

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

ISLA DE LA PALMA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACION A LAS NAD DEL PIOLP
Subsanación de observaciones de la COTMAC
de 10 de marzo de 2016

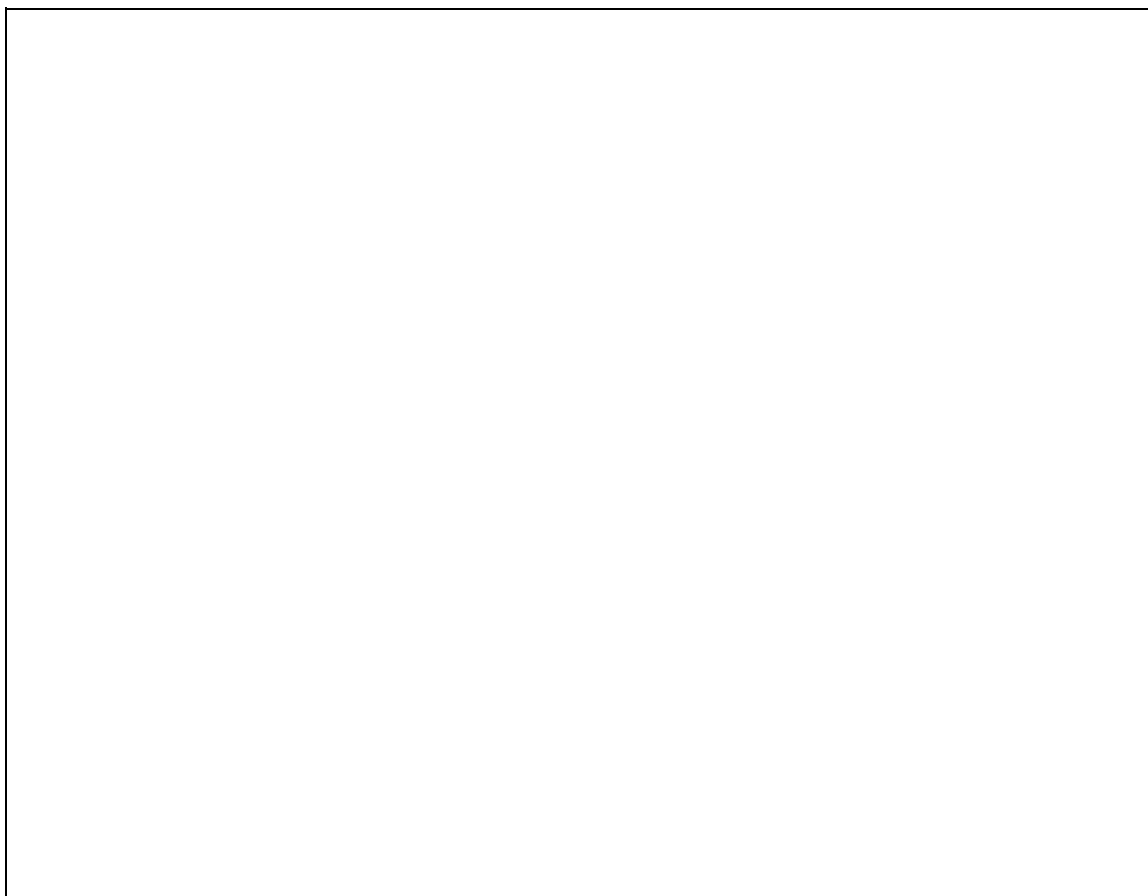


REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

Subsanación de observaciones de la COTMAC de 10 de marzo de 2016

JUNIO 2018



FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN

C A R O & M A Ñ O S O
Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA

EQUIPO REDACTOR:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Departamento Jurídico

Fernando Senante Mascareño, Abogado

Memoria Ambiental

Inmacan, S. L.
Pedro Luis Pérez de Paz, Doctor Biólogo

Informe de Sostenibilidad

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo
Fermín Gigante Carballo, Geógrafo
Patricia Sara Lemes Roldán, Ambientóloga

Departamento Técnico

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ildio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

INDICE

I. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO	7
1. SUELO URBANO CONSOLIDADO	9
1.1. ORDENACIÓN DIRECTA.....	9
1.1.1. Suelo Urbano Consolidado.....	9
II. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE	21
1. ORDENACIÓN DIRECTA	23
1.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL	23
1.1.1. ZOR - El Tejal	25
1.1.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenado Residencial.....	35
1.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO	37
1.2.1. ZOT – 1 Santa Lucía	39
1.2.2. ZOT - 2 - Martín Luis.....	55
1.2.3. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados Turísticos.....	79
1.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL.....	81
1.3.1. ZOI – Cercado Manso.....	83
1.3.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenado Industrial.....	97
2. ORDENACIÓN REMITIDA	99
2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO AGROINDUSTRIAL Y TERCIARIO	99
2.1.1. ZSI – Llano Fleitas	101
2.1.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenado Agroindustrial y Terciario.....	111
2.2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO	113
2.2.1. Uso global Residencial	113
III. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO	121
1. ORDENACIÓN DIRECTA	123
1.1. Sistemas Generales ordenados por P.G.O.....	123
1.1.1. Sistema General Ocio-Recreativo – Llano de Tenagua (SG-OR 22.1).....	127
1.1.2. Sistema General Ocio-Recreativo – Punta Las Salinas (SG-OR 22.2).....	137
1.1.3. Sistema General Ocio-Recreativo – Barranco de Doña Juana (SG-OR 22.3)	147
1.1.4. Sistema General de Espacios Libres – Tenagua (SG-EL 22.1)	157
1.1.5. Sistema General de Espacios Libres – El Corcho (SG-EL 12.1).....	165
1.1.6. Sistema General Ocio Recreativo – Mirador Fuente Pino (SG-M 22.1)	173

1.1.7. Sistema General Ocio Recreativo – Mirador San Bartolomé (SG-M 22.3)	181
1.1.8. Sistema General Ocio Recreativo –Montaña San Bartolomé (SG-M 22.2)	189
1.1.9. Sistema General Zona Recreativa Montaña Zamagallo ó Llano Manuel Remón (SG-ZR 22.1)	197
1.1.10. Sistema General – Vivero El Taboco (SG-VIV 22.1)	207
1.1.11. Sistema General Otros Usos Cementerio – El Pueblo (SG-OU 22.1)	215
1.2. Sistemas Generales ordenados por el Plan Territorial Especial de Residuos de La Palma (PTERLP)	223
1.2.1. Sistema General De Infraestructura de Gestión De Residuos. Punto Limpio – La Galga (SG-PT-22.1)	225
1.2.2. Sistema General de Infraestructura de Gestión De Residuos. Planta de Transferencia – Barranco Seco (SG-PT 22.1)	233
2. ORDENACIÓN REMITIDA	241
2.1. Sistemas Generales Remitidos a Plan Especial de Ordenación	241
2.1.1. Plan Especial de Ordenación del Litoral Punta Salinas (Conjunto Recreacional Las Salinas) / Sistema General Litoral – Punta Salinas (SG-C 22.1)	243
2.1.2. Sistema General Parque Periurbano – La Camacha (SG-PP 22.1)	253
2.1.3. Sistema General Parque Etnográfico – Casa Luján (SG-PE 22.1).....	263
2.1.4. Plan Especial Sistema General Dotacional – El Pueblo (SG-DO 22.1 -PESGDO)	271
2.1.5. Sistema General Deportivo – La Camacha (SG-DEP 22.1).....	279
2.2. Equipamientos Estructurantes Remitidos a Plan Especial de Ordenación	287
2.2.1. Equipamiento Estructurante Insular ISONORTE (Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE) – La Galga (EE-ASI 22.1)	289
2.3. Planes Especiales de Ordenación	297
2.3.1. Plan Especial de Ordenación de Edificaciones Censadas – Término Municipal (PEEC)	299

I. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. ORDENACIÓN DIRECTA

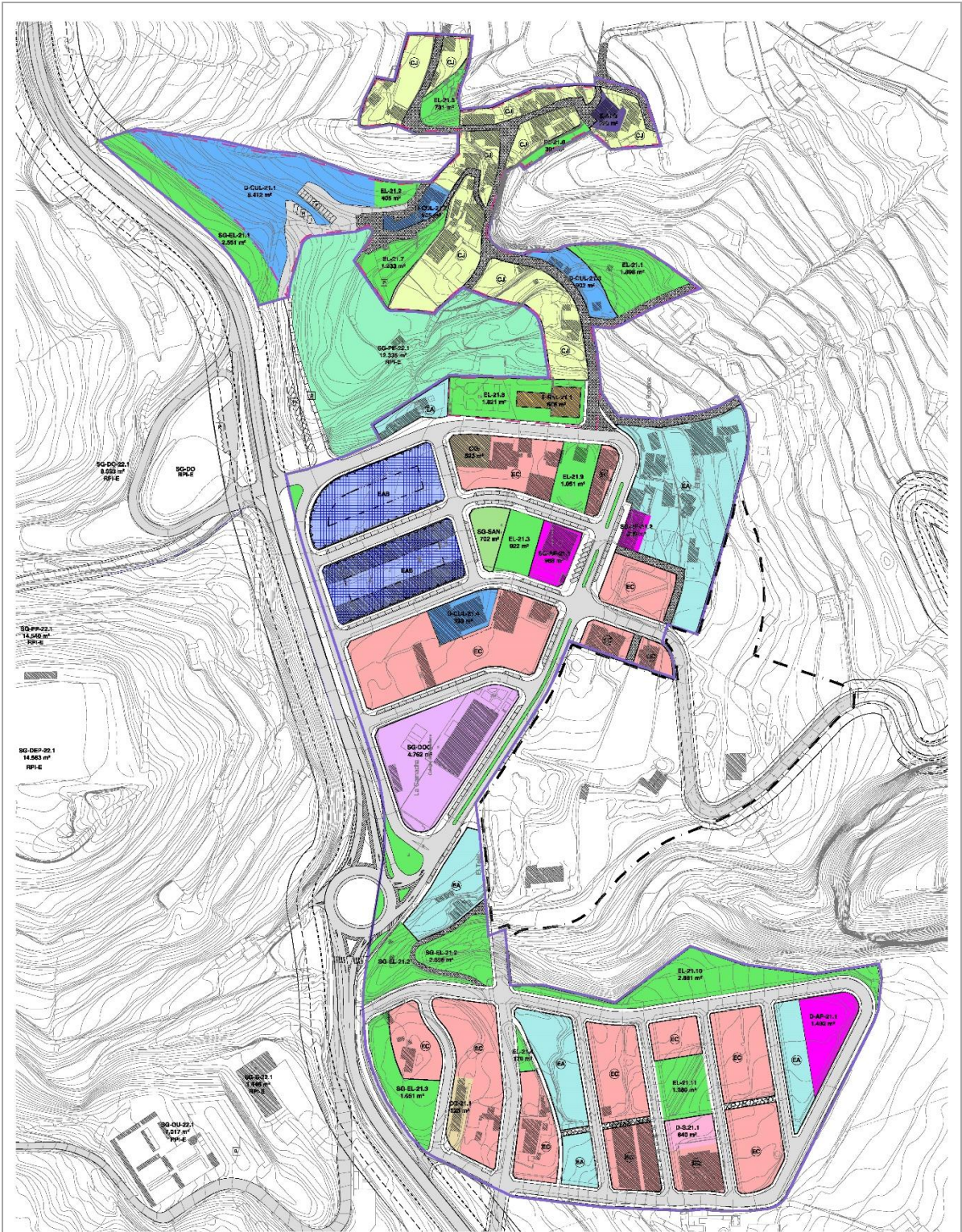
1.1.1. Suelo Urbano Consolidado

EL PUEBLO	
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
SUC / SUCIC Suelo Urbano Consolidado El Pueblo / Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural Casa Luján	P.G.O. Ordenación Directa

1.1.1.1. Suelo Urbano Consolidado El Pueblo (SUC) / Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural Casa Luján (SUCIC)

**SUELO URBANO CONSOLIDADO EL PUEBLO (SUC) / SUELO URBANO
CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL CASA LUJÁN (SUCIC)**

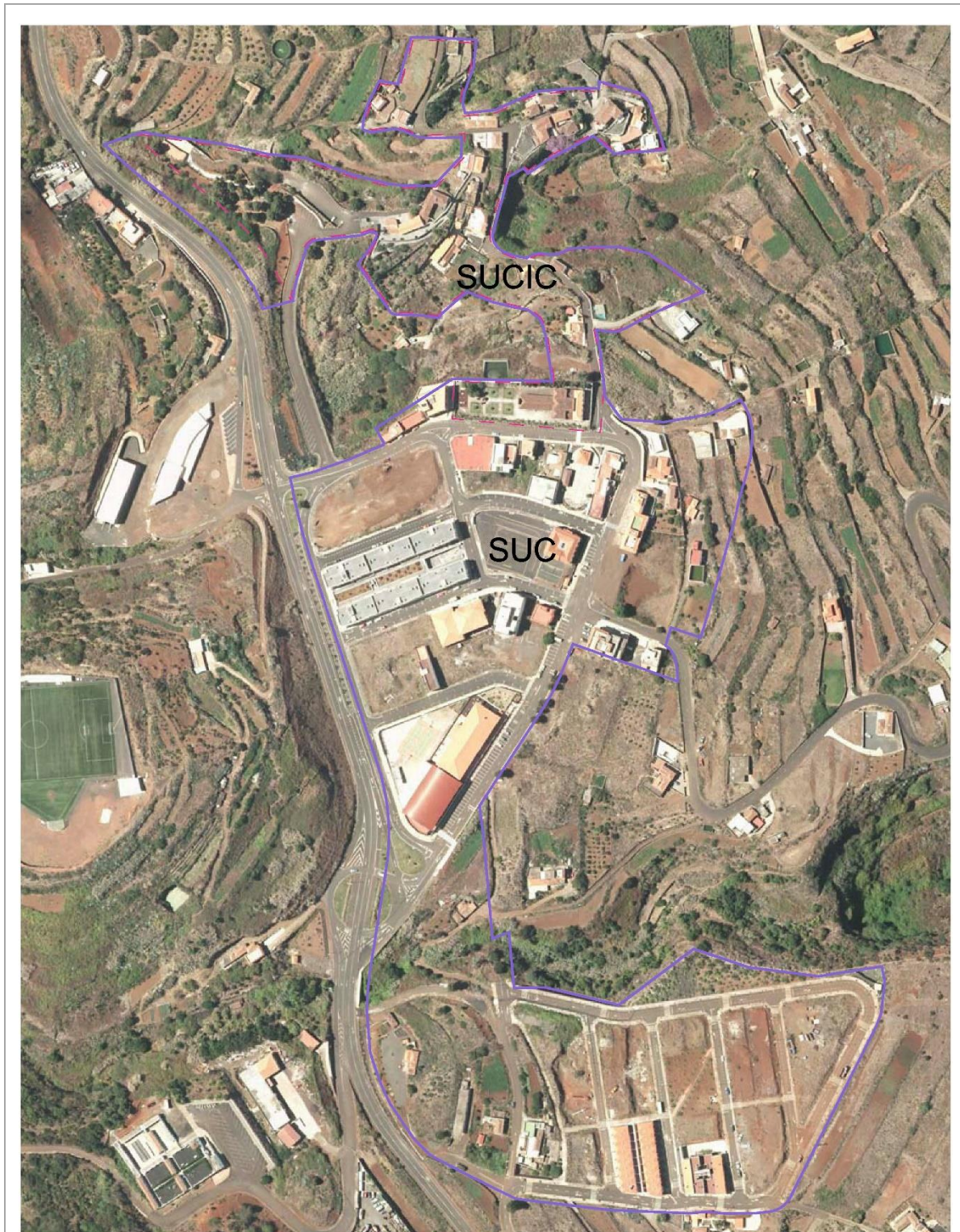
EL PUEBLO	SUC / SUCIC	PGO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 12.01
 Zonificación El Pueblo. Puntallana

EL PUEBLO	SUC / SUCIC	PGO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



ORTOFOTO

EL PUEBLO	SUC / SUCIC	PGO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE EL PUEBLO				
SUC EL PUEBLO	RESIDENCIAL			
	Edificación Abierta 2P	13.560 m ²		
	Edificación Abierta en Bloque 2P	6.941 m ²		
	Edificación Cerrada 2P	15.790 m ²		
	Edificación Cerrada 3P	9.327 m ²		
	Edificación Ciudad Jardín	11.029 m ²		
	SUMA	56.647 m²		5,66 ha
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
	SG Espacios Libres	6.910 m ²		
	EL Plazas, parques y espacios libres	12.702 m ²		
	SUMA	19.612 m²		1,96 ha
	EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES			
	SG- Docente	4.762 m ²		
	SG- Sanitario (Sanitario Asistencial)	702 m ²		
	D - Cultural (Sociocultural)	8.452 m ²		
	SG Servicios Públicos (Otros Servicios Públicos)	1.336 m ²		
	D - Servicios Públicos (Otros Servicios Públicos)	1.492 m ²		
	E - Religioso	596 m ²		
	SUMA	17.340 m²		1,73 ha
	USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - USOS TERCIARIOS			
	Comercio Minorista	1.048 m ²		
	SUMA	1.048 m²		0,10 ha
	USOS DE INFRAESTRUCTURAS			
Viales (SG, SL, peatonales y Aparcamiento en superficie)	43.674 m ²			
SUMA	43.674 m²		4,37 ha	
TOTAL		138.321 m²		13,82 ha

EL PUEBLO	SUC / SUCIC	PGO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

CUADRO RESUMEN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN				
DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	Nº VPO	E. ACTUAL	CLASIFICACIÓN
Urb. San Juan, I	El Pueblo	62 VPO	Solar	SUC
Urb. San Juan, II	El Pueblo	62 VPO	Solar	SUC
Llano Amador	El Pueblo	40 VPO	Solar	SUC
Total		164 VPO		

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE EL PUEBLO				
Núcleo	Tipología constructiva	Superficie de suelo (m ² s)	Coficiente de edificabilidad (m ² c / m ² s)	Edificabilidad (construida o construibles) (m ² c)
SUC EL PUEBLO	RESIDENCIAL			
	Edificación Abierta 2P	13.560	1,20	16.272,00
	Edificación Abierta en Bloque 2P	6.941	1,30	9.023,00
	Edificación Cerrada 2P	15.790	1,60	25.264,00
	Edificación Cerrada 3P	9.327	2,40	22.385,00
	Edificación Ciudad Jardín	11.029	1,20	13.235,00
	SUMA	56.647	---	86.179,00
	EQUIPAMIENTOS			
	Equipamiento Religioso	596	1,00	596,00
	SUMA	596	---	596,00
	USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - USOS TERCIARIOS			
	Comercio Minorista	1.048	2,40	2.515,00
SUMA	1.048	---	2.515,00	
TOTAL	58.291		89.290,00	

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE SANTO DOMINGO				
Núcleo	Tipología constructiva	Superficie de suelo (m ² s)	Coficiente de edificabilidad (m ² c / m ² s)	Edificabilidad (construida o construibles) (m ² c)
	SUC EL PUEBLO	138.321	0,65	89.290,00

EL PUEBLO	SUC / SUCIC	PGO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- En el suelo urbano consolidado de El Pueblo (San Juan de Puntallana) se distinguen dos ámbitos: el determinado como SUC y el correspondiente al suelo urbano de interés cultural (SUCIC) integrado por aquellos terrenos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico y/o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- En el Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural denominado “Casa Luján”, se considera un ámbito de ordenación directa, cuyo desarrollo se concreta en la ordenación pormenorizada del presente PGO.
- En los planos de ordenación pormenorizada correspondientes al conjunto del suelo urbano consolidado de El Pueblo, se establecen las determinaciones de ordenación de cada parcela o manzana, con indicación del uso principal asignado entre los usos pormenorizados o específicos, la tipología de la edificación y las referencias de alineaciones, altura máxima y otras. La aplicación de estas determinaciones se realizará en todo caso de acuerdo a lo establecido en los artículos correspondientes de las Normas de ordenación pormenorizada que regulan los usos y las condiciones de la edificación según la tipología que resulte aplicable, y atendiendo en su caso al Catálogo de Patrimonio en las edificaciones incluidas en el mismo.
- A estos efectos, y con especial incidencia en el ámbito de suelo urbano de interés cultural, se indican gráficamente las edificaciones y elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio y Ámbitos arqueológicos, reflejándose en cada caso el número de la ficha respectiva del citado catálogo, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones específicas contenidas en las referidas fichas, y lo regulado para el nivel de protección asignado en cada caso. Tales referencias gráficas de delimitación de los bienes catalogados se precisan en el correspondiente Plano de Ordenación Pormenorizada de "Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico".
- En consecuencia, las condiciones de las tipologías edificatorias asignadas a los edificios catalogados, se aplicarán respetando de forma prevalente las determinaciones de protección y conservación fijadas en las fichas correspondientes del Catálogo, y según lo dispuesto en los artículos que resulten aplicables de los capítulos II, III y IV del Título Segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.
- En todo caso, en el ámbito de suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC) deberá atenderse además a lo dispuesto en el artículo 5.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- Será de aplicación el Capítulo I del Título Cuarto relativo a las “Medidas de Protección del Medio Ambiente” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O. y las que se contemplan en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada y en la Memoria ambiental, cuando resulten de aplicación en este ámbito.
- Admisibilidad de Uso Turístico de alojamiento:

El presente PGO -atendiendo a lo dispuesto en el PIOLP y en el PTEOTLP- admite expresamente el uso turístico hotelero y extrahotelero, preferentemente en edificaciones catalogadas o en parcelas con tipología CJ situadas en el SUCIC, hasta completar una oferta

total de alojamiento turístico de 50 plazas en el conjunto del ámbito delimitado a tal efecto en el Anexo correspondiente del PTEOTLP (zona Z4.1 Puntallana).

- Condiciones de Diseño y tratamiento de la Red viaria atenderán a las siguientes condiciones:
 - Adaptación –y en su caso creación- de las infraestructuras existentes a la normativa vigente y a las necesidades estimadas de crecimiento futuro.
 - Diseño homogéneo y con criterios unificados del tratamiento de superficie y acabado final, de la calle Procesiones con una actividad preferentemente residencial, turístico y cultural.
 - Propuesta de tratamiento homogéneo de diversos elementos derivados del necesario uso de las infraestructuras (imbornales, tapas de registro, acometidas domiciliarias, canalizaciones vistas, etc.), acorde con el especial y singular tratamiento que debe tener la calle Procesiones al ser el eje principal del casco histórico de San Juan de Puntallana.
 - Los criterios que han regir el diseño y la ubicación del mobiliario urbano que se incorpore a la calle Procesiones (farolas, bancos, papeleras, jardineras, fuentes, etc.), se desarrollarán específicamente desde el punto de vista constructivo siempre en función de su economía y facilidad de mantenimiento, comprobada durabilidad y de fácil reposición, a la vez que tengan un cierto grado de armonía o neutralidad con el entorno en el que se ubique.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- Se tendrá especial atención a la evolución ambiental de las zonas de borde, en especial barranqueras ocupadas con Monteverde.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- Para culminar la ejecución de la ordenación prevista en estos ámbitos de suelo urbano consolidado, se actuará mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización, adaptar las parcelas a la ordenación y realizar lo pertinente para que adquieran la condición de solar, todo ello de acuerdo a los artículos 188 y siguientes y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (que a su vez se reflejan en los artículos correspondientes de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del presente PGO (Capítulo III del Título Sexto) , sin perjuicio de la aplicación en su caso de las actuaciones reguladas en la legislación básica sobre rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas.
- Las obras de urbanización para la ejecución de nuevos sistemas locales viarios o de dotaciones y de los espacios libres públicos previstos en la ordenación pormenorizada se ejecutarán según lo dispuesto en la normativa urbanística para la ejecución de tales actuaciones públicas en suelo urbano consolidado, y en su caso –cuando se trate de viario- con el carácter de obras ordinarias.

II. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

1. ORDENACIÓN DIRECTA

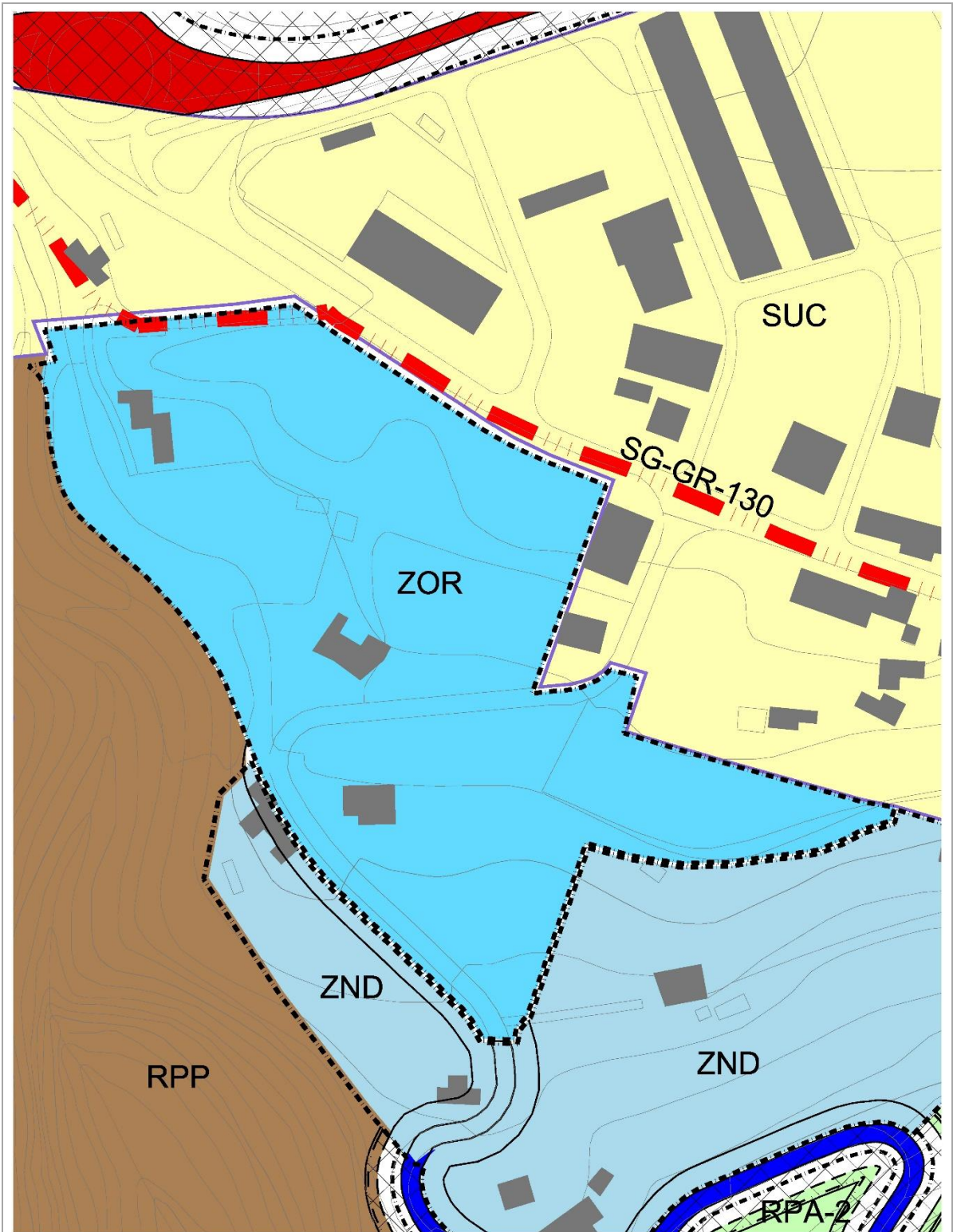
1.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL

EL PUEBLO			
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
ZOR	El Tejal	Plan General	Anejo de Ordenación Pormenorizada P.G.O.

1.1.1. ZOR - El Tejal

ZOR - EL TEJAL

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

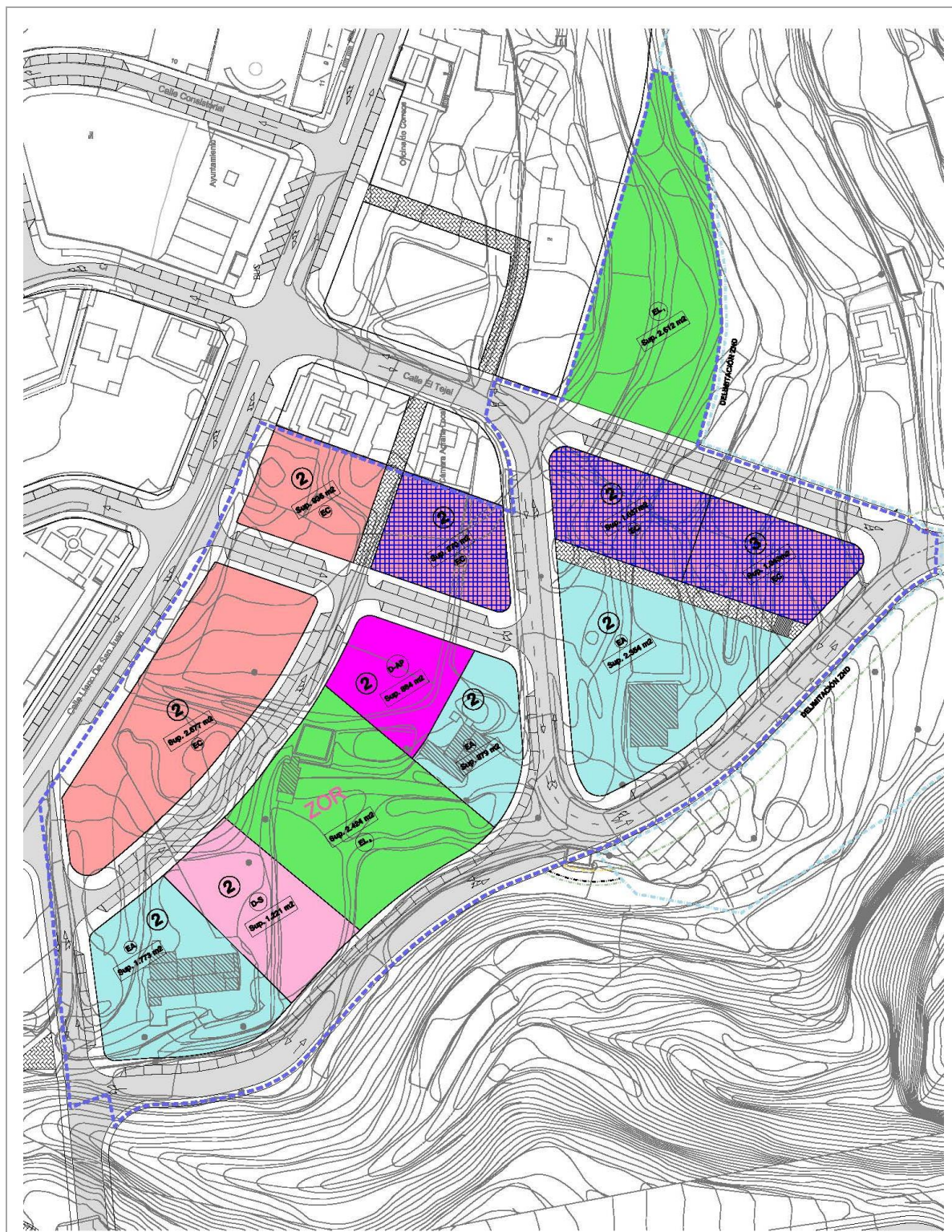


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 0.1
 Zonificación con asignación de usos pormenorizados. ZOR El Tejal

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial (ZOR)	
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:		29.186 m²s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:		0 m²s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM:		29.186 m²s
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:		0,681 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:		19.869 m ² c
Superficie Edificable Total (lucrativa):		17.343 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:		0,586 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:		17.102 uda
Coeficiente de Homogenización (Cu x Ct x Crp x Ci x Cs)		0,99
Uso Principal:		Residencial
Usos Compatibles:	Actividades Económicas - Terciario - Comercio Minorista - Oficinas	
Densidad de viviendas /hectáreas:		46,60
Número máximo de viviendas:		136
Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Abierta y Edificación Cerrada	
Altura Máxima de la edificación:	Dos plantas / Tres plantas (2p / 3 p)	

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR SISTEMA DE COOPERACIÓN
PLAZOS	<p>El plazo máximo para iniciar el expediente del sistema de cooperación será de un año desde la entrada en vigor del PGO.</p> <p>Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde el inicio del expediente para desarrollar el sistema de cooperación.</p> <p>Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general que contiene la ordenación pormenorizada completa.</p> <p>Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en el sector, el plazo será de cuatro años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización que se tramiten en desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.</p>

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Se destinará el 32,95% de la superficie edificable residencial total del ámbito a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32.2, A), 8) del TR Lotc-Lenac, localizándose en dos parcelas situadas junto a la carretera LP-102 y la variante de acceso al casco hasta la antigua Travesía de la carretera insular LP-1 en El Pueblo con una superficie de 970 m² y 2.080 m² (1.037 m² y 1.043 m²) y una edificabilidad de 1.552 m² y 4.162 m² (1.659 m² y 2.503 m²) respectivamente, lo que permitirá desarrollar aproximadamente unas 44 viviendas protegidas.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con los establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos de otros usos, lo cual supone 174 plazas de aparcamiento fuera de la red viaria. Además, la ordenación dispone otras 152 plazas de aparcamiento en la vía pública, de las que se reservan 4 (2,63% sobre 152) para minusválidos.

