3.1.7.- Instalaciones Militares de Los Guinchos:

Suelo urbano no consolidado (UNO 1): Servicio público de seguridad y protección.

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de la Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia. En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2019.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Ambito	Superf. Ha	Uso	Coef.	Edificabil. m ² /m ²	Aprovech. Medio
Playa de Los Cancajos (UNO2)	2,35	Turístico	1,50	0,45	0,675
Hacienda San Jorge (UNO3)	3,05	Turístico	1,50	0,60	0,900

En cumplimiento del artículo 32.2.B).2. del TR-LOTENC el aprovechamiento urbanístico medio no difiere entre sectores, incluidos en la misma área territorial, en más del 15 por ciento.

4.3.5.- Infraestructuras y equipamientos.- Se contemplan en la ordenación pormenorizada del Plan General las reservas de infraestructuras y equipamientos que completan las previstas en los sistemas generales pero sin adquirir esta calificación. Las mismas se recogen en los correspondientes planos del Plan General.

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia.
En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010.



La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza Garcia Marichal

24 FEB. 2004

4.4.2.- Población estacional o turística.-

Constituida por los núcleos previstos, con terrenos clasificados como suelo urbano y/o suelo urbanizable, de uso turístico, así como en suelo rústico, las posibles actuaciones turísticas en el marco de la Ley 6/2.002, y las existentes actualmente, que son:

4.4.2.1.- Núcleo de Los Cancajos: Unidad integrada residencial-turística constituida por las unidades de actuación en suelo urbano de Las Salinas-San Antonio del Mar y Hacienda de San Jorge-Playa de Los Cancajos, y por las áreas urbanizables lindantes con éstas de Las Salinas II y San Antonio del Mar II.

4.4.2.2.- Nucleo de Finca Amado: Unidad elemental residencial-turística constituida por la fase turística del Plan Parcial Finca Amado.

4.4.2.3.- Nucleo de Los Dragos: Unidad elemental turística constituida por el ámbito del Plan Parcial Los Dragos, junto al núcleo residencial de San Antonio.

4.4.2.4.- Area Cornisa-Puesto de Mando: Situada sobre Los Cancajos, en el lateral de nacimiento de la carretera de acceso al aeropuerto, y clasificada como suelo urbanizable no sectorizado turístico.

4.4.2.5.- Parador Nacional de Turismo: Situado en El Zumacal, en área de equipamiento turístico en suelo rústico de protección territorial, recientemente puesto en servicio en sustitución de las obsoletas instalaciones del existente en Santa Cruz de La Palma.

4.4.2.6.- Asentamientos en suelo rústico: Uso turístico localizado en los asentamientos rurales y agrícolas en suelo rústico.

4.4.2.7.- Suelo rústico de protección paisajística: Uso turístico, con carácter excepcional, localizado en la denominada Finca Sotomayor, en El Zumacal, que con una superficie de 98.000 m² para la unidad apta, da lugar, en virtud del modulo $S = 5P^2$ establecido en el artículo 8.4.f.3) de la Ley 6/2.002, a una capacidad máxima de 140 plazas.

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulada el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de la Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia.

4.4.2.8.- Capacidad de alojamientos: De los datos contenidos en los cuadros reflejados en los apartados anteriores se obtiene, para la capacidad de alojamientos o plazas turísticas en cada uno de estos núcleos, los valores siguientes:

Suelo urbano consolidado:

Los Cancajos (UCO 2)	1.610 alojamientos
San Antonio (UCO 3)	100 alojamientos
La Polvacera ((UCO 4)	100 alojamientos
San José (UCO 5)	100 alojamientos

Suelo urbano no consolidado:

Playa Los Cancajos (UNO 2)	200 alojamientos
Hacienda de San Jorge (UNO 3)	242 alojamientos

Suelo urbanizable sectorizado ordenado:

Los Dragos (ZOC 3)	516 alojamientos
Finca Amado (ZOC 4)	555 alojamientos
Las Salinas II (ZOC 1).....	1.076 alojamientos
San Antonio del Mar II (ZOC 2).	943 alojamientos

Suelo urbanizable no sectorizado:

Cornisa-Puesto de Mando (ZNT 1)	1.000 alojamientos
---------------------------------------	--------------------

Suelo rústico de protección territorial (RPT):

Parador Nacional de Turismo	160 alojamientos
-----------------------------------	------------------

Suelo rústico de asentamientos:

Asentamientos rurales (RAR)	1.705 alojamientos
Asentamientos agrícolas (RAA)	145 alojamientos