El total de plazas de aparcamiento previstas supera holgadamente las disposiciones que establece al respecto el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su Anejo de reservas de suelo para dotaciones pues para 17.343m² edificadas de uso residencial prevé 326 de plazas de aparcamiento (1,88 plazas/100 m² construido de uso residencial), siendo menos de la mitad de ellas sobre la vía pública.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Las edificaciones de Tipología edificatoria de EC 2p adosadas a las edificaciones existentes de la Antigua Carretera General deberán evitar las posibles medianeras vistas que se generen.
- Será de aplicación el Título IV relativo a las “Medidas de Protección del Medio Ambiente” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- El Espacio Libre Público EL2 situado en continuidad con el Suelo Urbano Consolidado de El Pueblo, tendrá un tratamiento acorde a su vinculación con el mismo con la función de área ajardinada no urbanizada. En cambio, el Espacio Libre Público EL1 situado entre las parcelas de dotaciones de uso Social y de Administración pública, tendrá un tratamiento de Plaza y deberá resolver de forma adecuada el acceso a las edificaciones a construir en las citadas parcelas dotacionales.
- El Proyecto de urbanización del sector incluirá los citados espacios libres públicos y cumplirá con la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, debiendo justificar el cumplimiento de la Orden VIV 561/2010, del documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.
- Al respecto del párrafo anterior, resulta necesario exponer que tanto la calle que cierra la ordenación hacia al norte como el tramo de la carretera LP-102 que queda incluido en la ordenación, con pendientes del 13,74% y el 10,02% respectivamente, son sólo algunos de los accesos posibles a las parcelas encerradas en el vértice oriental del sector, existiendo un itinerario peatonal accesible hasta dichas parcelas constituido por la tercera calle de tráfico rodado que encierra la manzana triangular,

con una pendiente de sólo el 2,30%, además de la vía peatonal que, partiendo de ella, conecta con la vía LP-102, dando acceso a su vez a la parcela situada más hacia el este. A dicha vía peatonal se le impone, desde ésta ficha correspondiente al Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, como condición de ordenación, el constituirse en itinerario accesible para ambas parcelas residenciales, y por tanto debiendo tener en la mayor parte de su trazado una pendiente máxima del 6%.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN:

- La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés general público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello, dándose una fragmentación de la estructura de la propiedad que hace conveniente garantizar la ejecución del planeamiento a través del citado sistema de cooperación, preferente entre los de ejecución pública.
- La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a lo establecido al respecto en las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

1.1.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenado Residencial

ÁMBITO SUNC	UA	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m²s	REFERENCIA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	SUP. BRUTA MANZANA (m² suelo)	SUP. NETA MANZANA (m² suelo)	Nº PLANTAS	COEF. EDIF. (m² c / m² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			Nº TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv / ha)	% s/ Sup. Edif. Máx	% VP s/ Sup. Edif. Res. Máx.	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN						Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m²s
											E-COM.	RESID.	DOT. / EQUIP.					Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci	Cs		
ÁREA TERRITORIAL 2 - EL PUEBLO																									
ZOR EL TEJAL	ZOR	29.186	PRIVADO																						
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	1.773	1.773	2	1,20	2.128	---	2.128	---	16	---	10,71	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	2.628	
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	879	879	2	1,20	1.055	---	1.055	---	8	---	5,31	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	1.303	
			EC 2P	Edificación Cerrada	Residencial	2.577	2.577	2	1,60	4.123	---	4.123	---	32	---	20,75	---	2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	3.917	
			EC 2P	Edificación Cerrada	Residencial	936	936	2	1,60	1.498	---	1.498	---	12	---	7,54	---	2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1.423	
			EC 2P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	970	970	2	1,60	1.552	---	1.552	---	12	---	7,81	8,95	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.180	
			EC 2P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	1.037	1.037	2	1,60	1.659	---	1.659	---	13	---	8,35	9,57	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.261	
			EC 3P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	1.043	1.043	3	2,40	2.503	---	2.503	---	19	---	12,60	14,43	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.902	
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	2.354	2.354	2	1,20	2.825	---	2.825	---	24	---	14,22	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	3.489	
			SUBTOTAL PRIVADO						11.569	11.569			17.343	0	17.343	0	136	46,60		32,95					17.102
			PÚBLICO DE CESIÓN OBLIGATORIA																						
						DOT - EL	---	Uso de Equipamientos - Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas	2.612	2.612	---	---	---	---	---	---	---	---	2	---	---	---	---	---	---
						DOT - EL	---	Uso de Equipamientos - Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas	2.424	2.424	---	---	---	---	---	---	---	---	2	---	---	---	---	---	---
						DOT - S	Edificación Abierta	Uso de Equipamientos - Socioculturales	1.221	1.221	2	1,20	1.465	---	---	1.465	---	---	7,37	---	2	---	---	---	---
						DOT - AP	Edificación Abierta	Uso de Equipamientos - Otros Servicios Públicos	884	884	2	1,20	1.061	---	---	1.061	---	---	5,34	---	2	---	---	---	---
			SUBTOTAL PÚBLICO (EL+EQUIP+DOT)						7.141	7.141			2.526	0	0	2.526									
								Infraestructura Viaria	10.476	10.476															
SUBTOTAL PÚBLICO DE CESIÓN OBLIGATORIA						17.617	17.617			2.526			2.526												

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (ARTÍCULO 36.1, a), 3) DEL TR-LOTENC)							
Unidades de Actuación	Sup. Edificable máxima (m²c)	Sup. EL (m²s)	Estándar EL (m²s / m²c)	Sup. DOT (m²s)	Estándar DOT (m²s / m²c)	Sup EL+DOT (m²s)	Estándar EL + DOT (m²s / m²c)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL							
0	17.343	5.036	29,04	2.105	12,14	7.141	41,18
Total ZOR Puntallana	17.343	5.036	29,04	2.105	12,14	7.141	41,18

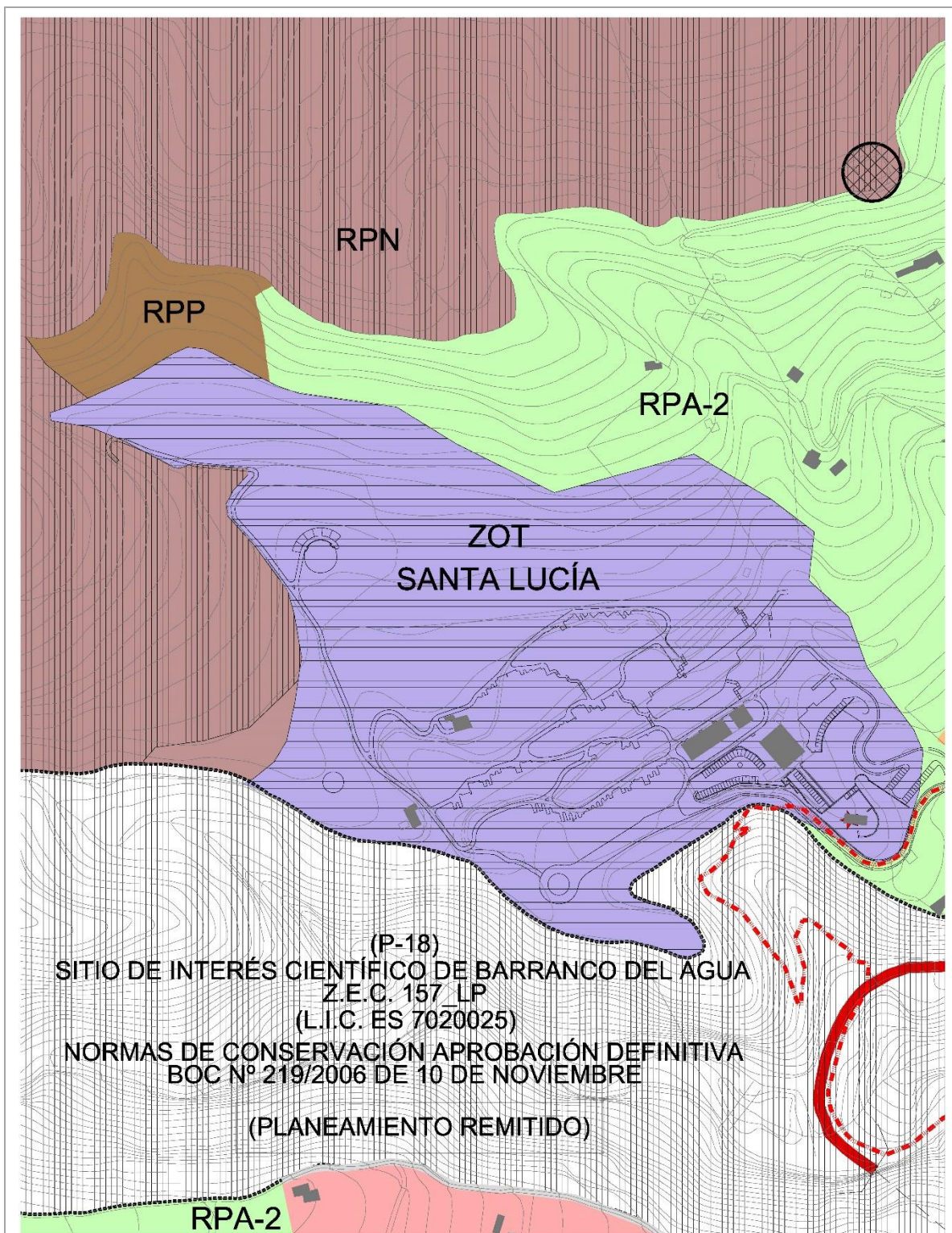
1.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO			
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
ZOT - 1	Santa Lucía	Plan Parcial (P.P.) Plan General	Plan Parcial aprobado definitivamente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente
ZOT - 2	Martín Luis	Plan General	Anejo de Ordenación Pormenorizada P.G.O.

1.2.1. ZOT – 1 Santa Lucía

ZOT – 1 SANTA LUCÍA

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

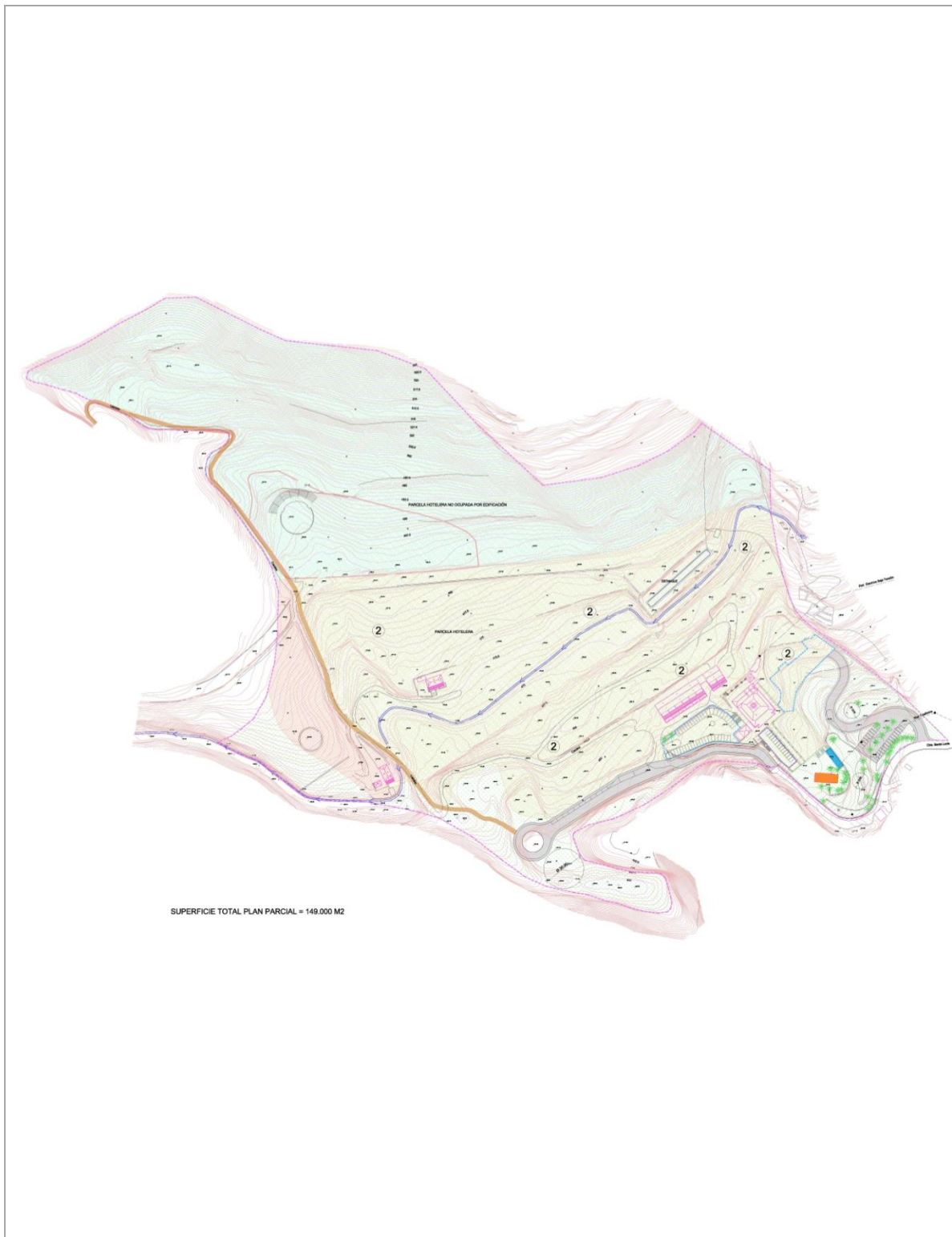


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 13.01
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
Superficie del Sector:	149.000 m²s
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,06 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	8.940,00 m ² c
Uso Principal:	Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:	Equipamiento Sociocultural y Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas / Actividades Económicas - Terciario - Comercio Minorista y Hostelería
Densidad de Plazas/hectáreas:	16,78 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	250 Pl

Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIOLP)

Actuación turística convencional: ACP-6 Santa Lucía (según establece el PTEOT-LPa)

DATOS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Superficie total del sector	149.000 m²
Superficie privada del sector (según datos catastrales)	149.000 m²
Superficie actual de dominio existente	---

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

Sector	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m²s	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	PARCELA	SUP. NETA MANZANA (m² suelo)	Nº PLANTAS	COEF. EDIF. (m² c / m² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			% s/ Sup. Edif. Máx	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN					Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m²s	
									E-TER.	TUR.	DOT. / EQUIP.		Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci			Cs
ZOT 1 - Santa Lucía	149.000	Edificación Abierta Hotelera	Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 5 estrellas)	T	123.665,10	2	0,07148	8.840	---	8.840	---	96,71	3	Según desglose del P.P.					8.940	0,060
		Edificación Abierta	Equipamiento Sociocultural (Privado)	CR	5.985,00	1	0,01671	100	---	---	100,00	1,09	3							
		SUMA							8.940,00	0,00	8.840,00	100,00	97,80						8.940	
		---	Jardines, zonas verdes y peatonales	C	16.465,00	---	---	---	---	---	---	---	---	3						
		---	Sistema General de Espacios Libres	C		---	---	---	---	---	---	---	---	---	3					
		Edificación Abierta	Equipamiento Sociocultural	B	80,00	1	1	1	80	---	---	80,00	0,88	3						
		Edificación Abierta	Equipamiento Religioso	B	120,90	1	1	1	121	---	---	121,00	1,32	3						
		SUP. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (cumple la reserva legal de 50 m²s/100 m²c)					22.650,90	---	---	201,00	0,00	0,00	201,00	2,20	---	---	---	---	---	---
			Víario	T1 / T2	2.684,00															
							149.000,00		0,06	9.141,00	0,00	8.840,00	301,00	100,00						

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

PARCELAS LUCRATIVAS PRIVADAS		
	Superficie Suelo (m ² s)	Superficie Construida (m ² c)
HOTEL		
Parcela ocupable por edificación	69.629,52 m ²	
Parcela no ocupada por edificación	54.035,58 m ²	
TOTAL HOTEL (Sup. de parcela ocupada y no ocupada)	123.665,10 m²	8.750,00 m²
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES		
Equipamiento Cultural / Recreativo	5.985,00 m ²	69,10 m ²
Equipamiento Religioso	120,90 m ²	120,90 m ²
Dotación Social (1)	80,00 m ²	
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	6.185,90 m²	190,00 m²
DOTACIONES PÚBLICAS		
Dotación Social	80,00 m ²	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	80,00 m²	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Plaza de la Ermita (existente) y Espacios Libres Públicos (de nueva creación)	16.465,00 m ²	
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	16.465,00 m²	
SISTEMA VIARIO (Sistema Local)		
Sistema Viario (Sistema Local)	2.684,00 m ²	
TOTAL SISTEMA VIARIO (Sistema Local)	2.684,00 m²	
TOTAL	149.000,00 m²	8.940,00 m²

(1) No computable como edificabilidad

Total superficie edificable lucrativa	8.940,00 m²
--	-------------------------------

Coefficiente de edificabilidad (s/superficie privada del sector)	0,366 m²c/m²s
---	--

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Hotel (250 plazas x 35 m ² /plaza)	8.750,00 m ² c
Equipamiento cultural-recreativo	69,10 m ² c
Equipamiento religioso	120,90 m ² c
Dotación social (1)	80,00 m ² c
TOTAL SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	8.940,00 m²

(1) No computable como edificabilidad

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL		
	Según PTET-LPA	Según Plan Parcial
Número máximo de plazas alojativas	250 plazas	250 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	278 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	35 m ² /plaza

(1) A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente: 69.629,52 m² / 250 plazas= 278 m²/plaza)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		
	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 2.682 ó 14.900 (30 m ² s/100 m ² c)	16.465,00 (Cumple: 40 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≤ 1.788 (30 m ² s/100 m ² c)	200,90 (Cumple: 40 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 4.470 (50 m ² s/100 m ² c)	16.665,90 (Cumple: 50 m ² s/100 m ² c)

La concentración de la reserva de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos en suelo destinado al sistema de Espacios libres públicos viene avalada por una de las condiciones particulares recogidas en la ficha del la actuación ACP-6 Santa Lucía del PTET-LPA, la número 2, que dice: *“La reserva de suelo de 0,50 m²s/m² edificado, podrá destinarse íntegramente a espacios libres públicos, preferentemente situados en el entorno de la ermita de Santa Lucía y alrededores del camino real”*.

SANTA LUCÍA	ZOT - 1 - SANTA LUCÍA	ZOT-1
	PLAN PARCIAL	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	Serán de aplicación los plazos máximos determinados en el planeamiento de desarrollo al que se remite la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su adaptación a los que se establecen en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.

OBSERVACIONES y ANTECEDENTES:

- El Plan Parcial Hacienda Santa Lucía fue aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo y con fecha de referencia de 10 de noviembre de 2002, según acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria de fecha 16 de abril de 2003 y publicado en el BOC nº 135, de 15 de julio de 2003. En ejecución del referido Plan Parcial se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización, mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 10 de julio de 2003.
- De ese suelo urbanizable determinado en el PGO que se revisa con la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado, proviene el sector ZOT-1 Santa Lucía que recoge con igual clase y categoría de suelo la presente Revisión del PGO, pues tal determinación viene reconocida en PTET-LPA, al coincidir con la actuación que propone como ACP-6 Santa Lucía y que se recoge en la ficha correspondiente de dicho instrumento también como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico.
- El sector ZOT-1 Santa Lucía está formado por una bolsa de suelo situada sobre el Asentamiento Rural de Santa Lucía, apoyada principalmente en el entorno de la plaza y Ermita de Santa Lucía y el conjunto de edificaciones allí existentes, y en el camino de acceso a la ermita desde la Ctra. Gral. C-830. Se dispone este Sector en un área que reúne condiciones idóneas para acoger la actuación turística propuesta, ofreciendo además unas panorámicas inmejorables de la medianía hacia Santa Cruz de La Palma y al mar.
- Los criterios de ordenación recogidos en el Plan Parcial, la baja edificabilidad del sector turístico, la calidad de establecimiento hotelero con categoría de cinco estrellas y la recuperación del patrimonio arquitectónico, etnográfico y medioambiental incluido dentro del sector, facilitan la integración del mismo dentro de los criterios generales de ordenación del turismo para la Isla de La Palma, recogidos en el PTET-LPA, que lo reconoce como actuación ACP-6 Santa Lucía.

REMISIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SANTA LUCÍA

La ordenación pormenorizada del sector ZOT-1 Santa Lucía se remite al Plan Parcial al que se hace referencia en los antecedentes, cuya vigencia se declara expresamente, incluyéndose en esta misma ficha las determinaciones precisas para la debida adaptación y actualización de algunos de sus contenidos, y para atender la aplicación de las condiciones particulares recogidas en la ficha de la ACP-6 Santa Lucía del PTET-LPA.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- El uso global será el Turístico en Modalidad Hotelera, de Hotel con categoría mínima de cinco estrellas, pudiéndose autorizarse en tales condiciones un único establecimiento hotelero, vinculando la actividad alojativa al equipamiento cultural recreativo previsto en el sector.

- El número de plazas alojativas máximo será de 250 plazas, siendo el estándar de superficie de parcela por plaza derivado de la ordenación muy superior al requerido en el PTET-LPA (60 m² de superficie de parcela neta por plaza alojativa).
- Los parámetros fijados por el planeamiento general vigente para el sector, y que se mantienen en esta Revisión del PGO, determinan una edificabilidad máxima de 0,060 m²/m², con una altura máxima de dos plantas y 7,50 m., sobre una superficie total del sector clasificado de 149.000 m². Se entiende incluida dentro de la edificabilidad total permitida la ya consolidada por las edificaciones existentes (la Hacienda principal, las viviendas tradicionales y los apartamentos ya construidos, según autorización de la Dirección General de Infraestructura Turística).
- En el Catálogo de protección incluido en la Revisión del PGO se incluyen como edificios protegidos la gran hacienda rústica conocida como Hacienda Santa Lucía y la Ermita del mismo nombre, inmuebles que también se conservan y protegen en el Plan Parcial.
- En este sentido, la actuación se plantea como recuperación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y etnográfico (Hacienda y Ermita de Santa Lucía, así como la recuperación del palmeral existente en su entorno), y la recuperación medioambiental de la antigua finca mediante la plantación y conservación de los antiguos cultivos, dotando el sector con equipamientos de tipo cultural-etnográfico y recreativo.
- La ordenación pormenorizada a la que se remite esta Revisión del PGO cumple con las reservas y estándares mínimos previstos en el artículo 36 del TRLOTENC.
- La instalación hotelera y el equipamiento cultural recreativo conformarán una unidad de explotación turística y a tal efecto quedarán vinculados entre sí con la constancia registral que acredite tal condición.
- El uso global turístico hotelero abarca el conjunto de actividades destinadas a dar servicio al turista, comprendiendo el uso turístico alojativo y otros usos complementarios previstos, con admisibilidad de los usos comerciales y de restauración y hostelería que se integren en la instalación hotelera y en el equipamiento cultural recreativo, sin perjuicio de la aplicación de la regulación básica de usos contenida en la normativa sectorial turística, en la Norma 14 del PTET-LPA y en el título correspondiente de las Normas de ordenación pormenorizada de la Revisión del PGO.

DETERMINACIONES PARA LA ADAPTACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- La parcela destinada en el Plan Parcial a Equipamiento Comercial / Social se califica a todos los efectos con el carácter de dotación pública de uso Social, según la definición de éste recogida en las Normas de ordenación pormenorizada de la Revisión del PGO. Por tanto, la edificabilidad asignada por el Plan Parcial a dicha parcela (80 m² c) no se considera superficie edificable lucrativa y en consecuencia no computa a efectos de la superficie edificable máxima del sector.
- Las cesiones obligatorias gratuitas a cargo del sector incluirán, además de la parcela de dotación de uso Social referida en el apartado anterior, la parcela de Equipamiento Religioso de la Ermita de Santa Lucía, y toda la superficie destinada a Espacios libres públicos (incluido el Palmeral y la Plaza del entorno de la propia Ermita) y al sistema viario y de comunicación.
- El establecimiento hotelero contará con una dotación mínima de aparcamiento de vehículos de turismo a razón de una plaza por cada tres unidades de alojamiento y de una plaza por cada 100 m² construidos de superficie de equipamiento, debiendo ubicarse preferentemente en el subsuelo. Los aparcamientos que, en su caso, se dispongan al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. En las zonas de aparcamiento se realizará la

oportuna reserva de plazas para personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- El proyecto de ejecución del Hotel deberá disponer Andenes situados en la zona de accesos, dentro del recinto de la parcela, aptos para acoger la llegada y recepción de una guagua y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública.
- El establecimiento hotelero deberá cumplir con los requisitos, servicios y condiciones establecidos en la normativa aplicable para la categoría de Hotel de cinco estrellas.
- En concreto, el proyecto de ejecución del Hotel deberá definir una superficie mínima destinada a zonas ajardinadas de nueve (9) metros cuadrados por plaza de alojamiento, localizándose además de la anterior una superficie mínima de dos (2) metros cuadrados por plaza de alojamiento destinada a zonas deportivas; así como cumplir en la zona de piscinas el estándar de tres (3) metros cuadrados de lámina de agua por unidad de alojamiento.
- Se utilizarán las infraestructuras de servicios existentes, en todo caso con las mejoras necesarias. Las nuevas redes que se demanden deberán resolverse con canalización enterrada. Se resolverá la depuración con instalación de la propia actuación, utilizando las aguas depuradas para el riego.

CONDICIONES AMBIENTALES

- Se aplicarán las medidas ambientales contenidas en el Plan Parcial al que se remite la ordenación pormenorizada, y las recogidas en las Normas de ordenación estructural de la revisión del PGO que resulten aplicables. En todo caso, se evitarán impactos sobre los valores ambientales del entorno y las edificaciones dispondrán de un diseño integrador en la morfología del lugar.
- Además, deberán cumplimentarse las condiciones de adecuación ambiental recogidas en la ficha correspondiente a la ACP-6 Santa Lucía del PTET-LPA.
- Los proyectos de ejecución del establecimiento hotelero, así como la propia actividad alojativa a desarrollar, deberá cumplir con los objetivos de eficiencia energética expresados en el apartado 6, b) de la Norma 19 del PTET-LPA.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- Se deberán respetar las zonas de contacto entre las actuaciones y los espacios naturales colindantes: Sitio de Interés Científico “Barranco del Agua” (Espacio Natural Protegido y Lugar de Importancia Comunitaria) y el LIC:
 - Monteverde del Barranco Seco-Barranco del Agua.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- La vía de acceso deberá estar debidamente acondicionada desde la carretera LP-1 hasta la actuación, con carácter previo a la puesta en servicio de la instalación alojativa, de acuerdo a lo requerido en la ficha de la actuación ACP-6 Santa Lucía incluida en el PTET-LPA.
- Será a cargo a la actuación urbanística del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el mismo (viales y espacios libres públicos), todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como en lo expresado en los documentos del Plan Parcial al que se

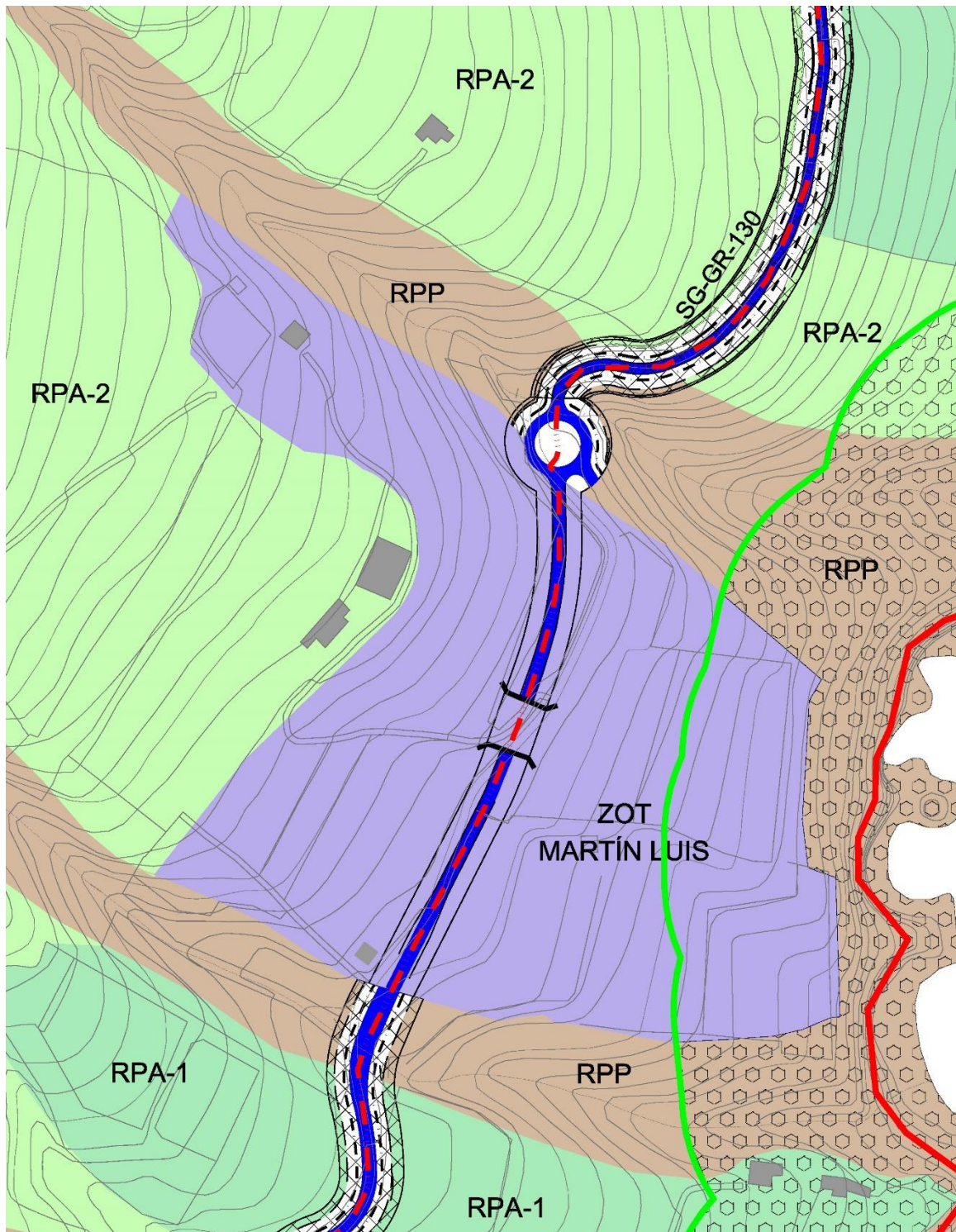
remite la ordenación pormenorizada y a las condiciones particulares recogidas en la ficha de la actuación ACP-6 Santa Lucía del PTEP-LPA.

- Según consta en el referido Plan Parcial, el desarrollo del sector está sometido a las siguientes afecciones:
 - a) La correspondiente al canal general de Barlovento a Fuencaliente, fiscalizado por el Consejo Insular de Aguas, y que supone una servidumbre de protección de 3,00 metros a ambos lados del canal y en toda su longitud.
 - b) La Servidumbre de paso existente en la finca para acceso a propiedades colindantes.
- El sistema de gestión que se establece para el sector es el de Ejecución Privada, por lo que deberá tramitarse la pertinente Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, de acuerdo a lo regulado en el TRLOTENC y en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- Según se desprende de lo establecido en el citado Plan Parcial, además de los documentos que se tramitan con la iniciativa de ejecución privada, se presentará un aval por el 25% de los gastos de Urbanización y Gestión, en cuantía que la Administración municipal determine.

1.2.2. ZOT - 2 - Martín Luis

ZOT - 2 - MARTÍN LUIS

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

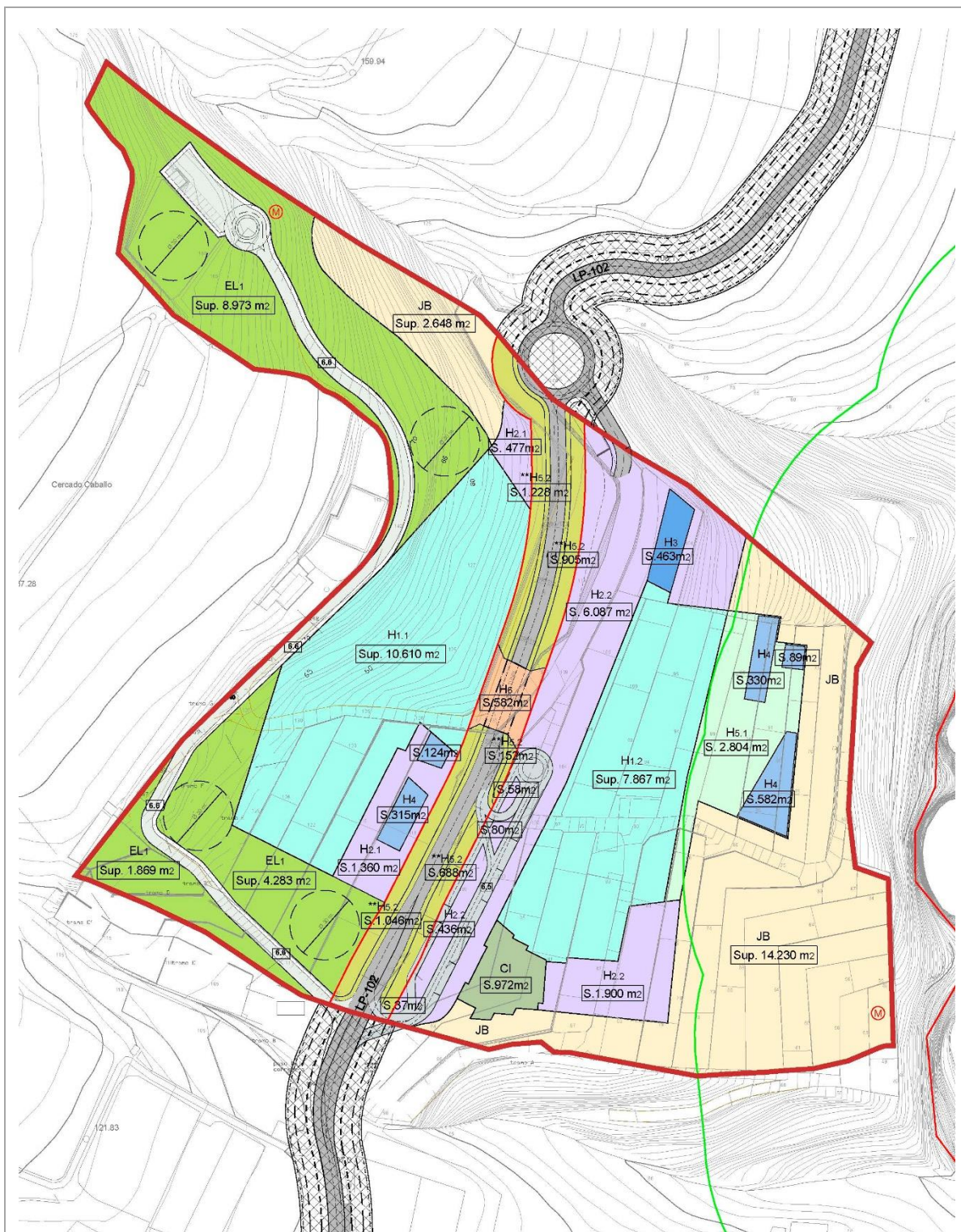


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ANEJO ZOT-2 y Nº 13.02
 Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
--------------------------------------	--

Superficie del Sector:	78.867 m²s
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,544 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	42.902,00 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:	0,973 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:	76.770 uda
Coeficiente de Homogenización (Cu x Ct x Crp x Ci x Cs)	1,79

Uso Principal:	Turístico Hotel de 4 estrellas
Usos Compatibles:	Equipamiento Sociocultural y Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas (Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación) / Actividades Económicas - Terciario - Comercio Minorista y Hostelería

Densidad de Plazas/hectáreas:	60,86 PI/Ha
Número máximo de Plazas:	480 PI

Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIO-LPa)

Actuación turística convencional: ACP-5 Martín Luis (según establece el PTEOT-LPa)

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS

Superficie total del sector	78.867 m²
Superficie privada del sector (según reciente medición)	76.663 m²
Superficie actual de dominio público (sistema viario existente LP-102)	2.204 m²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Sector	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m ² s	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	PARCELA	SUP. NETA MANZANA (m ² suelo)	Nº PLANTAS	COEF. EDIF. (m ² c / m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			% s/ Sup. Edif. Máx	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN					Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² s	
									E-TER.	TUR.	DOT. / EQUIP.		Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci			Cs
ZOT-2 - Martín Luis	78.867	Edificación Abierta	Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 4 estrellas)	H1.1	10.610	3	1,06	16.000	---	16.000	---	37,29	1	1,30	1,78	---	---	0,80	29.619	
				H1.2	7.867	3		13.000	---	13.000	---	30,30	1	1,30	1,78	---	---	0,80	24.066	
				H2.1	1.837	3		10.211	---	10.211	---	23,80	1	1,30	1,78	---	---	0,80	18.903	
				H2.2	8.599	3		---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---
				H3	463	3		613	---	613	---	1,43	1	1,30	1,78	---	---	0,80	1.135	
				H4	1.440	3		---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---
				H5.1	2.804	3		---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---
				H5.2	4.018	3		---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---
				H6	728	3		---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---
		H7 (1)	2.389	3	478	---	---	478	1,11	1	1,30	1,78	---	---	0,80	885				
		Edificación Abierta	Jardín Etnobotánico	JB	16.878	1	0,05036	850	---	---	850	1,98	1	1,30	0,80	---	---	0,80	707	
		Edificación Abierta	Centro de Interpretación	CI	972	3	1,80	1.750	---	---	1.750	4,08	1	1,30	0,80	---	---	0,80	1.456	
				SUMA			56.216			42.902	0	39.824	3.078	100,00						76.770
				---	Espacios Libres Públicos	EL-1	15.125,00	---	---	---	---	---	---	1						
					SUP. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (cumple la reserva legal de 50 m²s/100 m²c)		32.975,00	---	---	0	0	0	0	0,00	---	---	---	---	---	---
			Sistema General Viario LP-102 (en superficie)		2.204,00															
			Viario (sistema local)		3.005,00															
			Viario (de comunicación interior)		2.317,00															
			Subtotal SISTEMA VIARIO		7.526,00			0	0	0	0	0,00						0		
					78.867,00		0,5440	42.902	0	39.824	3.078	100,00								

(1) No computa en el cálculo de superficies de suelo

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARCELAS PRIVADAS		
	Superficie Parcela	Superficie Edificable
PARCELA HOTEL		
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m ²	16.000 m ²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m ²	13.000 m ²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m ²	10.211 m ²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.599 m ²	
H3 Zona SPA	463 m ²	613 m ²
H4 Zona Piscinas	1.440 m ²	
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m ²	
H5.2 Zona Verde (Dominio Público y Servidumbre de Carreteras)	4.018 m ² (**)	
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m ²	
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m ² (*)	478 m ²
TOTAL PARCELA HOTEL (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	38.366 m²	40.302 m²
PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)		
Jardín Etnobotánico (JB)	16.878 m ²	850 m ²
Centro de Interpretación (CI)	972 m ²	1.750 m ²
TOTAL PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)	17.850 m²	2.600 m²
TOTAL PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS	56.216 m²	42.902 m²

(*) No computa en el cálculo de superficies

(**) No computa en el cálculo de cesiones

Coefficiente de edificabilidad (s/superficie parcelas resultantes privadas del sector)	0,763164 m²c/m²s
---	---

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Espacio Libre Público EL-1	15.125 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos computables	15.125 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.125 m²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA VIARIO	
Sistema General Viario LP-102 (en superficie)	2.204 m ²
Subtotal SG Viario	2.204 m²
Viario (sistema local)	3.005 m ²
Viario (de comunicación interior)	2.317 m ²
Subtotal SL Viario	5.322 m²
TOTAL VIARIO	7.526 m²

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA HOTELERA (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	
Uso principal	Turístico
Usos compatibles complementarios	Terciario -Comercio minorista, Hostelería-, según las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.
Tipología	Edificación Abierta de uso Turístico en la modalidad de establecimiento hotelero (Hotel con categoría mínima de 4 estrellas), de acuerdo con Normativa específica del Anejo y condiciones establecidas en la ficha del sector.
Superficie total de parcela	38.366 m²
Superficie de las zonas en las que se divide la parcela	
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.599 m²
H3 Zona SPA	463 m²
H4 Zona Piscinas	1.440 m²
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m²
H5.2 Zona Verde (Dominio Público y Servidumbre de Carreteras)	4.018 m²(**)
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m²
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m²(*)

(*) No computa en el cálculo de superficies

(**) No computa en el cálculo de cesiones

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Parámetros Urbanísticos	
Superficie edificable máxima de la parcela hotelera	40.302 m² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	1,050 m² c/m² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	Cinco plantas aparentes, retranqueadas en distintos planos de fachada sin que supere cada plano de fachada tres plantas (11,50m) de altura en cualquier punto del terreno donde se ubique la edificación.
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento	258 plazas (188 plazas vinculadas al Hotel, 40 plazas al Centro de Interpretación y 30 plazas al Jardín Etnobotánico)
Densidad (m ² s de parcela neta por plaza)	79,93 m²s/plaza alojativa

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN	
Uso principal	Equipamientos: Socio-Cultural, Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas
Usos compatibles complementarios	Comercio Minorista, Hostelería, según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	972 m²
Superficie edificable máxima de la parcela	1.750 m² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	1,80 m² c/m² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (2,3 plazas/100 m ² c)	40 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

CONDICIONES DE LA PARCELA DEL JARDÍN ETNOBOTÁNICO	
Uso principal	Equipamientos: Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas
Usos compatibles	Comercio Minorista, Hostelería, según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO.
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	16.878 m²
Superficie edificable máxima de la parcela	850 m² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	0,050 m² c/m² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	5,00 %
Altura máxima permitida	1 planta
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (3,5 plazas/100 m ² c)	30 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL		
	Según PTET-LPA	Según PGO
Número máximo de plazas alojativas	480 plazas	480 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	60,28 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	83,96 m ² /plaza

(1) *A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente ((H1.1+H1.2+H2.1+H2.2)/480): 28.934 m² / 480 plazas= 60,28 m²/plaza)*

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		
	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 12.870 ó 7.887 (30 m ² s/100 m ² c) o (10% s/Sup. Sector)	15.125 m ² s (Cumple: 35,25 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≥ 8.580 (20 m ² s/100 m ² c)	17.850 m ² s (Cumple: 41,61 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 21.451 (50 m ² s/100 m ² c)	32.975 m²s (Cumple: 76,86 m ² s/100 m ² c)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	<p>Serán de aplicación los plazos establecidos en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.</p> <p>En consecuencia, el plazo máximo para iniciar la actuación presentando a trámite la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución, con el correspondiente Proyecto de urbanización y, en su caso, Proyecto de ejecución de la adecuación del sistema general viario, será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector.</p> <p>El plazo máximo para la terminación total de las obras de urbanización y edificación será de cuatro años, contados también a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4, c de la Norma 11 del PTET-LPA.</p>

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

OBSERVACIONES y ANTECEDENTES

- El sector de suelo urbanizable ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), se recoge en el presente documento de tramitación de la Revisión del PGO como resultado de la adaptación plena de éste al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTET Lpa), y como consecuencia de la aprobación definitiva de la actuación ACP-5 y de la ordenación de ésta contenida en dicho instrumento de ordenación territorial, según Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET LPA, y el anexo en el que recogen las fichas correspondiente a dichas actuaciones.
- En el apartado 2, b) de la Norma 05 y en la Norma 22.1 del PTET-LPA, se determina como una de las actuaciones convencionales propuestas la identificada como ACP-5 Martín Luis, estableciéndose en la primera de dichas normas -con respecto al grupo de actuaciones entre las que se encuentra la citada- que las previsiones de la ordenación propuestas podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del propio PTET-LPA, “teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización”, añadiendo a continuación que “estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico”.
- En la ficha correspondiente del anexo del Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET-LPA, se establecen las condiciones particulares de ordenación de la actuación ACP-5 Martín Luis, regulándose además el desarrollo de tales actuaciones en la Norma 11 del citado PTET-LPA.
- Por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2010 (BOC núm. 14, de 21 de enero de 2011), se aprobó el criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un plan general de ordenación suelos urbanizables sectorizados con destino turístico, sin que sea necesario clasificarlos como suelos no sectorizados para su posterior conversión de conformidad con el mecanismo establecido en el artículo 69 del TRLOTENC. Según recoge el citado acuerdo, son requisitos indispensables para ello, la existencia de un plan territorial especial de ordenación turística en vigor, que determine las zonas aptas para nuevos desarrollos turísticos, fije el límite máximo de plazas, establezca el ritmo de crecimiento de cada zona y precise los criterios que debe seguir el planeamiento general para sectorizar dicho suelo, lo que ya ocurre con respecto al municipio de Puntallana y a la actuación a desarrollar en el sector ZOT-2 Martín Luis.

En consecuencia, la revisión del PGO, como documento de adaptación plena del planeamiento general del municipio al PTET-LPA, recoge el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5) con la siguiente clase y categoría de suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico**.

A los efectos de coordinar las determinaciones de ordenación urbanística con la ordenación territorial contenida en el PTET-LPA se establece expresamente la relación existente entre la actuación propuesta en dicho instrumento como ACP-5 Martín Luis, y la clasificación, categorización, delimitación y ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis por parte de esta Revisión del PGO.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- El uso global será el Turístico en Modalidad Hotelera, de Hotel con especialidad y con categoría mínima de cuatro estrellas, pudiéndose autorizarse en tales condiciones un único establecimiento hotelero siempre que la actividad alojativa esté vinculada a los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya ejecución y puesta en funcionamiento condicionará la actividad alojativa.
- El número de plazas alojativas máximo será de 480 plazas, cumpliéndose el estándar de 60 m² de superficie de parcela neta por plaza alojativa establecido en el PTET-LPA.
- El sector delimitado como ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), presenta una superficie de 78.867 m², debiendo desarrollarse en él un complejo turístico conformado por un único Hotel con categoría mínima de cuatro estrellas, con un máximo de 480 plazas, y los citados equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación (o de visitantes).
- La ordenación pormenorizada se establece de forma que no se afecta a la unidad territorial UTH Z413001, de alta naturalidad, de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares recogidas en la ficha de la ACP-5 Martín Luis del PTET-LPA, para lo cual se califica como espacio libre público de protección del cantil costero, planteándose la rehabilitación y restauración de la vegetación natural del mismo.
- Se cumplirá con las reservas y estándares mínimos previstos en el Artículo 36 del TR LOTC y ENC. A estos efectos la reserva mínima de suelo de 0,30 m² suelo/ m² edificado para espacios libres públicos, se materializará según se establece por la ordenación pormenorizada del sector, sin que en ningún caso pueda ser sustituida o compensada por otras superficies, la cual se destinará íntegramente a espacios libres públicos, computables si pueden cumplir los fines de ocio y esparcimiento.
- El equipamiento estructurante previsto en el ZOT-Martín Luis (ACP-5), consiste en un Jardín Etnobotánico y un Centro de Interpretación, que se ejecutará integrado con la actuación hotelera, computará como reserva de equipamiento en un máximo de 0,20 m² suelo/m² edificado, con independencia de lo establecido en el párrafo anterior para los espacios libres públicos.
- La actuación alojativa, queda vinculada a la ejecución de un Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya efectiva ejecución justificará la realización de la instalación hotelera. El conjunto funcionará en régimen de unidad de explotación turística en modalidad hotelera.
- La instalación hotelera y el equipamiento etnobotánico, quedarán vinculados entre sí, con la constancia registral que acredite la naturaleza de complejo turístico, integrado por el citado Jardín Botánico.
- El uso global turístico abarca el conjunto de actividades destinadas a dar servicio al turista. Comprende el uso turístico alojativo y otros usos complementarios, en particular los comerciales de diversa índole y de restauración y hostelería que se integren en la instalación hotelera y en el Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación.
- Las instalaciones no podrán entrar en funcionamiento sin el debido acondicionamiento de la infraestructura viaria. A estos efectos, la actuación podrá resolver en situación de túnel el viario insular (LP-102) que atraviesa el área de actuación (en una longitud aproximada de unos 30 m.), debiendo quedar resueltos los enlaces y conexiones conforme exija el departamento competente del Cabildo Insular de La Palma. El uso del vuelo correspondiente al dominio público de la carretera LP-102, se fijará jurídicamente mediante convenio, según lo que se determina al respecto en las condiciones de gestión y ejecución contenidas en esta misma ficha.
- En todo caso, el Sistema General viario, en su nuevo diseño y tratamiento, deberá cumplir con lo establecido en el “Capítulo IV. Uso de Infraestructura” del “Título III. Condiciones Generales de los

Usos” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, con las determinaciones recogidas en el artículo 81.1 de las Normas del Plan Insular con respecto a este tipo de infraestructuras y a lo contenido en la legislación aplicable en materia de Carreteras que resulte de aplicación.

- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones y determinaciones de ordenación contenidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis, que forma parte de la documentación de la revisión del PGO.
- Siendo la inclinación de algunos tramos de la vía rodada de acceso al mirador situado en el espacio libre de cesión, superior al límite del 6% que establece la letra h) del apartado 2 del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, el cumplimiento de ese requisito se confía a la red de sendas peatonales a planificar por el correspondiente proyecto de urbanización del espacio libre público delimitado, recurso para cuya justificación es forzoso acudir al concepto de **itinerario peatonal accesible** establecido en el mismo epígrafe como “... *aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas ...*”.

El hecho sobre el que aplicar el precepto reproducido es que la propuesta ordena un camino principal de acceso al mirador, ya **existente**, con una pendiente superior al 6% por la falta de espacio y de aptitudes topográficas del terreno para alojar una vía rodada con la extensión, anchura y radios de giro necesarios para ello, pero prevé un segundo itinerario, configurado como **itinerario peatonal accesible**, por condicionante impuesto en la presente ficha, formado por la red de sendas peatonales del espacio libre público que rodea la vía de acceso rodado, y que ha de desarrollar el correspondiente proyecto de urbanización. Estando tal configuración dual -dos itinerarios peatonales en la zona, uno accesible y el otro no- expresamente contemplado en el art. 5 de la Orden, resulta evidente el cumplimiento de la norma.

CONDICIONES AMBIENTALES

- La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento y tratamiento de borde se realice en gran medida a base de la vegetación tabaibal-cardonal propia del litoral al que da frente la actuación hotelera, así como la potenciación del bosque termófilo también presente en la zona. Se aprovechará en la medida de lo posible el sistema de bancales del espacio agrario existente. Se integrarán zonas verdes a base huertos de platanera en cultivo ecológico.
- Los vallados se realizarán con setos, madera o elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados de bloques de hormigón aligerado, cerámicos o tratamiento similar.
- Se evitarán impactos sobre los valores ambientales del entorno. Las edificaciones dispondrán de un diseño integrador en la morfología del lugar, adaptándose al sistema de bancales que caen hacia el mar y se utilizarán mayormente cubiertas ajardinadas, de acuerdo a las condiciones establecidas al respecto en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones estéticas recogidas en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis, así como las medidas de protección del medio ambiente contenidas en las Normas de ordenación estructural de la Revisión del PGO y las disposiciones aplicables de las Ordenanzas municipales ambientales.

- Los proyectos de ejecución del establecimiento hotelero y de los equipamientos, así como la propia actividad a desarrollar en ellos, deberá cumplir con los objetivos de eficiencia energética expresados en el apartado 6, b) de la Norma 19 del PTET-LPA.
- El proyecto y la ejecución de la adecuación del sistema general viario LP-102 y de los nuevos enlaces y conexiones previstas, deberá atender las recomendaciones contenidas en el apartado 4, b) de la Norma 19 del PTET-LPA, y lo establecido en el artículo 81.1 de las Normas del PIO-LPA respecto a la integración paisajística de las infraestructuras lineales, por lo que se determina como prioritaria la minimización de la afección ambiental y la integración paisajística de las obras a proyectar y ejecutar.
- En cuanto a la inserción paisajística del suelo urbanizable, se determinan las siguientes condiciones específicas para el tratamiento de la actuación respecto al suelo rústico que la limita:
 - a) En los linderos de la parcela hotelera colindante con suelo rústico, el proyecto de ejecución del hotel deberá definir una franja con un especial tratamiento en su relación con el suelo rústico colindante, incorporando soluciones adecuadas a la orografía del terreno y a las visuales que se producen en este lugar.
 - b) En el límite con el suelo rústico, el cerramiento de la parcela hotelera presentará en lo posible, y sin perjuicio de garantizar la debida seguridad, unas condiciones similares a los admitidos en suelo rústico. Los muros de cerramiento serán de piedra o con acabados tradicionales de la zona y se definirá su altura máxima en función de las condiciones topográficas del entorno, de acuerdo a lo establecido en las Normativa del Anejo de ordenación pormenorizada y en los apartados correspondientes de esta ficha.
 - c) No se proyectará ningún acceso directo a la parcela hotelera en su límite con el suelo rústico.
- Para la adecuada inserción paisajística de los nuevos elementos del sistema general viario LP 102, en cumplimiento de lo expresado en el artículo 81.1 de las Normas del PIO-LPA, se determinan las siguientes condiciones específicas para el nuevo tratamiento de la citada vía:
 - a) El Proyecto de urbanización para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incluir un Estudio de inserción paisajística, especificando las medidas tomadas para la integración de la infraestructura en el paisaje y justificando las medidas tomadas para evitar efectos barrera y establecer elementos de conexión paisajística, incluidas las precauciones a adoptar durante las obras, así como la garantía de reposición del paisaje afectado en el transcurso de la misma.
 - b) El proyecto de modificación, sustitución y soterramiento parcial de la infraestructura viaria LP 102 incorporará en su presupuesto la restitución paisajística en los espacios y tramos que lo requieran, incluyendo el costo de la supresión del tramo sustituido.
 - c) El citado proyecto para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incorporar las medidas de protección paisajística del suelo directamente afectado el dominio público y por las correspondientes franjas de la servidumbre de protección, garantizando a su vez el debido tratamiento del suelo correspondiente al tramo proyectado en túnel.
 - d) Los espacios de parcela contiguos a la carretera LP 102 y afectados por la servidumbre de protección del dominio público de la misma y el suelo correspondiente al tramo de la misma que discurrirá en túnel, tendrán la consideración de áreas de transición, en las que se desarrollarán en el Proyecto de urbanización pertinente las actuaciones de integración paisajística que resulten precisas en lo que se refiere a la fijación de taludes, la incorporación de vegetación autóctona y la restauración topográfica cuando sea posible, y las medidas tendentes a evitar la ocultación de las visuales de mayor valor paisajístico.

- Las medidas correctoras de carácter ambiental recogidas en la matriz de análisis del documento ambiental del Anejo de ordenación pormenorizada del sector, tienen carácter normativo y se incorporan a las presentes condiciones a los efectos oportunos, especialmente las siguientes:
- Se evitará la acumulación de escombros y desmontes y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original. Las obras de tunelación y excavación producirán escombros que deben ser convenientemente tratados, aprovechados en la propia fábrica y los excedentes conducidos a vertederos adecuados.
 - Cuando se ejecuten modificaciones en la topografía, geología y geomorfología, se controlará que los taludes y desmontes se ajusten a lo previsto, cumpliendo las determinaciones técnicas. Los taludes y desmontes se integrarán visualmente mediante flora local. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.
 - Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado. Extremar medidas respecto al uso de maquinaria pesada. Se acondicionarán vías alternativas al tránsito de la LP-102, mientras duren las obras.
 - Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje, respetando en todo caso la altura máxima permitida y no agotándola cuando no resulte necesario para el correcto desarrollo de los usos previstos. Las edificaciones deben implantarse en las zonas de la parcela con suelos de peor calidad, dentro de los márgenes de ocupación derivados de la tipología aplicable en cada caso. Las cubiertas del invernadero deben tener escasa visibilidad y cuando sean sustituidas, conducidas a vertedero autorizado. Se evitarán modificaciones del paisaje no previstas o no ajustadas, como aumento de volúmenes o alturas, o modificaciones en las zonas verdes y espacios abiertos, y se cumplirán las medidas de protección del paisaje.
 - Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los de características tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
 - Las obras se integrarán mediante acabados, componentes, especies locales para el ajardinado, etc. Sin perjuicio de la seguridad y accesibilidad, o la posible degradación de los materiales por factores ambientales, intervenir lo menos posible en obras de ampliación, y reformar usando materiales nobles, como piedra, forjas o madera.
 - No se verterán aguas sobrantes de riego (con fitosanitarios y abonos) al medio (barrancos, litoral).
 - No se degradarán los suelos agrícolas existentes. Se reciclarán los suelos agrícolas en las propias zonas ajardinadas. Los sobrantes deben ser almacenados para posteriores actuaciones o donados. En ningún caso deben ser tratados en vertedero. En la línea de evitar la afección a suelos agrícolas, en especial se evitará la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los

suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos de obra.

- En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.
 - Se evitarán afecciones a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés, y se planteará la ubicación de espacios verdes. En su caso, de deberán reponer las condiciones originales de las alteraciones producidas, y se replantará con especies locales aquellos lugares alterados, incluyéndose éstas en el ajardinado para su protección, como medida de protección se cuidarán las fugas de material genético, cuando las especies plantadas sean exóticas.
 - Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales.
 - Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales, evitando quejas de la población, en especial en aquellos horarios y jornadas especialmente molestos.
 - Las obras deben realizarse teniendo en cuenta las posibles afecciones a la vegetación natural, al funcionamiento hidrológico de los barrancos, y a la dinámica propia de la zona litoral (procesos de oleaje, desplomes de cantiles, acumulación de sedimentos, etc).
- Se evitarán las afecciones al patrimonio cultural (histórico, arqueológico, etnográfico), considerando el respeto al patrimonio, especificadas en el propio plan. Los posibles daños se plasmarán en el Diario ambiental y se comunicarán a la autoridad competente, restableciéndose las condiciones originales en su caso. Realización de una carta arqueológica.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- Las actuaciones deben tener en cuenta la estructura paisajística previa. En los movimientos de tierra evitar vertidos a los barrancos lindantes o sobre el acantilado litoral.
- Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje.
- Las edificaciones deben implantarse en los sectores de la parcela con suelos de peor calidad.
- No se degradarán los suelos agrícolas existentes.
- Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos.
- Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración al inicio de las actuaciones.
- Se tendrá especial cuidado con los sectores de borde de barrancos y acantilados, evitando afectar el cardonal palmero y el cinturón halófilo litoral.
- Se asumen además de las medidas descritas, las condiciones ambientales definidas en el ANEJO ORDENACIÓN PORMENORIZADA ZOT- MARTÍN LUIS

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- Con la Iniciativa de ejecución privada para establecer el concreto sistema de ejecución deberán presentarse, en todo caso, el o los proyectos de urbanización que se requieran de acuerdo a lo

expresado en el párrafo siguiente, y el convenio urbanístico donde se han formalizado los compromisos concretos de la actividad de ejecución por parte del promotor de la actuación, en consonancia con lo expresado al respecto en la Norma 11.3, c del PTET-LPA. Este convenio urbanístico adopta la forma y cumplimenta los contenidos específicos que corresponden según el sistema de ejecución privada que se propone con la iniciativa.

- Además, en dicho convenio urbanístico se recogen las actuaciones de desafección, en su caso, y los acuerdos de cambio de titularidad o de condiciones de uso de la superficie de suelo y del vuelo del actual dominio público de la carretera LP-102 que se proyecta soterrar en túnel, fijándose en dicho convenio los aspectos jurídicos de las operaciones a realizar para viabilizar la actuación turística de acuerdo a la ordenación urbanística establecida en esta Revisión del PGO.
- El referido convenio urbanístico, tras su pertinente tramitación y aprobación, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad por nota marginal sobre las fincas de origen incluidas en el sector, siendo esta circunstancia una condición inexcusable para poder acordar la resolución del expediente sobre la iniciativa de ejecución privada. Los gastos derivados de la citada inscripción registral serán por cuenta del promotor y formarán parte de los gastos de gestión de la actuación.
- Será a cargo a la actuación urbanística del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el mismo (viales, incluido el nuevo tratamiento del sistema general viario, y espacios libres públicos), así como la adaptación de aquellos tramos del sistema general viario LP-102 que, aunque sean externos al ámbito de actuación, requieran ser mejorados por efecto de la incidencia de la actuación turística en dicha infraestructura viaria; todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como en cumplimiento de la condición expresada en la ficha de la actuación ACP-5 Martín Luis del PTEP-LPA (incluida en el anexo del Decreto 120/2010). La obligación de costar el proyecto y la ejecución del acondicionamiento del sistema general viario (carretera insular LP-102) y de sus enlaces y conexiones, deberá constar expresamente en el convenio urbanístico a suscribir de acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior.
- El proyecto de urbanización del sector podrá ser único o conformarse por dos Proyectos de ejecución diferenciados: el Proyecto de urbanización del viario incluido en el sector y no calificado como sistema general y el Proyecto de ejecución de las obras de adecuación del sistema general viario LP-102 y sus nuevas conexiones y enlaces, siendo el organismo insular competente en materia de carreteras el que determine la obligación o no de tramitar un proyecto específico de ejecución del acondicionamiento del sistema general viario.
- La autorización previa del establecimiento hotelero estará condicionada, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 22.1, c) del PTEOT-LPA, a la justificación correspondiente para la asignación de la carga disponible en la zona, quedando por tanto diferido el desarrollo de la actuación hasta que se determine tal asignación por el organismo competente, según el procedimiento de aplicación.
- No se otorgarán las correspondientes licencias de primera ocupación de los edificios del Hotel y de los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de interpretación, ni las autorizaciones o licencias de apertura de las respectivas actividades, hasta que sea emitido por el organismo insular competente en materia de carreteras el pertinente documento en el que conste la terminación total y completa de las obras de acondicionamiento del sistema general de infraestructura viaria LP-102, y sus nuevos enlaces y conexiones, y la conformidad expresa de la dirección de las obras y de los servicios de dicho organismo respecto a la adecuación de las mismas al correspondiente proyecto y a los requerimientos técnicos, sectoriales, urbanísticos, ambientales y de todo tipo que resulten de aplicación a dicho tramo viario.

- Según acuerdo de Consejo de Gobierno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de 12 de febrero de 2015, se autoriza el uso del vuelo de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis para localizar accesos que comuniquen la zona este y oeste del sector a modo de paso a nivel. No se permitirá edificabilidad privada lucrativa alguna en el vuelo de la vía LP-102. La titularidad de la vía continuará siendo del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, siendo a cargo de la actuación la modificación de dicha vía a su paso por el sector, incluyendo los tramos que fueran necesarios para enlazar con la vía existente, estén o no incluidos dentro de la superficie del mismo, incluso la demolición del tramo de vía existente que quedara en desuso. Asimismo, en el mismo acuerdo, se acepta la modificación del trazado de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis y la creación de una rotonda de acceso al mismo sector para mejorar considerablemente la seguridad vial respecto al tráfico que se incorpora o sale desde la LP-102 “Martín Luis-Bajamar”.

1.2.3. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados Turísticos

ÁMBITO	SIGLAS	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	COEF. EDIF. (m ² c / m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE			Nº TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv / ha)	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² s	Rango 15%
					E-TER.	TUR.	DOT. / EQUIP.					
ÁREA TERRITORIAL 1 - LITORAL												
ZOT-2 - Martín Luis	ZOT 2	78.867	42.902,00	0,5440	0,00	39.824,00	3.078,00			76.770	0,973	---
ÁREA TERRITORIAL 3 - TENAGUA-SANTA LUCÍA												
ZOT 1 - Santa Lucía	ZOT 1	149.000	9.141,00	0,06	0,00	8.840,00	301,00			8.940	0,060	---

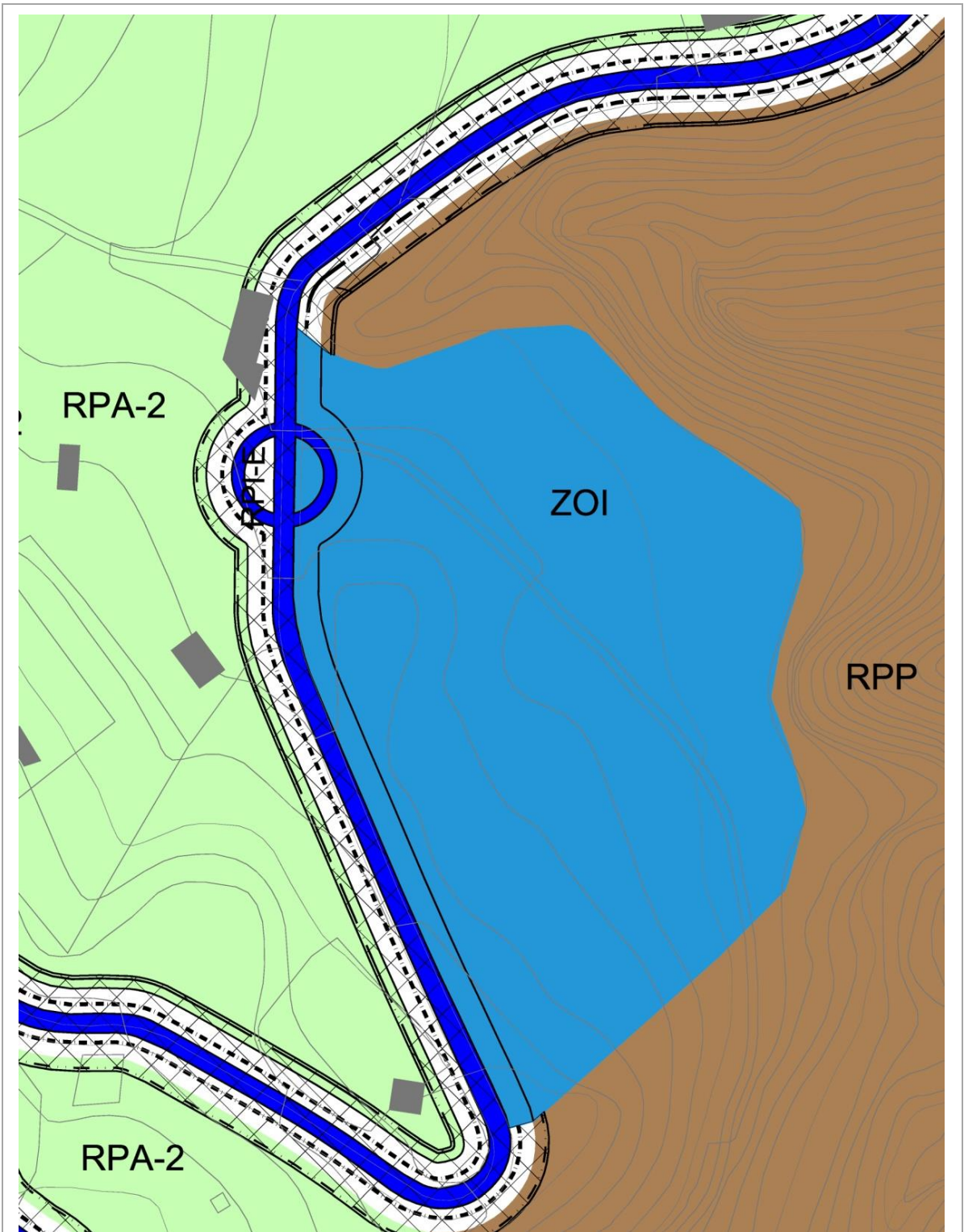
1.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL

SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
ZOI	Cercado Manso	Plan General	Anejo de Ordenación Pormenorizada P.G.O.		