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010



La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza García Marichal

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO								
Clase	Categoria	Ambito	Superficie suelo (ha)			Porcentaje (%)		
URBANO			113,75			7,58		
	CONSOLIDADO			88,24			5,88	
			UCO 1			2,71		0,18
			UCO 2			12,95		0,87
			UCO 3			29,41		1,96
			UCO 4			21,79		1,45
			UCO 5			14,90		0,99
		UCO 6			6,48		0,43	
	NO CONSOLIDADO				25,51			1,70
			UNO 1			20,11		1,34
			UNO 2			2,35		0,16
			UNO 3			3,05		0,20
	URBANIZABLE			73,97			4,93	
SECTOR.ORDENADO				50,18			3,35	
			ZOR 1			3,91		0,26
			ZOR 2			1,24		0,08
			ZOC 1			12,26		0,82
			ZOC 2			10,25		0,68
			ZOC 3			4,30		0,29
			ZOC 4			8,42		0,56
			ZOI 1			4,64		0,31
			ZOI 2			5,16		0,35
SEC. NO ORDENADO					11,91			0,79
			ZSR 1			0,81		0,06
			ZSR 2			1,66		0,11
			ZSR 3			0,74		0,05
			ZSR 4			2,31		0,15
			ZSR 5			2,61		0,17
		ZSI 1			1,39		0,09	
	ZSI 2			2,39		0,16		
	NO SECTORIZADO			11,88			0,79	
RUSTICO			1.312,28			87,49		
		PROT NATURAL		295,91			19,73	
		PROT PAISAJISTICA AMBIENTAL		34,61			2,31	
		PROT PAISAJISTICA FORESTAL		449,39			29,96	
		PROT. COSTERA		6,39			0,43	
		PROT. AGRARIA		168,24			11,22	
		ASENTAM. RURAL		186,69			12,44	
		ASENT. AGRICOLA		76,52			5,10	
		PROT TERRITORIAL		94,53			6,30	
TOTAL MUNICIPIO				1.500,00			100,00	

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de la Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia. En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de diciembre de 2010.



La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza Garcia Marichal

CUADRO DE CAPACIDADES POBLACIONALES Y TURISTICAS									
SUELO URBANO Y URBANIZABLE									
Clase	Categoría	Ambito	Residencial (viviendas)			Turística (alojamientos)			
URBANO	CONSOLIDADO		2.431			2.352			
				2.431			1.910		
		UCO 2			121			1.610	
		UCO 3			1.240			100	
		UCO 4			500			100	
		UCO 5			400			100	
		NO CONSOLIDADO					442		
			UNO 2					200	
			UNO 3					242	
	URBANIZABLE	SECT. ORDENADO		425			4.090		
				141			3.090		
ZOR 1					98				
ZOR 2					43				
ZOC 1								1.076	
ZOC 2								943	
ZOC 3								516	
ZOC 4								555	
			S. NO ORDENADO		284				
				ZSR 1		28			
			ZSR 2		58				
			ZSR 3		26				
			ZSR 4		81				
			ZSR 5		91				
	NO SECTORIZAD					1.000			
		ZNT 1					1.000		
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE			2.856			6.442			

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulado el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el fallo de la mencionada sentencia.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2010.



*La Secretarí de la COTMAC
P.A. Demelza García Marchal

[Handwritten signature]

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO RESIDENCIAL					
SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	Superficie suelo (m ²)	Edificabilidad m ² /m ²	Superf edificable m ²	Viviendas nº	Densidad viv/ha
UCO 2	129.450	0,53	68.942	121	9,35
UCO 3	294.093	0,90 - 1,22	265.920 - 357.490	1.240	42,16
UCO 4	217.931	0,74 - 1,10	161.176 - 240.874	500	22,94
UCO 5	149.047	0,74 - 1,00	110.858 - 149.929	400	26,84
UCO 6	64.779	0,41	26.587	170	26,24
ZOR 1	39.131	0,32	12.522	98	25,04
ZOR 2	12.354	0,68	8.373	43	34,80
ZSR 1	8.100	0,50	4.050	28	35,00
ZSR 2	16.600	0,50	8.300	58	35,00
ZSR 3	7.400	0,50	3.700	26	35,00
ZSR 4	23.100	0,50	11.550	81	35,00
ZSR 5	26.100	0,50	13.050	91	35,00
TOTAL	988.085	0,70 - 0,92	695.028 - 905.367	2.856	28,90

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO TURISTICO					
SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	Superficie suelo (m ²)	Edificabilidad m ² /m ²	Superf edificable m ²	Alojamientos nº	Densidad alojam./ha
UCO 2	129.450	0,53	68.942	1.610	124,37
UNO 2	23.500	0,45	10.575	200	85,11
UNO 3	30.500	0,60	18.202	242	79,34
ZOC 1	122.582	0,32	39.226	1.076	87,78
ZOC 2	102.508	0,32	30.992	943	91,99
ZOC 3	43.036	0,47	20.134	516	119,90
ZOC 4	88.171	0,25	20.837	555	65,94
TOTAL	539.747	0,39	208.908	5.139	95,21

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO INDUSTRIAL - TERCARIO					
SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	Superficie suelo (m ²)	Edificabilidad m ² /m ²	Superf edificable m ²	Empleos nº	Densidad empleos/ha
UCO 1	27.100	0,75	20.325	82	30,26
ZOI 1	46.350	0,75	34.640	135	29,13
ZOI 2	51.594	0,75	38.696	155	30,04
ZSI 1	13.900	0,75	10.425	42	30,22
ZSI 2	23.900	0,75	17.925	72	30,13
TOTAL	162.844	0,75	122.011	486	29,84

DILIGENCIA para hacer constar que mediante Sentencia del TSJC de 27/06/2008 dictada en el RCA nº 957/2004, queda anulada el Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2004 por el que se aprueba el PGOU de Breña Baja, en el ámbito de La Hacienda San Jorge, resultando clasificado como suelo urbano consolidado el suelo ocupado por el antiguo PP Hacienda San Jorge, con el resto de las determinaciones recogidas en el folio de la mencionada sentencia. En Santa Cruz de Tenerife a 15 de diciembre de 2010.