1.3.1. ZOI – Cercado Manso

ZOI – CERCADO MANSO

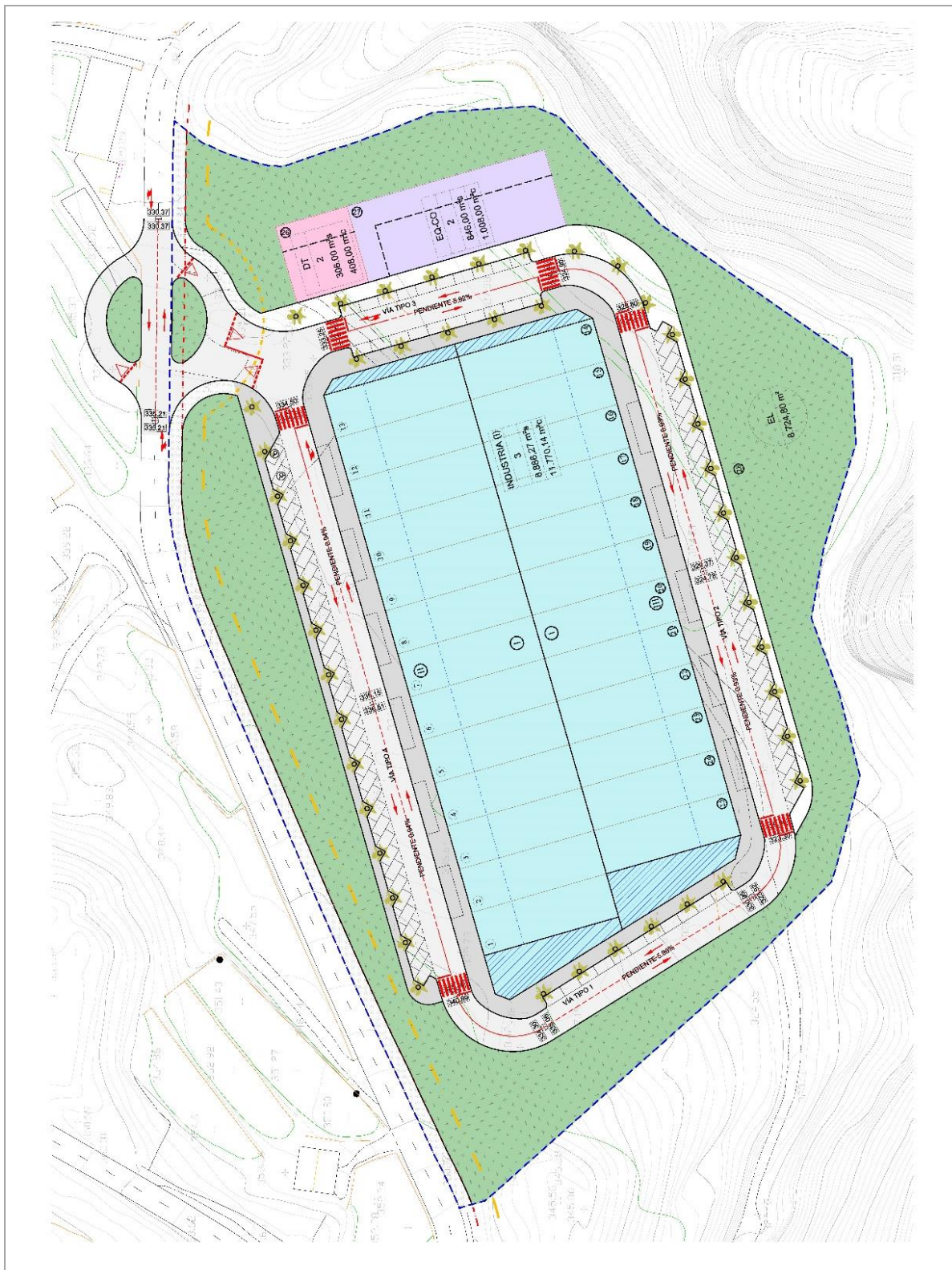
PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ANEJO ZOI y Nº 13.03
 Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Puntallana

PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial. ZOI**

Superficie del ZOI 1: **28.033 m²s**

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,455823945 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	12.778,00 m²c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,606 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	16.995 uda
Coeficiente de Homogenización (Cu x Ct x Crp x Ci x Cs)	1,33

Uso Principal:	Uso productivo, logístico y de almacenamiento. Categorías I.b), II y III.
Usos Compatibles Complementarios:	Terciario (comercio minorista, hostelería y oficinas)
Usos Compatibles Autorizables:	Usos de esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados Tipo I, equipamientos e infraestructuras

Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Industrial (I)
Altura Máxima de la edificación:	2/3 plantas

PARÁMETROS EDIFICATORIOS GLOBALES DEL SECTOR	
Tipología	I = industrial
Parcela mínima	S = 300,00 m²s
Fachada mínima a vial (frente mínimo)	F = 10,00mts
Diámetro mínimo del círculo inscrito	D = 10,00mts
Retranqueo mínimo	Alineación a vía
Ocupación máxima	O = 100 %
Edificabilidad máxima del sector	Es = 0,46 m²c/m²s
Edificabilidad neta de la manzana industrial	Em = 1,32m²/m²
Altura máxima	H = 2/3 plantas (8,00m / 12,00 m)

PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS				
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)
1	565,70	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
2	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
3	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
4	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
5	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
6	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
7	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
8	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
9	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
10	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
11	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
12	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
13	419,24	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	424,40
14	419,24	Productivo, logístico y de almacenamiento	2 plantas (8 m)	521,06
15	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
16	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
17	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
18	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06

PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS				
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)
19	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
20	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
21	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
22	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
23	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
24	327,74	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
25	599,64	Productivo, logístico y de almacenamiento	3 plantas (12 m)	521,06
26	306,00	Socio-culturales	2 plantas (8 m)	408,00
27	846,00	Terciario (Equipamiento comercial privado)	2 plantas (8 m)	1.008,00
28	8.724,80	Espacios Libres	-	-

PUNTALLANA	ZOI CERCADO MANSO	ZOI
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN
PLAZOS	<p>El plazo máximo para iniciar el expediente del sistema de cooperación será de un año desde la entrada en vigor del PGO.</p> <p>Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde el inicio del expediente para desarrollar el sistema de cooperación.</p> <p>Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general que contiene la ordenación pormenorizada completa.</p> <p>Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en el sector, el plazo será de cuatro años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización que se tramiten en desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.</p>

JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

El sector coincide con el Área especializada de actividad económica D.3.2 prevista en el Plan Insular (artículo 240.1 de las Normas del PIOLP): Área especializada 22 – Industrial Cercado Manso.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR

- La ordenación pormenorizada cumplimenta las condiciones establecidas en la ficha del Área especializada 22 – Industrial Cercado Manso, contenida en el PIOLP.
- La ordenación garantiza el acceso al sector desde la vía LP-102 y la relación con la vía LP-1, sin interferir con el buen funcionamiento de las mismas.
- Tipología: La ordenación garantiza Necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos y potenciar las estrategias de integración.
- La superficie de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplen con lo estipulado en el art. 36 del TR Lotc-Lenac, donde para sectores de uso industrial se determina que al menos el 10% del suelo será para Espacio Libre público, el 1% se destinará a Dotaciones y el 3% a Equipamientos.
- El 10% del aprovechamiento urbanístico del sector será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- Los usos pormenorizados específicos de las parcelas o admitidos en ellas responden al programa establecido en la ficha del Área especializada 22 Industrial Cercado Manso, recogida en el PIOLP.
- El Proyecto de urbanización de la UA incluirá los citados espacios libres públicos y cumplirá con la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, debiendo justificar el cumplimiento de la Orden VIV 561/2010, del documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.

Usos:

○ **Uso principal:**

- Uso de Actividades Económicas en la categoría de usos Productivos, Logísticos y de Almacenamiento en Categorías I.b), II y III, según se recoge en la Sección 1ª ‘Productivo, Logísticos y de Almacenamiento’ del Capítulo V ‘Usos de Actividades Económicas’ del Título III ‘Condiciones generales de los usos’, de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
- Las actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas a implantar deberán ser compatibles con la cercanía del suelo urbano de El Pueblo y con los asentamientos situados en el entorno, debiendo tomarse las medidas que sean necesarias para minimizar, en su caso, la incidencia de la implantación de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, debiendo justificarse en el proyecto correspondiente tal compatibilidad.

○ **Usos compatibles complementarios:**

- Uso de Actividades Económicas en la categoría de Usos Terciarios en las categorías de Comercio Minorista, Hostelería y Oficinas.

○ **Usos compatibles autorizables:**

- Usos de esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados Tipo I.
- Uso de Equipamientos.
- Uso de infraestructuras.

○ **Usos prohibidos:**

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES

- El cumplimiento de las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos establecidos en el artículo 36.1.c del TR Lotc-Lenac se alcanza mediante la integración en la ordenación de las correspondientes zonas de espacios libres de uso público, dotaciones y equipamientos en las proporciones indicadas en la siguiente tabla:

RESERVAS DE SUELO						
Sup. total ordenada (m ²)	Espacios libres de uso público (m ²)		Dotaciones (m ²)		Equipamientos (m ²)	
	Art. 36	Ordenación	Art. 36	Ordenación	Art. 36	Ordenación
28.033	2.803,30 (10%)	8.719,05	280,33 (1%)	306,00	840,99 (3%)	846,00

APARCAMIENTOS

- Los aparcamientos a situar fuera de la red viaria cumplirán con los establecido en la legislación urbanística aplicable, así como lo regulado en las Normas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, estableciendo las Norma aludida, dentro de la zona de las Ordenanzas “I” e “EQ” (Industrial y equipamiento) la obligatoriedad de reservar una plaza por cada 100 m² construidos. Dicha regulación hace prever un total de 133 plazas de aparcamiento a las que deben añadirse las 98 dispuestas en la vía pública –de ellas, dos reservadas para minusválidos con unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m. En total, se prevé un total de 232 plazas de aparcamiento, con las cuales se cumplen sobradamente los artículos 7 y 11 del

Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tanto en lo concerniente al número de plazas como a su disposición en el interior de las parcelas y en la vía pública.

- En cumplimiento de la normativa del PIOLP, al tratarse de un área de actividad económica propuesta por el Plan Insular, deberá contar con reservas de suelo, integradas en el sistema viario, para aparcamiento de vehículos especializados. Dicha reserva queda localizada en la banda de 5 metros de ancho dispuesta en el frente de cada parcela industrial, de una longitud mínima de doce metros, resultando un total de 11 plazas de aparcamiento para vehículos pesados de una longitud de 12 metros y un ancho de 3 metros, restando aún una banda de tránsito peatonal de una anchura de 2 metros y un espacio en el frente de cada parcela capaz de acoger un vado de cuatro metros. Al propio tiempo, las instalaciones de actividades públicas o privadas, contarán con espacio suficiente en la parcela individual que permita el acceso, carga y descarga de los vehículos sin que ello suponga interferencias en la vía pública.

RESERVA DE PARCELAS DE MENOR SUPERFICIE

- La ordenación determina que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada a uso industrial, las parcelas tengan una superficie que no supere los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV Capítulo I, relativo a las Medidas de Protección del Medio Ambiente, de las Normas de Ordenación Estructural de este PGO.
- Entorno y adecuación ambiental: Garantizar adecuada implantación de la actividad industrial y su relación con el entorno, especialmente los asentamientos circundantes de Puntallana. Minimizar los movimientos de tierras, adaptando en lo posible las plataformas y sistemas tradicional de bancales o muros.
- Los usos a desarrollar en las parcelas, así como la distancia entre el sector y los núcleos habitados más cercanos, no hacen necesario establecer medidas especiales de protección de la calidad atmosférica.
- La ordenación presta especial atención a la integración del sector con el entorno de valor geomorfológico, reservando los espacios libres de cesión a la creación de un espacio de separación y amortiguación del impacto entre el uso industrial y el paisajístico. Igualmente deberá evitarse la ejecución de las obras (movimientos de tierras y voladuras) de urbanización durante el periodo de nidificación. Igualmente deberá preverse la conexión a la red general de saneamiento o bien la depuración in situ de los afluentes producidos.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Desde la evaluación se ha considerado que las tipologías previstas y la propuesta de ordenación de las manzanas por parte del PGO permite la integración de las edificaciones en el entorno y las medidas ambientales que se definen a continuación complementan y pretenden asegurar la total integración ambiental del entorno. Son medidas ambientales que debe incorporar el PGO en su normativa pero que serán el Proyecto de Urbanización y los propios proyectos de las naves. Dadas las características de la actividad industrial del

municipio, en su mayoría de almacenaje y actividades ambientalmente no contaminantes, no se ha considerado necesario poner más condiciones al sector.

Las medidas ambientales son las siguientes:

- Los suelos que inevitablemente deban ser removidos, deberán almacenarse de forma que no queden afectados por la acción de los agentes erosivos, en función de su naturaleza y cantidad y deberán ser reutilizados para fines acordes a su calidad agrológica.
- Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV, relativo a las Medidas de Protección del Medio Ambiente, de las Normas de Ordenación Estructural de este PGO, y lo que resulte aplicable de los artículos 84 y 255 de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma.
- Entorno y adecuación ambiental: Garantizar adecuada implantación de la actividad industrial y su relación con el entorno, especialmente los asentamientos circundantes de Puntallana. Minimizar los movimientos de tierras, adaptando en lo posible las plataformas y sistemas tradicional de bancales o muros.
- La ordenación presta especial atención a la integración del sector con el entorno de valor geomorfológico, reservando los espacios libres de cesión a la creación de un espacio de separación y amortiguación del impacto entre el uso industrial y el paisajístico.
- Igualmente deberá evitarse la ejecución de las obras (movimientos de tierras y voladuras) de urbanización durante el periodo de nidificación.
- Igualmente deberá preverse la conexión a la red general de saneamiento o bien la depuración in situ de los afluentes producidos.
- Las áreas de almacenamiento deberán estar físicamente separadas de las de los materiales de obra y los depósitos de escombros, si fuera el caso.
- Tratamiento de perímetros y bordes adecuados en su transición a los suelos rústicos, mediante el ajardinado con especies propias del lugar.
- Tratamiento de los techos de las naves, de tal modo que permitan el ajardinado de las cubiertas para minimizar los impactos visuales.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

- La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo del sector de suelo urbanizable industrial y de almacenaje, dada la necesidad existente en el municipio de contar con un espacio preparado con las condiciones adecuadas para acoger las actividades propuestas en el Programa establecido para esta área especializada en el Plan Insular.
- La gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a lo establecido al respecto en el Artículo 110. "Aplicación del Sistema de ejecución pública por Cooperación" de las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

1.3.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenado Industrial

Sector	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m ² s	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	COEF. EDIF. BRUTA (m ² c / m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			Nº TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv / ha)	% s/ Sup. Edif. Máx	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN					Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² s	Rango 15%	
						IND.	RESID.	DOT. / EQUIP.				Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci				Cs
ÁREA TERRITORIAL 4 - EL TABOCO																				
ZOI CERCADO MANSO	28.033	Edificación Industrial	Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (Categorías I.b), II y III)	0,455823945	12.778	12.778	---	---	---	---	100	4	0,95	1,00	---	---	1,40	16.995	0,606	---
TOTAL					12.778	12.778	0	0	0	0	100									

2. ORDENACIÓN REMITIDA

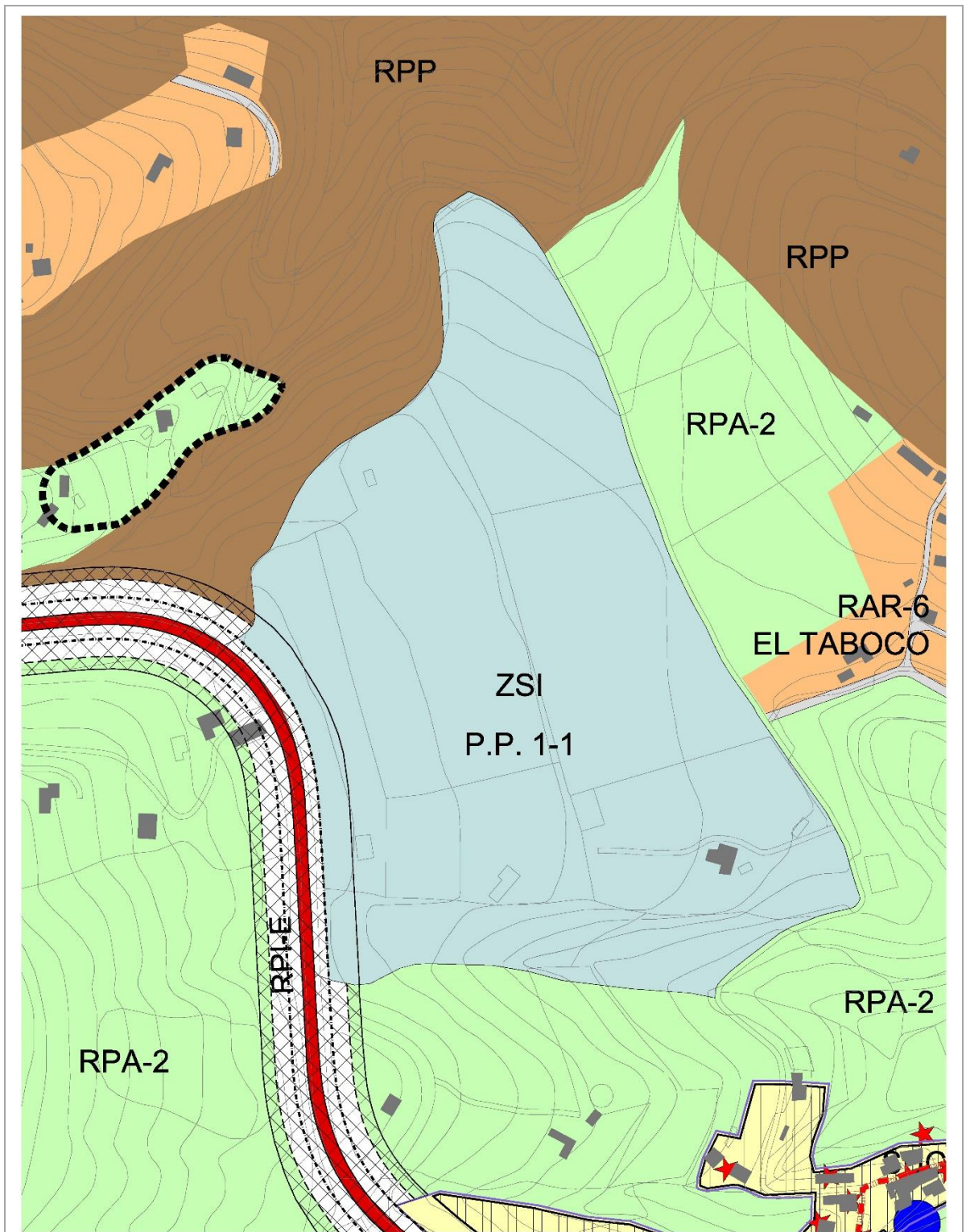
2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO AGROINDUSTRIAL Y TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO AGROINDUSTRIAL Y TERCIARIO			
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITO DE GESTIÓN
ZSI Llano Fleitas	Puntallana	Plan Parcial PP 1-1	A delimitar por el Plan Parcial

2.1.1. ZSI – Llano Fleitas

ZSI – LLANO FLEITAS

PUNTALLANA	ZSI LLANO FLEITAS	ZSI
	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL	



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

PUNTALLANA	ZSI LLANO FLEITAS	ZSI
	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL	

Clasificación / Categoría del Suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial (ZSI)**

Superficie del ZSI:	89.598 m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	89.598 m²s

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,60 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	53.759,00 m²c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del ámbito:	0,57 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del ámbito:	51.071 uda
Coeficiente de Homogenización (Cu x Ct x Crp x Ci x Cs)	0,95

Uso Principal:	Uso productivo, logístico y de almacenamiento. Categorías I.b), II y III.
Uso Compatible Complementario:	Terciario (comercio minorista, hostelería y oficinas), Equipamientos e Infraestructuras.

Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Industrial (I)
Altura Máxima de la edificación:	2 plantas

PUNTALLANA	ZSI LLANO FLEITAS	ZSI
	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO para la presentación a trámite del Plan Parcial que ordene el Sector. Resto de plazos según Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada y legislación aplicable

JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

El sector coincide con el Área especializada de actividad económica D.3.2 prevista en el Plan Insular (artículo 240.1 de las Normas del PIOLP): Área especializada 8 – Agroindustrial y Terciaria de Llano Fleitas.

Según la descripción que establece la ficha del PIOLP:

- *Área especializada destinada a actividades agroindustriales vinculadas a las superficies agrícolas intensivas del Noroeste de la Isla (Barlovento, San Andrés y Sauces y Puntallana).*
- *La delimitación de este ámbito responde a la voluntad del Plan Insular de garantizar la presencia de áreas de servicio a la agricultura con ámbitos industriales de transformación que permitan el uso mancomunado de los servicios y las infraestructuras, potenciando las sinergias y actividades derivadas.*
- *El ámbito se sitúa reconociendo las previsiones del planeamiento en tramitación, su posición en continuidad con el núcleo urbano de Puntallana y la vinculación de área a la red insular a través de la vía LP-1.*

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR

- El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada deberá cumplimentar las condiciones establecidas en la ficha del Área especializada 8 – Agroindustrial y Terciaria de Llano Fleitas, contenida en el PIOLP.
- Se debe garantizar en la ordenación del sector las relaciones de acceso desde la vía LP-1, según se establece en la ficha correspondiente del PIOLP.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Lotc-Lenac, donde para sectores de uso industrial se determina que al menos el 10% del suelo será para Espacio Libre público, el 1% se destinará a Dotaciones y el 3% a Equipamientos.
- El 10% del aprovechamiento urbanístico del sector será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, aunque la de Edificación Industrial (IN) será preferente para los usos productivos, logísticos y de almacenamiento y la Edificación de equipamientos y usos dotacionales para las parcelas calificadas con tal destino, pudiendo el Plan Parcial definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de plantas de la edificación establecido para el sector en esta ficha.
- Los usos pormenorizados específicos a determinar por el Plan Parcial deberán responder al programa establecido en la ficha del Área especializada 8 Agroindustrial y Terciaria Llano Fleitas, recogida en el PIOLP.

Usos:

- **Uso principal:**
 - Uso de Actividades Económicas en la categoría de usos Productivos, Logísticos y de Almacenamiento en Categorías I.b), II y III, según se recoge en la Sección 1ª 'Productivo, Logísticos y de Almacenamiento' del Capítulo V 'Usos de Actividades Económicas' del Título III 'Condiciones generales de los usos', de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
- **Usos compatibles complementarios:**
 - Uso de Actividades Económicas en la categoría de Usos Terciarios en las categorías de Comercio Minorista, Hostelería y Oficinas.
- **Usos compatibles autorizables:**
 - Usos de esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados Tipo I.
 - Uso de Equipamientos.
 - Uso de infraestructuras
- **Usos prohibidos:**
 - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

- La dotación de aparcamientos a situar fuera de la red viaria cumplirá con lo establecido en la legislación urbanística aplicable, así como lo regulado en las Normas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, estableciendo al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos. Además, el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización justificarán el cumplimiento del estándar de aparcamientos en superficie de viario de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos.
- En cumplimiento de la normativa del PIOLP, al tratarse de un área de actividad económica propuesta por el Plan Insular, deberá contar con reservas de suelo, integradas en el sistema viario, para aparcamiento de vehículos especializados. Al propio tiempo, las instalaciones de actividades públicas o privadas, contarán con espacio suficiente en la parcela individual que permita el acceso, carga y descarga de los vehículos sin que ello suponga interferencias en la vía pública.

RESERVA DE PARCELAS DE MENOR SUPERFICIE

- El Plan Parcial determinará que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada a uso industrial, las parcelas tengan una superficie que no supere los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV, relativo a las Medidas de Protección del Medio Ambiente, de las Normas de Ordenación Estructural de este PGO.
- El Plan Parcial establecerá determinaciones específicas para lograr la máxima inserción topográfica de las construcciones, cumpliendo las indicaciones contenidas en las Normas del Plan Insular.

- Entorno y adecuación ambiental: Garantizar adecuada implantación de la actividad empresarial y comercial y su relación con los asentamientos circundantes de La Lomada y El Taboco, el barranco de Tanques y el núcleo de Puntallana. Prever la adaptación topográfica mediante plataformas que permitan mantener la morfología original, integrándose con mayor facilidad en el paisaje. El proceso de evaluación ambiental del Plan Parcial que desarrolle el sector deberá justificar la no afección por las industrias que se implanten a los núcleos citados, analizando las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica.
- Deberá prestarse especial atención, durante el planeamiento de desarrollo, a la integración ambiental y paisajística de este área de actividad en relación al ámbito rústico con interés hidrológico y productivo adyacente, así como respetar el periodo de nidificación durante la fase de obras que requiera movimientos de tierras, sin menoscabo de las medidas adicionales que deberán tomarse de acuerdo con las prescripciones de la Administración ambiental y las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Insular.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- El planeamiento de desarrollo debe establecer el oportuno estudio de detalle de la zona, actualizando los datos si fuese el caso y las consecuentes medidas correctoras específicas y concretas.
- Sin embargo: Los suelos que inevitablemente deban ser removidos, deberán almacenarse de forma que no queden afectados por la acción de los agentes erosivos, en función de su naturaleza y cantidad y deberán ser reutilizados para fines acordes a su calidad agrológica.
- Aquellos sectores de mejores valores ambientales (manifestaciones de Monteverde), deben ser preservados mediante su inclusión en las zonas verdes que servirán de transición entre las diferentes categorías de suelo.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

- La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo del sector de suelo urbanizable agroindustrial y de almacenaje, dada la necesidad existente en el municipio de contar con un espacio preparado con las condiciones adecuadas para acoger dichas actividades.
- La gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a lo establecido al respecto en el artículo 96 'Planes Parciales de Ordenación' de las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

2.1.2. Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenado Agroindustrial y Terciario

Sector	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m ² s	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	COEF. EDIF. BRUTA (m ² c / m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			Nº TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv / ha)	% s/ Sup. Edif. Máx	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN						Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² s	Rango 15%
						IND.	RESID.	DOT. / EQUIP.				Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci	Cs			
ÁREA TERRITORIAL 2 - EL PUEBLO																				
ZSI LLANO FLEITAS	89.598	Edificación Industrial	Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (Categorías I.b) II y III)	0,600	53.759	53.759	---	---	---	---	100	2	0,95	1,00	---	---	1,00	51.071	0,570	---
TOTAL					53.759	53.759	0	0	0	0	100									

2.2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO

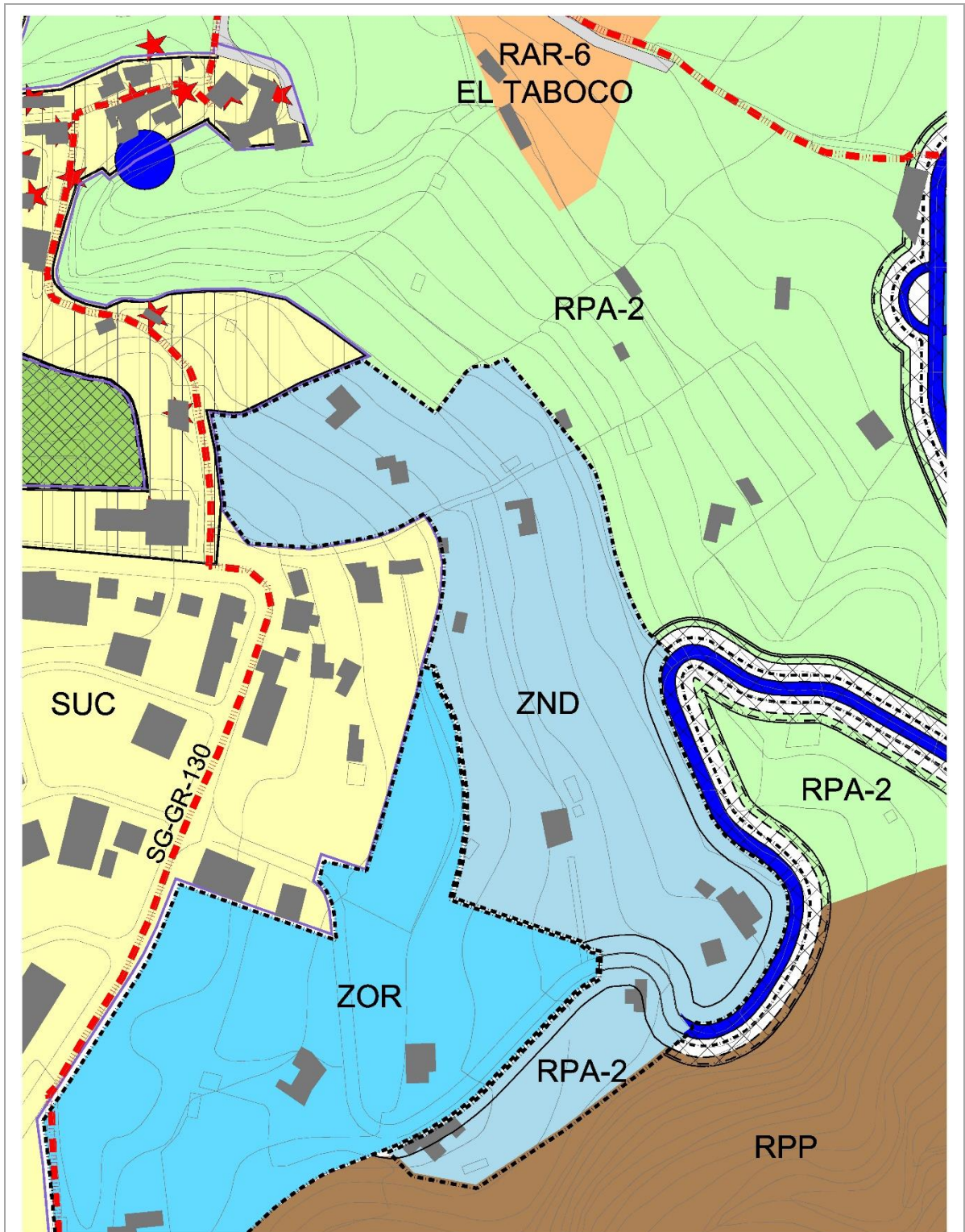
2.2.1. Uso global Residencial

MAZAPÉ (EL PUEBLO - PUNTALLANA)		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO RESIDENCIAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	AMBITO DE GESTION. UNIDAD DE ACTUACIÓN
ZND	La sectorización requerirá la tramitación simultánea de un plan parcial que establezca su ordenación pormenorizada.	A delimitar en el instrumento que establezca la sectorización

2.2.1.1. ZND - Mazapé

ZND - MAZAPÉ

EL PUEBLO - PUNTALLANA	ZND - MAZAPÉ	ZND
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL PUEBLO - PUNTALLANA	ZND - MAZAPÉ	ZND
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO	

Superficie del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido ZND:**35.898 m²**

CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

Se procederá a la sectorización del suelo cuando, en el conjunto del suelo urbano no consolidado de Puntallana, concurren las condiciones siguientes:

1. Que el 100% del planeamiento de desarrollo esté aprobado definitivamente.
2. Que se haya ejecutado el 50% de la Urbanización.

Los sectores no podrán tener una superficie inferior a una hectárea (1 Ha) y deberán ser continuos al suelo urbano o a un sector de suelo urbanizable que haya ejecutado el 50% de la urbanización.

En aplicación del artículo 69.3.b TRLOTyENC, la sectorización requerirá la tramitación simultánea de un Plan Parcial que establezca su ordenación pormenorizada, siendo simultáneas, por tanto, la sectorización y la ordenación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El suelo se localiza el centro administrativo del municipio y se ubica en un área de características de densidad y concentración importantes por lo que los usos que se asignen a este suelo, ya sea como uso característico o usos permitidos, deberán preservar esta particularidad.

La sectorización del suelo llevará implícita la delimitación de un Sistema General de Espacio Libre con una superficie mínima de 5m² por habitante siempre que el destino de este sector sea residencial.

La ubicación, de carácter vinculante, será contigua al actual suelo incluido en el SUCIC Calle Procesiones clasificado como espacio libre, situado junto a la biblioteca municipal y frente a la iglesia de San Juan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL

Máxima adaptación topográfica, ubicando la edificación en las cotas más altas dando continuidad al modelo de ordenación del suelo urbano con el que linda, de tal manera que se libere la parte de menor cota, que estará destinada a las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos de usos comunitarios.

El sistema general de espacio libre que se delimite deberá preservar el aterrazamiento de los bancales existentes y los muros de piedras, e integrarlos en el diseño del espacio libre.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- En el momento de sectorizar este ámbito, el instrumento responsable de esta sectorización deberá prever las medidas necesarias para la recuperación y reutilización de los suelos con calidad agrológica contrastada.
- Se recomienda en la medida de lo posible aprovechar estos suelos agrícolas en las áreas ajardinadas del propio sector. En caso de no tenerlas utilizarlas en cualquier otro espacio libre ajardinado del entorno.

III. AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO

1. ORDENACIÓN DIRECTA

1.1. Sistemas Generales ordenados por P.G.O.

LLANO DE TENAGUA		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-OR 22.1 Sistema General Ocio-Recreativo	P.G.O. Ordenación Directa

PUNTA LAS SALINAS		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-1, RPL y RPI-E Rústico de Protección Agraria 1, de Protección Costera y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-OR 22.2 Sistema General Ocio-Recreativo (Área Recreativa Las Salinas)	P.G.O. Ordenación Directa

MAUZ		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPP y RPI-E Rústico de Protección Paisajística y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-OR 22.3 Sistema General Ocio-Recreativo (Zona de acampada Barranco Doña Juana)	P.G.O. Ordenación Directa

TENAGUA		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPP / RPI-E Rústico de Protección Paisajística y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-EL 22.1 Sistema General de Espacios Libres	P.G.O. Ordenación Directa

EL CORCHO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RAR - 12 (El Corcho) y RPI-E Asentamiento Rural y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-EL 12.1 Sistema General de Espacios Libres	P.G.O. Ordenación Directa

FUENTE PINO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPF y RPI-E Rústico de Protección Forestal y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-M 22.1 Sistema General Ocio-Recreativo (Mirador)	P.G.O. Ordenación Directa

SAN BARTOLOMÉ		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RAR 16 y RPI-E Rústico de Asentamiento Rural y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-M 22.3 Sistema General Ocio-Recreativo (Mirador)	P.G.O. Ordenación Directa
RPP y RPI-E Rústico de Protección Paisajística y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-M 22.2 Sistema General Ocio-Recreativo Montaña San Bartolomé (Mirador)	P.G.O. Ordenación Directa

LA CAMACHA (MONTAÑA ZAMAGALLO)		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPN Y RPI-E Rústico de Protección Natural y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-ZR 22.1 Sistema General Zona Recreativa (Área Recreativa Llano Manuel Remón)	P.G.O. Ordenación Directa

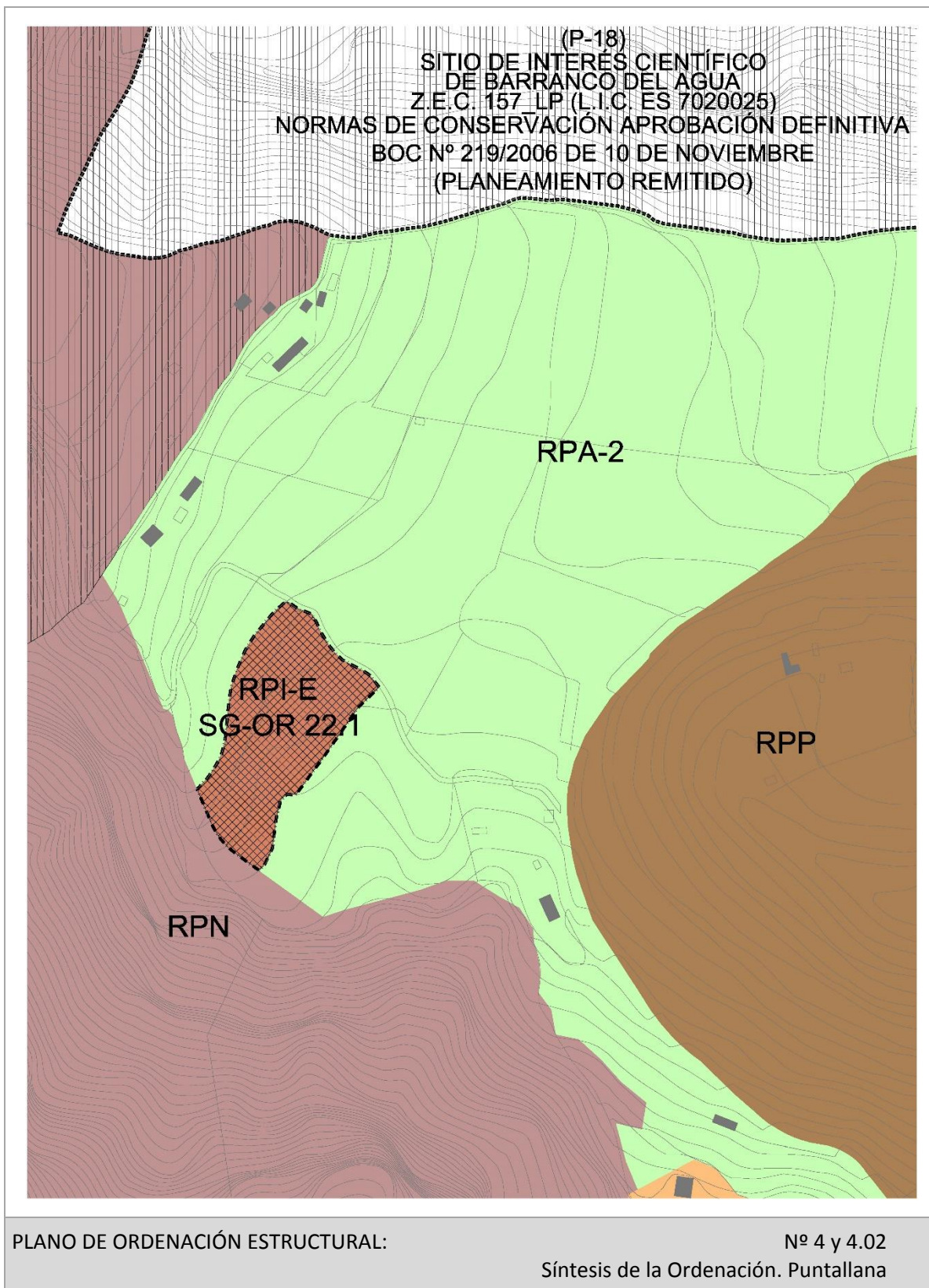
EL TABOCO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-VIV 22.1 Sistema General Vivero El Taboco (Vivero Insular)	P.G.O. Ordenación Directa

EL PUEBLO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-OU 22.1 Sistema General Otros Usos Cementerio	P.G.O. Ordenación Directa

1.1.1. Sistema General Ocio-Recreativo – Llano de Tenagua (SG-OR 22.1)

SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO – LLANO DE TENAGUA (SG-OR 22.1)

LLANO DE TENAGUA	RPA-2 Y RPI-E	SG-OR 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



LLANO DE TENAGUA	RPA-2 Y RPI-E	SG-OR 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

LLANO DE TENAGUA	RPA-2 Y RPI-E	SG-OR 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-OR-22.1	10.819 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
033	00224	38030A033002240000UQ		GUERRA GARCIA JUANA	3.424
033	00225	38030A033002250000UP		CABRERA LEON JESUS ROBERTO	236
033	00226	38030A033002260000UL		GUERRA GUERRA BONFILIA	210
033	00227	38030A033002270000UT		CABRERA PIÑERO MANUEL	336
033	00228	38030A033002280000UF		PEREZ HERNANDEZ MARIA-NIEVES	316
033	00229	38030A033002290000UM		GUERRA GUERRA BONFILIA	220
033	00230	38030A033002300000UT		CABRERA PIÑERO MANUEL	227
033	00231	38030A033002310000UF		GARCIA HERNANDEZ LUCIA	193
033	00232	38030A033002320000UM		HERNANDEZ GUERRA ANGEL	332
033	00233	38030A033002330000UO		SUAREZ PEREZ MARTIN	1.863
033	00234	38030A033002340000UK		CABRERA CABRERA KLEBIA	1.213
033	00235	38030A033002350000UR		GUERRA CABRERA JULIA	315
033	00236	38030A033002360000UD		CABRERA PEREZ ANTONIO	442
033	00237	38030A033002370000UX		GUERRA GARCIA EULOGIO MANUEL	1.476
033	00238	38030A033002380000UI		CABRERA HERNANDEZ MARIA PILAR	160
033	00239	38030A033002390000UJ		GUERRA HERNANDEZ FELIX	234
033	00240	38030A033002400000UX		CABRERA HERNANDEZ M ENGRACIA	85
033	00241	38030A033002410000UI		CABRERA PIÑERO MANUEL	40
033	00242	38030A033002420000UJ		CABRERA CABRERA ANTONIA	123
033	00243	38030A033002430000UE		CABRERA PEREZ ANTONIO	342
033	00244	38030A033002440000US		CABRERA PEREZ NEREIDA	785
033	00245	38030A033002450000UZ		PEREZ CABRERA ANA MARIA	722
033	00246	38030A033002460000UU		CABRERA PEREZ JOSE DOMINGO	672
033	00247	38030A033002470000UH		CABRERA PEREZ NEREIDA	617
033	00248	38030A033002480000UW		CABRERA PEREZ NEREIDA	537
033	00302	38030A033003020000UX		CABRERA HERNANDEZ FRANCISCO	93
033	00303	38030A033003030000UI		CABRERA PEREZ JOSE DOMINGO	232

LLANO DE TENAGUA	RPA-2 Y RPI-E	SG-OR 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

El proyecto de ejecución del SG deberá resolver el acceso al área desde el camino público de acceso a la Montaña de Tenagua en su enlace con el Llano de Tenagua.

Las condiciones por las que se registrará la implantación de este uso serán las previstas en la normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO y las que resulten aplicables de las Normas del PIOLP.

El ámbito definido por el Sistema General ocupará un recinto delimitado mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los lindes en que fuera innecesario) que se integrará en las características del entorno en las condiciones y con los criterios establecidos en la normativa urbanística y territorial aplicable.

Uso principal:

- Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo I.

El suelo calificado como sistema general SG-OR 22.1 se encuentra en zona Bb4.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen de usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.), y según lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Se deberá prever una zona de aparcamientos con capacidad mínima de 24 plazas situados próximos a la vía o camino público de acceso a la Montaña de Tenagua y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

Usos compatibles complementarios:

- Usos ambientales, en la categoría de Uso de educación ambiental.

Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de porte que interrumpan la continuidad de estos usos y actividades.

Se deberán aprovechar los muros y banales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

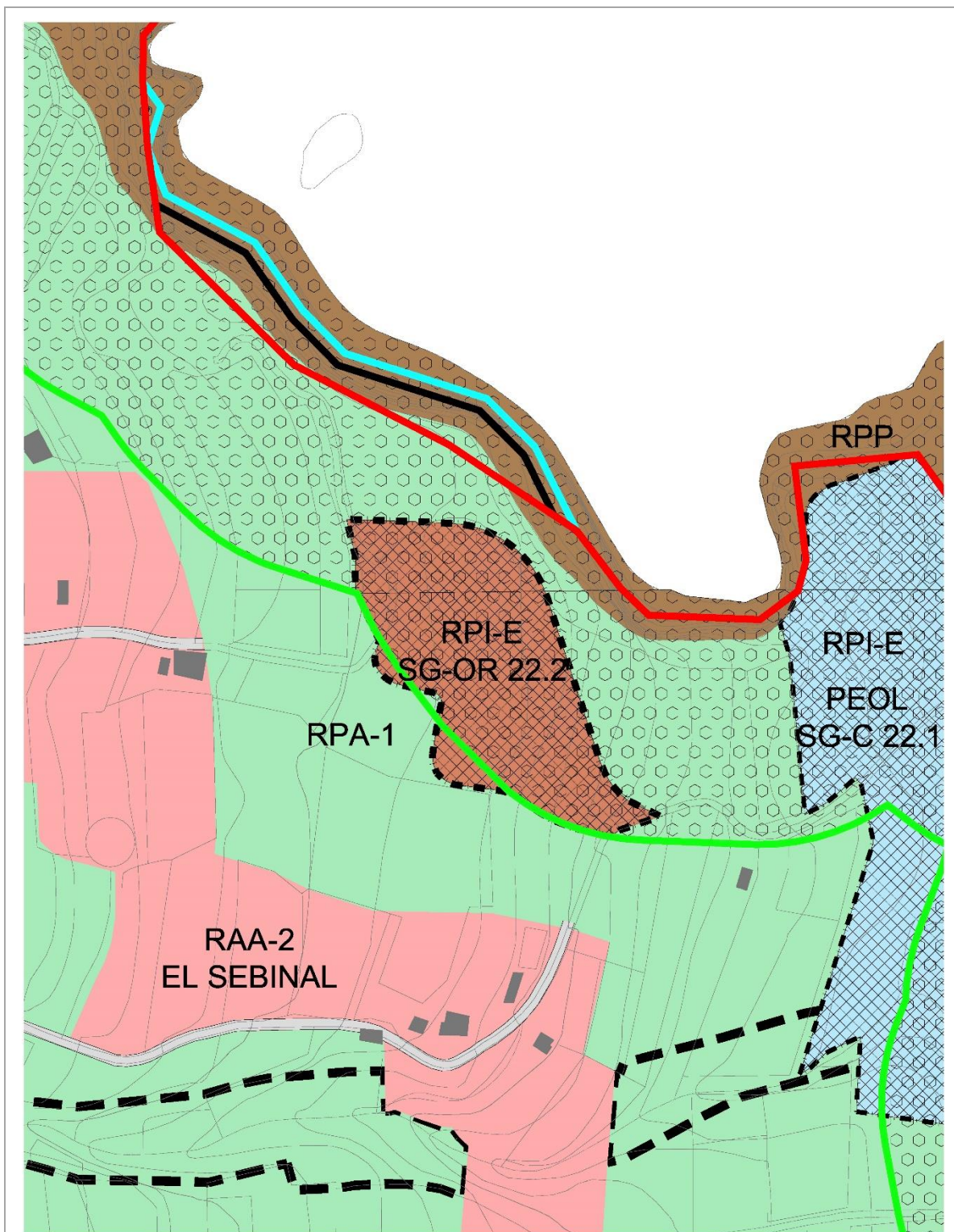
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El suelo afectado para este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

1.1.2. Sistema General Ocio-Recreativo – Punta Las Salinas (SG-OR 22.2)

SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO – PUNTA LAS SALINAS (SG-OR 22.2)

PUNTA LAS SALINAS	RPA-1, RPL y RPI-E	SG-OR 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4, 4.02 y 4.03
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

PUNTA LAS SALINAS	RPA-1, RPL y RPI-E	SG-OR 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

PUNTA LAS SALINAS	RPA-1, RPL y RPI-E	SG-OR 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-OR-22.2	9.730 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
006	00217	38030A006002170000UJ		HERNANDEZ OROPESA SL	1.620
006	00218	38030A006002180000UE		GUERRA OROPESA LEANDRA	2.198
006	00219	38030A006002190000US		RAMON GARCIA MARIA	693
006	00220	38030A006002200000UJ		CABRERA CONCEPCION ELEUTERIA	2.037
006	00221	38030A006002210000UE		HERNANDEZ CABRERA EMILIANA	815
006	00228	38030A006002280000UB		CABRERA RAMON M ROSARIO	2.109
007	00499	38030A007004990000UP		GUERRA SANCHEZ PEDRO	1.565
007	00500	38030A007005000000UP		GUERRA HERNANDEZ JOSE MIGUEL	939
007	00501	38030A007005010000UL		OROPESA GUERRA AMALIA SEGUNDA	1.681
007	00502	38030A007005020000UT		GUERRA OROPESA JOSE	4.591

PUNTA LAS SALINAS	RPA-1, RPL y RPI-E	SG-OR 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

Esta actuación está prevista expresamente en el PIOLP como “Área Recreativa Las Salinas”, destinada a dotaciones y equipamientos de ocio y servicios del litoral.

El objetivo principal de esta actuación es la regeneración del espacio del litoral delimitado y su puesta en valor, a través de los siguientes tipos de intervención definidos en el artículo 64.4 de las Normas del PIOLP:
 Tipo 1. Intervenciones de apoyo al litoral.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

Además, el proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 65 y 67, de las Normas del PIOLP y los preceptos de la legislación de Costas que resulten de aplicación, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

En el ámbito delimitado por el sistema general SG-OR 22.2, y en la zona afectada por la servidumbre de protección de costas, se permitirán los usos, actividades y construcciones establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en su Título III y las modificaciones introducidas por 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. El régimen de utilización de la misma será el establecido en el Título III del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, así como los usos previstos para este supuesto en las Normas del PGO y en las del PIOLP, y los que se reflejan en la propuesta indicativa de ordenación incluida en la presente ficha.

Las condiciones por las que se regirá la implantación de este uso serán las previstas en la normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO y las que resulten aplicables de las Normas del PIOLP.

El ámbito delimitado por el Sistema General ocupará el recinto delimitado mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los lindes en que fuera innecesario o para permitir la continuidad del camino existente) que se integrará en las características del entorno en las condiciones y con los criterios que se determinan para ello en la normativa urbanística y en la legislación de Costas.

El proyecto de ejecución del SG deberá resolver el acceso al área desde la vía de acceso al RAA-2 El Sebial y desde el camino existente que conecta con la carretera LP-102.

Uso principal:

- Equipamiento en la categoría de parques, espacios libres y áreas recreativas.

El suelo calificado como sistema general SG-OR 22.2 se encuentra en zona D3.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 1 (RPA-1), suelo Rústico de Protección Costera (RPL) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre el resto.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.), y con aplicación de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Se preverá una zona de servicios higiénicos que se ubicaran en una construcción aislada con una superficie construida máxima de treinta metros cuadrados (30 m²). La cubierta será plana y

ajardinada y los planos de fachada deberán estar revestidos con mampostería concertada todo ello con el fin de lograr una mayor integración paisajística. La altura será de una planta y tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

Se deberá prever una zona de aparcamientos con capacidad mínima de 20 plazas situados próximos a la vía o camino público de acceso a las piscinas naturales de Punta Salinas y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de porte que interrumpen la continuidad de estos usos y actividades.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

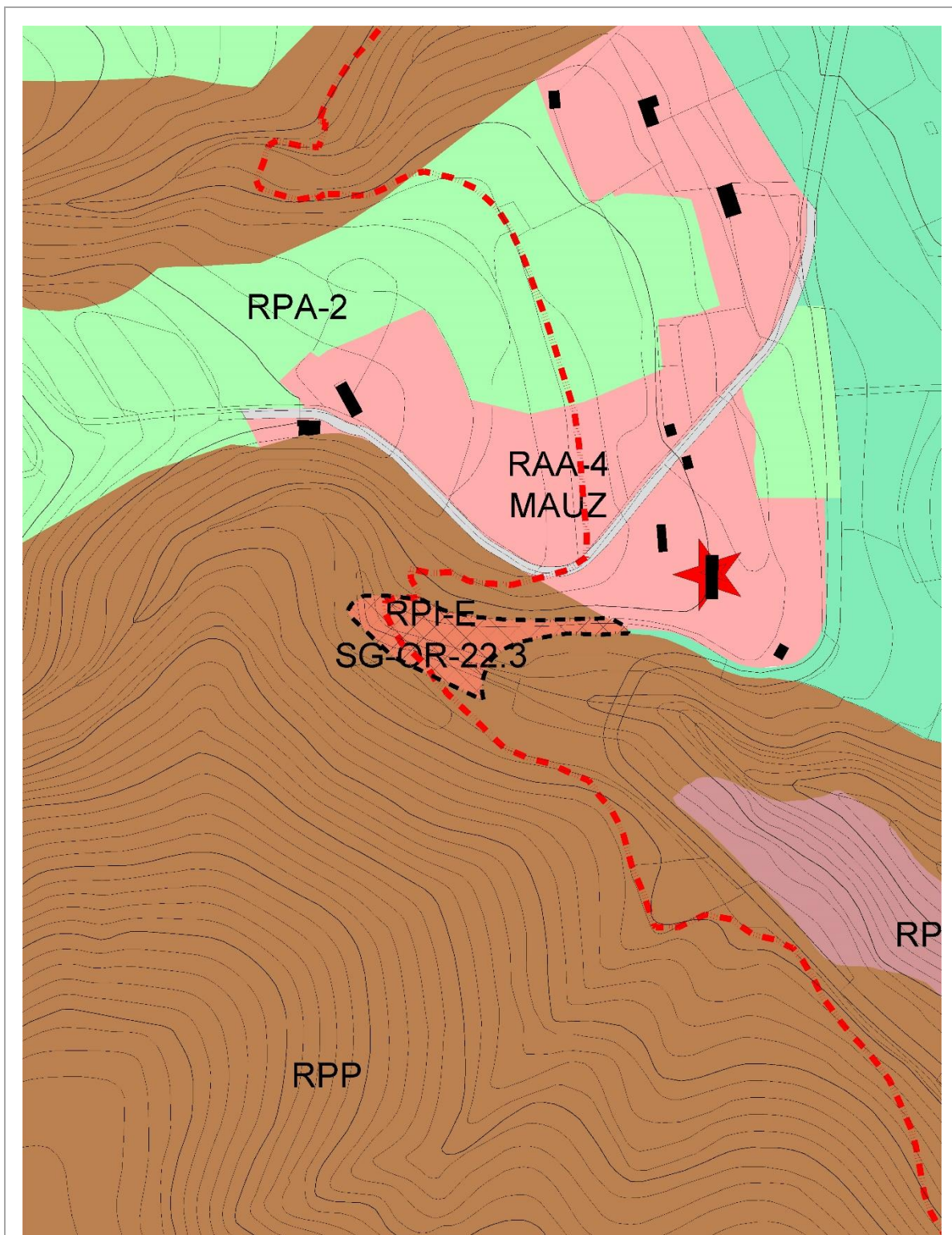
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El suelo afectado para este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

1.1.3. Sistema General Ocio-Recreativo – Barranco de Doña Juana (SG-OR 22.3)

SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO – BARRANCO DE DOÑA JUANA (SG-OR 22.3)

BARRANCO DE DOÑA JUANA	RPP Y RPI-E	SG-OR 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



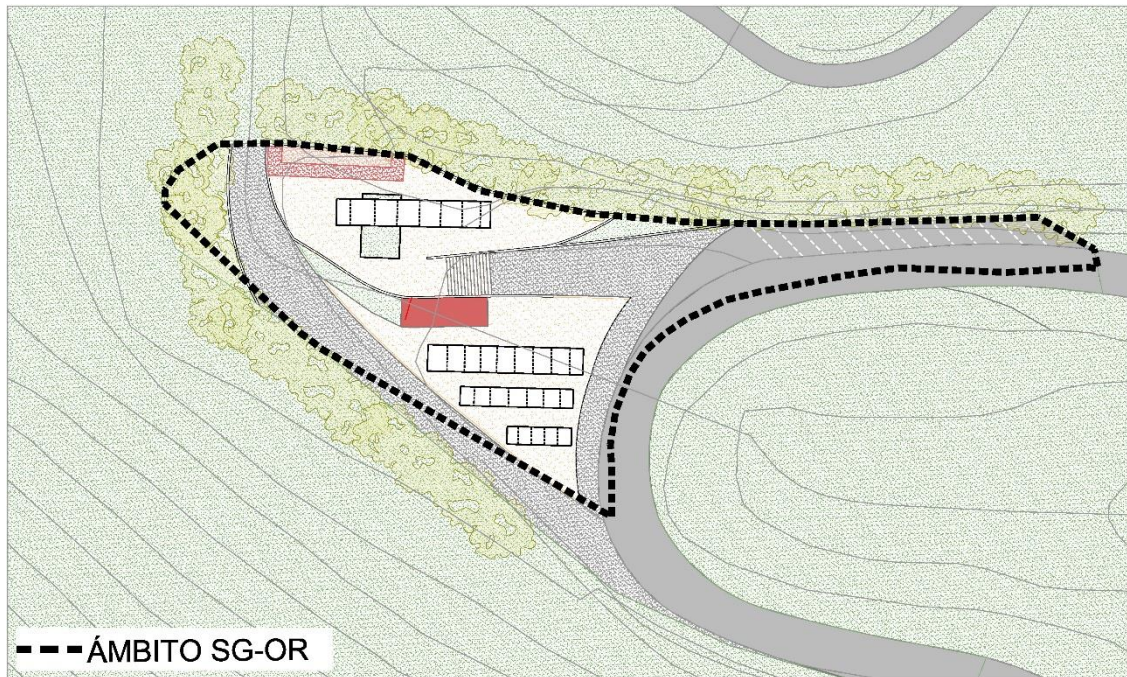
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

BARRANCO DE DOÑA JUANA	RPP Y RPI-E	SG-OR 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

BARRANCO DE DOÑA JUANA	RPP Y RPI-E	SG-OR 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-OR-22.3	2.798 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
023	00025	38030A023000250000US		GUERRA HERNANDEZ ANTONIA	1.609
023	00027	38030A023000270000UU		GUERRA GUERRA LORENZA	625
023	00028	38030A023000280000UH		EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003	291
023	00030	38030A023000300000UU		GUERRA HERRERA QUINO QUIMIDO	1.068
023	00031	38030A023000310000UH		RODRIGUEZ GUERRA TOMASA	428

BARRANCO DE DOÑA JUANA	RPP Y RPI-E	SG-OR 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO	

Esta actuación está prevista expresamente en el PIOLP como “Zona de Acampada Barranco de Doña Juana”, dentro del sistema de infraestructuras y equipamientos en el plano P4.7 ‘Otros sistemas insulares’.

El ámbito definido por el Sistema General ocupará un recinto delimitado mediante cerramiento en todo su perímetro, que se integrará en las características del entorno, en las condiciones y con los criterios establecidos en la normativa urbanística, sectorial y territorial aplicable.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

El suelo calificado como sistema general SG-OR 22.3 se encuentra en zonas Ba2.1 y Bb4.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPP.

El proyecto de ejecución del SG deberá resolver el acceso al área desde la carretera LP-102 en su enlace con la vía de acceso a la playa de Nogales y desde ésta en el enlace con el camino Juan Carro.

Las condiciones por las que se regirá la implantación de este uso serán las previstas en la normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO, y las que resulten aplicables de las Normas del PIOLP.

Uso principal:

- Equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y áreas recreativas.

El uso de equipamientos se desarrollará en el ámbito del sistema general SG-OR 22.3 definido sobre la zona Bb4.1 PORN.

Se prevé en el uso de equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y áreas recreativas la actividad de reposo (zona de acampada para casetas). La capacidad máxima de acogida para actividades de pernoctación de acampada prevista en el sistema general ocio recreativo SG-OR 22.3 será de 60 plazas.

Se preverán instalaciones como barbacoas y merenderos, de carácter público.

Se preverá una zona de servicios higiénicos y vigilancia que se ubicaran en una construcción aislada con una superficie construida máxima de treinta metros cuadrados (30 m²). La cubierta será plana y ajardinada y los planos de fachada deberán estar revestidos con mampostería concertada todo ello con el fin de lograr una mayor integración paisajística. La altura será de una planta y tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

Se preverán senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General, realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.), y cumpliendo lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Se preverá una zona de aparcamientos con capacidad mínima de 14 plazas situados próximos a la vía o camino público de acceso y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de porte que interrumpen la continuidad de estos usos y actividades.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

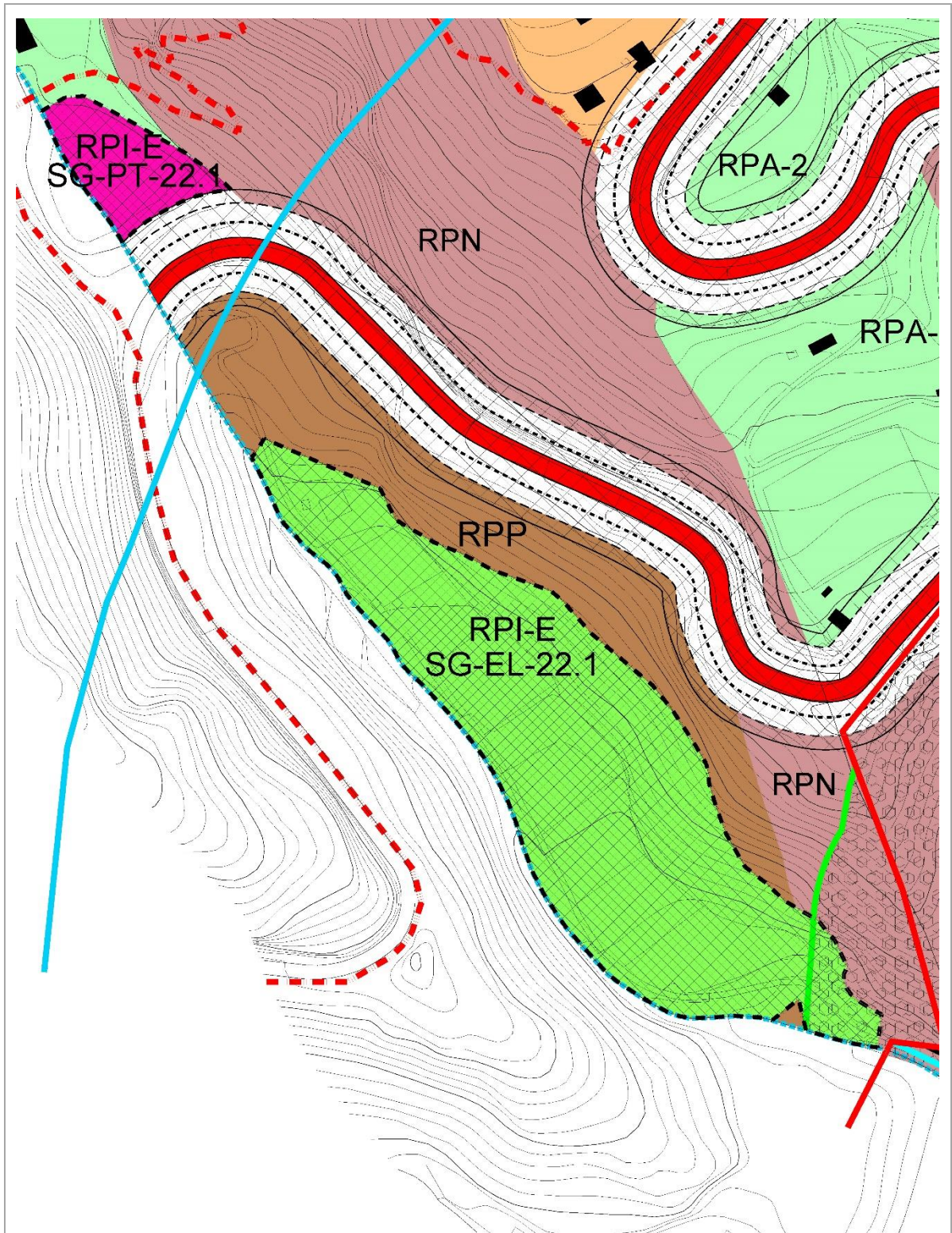
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El suelo afectado para este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

1.1.4. Sistema General de Espacios Libres – Tenagua (SG-EL 22.1)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – TENAGUA (SG-EL 22.1)

TENAGUA	RPN / RPP / RPI-E	SG-EL 22.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.01
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

TENAGUA	RPN / RPP / RPI-E	SG-EL 22.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	



ORTOFOTO:

TENAGUA	RPN / RPP / RPI-E	SG-EL 22.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	

Superficie del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-22.1	31.256 m²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

El sistema general se incluye en zona Bb1.1 PORN, Conectores ecológicos con actividad tradicional, categorizándose los terrenos por el PGO como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP). Dada la especial función conectora que desempeña el cauce del Barranco Seco, se condicionan las actuaciones que se lleven a cabo en el mismo de acuerdo con lo recogido en el Plan Territorial Especial de Residuos (PTER).

No están incluidos en el sistema general de espacios libres Tenagua correspondiente al antiguo vertedero, los terrenos situados aguas arriba de la carretera LP-1, que se categorizan como RPI-E en base a la previsión de acoger en los mismos infraestructuras de gestión de residuos determinadas por el Plan Territorial Especial de Residuos (PTER) en desarrollo del PIOLP.

Acceso: El proyecto de ejecución del SG-EL 22.1 deberá resolver el acceso al área desde el camino existente que conecta con la carretera LP-1, de forma que con ello no se afecte a la correcta funcionalidad de la misma.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

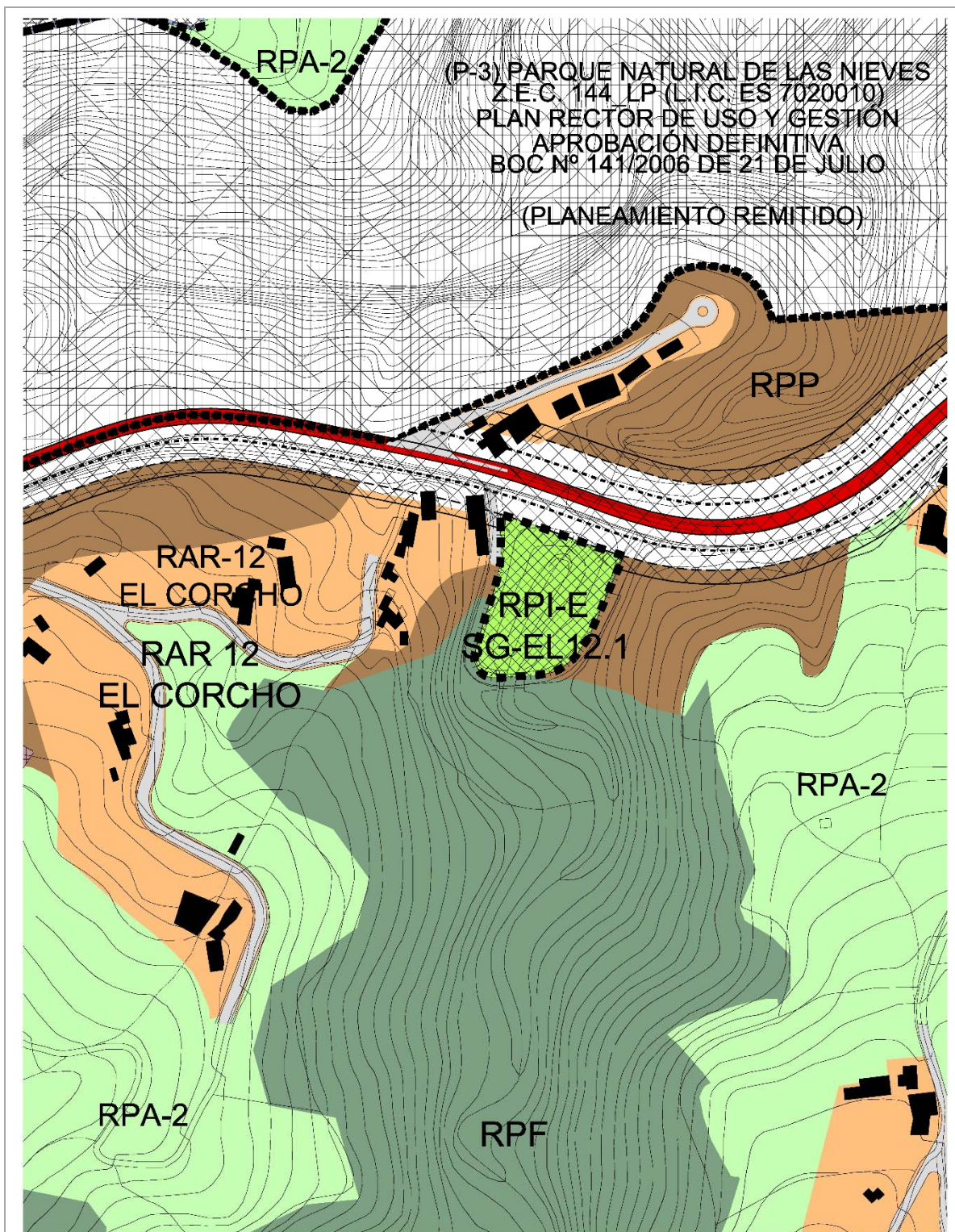
Las obras que sea preciso acometer para adaptar el cauce del barranco al uso de espacio libre público se ejecutarán directamente mediante proyecto de ejecución de sistema general una vez establecida su ordenación y condiciones de transformación por el Plan Territorial de Residuos.

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

1.1.5. Sistema General de Espacios Libres – El Corcho (SG-EL 12.1)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – EL CORCHO (SG-EL 12.1)

EL CORCHO	RAR 12 - EL CORCHO y RPI-E	SG-EL 12.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.01
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL CORCHO	RAR 12 - EL CORCHO y RPI-E	SG-EL 12.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

EL CORCHO	RAR 12 - EL CORCHO y RPI-E	SG-EL 12.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	

Superficie del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-12.1	3.823 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
016	00029	38030A016000290000UA		FERRAZ RODRIGUEZ MARIA ANGELA	433
016	00030	38030A016000300000UH		IBARRIA CALDERON RAFAEL-ANTONIO	672
016	00031	38030A016000310000UW		CRESPO GUERRA CARMEN	1.160
016	00032	38030A016000320000UA		HERNANDEZ RAMON BRUNO	1.259
016	00033	38030A016000330000UB		RODRIGUEZ HERNANDEZ ALEJANDRO	851
016	00034	38030A016000340000UY		RAMON HERNANDEZ APOLINAR	1.608
016	00269	38030A016002690000UK		CONCEPCION IBARRIA INOCENCIA	786

EL CORCHO	RAR 12 - EL CORCHO y RPI-E	SG-EL 12.1
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

Uso principal: Equipamientos en la categoría de Espacios Libre.

El suelo calificado como sistema general SG-EL 12.1 se encuentra en zona D1.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-12 El Corcho) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RAR.

El suelo que ocupa el Sistema General de Espacio Libre de El Corcho cuenta con los requerimientos de cota y topografía adecuados para tal uso, una vez realizada la mejora y rectificación de la carretera insular LP-1, y la canalización del barranco con el que linda.

Las obras específicas que sean precisas acometer para adaptar el terreno al uso de equipamientos en la categoría de espacio libre y para realizar las instalaciones de los usos y actividades complementarias o compatibles que se autorizan, se ejecutarán directamente mediante proyecto de ejecución, que dará un tratamiento a este SG-EL 12.1 acorde al entorno en el que se sitúa.

Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico de asentamiento deberá cumplir con las determinaciones establecidas para este supuesto en la Normativa de Ordenación Estructural de este PGO.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Se deberá prever una zona de aparcamientos en una proporción de una plaza por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de suelo (250 m²), próximos a la carretera LP-1, y que garantice fácilmente y de forma segura el acceso. El espacio habilitado para este fin deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que integren la actuación en el medio donde se ubican.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

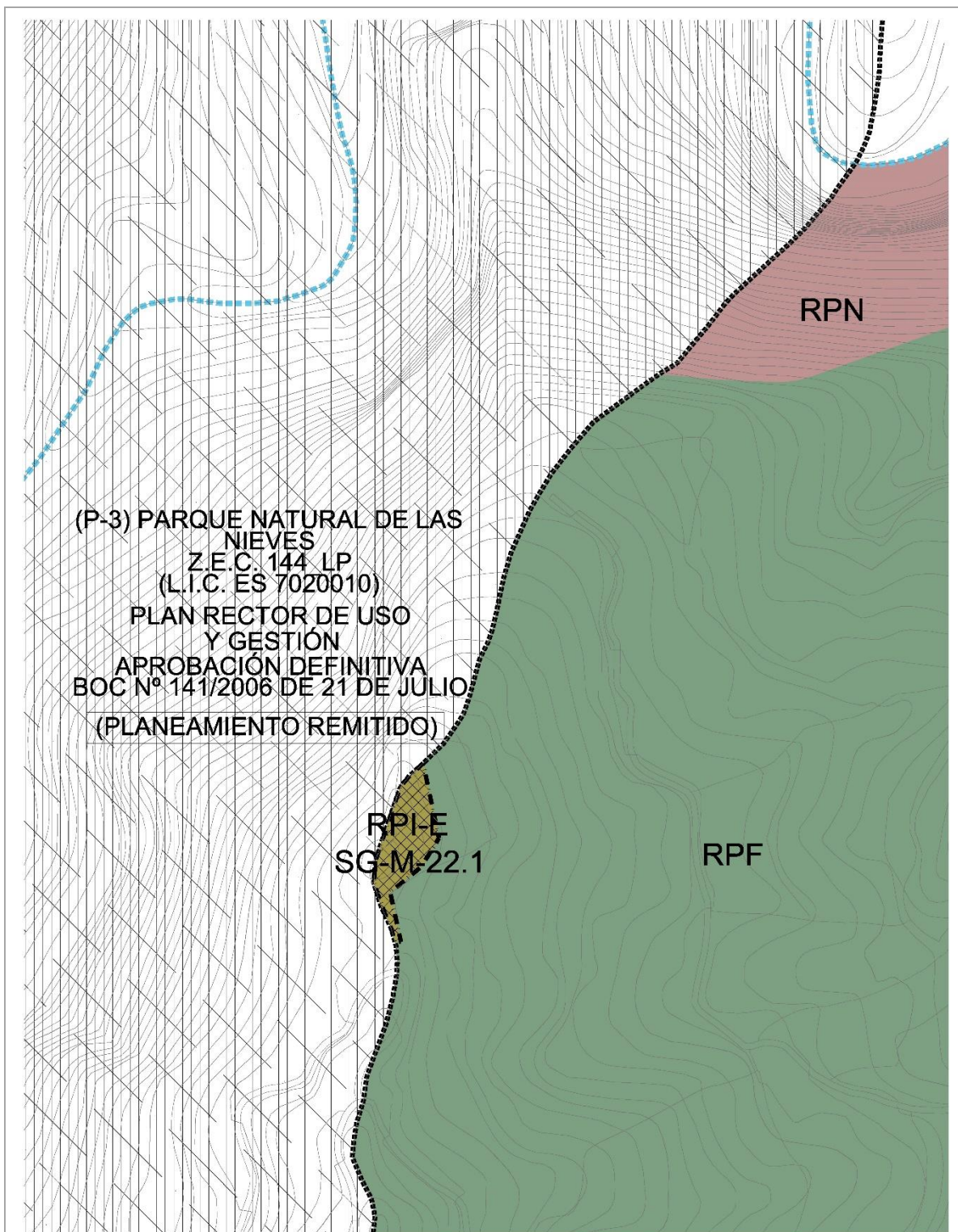
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El suelo afectado para este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

1.1.6. Sistema General Ocio Recreativo – Mirador Fuente Pino (SG-M 22.1)

SISTEMA GENERAL OCIO RECREATIVO – MIRADOR FUENTE PINO (SG-M 22.1)

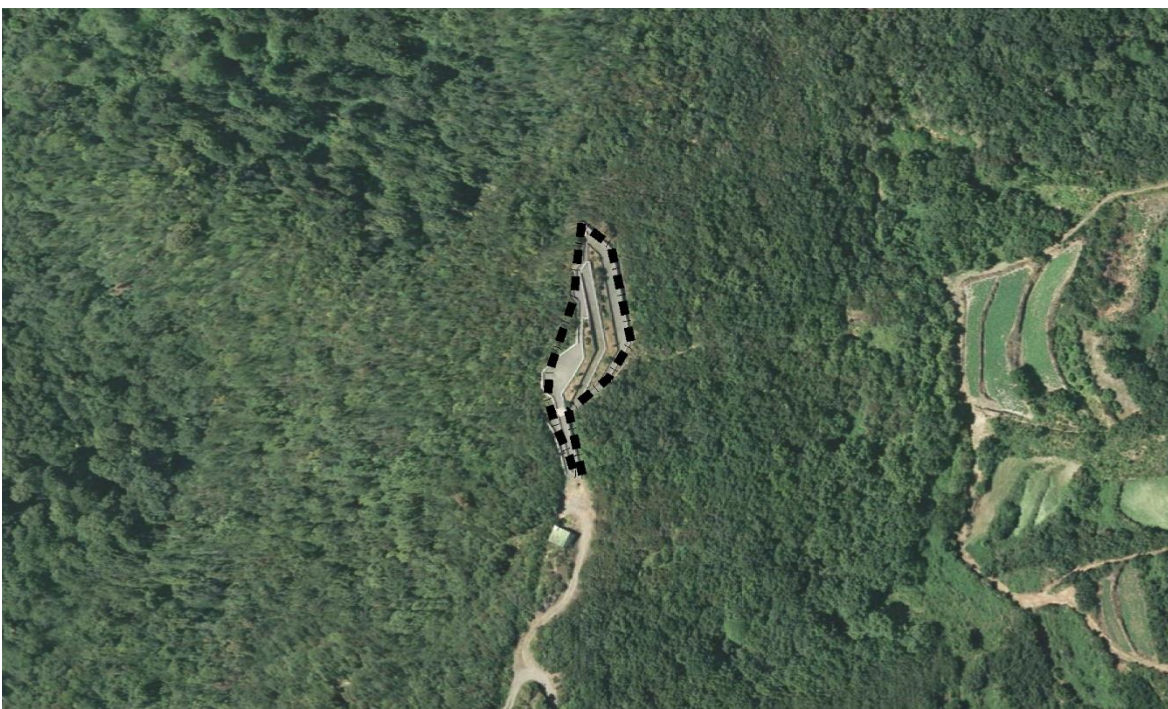
FUENTE PINO	RPF y RPI-E	SG-M 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.06
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

FUENTE PINO	RPF y RPI-E	SG-M 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

FUENTE PINO	RPF y RPI-E	SG-M 22.1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-M-22.1 (Mirador)	1.237 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

El objetivo de esta actuación es mejorar la integración y la funcionalidad del mirador existente.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo I.

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

El suelo calificado como sistema general SG-M 22.1 se encuentra en zona Bb2.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Forestal (RPF) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPF.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Se deberá prever una zona de aparcamientos con mínimo de tres plazas para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida y para atención en situaciones especiales. Situados próximos a la vía o camino público de acceso al mirador del Cubo de la Galga y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de gran porte que integren la actuación en el medio donde se ubican.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

El nuevo proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

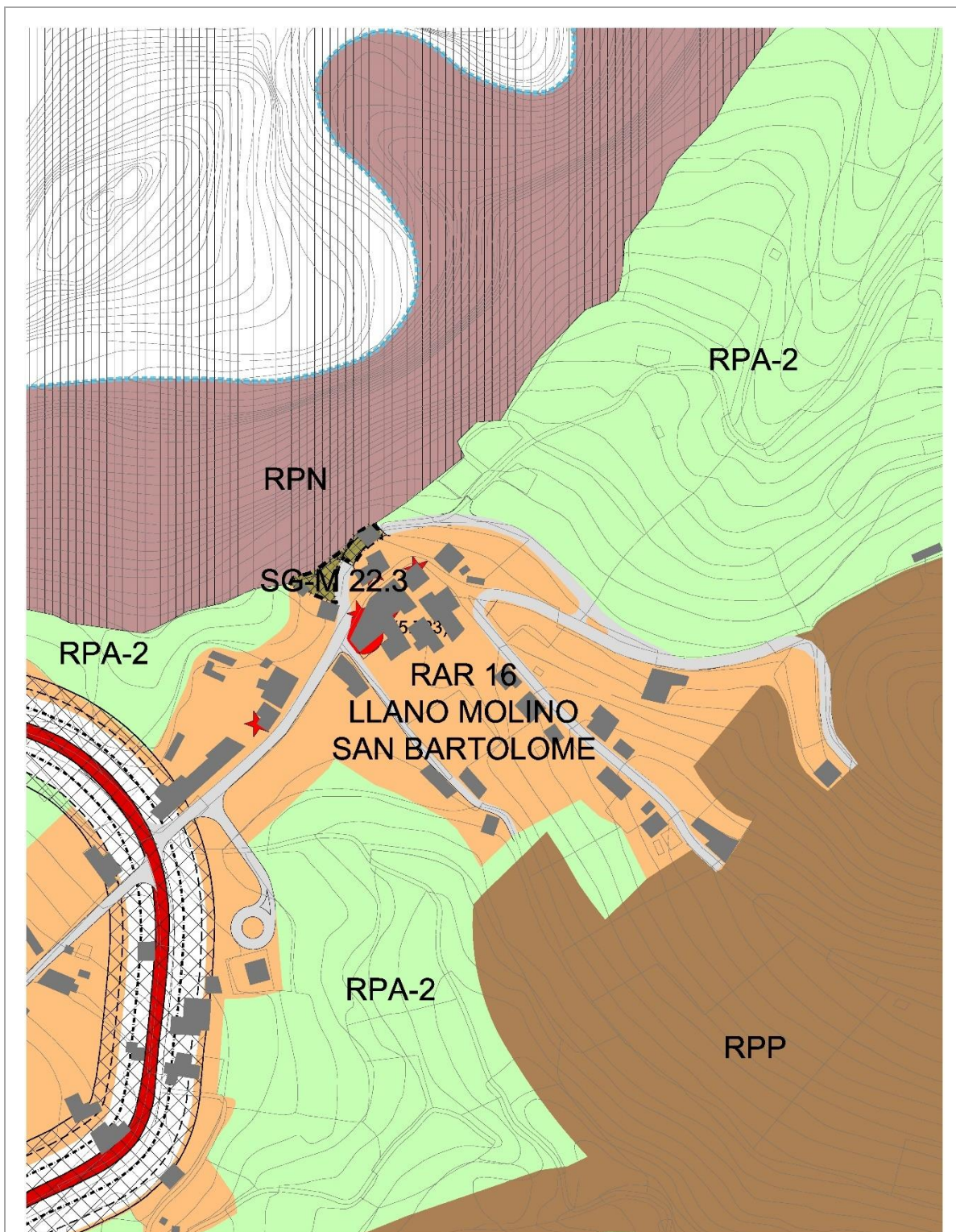
CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se encuentra ejecutado, por lo que su ampliación y mejora de accesos, se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

1.1.7. Sistema General Ocio Recreativo – Mirador San Bartolomé (SG-M 22.3)

SISTEMA GENERAL OCIO RECREATIVO – MIRADOR SAN BARTOLOMÉ (SG-M 22.3)

SAN BARTOLOMÉ	RAR 16 / RPI-E	SG-M 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



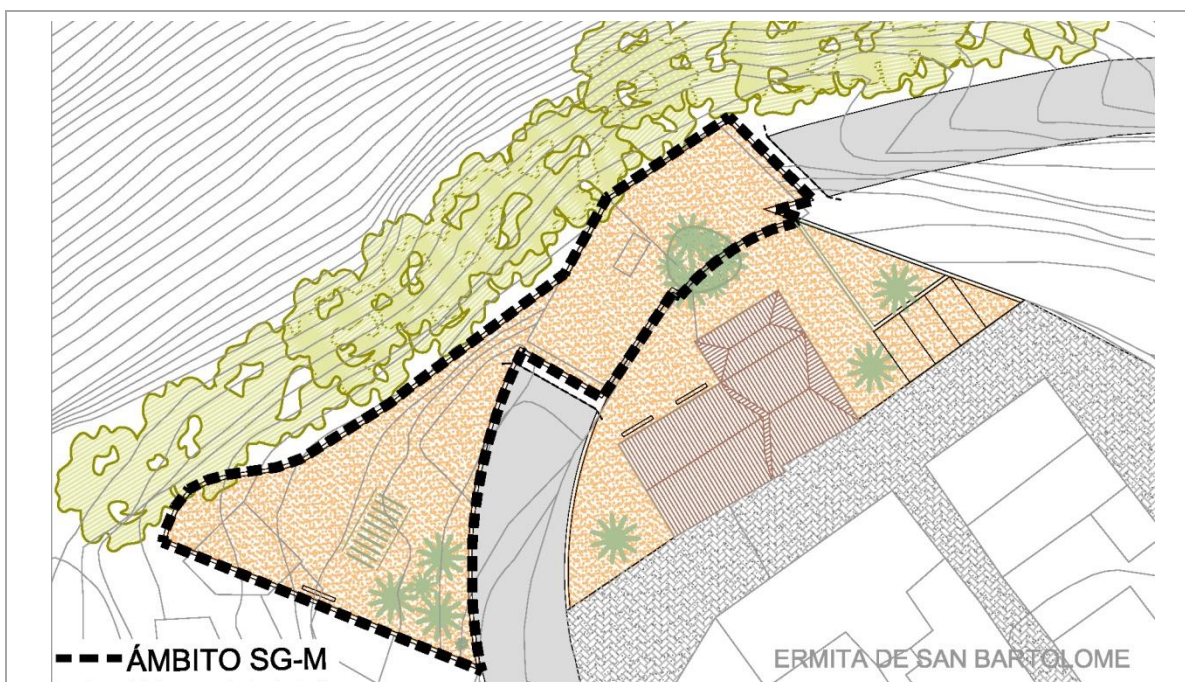
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.04
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

SAN BARTOLOMÉ	RAR 16 / RPI-E	SG-M 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

SAN BARTOLOMÉ	RAR 16 / RPI-E	SG-M 22.3
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-M-22.3 (Mirador)	583 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

El objetivo de esta actuación es mejorar la integración y la funcionalidad del mirador existente.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo I.

El suelo calificado como sistema general SG-M 22.3 se encuentra en zona D1.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección de Asentamiento Rural (RAR-16 Llano Molino-San Bartolomé) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RAR.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

El SG-M 22.3, al tratarse de un espacio eminentemente peatonal se utilizará como zona de aparcamientos los espacios de viario adyacentes.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el entorno de la Ermita de San Bartolomé, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de gran porte que integren la actuación en el medio donde se ubican.

Se deberán aprovechar los muros y bancales necesarios para la construcción del mirador de modo que faciliten la integración de éste en su entorno, primando en los acabados de los muros mediante utilización de piedra natural del lugar y evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

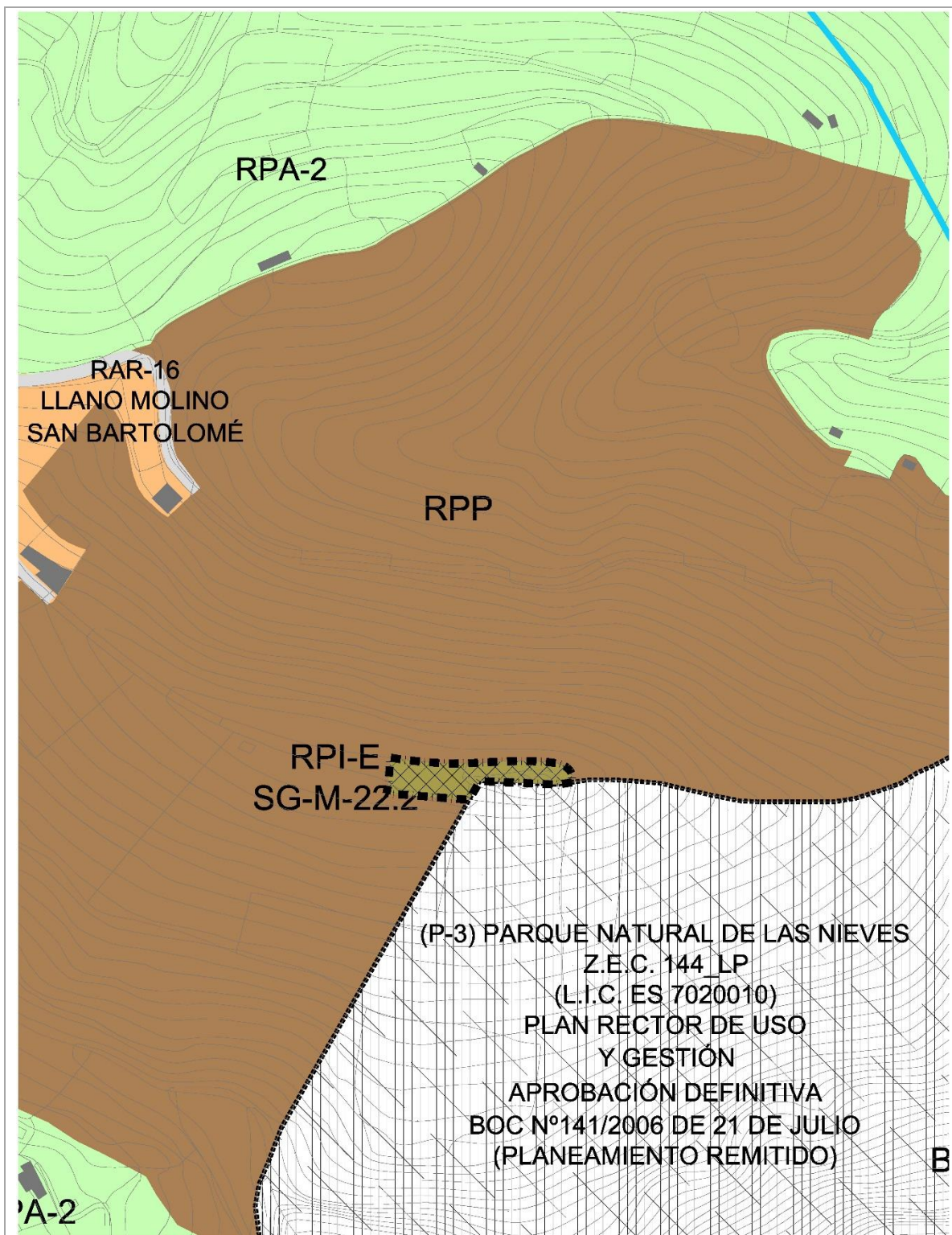
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

1.1.8. Sistema General Ocio Recreativo –Montaña San Bartolomé (SG-M 22.2)

SISTEMA GENERAL OCIO RECREATIVO –MONTAÑA SAN BARTOLOMÉ (SG-M 22.2)

SAN BARTOLOMÉ	RPP y RPI-E	SG-M 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



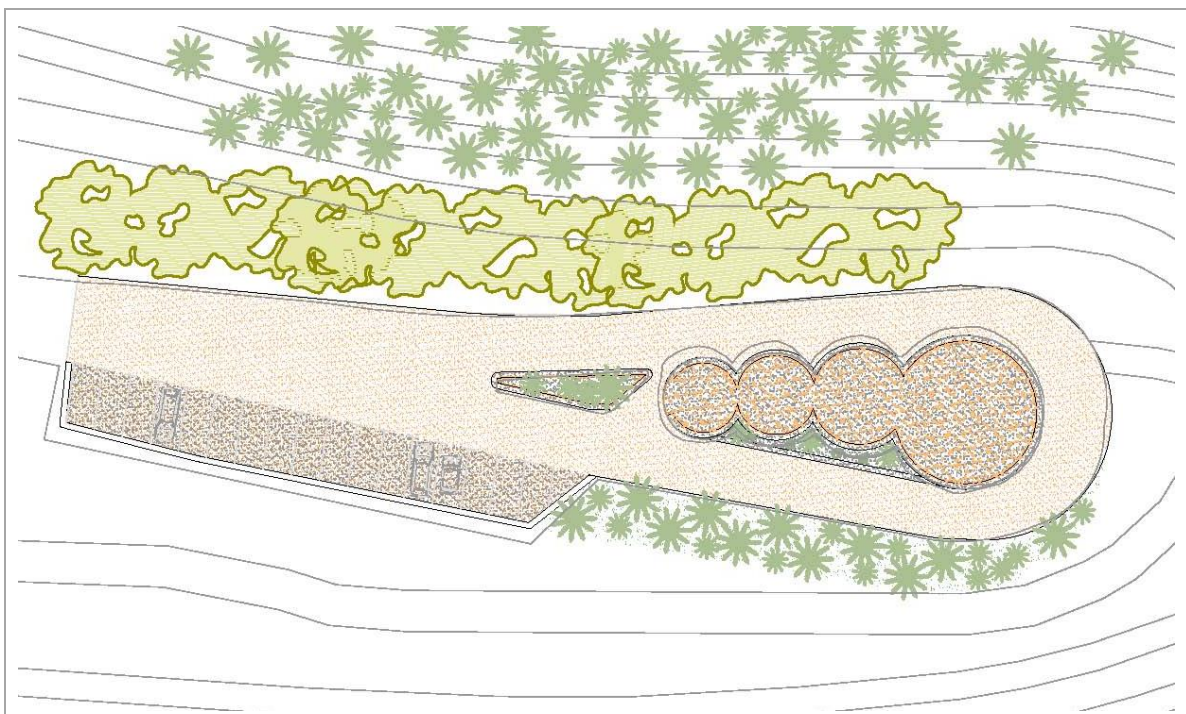
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.04
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

SAN BARTOLOMÉ	RPP y RPI-E	SG-M 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	



ORTOFOTO:



PLANTA DEL MIRADOR EXISTENTE

SAN BARTOLOMÉ	RPP y RPI-E	SG-M 22.2
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO (Mirador)	

Superficie del Sistema General Ocio-Recreativo SG-M-22.2 (Mirador)	1.308 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

El objetivo de esta actuación es el reconocimiento del mirador existente.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Ambientales en la categoría de conservación Ambiental y concretamente la limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos y el cambio de especies alóctonas por autóctonas.

El suelo calificado como sistema general SG-M 22.2 se encuentra en zonas Ba2.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E).

La zona de aparcamientos se encuentra ejecutada, quedando la demanda cubierta y no se prevén nuevas plazas.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de gran porte que integren la actuación en el medio donde se ubican.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

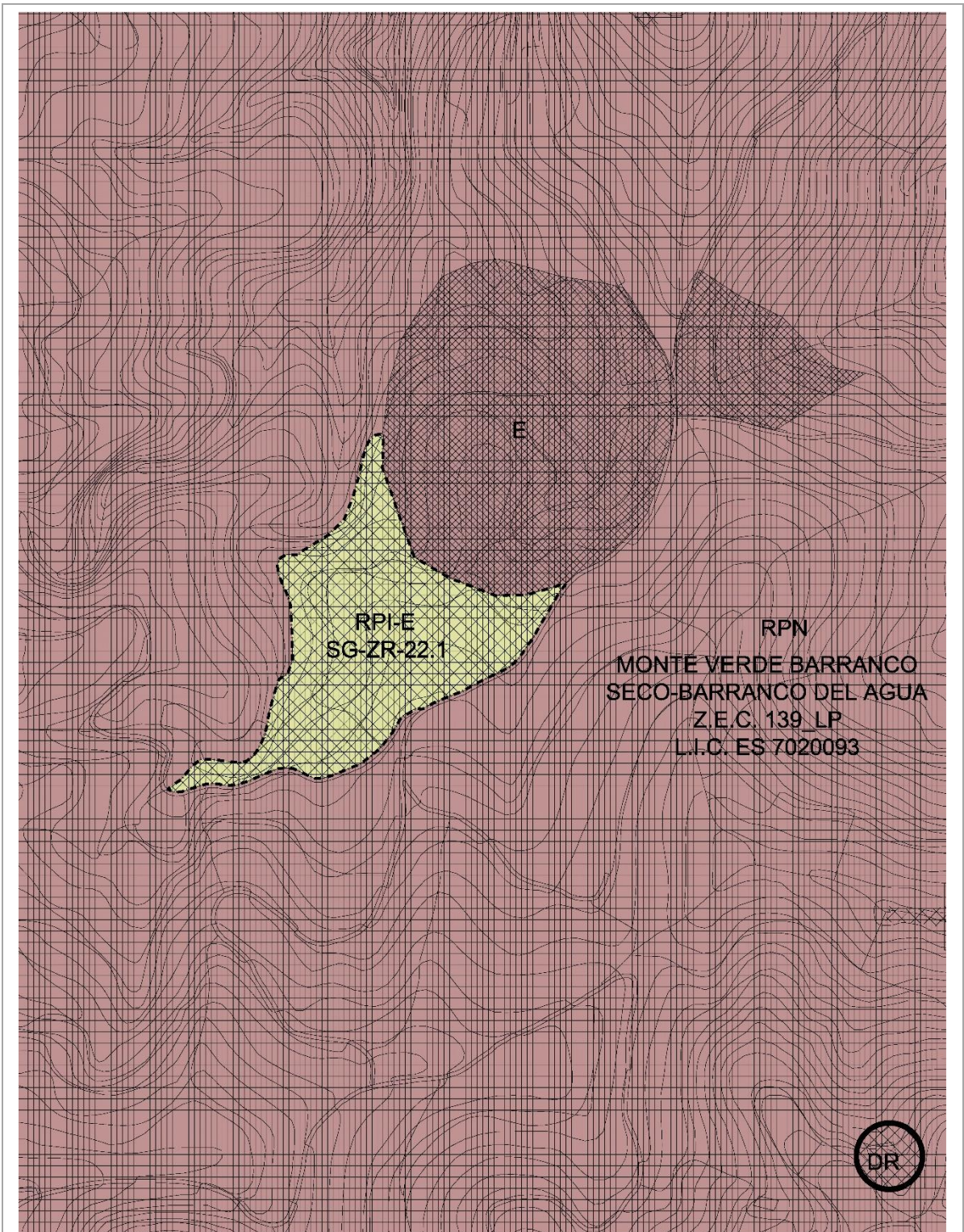
Este Sistema General se encuentra ejecutado, no previéndose su ampliación. La mejora de accesos y ajardinamiento se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

1.1.9. Sistema General Zona Recreativa Montaña Zamagallo ó Llano Manuel Remón (SG-ZR 22.1)

**SISTEMA GENERAL ZONA RECREATIVA MONTAÑA ZAMAGALLO ó
LLANO MANUEL REMÓN (SG-ZR 22.1)**

MONTAÑA ZAMAGALLO	RPN y RPI-E	SG-ZR 22.1
	SISTEMA GENERAL ZONA RECREATIVA	



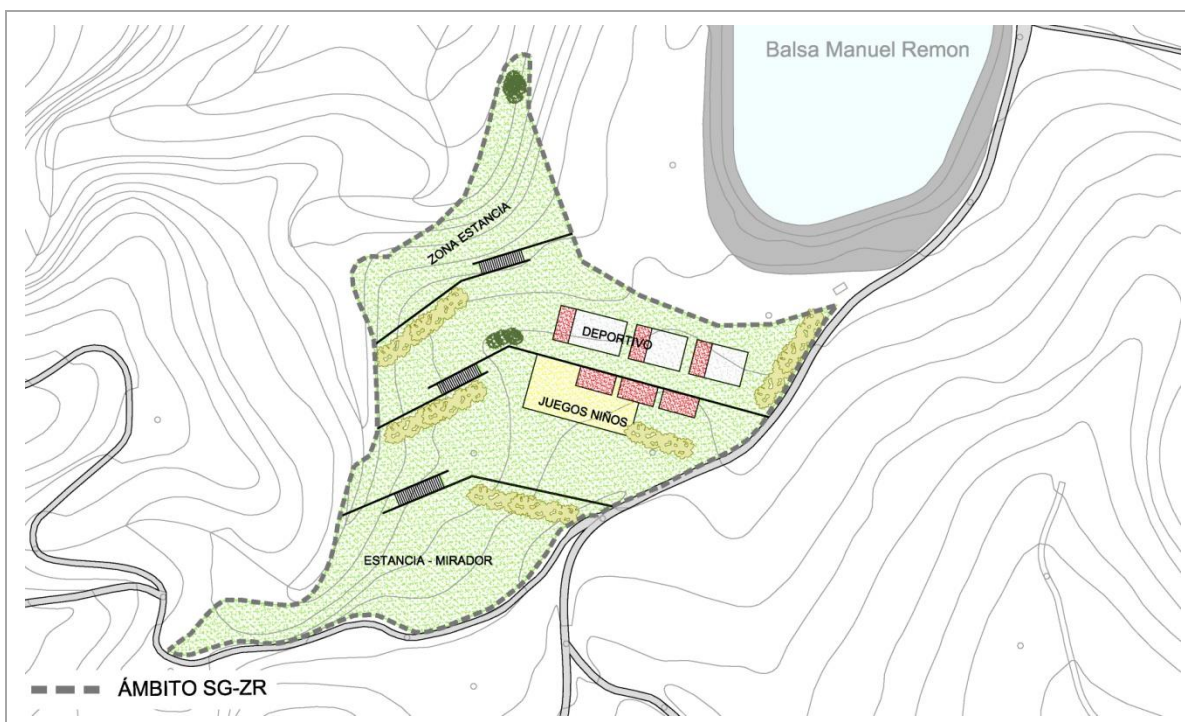
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4, 4.02 y 4.03
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

MONTAÑA ZAMAGALLO	RPN y RPI-E	SG-ZR 22.1
	SISTEMA GENERAL ZONA RECRATIVA	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación (con carácter indicativo). Puntallana

MONTAÑA ZAMAGALLO	RPN y RPI-E	SG-ZR 22.1
	SISTEMA GENERAL ZONA RECREATIVA	

Superficie del Sistema General Zona Recreativa SG-ZR-22.1	27.866 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
031	00097	38030A031000970000UJ		CABRERA CABRERA JOSE ANGEL	1.125
031	00098	38030A031000980000UE		PEREZ PEREZ FRANCISCO	1.125
031	00099	38030A031000990000US		CABRERA GARCIA MANUEL	1.029
031	00100	38030A031001000000US		GUERRA HERNANDEZ FELIX	1.162
031	00101	38030A031001010000UZ		CABRERA GARCIA ALEJANDRO	1.526
031	00112	38030A031001120000UQ		CABRERA GARCIA MANUEL	5.288
031	00113	38030A031001130000UP		GUERRA HERNANDEZ FELIX	12.567
031	00114	38030A031001140000UL		MARTIN HERRERA JOSE	12.028
031	00132	38030A031001320000US		CABRERA HERNANDEZ MARIA PILAR	4.309
031	00133	38030A031001330000UZ		RODRIGUEZ MARTIN ANTONIO LEANDRO	3.134
031	00427	38030A031004270000UY		HERNANDEZ HERNANDEZ PEDRO-MIGUEL	1.607

MONTAÑA ZAMAGALLO	RPN y RPI-E	SG-ZR 22.1
	SISTEMA GENERAL ZONA RECRATIVA	

Esta actuación está recogida expresamente en el PIOLP como “Área Recreativa Llano Manuel Remón” existente, dentro del “Sistema de Infraestructuras y Equipamientos. Sistema de Equipamientos y Dotaciones”.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

El proyecto de ejecución del SG-ZR 22.1 deberá resolver el acceso al área delimitada. Desde la carretera LP-1 se accede al camino del Partido para desde su enlace con el camino de Las Tricias llegar al área delimitada por el sistema general junto al embalse de Manuel Remón.

Uso principal: Equipamientos en las categorías de parques, espacios libres y áreas recreativas.

El suelo calificado como sistema general SG-ZR 22.1 se encuentra en zona A2.3 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Natural (RPN) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPN.

Se preverá una zona de servicios higiénicos y vigilancia que se ubicaran en una construcción aislada con una superficie construida máxima de treinta metros cuadrados (30 m²). La cubierta será plana y ajardinada y los planos de fachada deberán estar revestidos con mampostería concertada todo ello con el fin de lograr una mayor integración paisajística. La altura será de una planta y tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

Se deberá prever de senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.), y cumpliendo lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Se deberá prever una zona de aparcamientos con un mínimo de 30 plazas a ubicar en un próximo a la vía o camino público de acceso a la zona recreativa de la Montaña de Zamagallo, y que garantice fácilmente y de forma segura el acceso.

Usos compatibles autorizables

- Usos Ambientales en las categorías de Educación Ambiental y de Conservación Ambiental.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se estará a lo dispuesto en los condicionantes establecidos en el Plan de Gestión de la ZEC 139_LP Monteverde de Barranco del Agua, en su apartado 7.1.2.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas de porte que interrumpan la continuidad de estos usos y actividades.

La implantación de las instalaciones fácilmente desmontables deberá acompañarse de áreas ajardinadas y arboladas que aporten sombras y minimicen el impacto de las mismas.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

El proyecto de ejecución de este sistema general deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

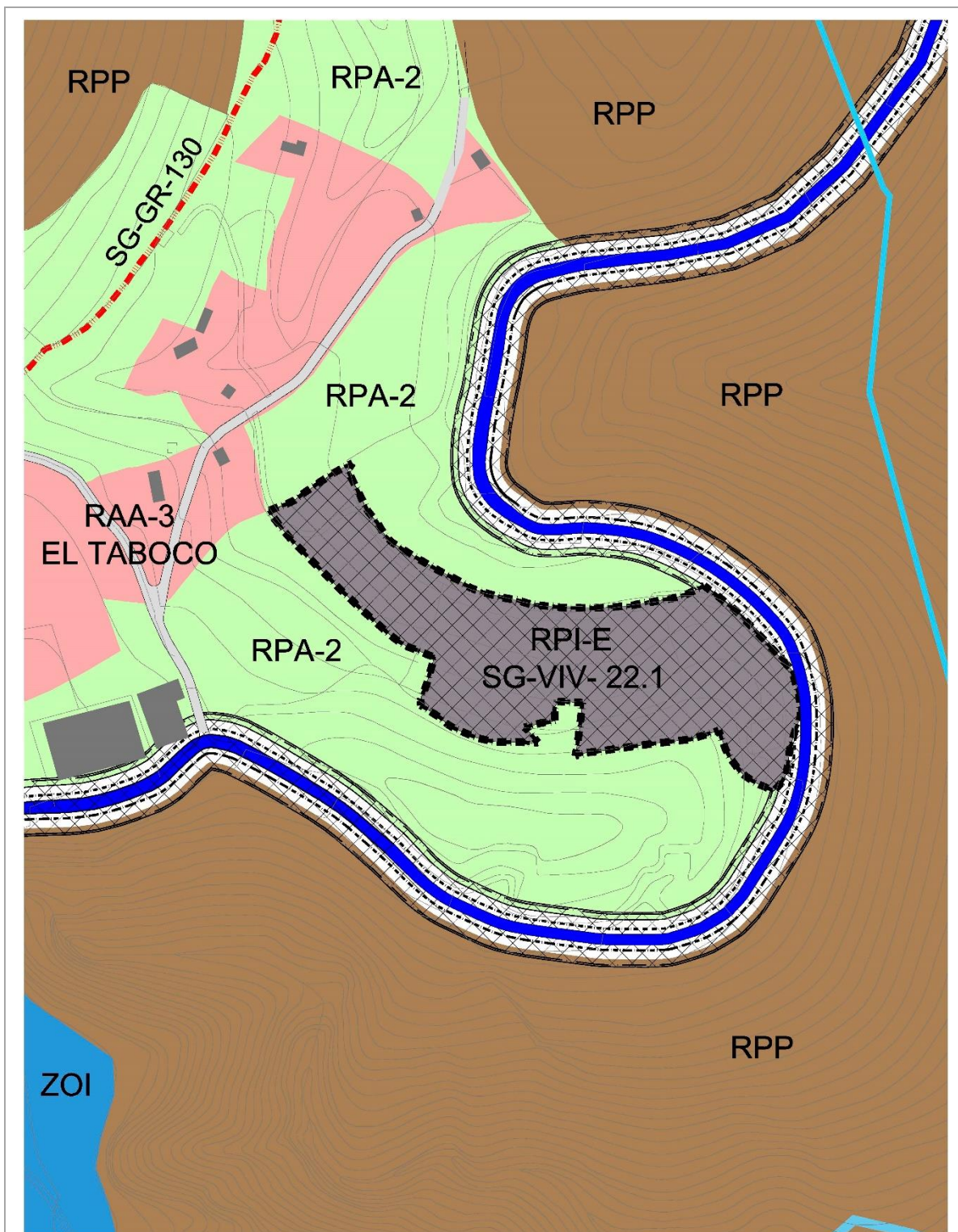
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema General del ámbito delimitado.

El suelo afectado por este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

1.1.10. Sistema General – Vivero El Taboco (SG-VIV 22.1)

SISTEMA GENERAL – VIVERO EL TABOCO (SG-VIV 22.1)

EL TABOCO	RPA-2 y RPI-E	SG-VIV 22.1
	SISTEMA GENERAL VIVERO	



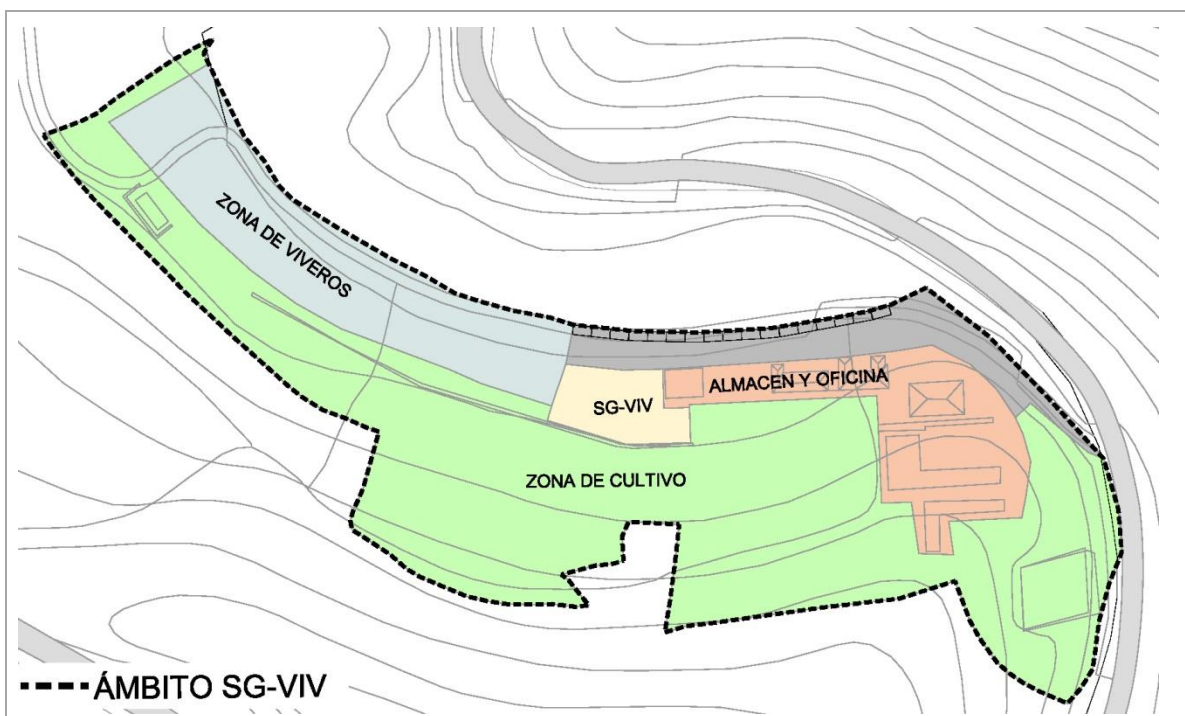
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4.03
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL TABOCO	RPA-2 y RPI-E	SG-VIV 22.1
	SISTEMA GENERAL VIVERO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación indicativa. Puntallana

EL TABOCO	RPA-2 y RPI-E	SG-VIV 22.1
	SISTEMA GENERAL VIVERO	

Superficie del Sistema General Vivero SG-VIV-22.1	18.769 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

Esta actuación está prevista expresamente en el PIOLP como elemento del “Sistema de Infraestructuras y Equipamientos. Otros Sistemas Insulares”, denominada “Vivero Insular” (existente y con ampliación prevista de acuerdo a las condiciones indicadas en la presente ficha).

El objetivo de la actuación prevista en este SG-VIV 22.1 es la ampliación de la zona de cultivo, la mejora de las actuales instalaciones y la incorporación de servicios complementarios.

Comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sean en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

Uso principal: Equipamientos en la categoría Otros servicios públicos.

El suelo calificado como sistema general SG-VIV 22.1 se encuentra en zonas D3.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Se permitirá la construcción de una edificación aislada en tipología de edificación abierta para ampliar los servicios existentes (zona administrativa, almacén, actividades docentes y divulgativas y zona de aseos) que se ejecutará con una superficie construida máxima de trescientos metros cuadrados (300m²), incluyendo la misma las construcciones existentes, con una altura de una planta y tres cincuenta metros (3,50m). Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de tres metros.

Se deberá prever una zona de aparcamientos con capacidad mínima de 17 plazas situados próximos a la vía o camino público de El Taboco, de acceso al sistema general y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que integren la actuación en el medio donde se ubican.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas y árboles de porte.

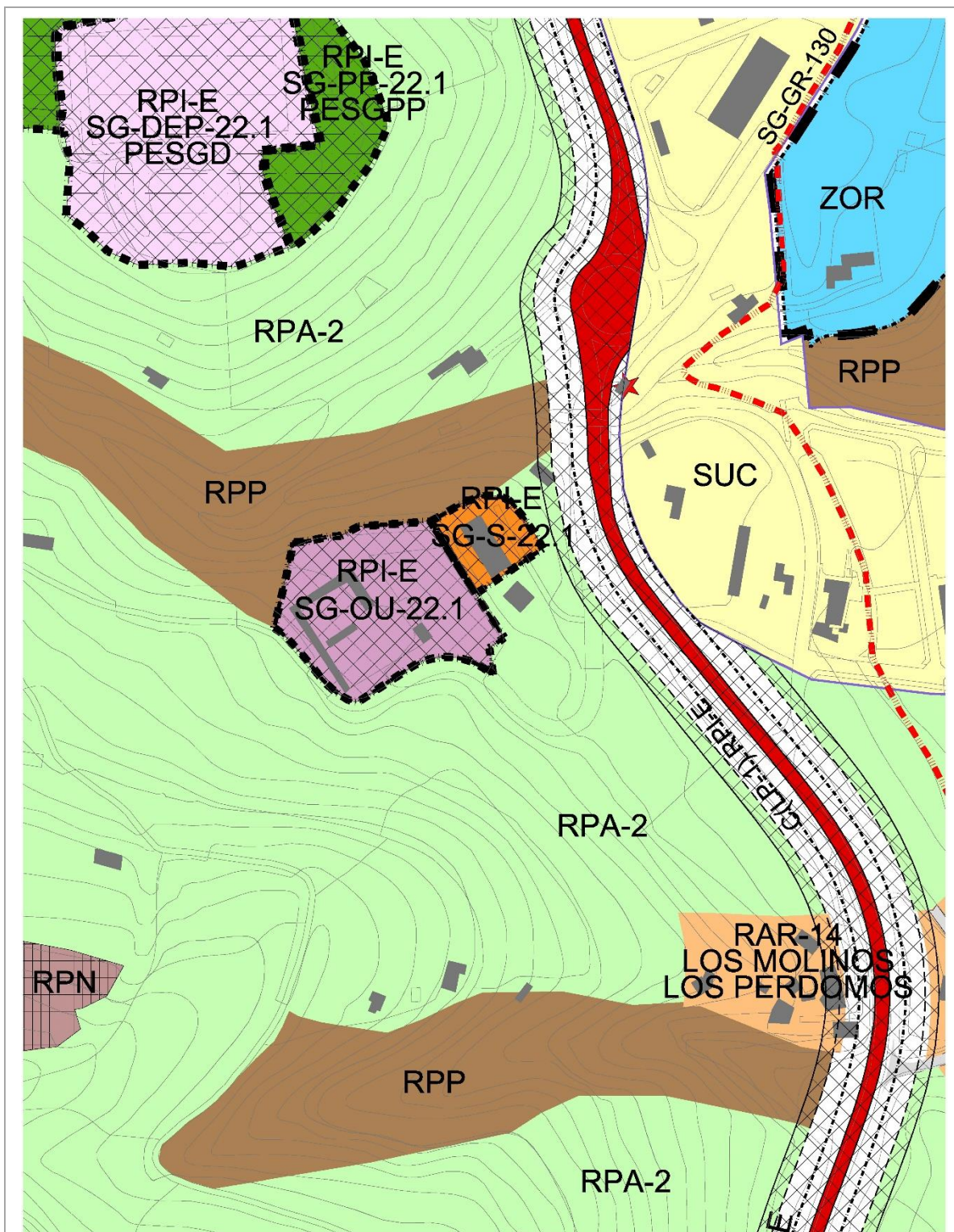
CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se encuentra ejecutado, por lo que su ampliación y mejora de accesos, se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

1.1.11. Sistema General Otros Usos Cementerio – El Pueblo (SG-OU 22.1)

SISTEMA GENERAL OTROS USOS CEMENTERIO – EL PUEBLO (SG-OU 22.1)

EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-OU 22.1
	SISTEMA GENERAL CEMENTERIO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-OU 22.1
	SISTEMA GENERAL CEMENTERIO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación. Puntallana

EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-OU 22.1
	SISTEMA GENERAL CEMENTERIO	

Superficie del Sistema General Otros Usos y Servicios SG-OU-22.1 (Cementerio)	7.017 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Equipamientos en la categoría de Otros Servicios Públicos (Cementerio) que se concreta en el ejercicio de actividades vinculadas a espacios destinados a enterramiento de restos humanos.

La actuación prevista en este sistema general consiste en su ampliación sobre la zona de suelo de reserva prevista en la propuesta de ordenación.

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Se permitirán construcciones e instalaciones inherentes a esta actividad tales como panteones y nichos, además de las correspondientes a los usos complementarios compatibles. En todo caso, se admiten expresamente las edificaciones existentes.

Se permitirán edificaciones inherentes a esta actividad, destinadas a tanatorio, con los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

1. Superficie construida máxima doscientos metros cuadrados (200m²), además de las edificaciones existentes.
2. La edificación tendrá como máximo dos (2) plantas y una altura máxima de siete metros (7,00m.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubiertas planas, y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, y medidos en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

Se deberá prever una zona ampliación de aparcamientos situados junto a la zona de aparcamiento existente, que deberá ampliarse a razón de 2 plazas por cada 100 m² de nueva construcción.

Además se preverán servicios higiénicos con una superficie construida máxima de treinta metros cuadrados (30m²), con las condiciones y características que resulten de aplicación, y a ubicar en la zona de reserva de suelo para la ampliación.

Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Artículos 56 y 57 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO, aplicándose en cuanto a la tipología de edificación la regulada para este uso en las Normas de ordenación pormenorizada.

Usos compatibles complementarios:

1. Uso de Equipamientos en la categoría de Religioso, tales como capillas, admisibles de acuerdo a la regulación de usos contenida en las Normas de ordenación pormenorizada del PGO, con una superficie edificable máxima de trescientos (300 m²) metros cuadrados y en una sola planta de altura (3,50m).

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que integren la actuación en el medio donde se ubican.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se encuentra ejecutado, por lo que su ampliación y mejora de accesos, se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

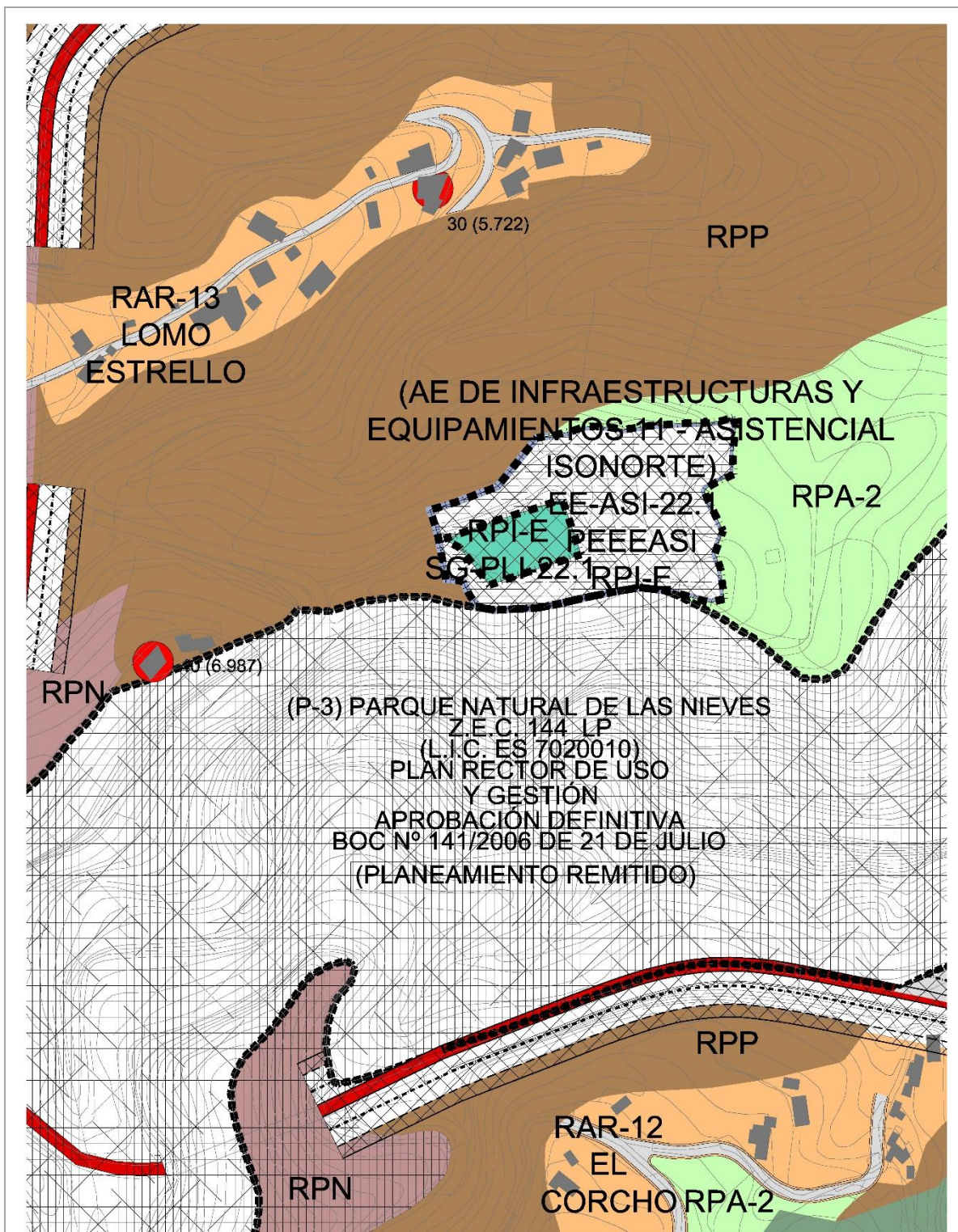
1.2. Sistemas Generales ordenados por el Plan Territorial Especial de Residuos de La Palma (PTERLP)

PLANTA DE TRANSFERENCIA DE BARRANCO SECO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPI-E Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-PLI 22.1 Sistema General Infraestructura de Gestión de Residuos (Punto Limpio)	P.G.O. Ordenación Directa
RPI-E Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	SG-PT 22.1 Sistema General de Gestión de Residuos. Planta de Transferencia	P.T.E.R.L.P. Ordenación Directa

1.2.1. Sistema General De Infraestructura de Gestión De Residuos. Punto Limpio – La Galga (SG-PT-22.1)

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PUNTO
LIMPIO – LA GALGA (SG-PLI 22.1)**

LA GALGA	RPI-E	SG-PLI 22.1
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PUNTO LIMPIO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.03
 Síntesis de la Ordenación. Puntallana

LA GALGA	RPI-E	SG-PLI 22.1
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PUNTO LIMPIO	



ORTOFOTO:

LA GALGA	RPI-E	SG-PLI 22.1
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PUNTO LIMPIO	

Superficie del Sistema General de Infraestructura de Gestión de Residuos SG-PLI-22.1	1.858 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

Suelo rústico de protección de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E).

El Sistema General Punto Limpio (SG-PLI 22.1), presenta una superficie de 1.858 m² en el presente PGO, mientras que la ficha del PTERLP refleja una superficie de 1.800 m². Esta diferencia se debe a los necesarios ajustes de delimitación para adaptarse a la realidad del territorio.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

Este sistema general está recogido expresamente en el PIOLP y en el PTERLP como Infraestructura de gestión de residuos “Punto Limpio” (existente), en las condiciones indicadas en la presente ficha y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación y al planeamiento territorial correspondiente.

Uso principal: Infraestructuras en la categoría de gestión de residuos.

Comprende las instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, el Plan Insular de Ordenación y el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de La Palma.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación serán las determinadas en la ficha correspondiente (PL-2 Punto Limpio de Puntallana) del PTERLP.

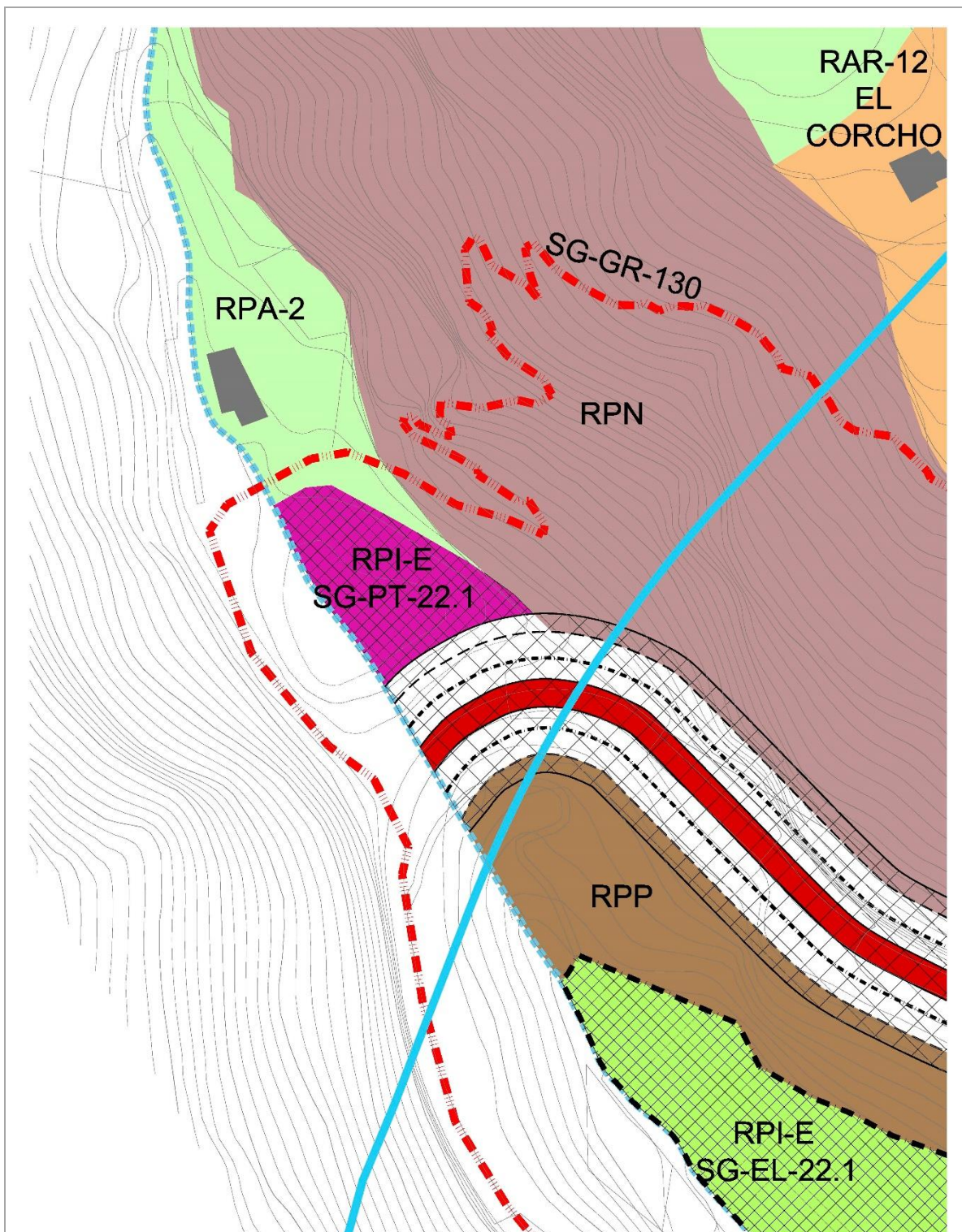
CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se encuentra ejecutado, por lo que su ampliación y mejora de accesos, se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

1.2.2. Sistema General de Infraestructura de Gestión De Residuos. Planta de Transferencia – Barranco Seco (SG-PT 22.1)

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS.
PLANTA DE TRANSFERENCIA – BARRANCO SECO (SG-PT 22.1)**

BARRANCO SECO	RPI-E	SG-PT 22.1
	S. GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PLANTA DE TRANSFERENCIA	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.03
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

BARRANCO SECO	RPI-E	SG-PT 22.1
	S. GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PLANTA DE TRANSFERENCIA	



ORTOFOTO:

BARRANCO SECO	RPI-E	SG-PT 22.1
	S. GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS. PLANTA DE TRANSFERENCIA	

Superficie del Sistema General de Planta de Transferencia SG-PT-22.1	3.470 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

Suelo rústico de protección de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E). El PGO vigente recogía los terrenos como Suelo rústico de protección Hidrológica.

El Sistema General Planta de Transferencia de Barranco Seco (SG-PT 22.1), presenta una superficie de 3.470 m² en el Plan General, mientras que la ficha del PTERLP refleja una superficie de 3.080 m². Esta diferencia se debe a los necesarios ajustes de delimitación para adaptarse a la servidumbre del trazado de la vía LP-1.

CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS

El Plan Territorial Especial de Residuos de La Palma, recoge una Planta de Transferencia en el ámbito de Barranco Seco, polígono 1 parcela 314 Tenagua, situada a 1,90 km de Santa Cruz de La Palma, hacia el norte, y a la que se accede a través de la LP-1 desde Santa Cruz de La Palma.

Con la entrada en vigor del PTERLP mediante BOC nº 99 de 26 de mayo de 2015 se establecieron las condiciones de ordenación de la Planta de Transferencia de Barranco Seco.

USO PRINCIPAL: Infraestructuras en la categoría de gestión de residuos.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación serán las determinadas en la ficha correspondiente (PT-2 Planta de Transferencia de Barranco Seco) del PTERLP.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se encuentra ejecutado, por lo que su ampliación y mejora de accesos, se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema del ámbito delimitado.

2. ORDENACIÓN REMITIDA

2.1. Sistemas Generales Remitidos a Plan Especial de Ordenación

PUNTA LAS SALINAS		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPL, RPA-1, RPI-E y RPP Rústico de Protección Costera Rústico de Protección Agraria 1 Protección Infraestructuras y Equipamientos y de Protección Paisajística	SG-C 22.1 Conjunto Recreacional Las Salinas	Plan Especial de Ordenación del Litoral PEOL – PUNTA SALINAS

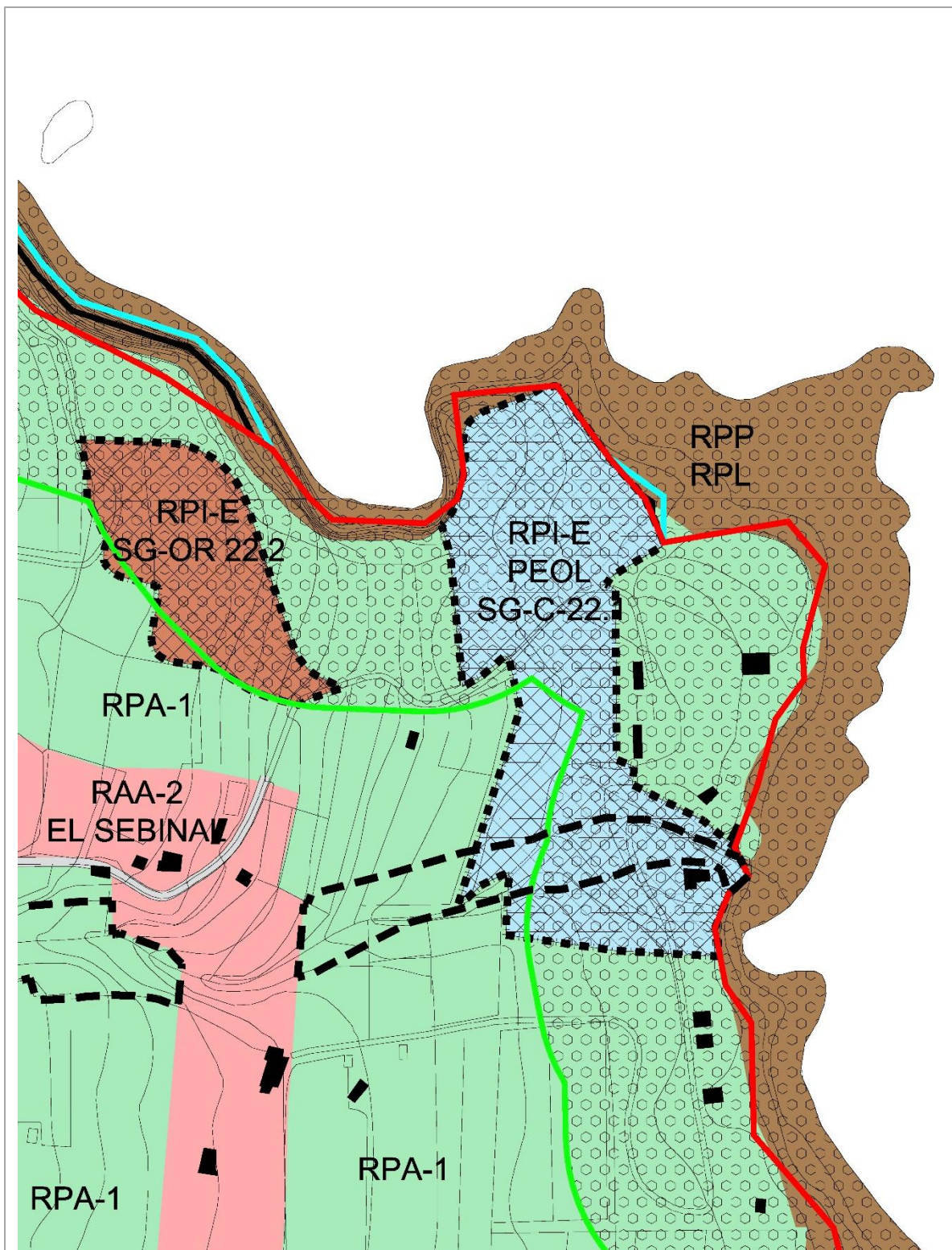
EL PUEBLO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y Protección Infraestructuras y Equipamientos	SG-PP 22.1 Parque Periurbano	Plan Especial Sistema General Parque Periurbano PESGPP – LA CAMACHA
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y Protección Infraestructuras y Equipamientos	SG-PE 22.1 Parque Etnográfico	Plan Especial Sistema General Parque Etnográfico PESGPE – CASA LUJÁN
RPA-2 y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y Protección Infraestructuras y Equipamientos	SG-DO 22.1 Dotacional	Plan Especial Sistema General Dotacional PESGDO – EL PUEBLO

LA CAMACHA		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 Y RPI-E Rústico de Protección Agraria 2 y Protección Infraestructuras y Equipamientos	SG-DEP 22.1 Deportivo	Plan Especial Sistema General Deportivo PESGD – LA CAMACHA

2.1.1. Plan Especial de Ordenación del Litoral Punta Salinas (Conjunto Recreacional Las Salinas) / Sistema General Litoral – Punta Salinas (SG-C 22.1)

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL PUNTA SALINAS (Conjunto
Recreacional Las Salinas) / SISTEMA GENERAL LITORAL – PUNTA SALINAS (SG-C 22.1)**

PUNTA SALINAS	RPP, RPL, RPI-E y RPA-1	PEOL / SG-C 22.1
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL PUNTA SALINAS (Conjunto Recreacional Las Salinas)	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4, 4.02 y 4.03
 Síntesis de la Ordenación. Puntallana

PUNTA SALINAS	RPP, RPL, RPI-E y RPA-1	PEOL / SG-C 22.1
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL PUNTA SALINAS (Conjunto Recreacional Las Salinas)	

Superficie del Sistema General Complejo Recreacional Las Salinas SG-C-22.1	26.325 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
006	00229	38030A006002290000UY		HERNANDEZ GARCIA ESTEBAN	796
006	00230	38030A006002300000UA		RAMON GARCIA MARIA	1.069
006	00231	38030A006002310000UB		HERNANDEZ HERNANDEZ IRINEO	1.726
006	00232	38030A006002320000UY		HERNANDEZ HERNANDEZ IRINEO	5.360
006	00270	38030A006002700000UP		PIÑERO HERNANDEZ MARIA DEL CARMEN	12.790
006	00271	38030A006002710000UL		PIÑERO HERNANDEZ MARIA DEL CARMEN	13.609
006	00272	38030A006002720000UT		SANCHEZ CABRERA JUAN MANUEL	243
006	00273	38030A006002730000UF		HERNANDEZ CONCEPCION JOSE LUIS	702
006	00274	38030A006002740000UM		RODRIGUEZ GUERRA SILVANO	202
006	00275	38030A006002750000UO		RODRIGUEZ GUERRA ASUNCION-ROSA-AMELIA	193
006	00276	38030A006002760000UK		RODRIGUEZ GUERRA SOFIA IRENE	175
006	00277	38030A006002770000UR		ZILM WOLFGANG PAUL FRANZ	13.941
006	00278	38030A006002780000UD		ZILM WOLFGANG PAUL FRANZ	3.283
006	00279	38030A006002790000UX		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	2.157
006	00280	38030A006002800000UR		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	1.386
006	00281	38030A006002810000UD		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	5.658
006	00282	38030A006002820000UX		RODRIGUEZ GUERRA TIMOTEO-ANTONIO	5.420
006	00375	38030A006003750000UD		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	2.157
006	00376	38030A006003760000UX		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	1.386
006	00229	38030A006002290000UY		HERNANDEZ GARCIA ESTEBAN	796

PUNTA SALINAS	RPP, RPL, RPI-E y RPA-1	PEOL / SG-C 22.1
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL PUNTA SALINAS (Conjunto Recreacional Las Salinas)	

El área de actuación se determina en el PIOLP como Área de infraestructuras y equipamientos, destinada a dotaciones y servicios del litoral, bajo la denominación “Conjunto Recreacional Las Salinas”.

Punta Salinas, es uno de los enclaves costeros de Puntallana con más tradición entre la población para el uso y disfrute del litoral ligado al uso del mismo mediante piscinas naturales.

La actuación propuesta tiene como objetivo la realización de actuaciones de regeneración, recuperación, mejora y conservación de la zona de servidumbre de protección y su entorno, así como su incorporación como zona de ocio-recreativa y de baño mediante piscinas, con el fin de rehabilitar el frente litoral en el que se interviene, y que en la actualidad presenta un alto grado de degradación.

El acceso al área se realizará por los caminos que la conectan con el RAR El Sebial, debiendo especificarse en el PEOL las condiciones y el tratamiento de dicho viario de acceso. Se encuentra en malas condiciones de accesibilidad con problemas para su uso habitual.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación incluida en la presente ficha tiene carácter meramente indicativo.

La ordenación pormenorizada que contenga el PEOL deberá desarrollar los siguientes tipos de intervención definidos en el artículo 64.4 de las Normas del PIOLP: Tipo 1. Intervenciones de apoyo al litoral.

Una vez regenerada la zona costera en la que se prevén las piscinas propuestas de Punta Salinas se permitirán los usos, actividades y construcciones establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en su Título III y las modificaciones introducidas por 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. El régimen de utilización de la misma será el establecido en el Título III del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, así como los usos previstos para este supuesto en las Normas del PGO y en las del PIOLP, y los que se reflejan en la propuesta indicativa de ordenación incluida en la presente ficha.

Uso principal: Equipamiento en las categorías de parques, espacios libres y áreas recreativas.

Se preverán una zona de aparcamiento ligada a la zona de acceso a las piscinas y zonas dedicadas a solárium.

Se preverán las actividades de ocio, recreo o reposo al aire libre mediante instalaciones fácilmente desmontables y mobiliarios con una ocupación máxima de 3% de la superficie total, y sin rebasar la altura de una planta y tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

Uso compatible complementario: Equipamiento deportivo

Además, en el uso de equipamiento deportivo se permite la construcción de un pequeño bar y terrazas, a ubicar preferentemente en la zona no afectada por la servidumbre de protección de costas. La edificabilidad máxima total permitida será de 35 m². La altura máxima de las edificaciones será de una sola planta y 3,50 metros de altura.

En el uso de equipamiento deportivo al aire libre se permite la colocación de instalaciones fácilmente desmontables con una ocupación máxima de 10% de la superficie total, y sin rebasar la altura de una planta y tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

En el uso de equipamiento deportivo se permite la construcción de una zona de aseos y vestuarios en edificación aislada, con una superficie construida máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) y

una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m.) a la altura de cumbrera. La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, con acabado de teja cerámica curva. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad, preferentemente naturales, que garanticen su fácil mantenimiento y la durabilidad.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

En el diseño del Área de infraestructuras y equipamientos “Conjunto Recreacional Las Salinas” primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas.

La explanación y el abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de dos metros (2,00m.), además de las de compactación y pavimentación del terreno con materiales predominantemente naturales (piedra, adoquines y madera).

Para los movimientos de tierras se realizarán técnicas adecuadas para la estabilización y tratamiento de las laderas.

Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

Se prestará especial atención a las actividades e intervenciones relacionadas con la conservación ambiental y en especial las enfocadas a la recuperación, limpieza y adopción de las medidas necesarias para la corrección de los impactos existentes en la franja costera.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se ordenará pormenorizadamente mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL).

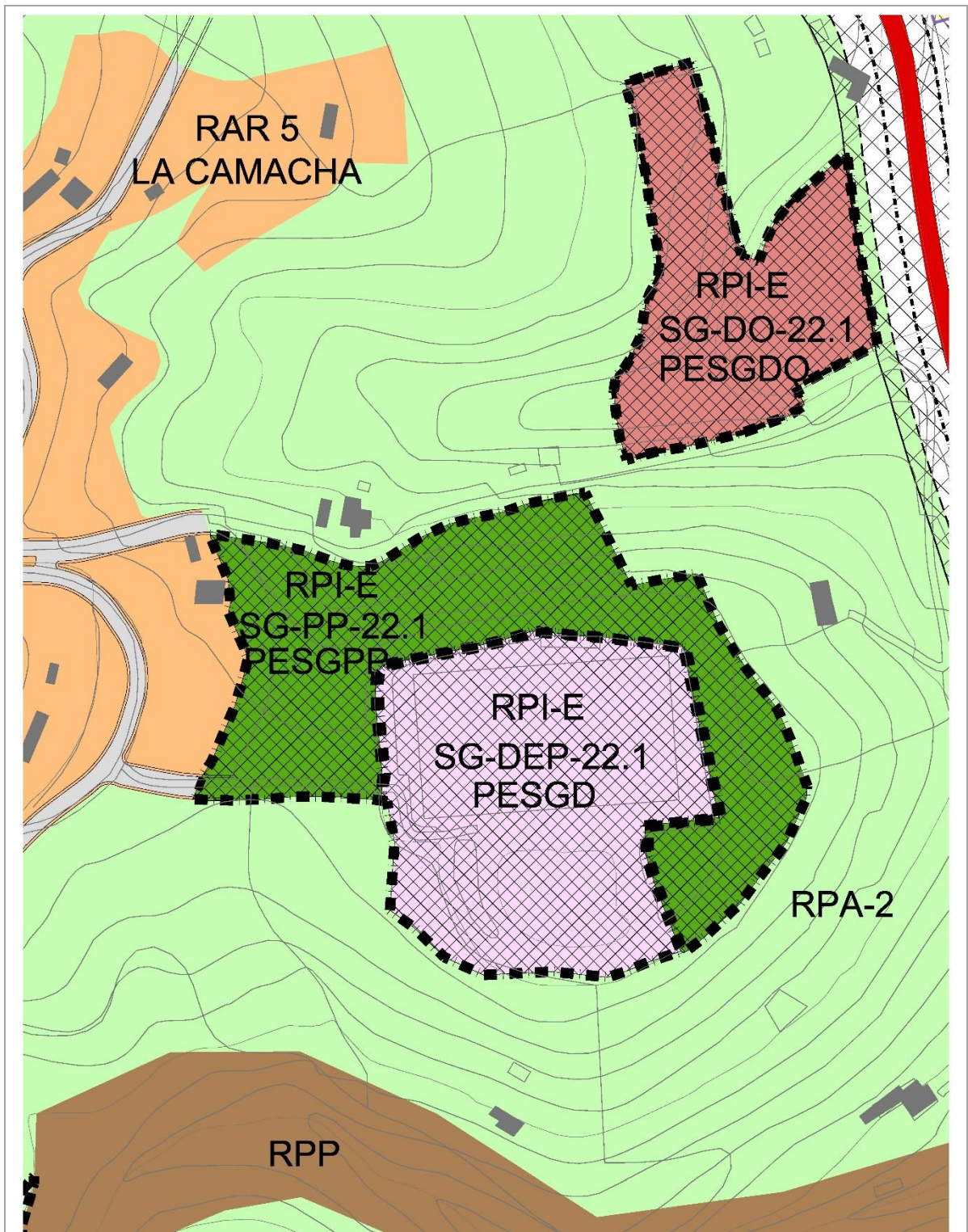
En Plan Especial que ordene este sistema general deberá cumplir, además, lo dispuesto en los artículos 64, 65 y 67 de las Normas del Plan Insular de Ordenación y los preceptos de la legislación de Costas que resulten de aplicación, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

El suelo afectado por este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2.1.2. Sistema General Parque Periurbano – La Camacha (SG-PP 22.1)

SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO – LA CAMACHA (SG-PP 22.1)

LA CAMACHA	RPA-2 y RPI-E	SG-PP 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

LA CAMACHA	RPA-2 y RPI-E	SG-PP 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO	



ORTOFOTO:

LA CAMACHA	RPA-2 y RPI-E	SG-PP 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO	

Superficie del Sistema General Parque Periurbano SG-PP-22.1	15.270 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Primer Quinquenio

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS PENDIENTES DE ADQUISICIÓN					
POL.	PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	DNI	PROPIEDAD	Superficie (m ²)
026	00160	38030A02600160000UG		GUERRA ABRANTE PABLO	809
026	00161	38030A026001610000UQ		GUERRA CALDERON PLACIDA	2.011
026	00164	38030A026001640000UT		CRESPO HERNANDEZ JOSE ANDRES	1.334
026	00165	38030A026001650000UF		HERNANDEZ REYES FRANCISCO	1.372
026	00166	38030A026001660000UM		ABREU HERNANDEZ HORACIO	288
026	00167	38030A026001670000UO		HERNANDEZ HERNANDEZ MARIA	203
026	00168	38030A026001680000UK		CRESPO HERNANDEZ JULIAN	1.338
026	00170	38030A026001700000UO		CALDERON FERRAZ JULIANA	1.378
026	00176	38030A026001760000UJ		HERNANDEZ HERNANDEZ MARIA	1.112
026	00177	38030A026001770000UE		ABREU HERNANDEZ HORACIO	1.270
026	00178	38030A026001780000US		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	672
026	00179	38030A026001790000UZ		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	172
026	00180	38030A026001800000UE		HERNANDEZ RODRIGUEZ CANDELARIA	326
026	00181	38030A026001810000US		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	236
026	00182	38030A026001820000UZ		RAMON HERNANDEZ MARIA CARMEN	740
026	00183	38030A026001830000UU		HERNANDEZ ABREU JUAN MANUEL	150
026	00184	38030A026001840000UH		HERNANDEZ CONCEPCION MARIA CANDELARIA	831
026	00215	38030A026002150000UW		MOLINA REYES VICENCIA	677
026	00216	38030A026002160000UA		AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA	1.360

LA CAMACHA	RPA-2 y RPI-E	SG-PP 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO	

El Sistema General Parque Urbano de La Camacha, se encuentra situado las cercanías de El Pueblo, junto al Sistema General Deportivo de La Camacha. En parte se trata de suelo público ya previsto en el vigente PGO para la ejecución de un parque público en el perímetro del actual Campo de fútbol municipal.

El acceso al SG-PP 22.1 se realizará por el viario existente por el que se accede al actual campo de fútbol.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Equipamientos en la categoría de Espacios Libres (Parque Periurbano).

El suelo calificado como sistema general SG-PP 22.1 se encuentra en zona Bb4.1 según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

Se corresponde con un área que se caracteriza por ser un espacio de relativa gran dimensión en relación con las tramas en las que se inserta, y cuyo radio de servicio es todo el término municipal.

Este sistema general de Parque Periurbano, a ordenar mediante Plan Especial, se destina fundamentalmente al ocio, reposo y la práctica deportiva. La adscripción del espacio libre público como Parque Urbano conlleva una mayor transformación del área con el fin de adecuarla a estas actividades.

La infraestructura viaria se limita a la ejecución de peatonales de secciones variables y como máximo de un ancho de cuatro metros (4,00m.). Los materiales serán predominantemente naturales.

Las instalaciones e infraestructuras a ejecutar serán las estrictamente necesarias para el servicio de los usos y actividades permitidos, colocándolas de forma menos impactantes. Las canalizaciones serán enterradas. Se prohíben los cableados aéreos.

Se preverá una zona de aparcamientos para vehículos de servicio de emergencias, y podrá justificarse la ubicación de aparcamientos para visitantes en la zona de estacionamientos del ámbito del SG-DEP 22.1 colindante o en el viario de acceso al área.

Se prevé dentro de las actividades de ocio y recreo las instalaciones de juegos infantiles.

Usos compatibles autorizables

1. Uso de equipamientos en la categoría de uso deportivo descubierto (áreas de deporte no regladas).

Usos compatibles autorizables con limitaciones

1. Usos de equipamientos en la categoría de sociocultural: se permiten instalaciones fácilmente desmontables, y mobiliarios con una ocupación máxima de 0,5% de la superficie total, y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso, una planta y tres metros (3,00m).

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

En el diseño del parque urbano primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas. Se ubicarán, preferentemente, junto al camino de acceso a La Camacha, en el frente al asentamiento rural RAR-5 La Camacha, de manera que sirvan de pantalla para la actividad principal y cubran las necesidades de carácter complementario del mismo.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

La explanación y el abancalamiento se ejecutará de modo que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50m.), además de las de compactación y pavimentación del terreno con materiales predominantemente naturales (piedra, adoquines y madera), de modo que no cubran más del veinte por ciento (20 %) de la superficie del parque urbano. Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. En cualquier caso, no tendrán una altura superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50m.).

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

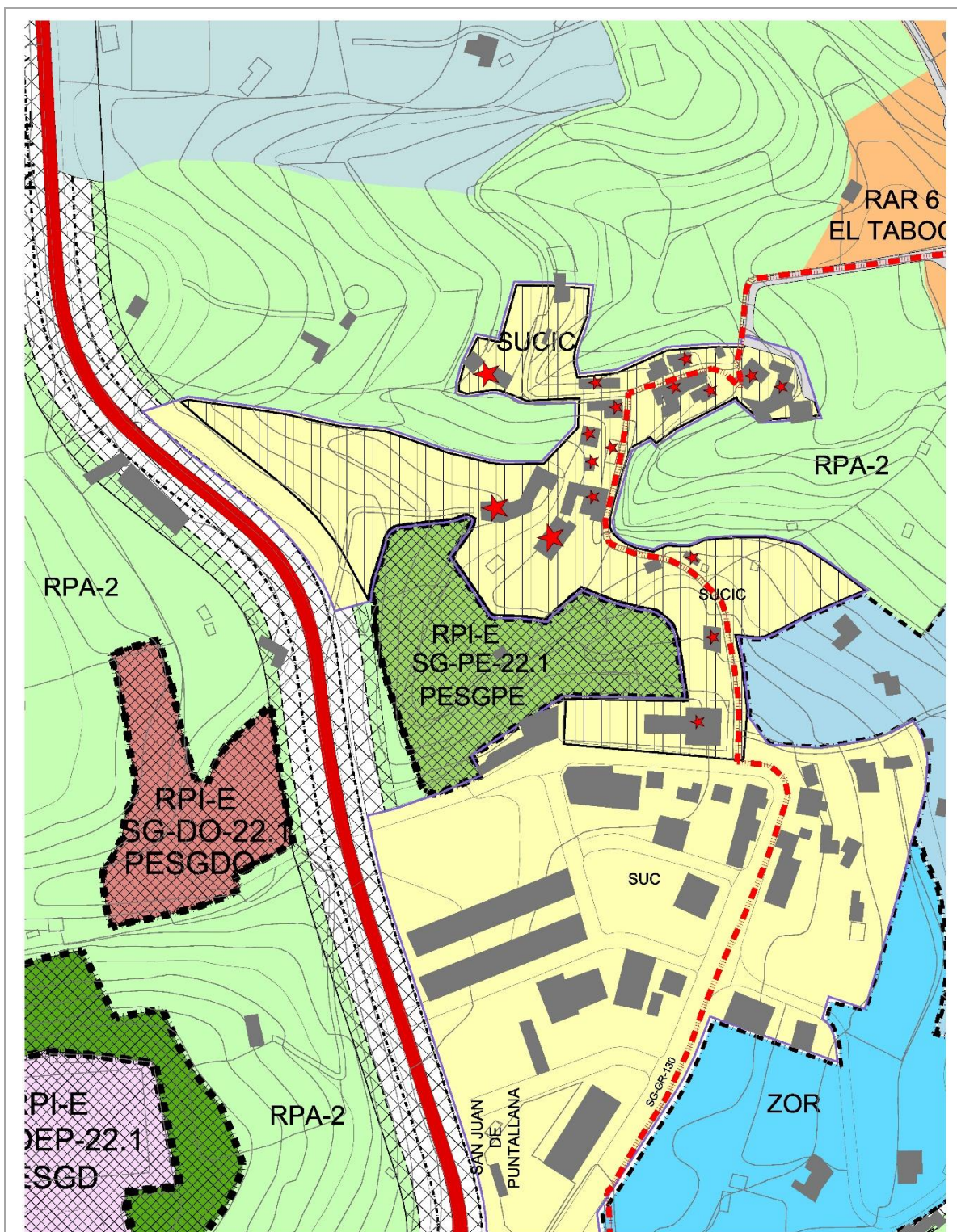
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de ejecución de sistema general, una vez entre en vigor el Plan Especial de Ordenación del ámbito delimitado.

El suelo afectado por este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2.1.3. Sistema General Parque Etnográfico – Casa Luján (SG-PE 22.1)

SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO – CASA LUJÁN (SG-PE 22.1)

CASA LUJÁN	RPA-2 y RPI-E	SG-PE 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO	



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02
 Síntesis de la Ordenación. Puntallana

CASA LUJÁN	RPA-2 y RPI-E	SG-PE 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO	



ORTOFOTO:

CASA LUJÁN	RPA-2 y RPI-E	SG-PE 22.1
	SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO	

Superficie del Sistema General Parque Etnográfico SG-PE-22.1	12.335 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

El Sistema General Parque Etnográfico de Casa Luján, se encuentra situado entre el Suelo Urbano y el Suelo Urbano de Interés Cultural Casa Luján, en el núcleo de El Pueblo, ocupando terrenos que se determinan como suelo rústico de protección agraria y de protección de infraestructuras y equipamientos, y cuya ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial de Ordenación.

Se trata de un suelo previsto en el vigente PGO como suelo rústico de protección territorial de reserva del futuro desarrollo de actividades culturales ligadas a la tradición artesanal y agrícola del municipio de Puntallana, por lo que se destina este suelo en la presente Revisión del PGO para la ejecución de un parque público en el que puedan desarrollarse estas actividades en extensión de las puramente etnográficas que se vienen desarrollando en la Casa Luján como centro de exposición e investigación de la cultura popular del municipio.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Equipamientos en la categoría de Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas (Parque Etnográfico).

El suelo calificado como sistema general SG-PE 22.1 se encuentra en zonas D2.1 según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

Se corresponde con un área que se caracteriza por ser un espacio de relativa dimensión en relación con las tramas en las que se inserta, y cuyo radio de servicio es todo el término municipal.

Este sistema general de Parque Etnográfico, se destina fundamentalmente al ocio, reposo y al desarrollo de actividades culturales ligadas a la tradición artesanal y agrícola del municipio de Puntallana. La adscripción del espacio libre público como Parque Etnográfico conlleva la transformación del área con el fin de adecuarla a estas actividades.

Se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso más de cinco metros (5,00 m.). Así mismo se podrá tolerar la implantación de kioscos y puestos de venta con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20m²) cada uno de ellos, sin que la superficie de éstos sumada a la anterior pueda superar 250m².

La infraestructura viaria se limita a la ejecución de peatonales de secciones variables y como máximo de cuatro metros (4,00m.). Los materiales serán predominantemente naturales.

La infraestructura viaria se limita a la ejecución de peatonales de secciones variables y como máximo de cinco metros (5,00 m.). Los materiales serán predominantemente naturales.

Las instalaciones e infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de los usos y actividades permitidos, colocándolas de forma menos impactantes. Las canalizaciones serán enterradas. Se prohíben los cableados aéreos.

Se preverá una zona de aparcamientos que se ubicará en el espacio de viario adyacente de acceso al área. El espacio habilitado deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

Se prevé dentro de las actividades de ocio y recreo las instalaciones de juegos infantiles y áreas recreativas.

Se preverá una zona de aseos en edificación aislada, con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15m²) y una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m.) a la altura de cumbrera. La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, con acabado de teja cerámica curva. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad, preferentemente naturales, que garanticen su fácil mantenimiento y la durabilidad.

Usos compatibles complementarios

Uso de equipamientos en la categoría de uso deportivo (áreas de deporte no regladas).

Los usos compatibles complementarios se ubicarán, preferentemente, junto al camino de acceso a la Casa Luján, de manera que sirvan de pantalla para el uso principal y cubran las necesidades de carácter complementario del mismo.

Usos prohibidos

Los no expresados anteriormente

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

En el diseño del parque urbano primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas.

La explanación y el abanalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50m.), además de las de compactación y pavimentación del terreno con materiales predominantemente naturales (piedra, adoquines y madera), de modo que no cubran más del veinte por ciento (20 %) de la superficie del parque urbano.

Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. En cualquier caso no tendrán una altura superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50m.). Se deberán aprovechar los muros y banales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

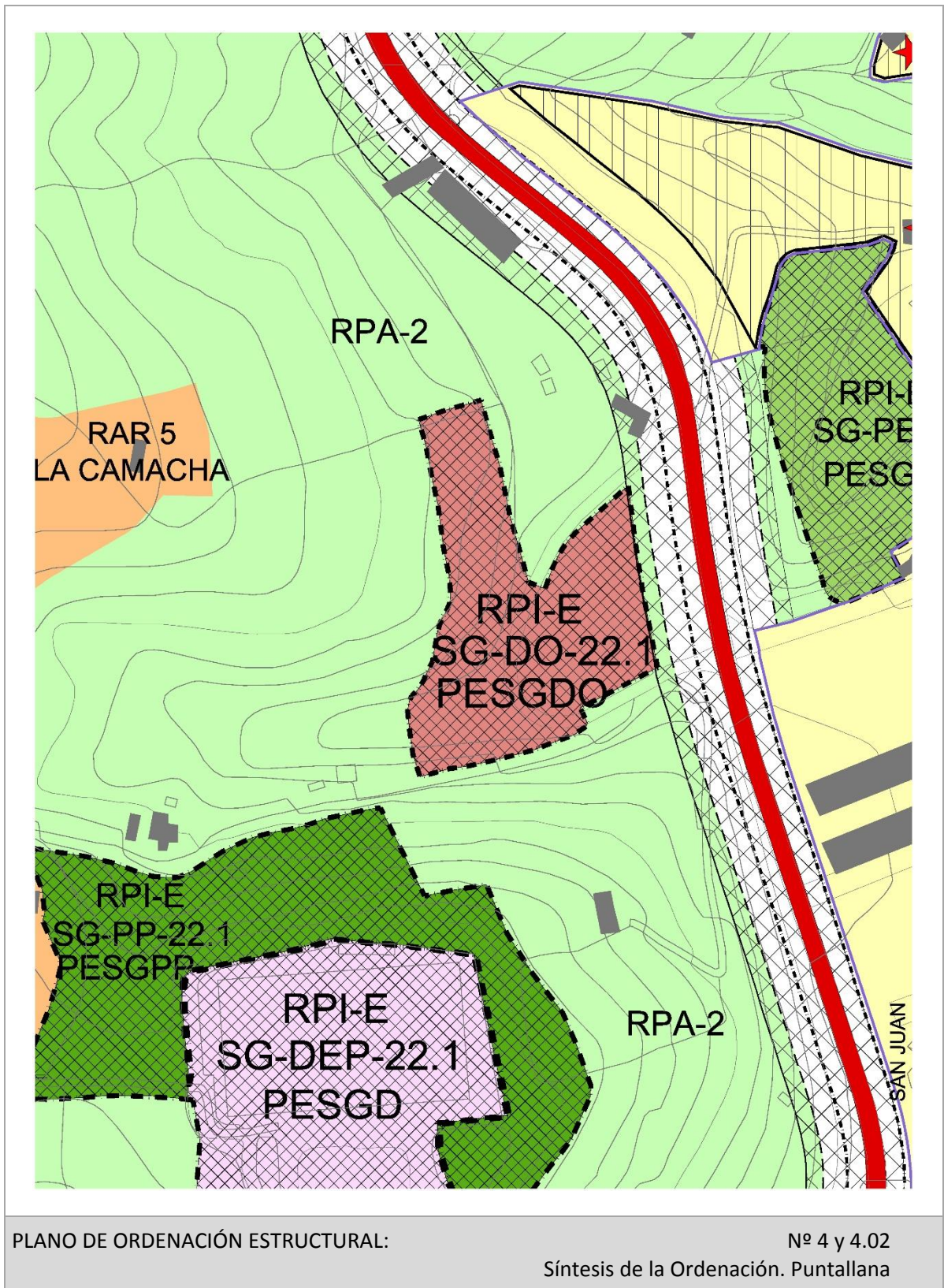
CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de ejecución de sistema general, una vez entre en vigor el Plan Especial de Ordenación del ámbito delimitado.

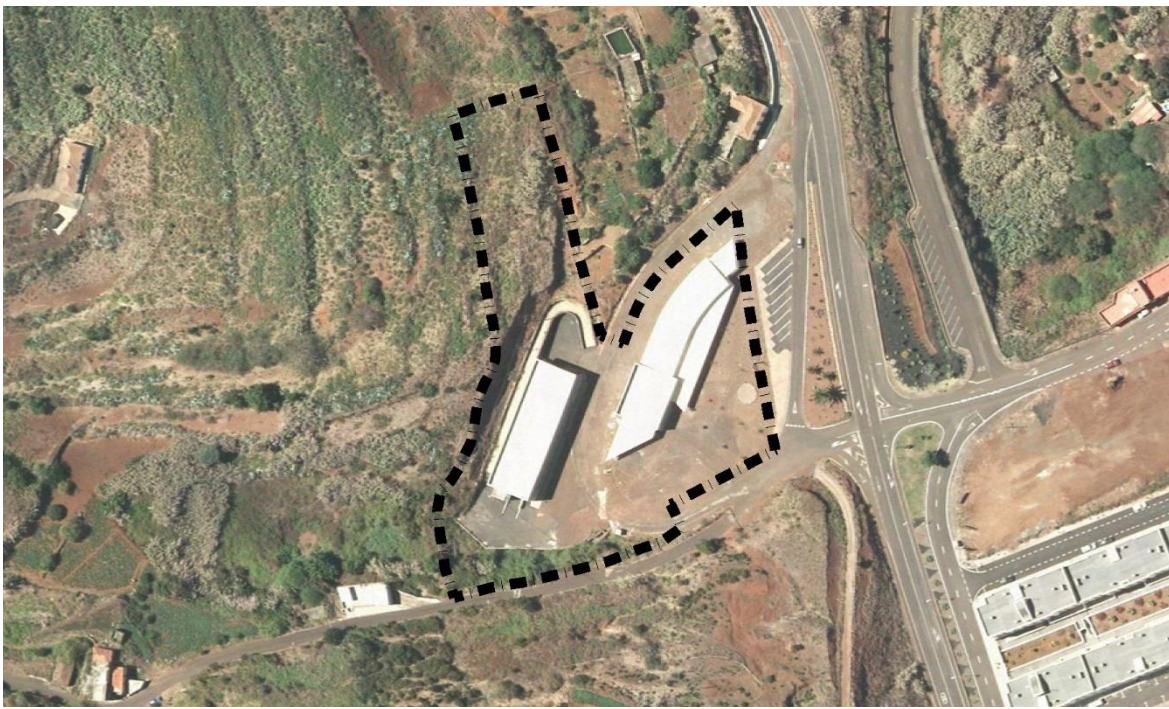
2.1.4. Plan Especial Sistema General Dotacional – El Pueblo (SG-DO 22.1 -PESGDO)

PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL – EL PUEBLO (SG-DO 22.1 -PESGDO)

EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-DO 22.1-PESGDO
	PLAN ESPECIAL DE SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	



EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-DO 22.1-PESGDO
	PLAN ESPECIAL DE SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	



ORTOFOTO:

EL PUEBLO	RPA-2 y RPI-E	SG-DO 22.1-PESGDO
	PLAN ESPECIAL DE SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	

Superficie del Sistema General Dotacional SG-DO-22.1	8.893 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

Este Sistema General Dotacional incluye las actuales instalaciones existentes en el ámbito delimitado, como son el Mercadillo del Agricultor y la Bodega Comarcal del Noreste de La Palma, recogida en el PIOLP como uno de los elementos del “Sistema de Infraestructuras y Equipamientos. Otros Servicios Insulares”.

Este Sistema General Dotacional (SG-DO 22.1-PESGDO) se ubica en terrenos de titularidad pública, cercanos al sistema general deportivo y al sistema general de parque periurbano de La Camacha, en una zona situada al oeste del núcleo urbano de El Pueblo, junto al acceso a La Camacha desde la Ctra. de Circunvalación LP-1.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Para definir la ordenación pormenorizada de la ampliación de las instalaciones a ubicar en este SG-DO, se formulará un Plan Especial de Ordenación del ámbito delimitado.

El acceso al SG-DO 22.1-PESGDO se realiza por la vía de servicio de la carretera LP-1, ya ejecutada, y que enlaza con el camino a La Camacha. El Plan Especial del SG-DO podrá incluir, en su caso, cambios en el diseño concreto del viario de acceso al SG de forma que se eviten posibles afecciones al correcto funcionamiento de la citada vía LP-1.

El Plan Especial deberá incluir las edificaciones existentes, recogiendo las condiciones que permitan las ampliaciones que puedan preverse, en su caso.

La edificabilidad máxima total del área será de 0,25 m²c/m²s del área delimitada.

Uso principal: Equipamientos en las categorías de otros servicios públicos.

El suelo calificado como sistema general SG-DO 22.1-PESGDO se encuentra en zonas D3.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

En el uso de Equipamientos en la categoría de otros servicios públicos se incluye la construcción de bares y cafeterías y Kioscos, con una superficie edificable máxima total de cien (100 m²) metros cuadrados. Se permitirán terrazas con una superficie máxima de 200m².

El Plan Especial deberá prever una zona de aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En su caso, podrá vincularse la zona de aparcamiento correspondiente a cada parcela que se delimite, según el citado parámetro de aplicación.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

El Plan Especial deberá establecer las determinaciones que deberán cumplir los proyectos de ejecución de sistema general, en cuanto a lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que integren la actuación en el medio donde se ubican, en una superficie mínima de un 10% de la superficie total del área delimitada.

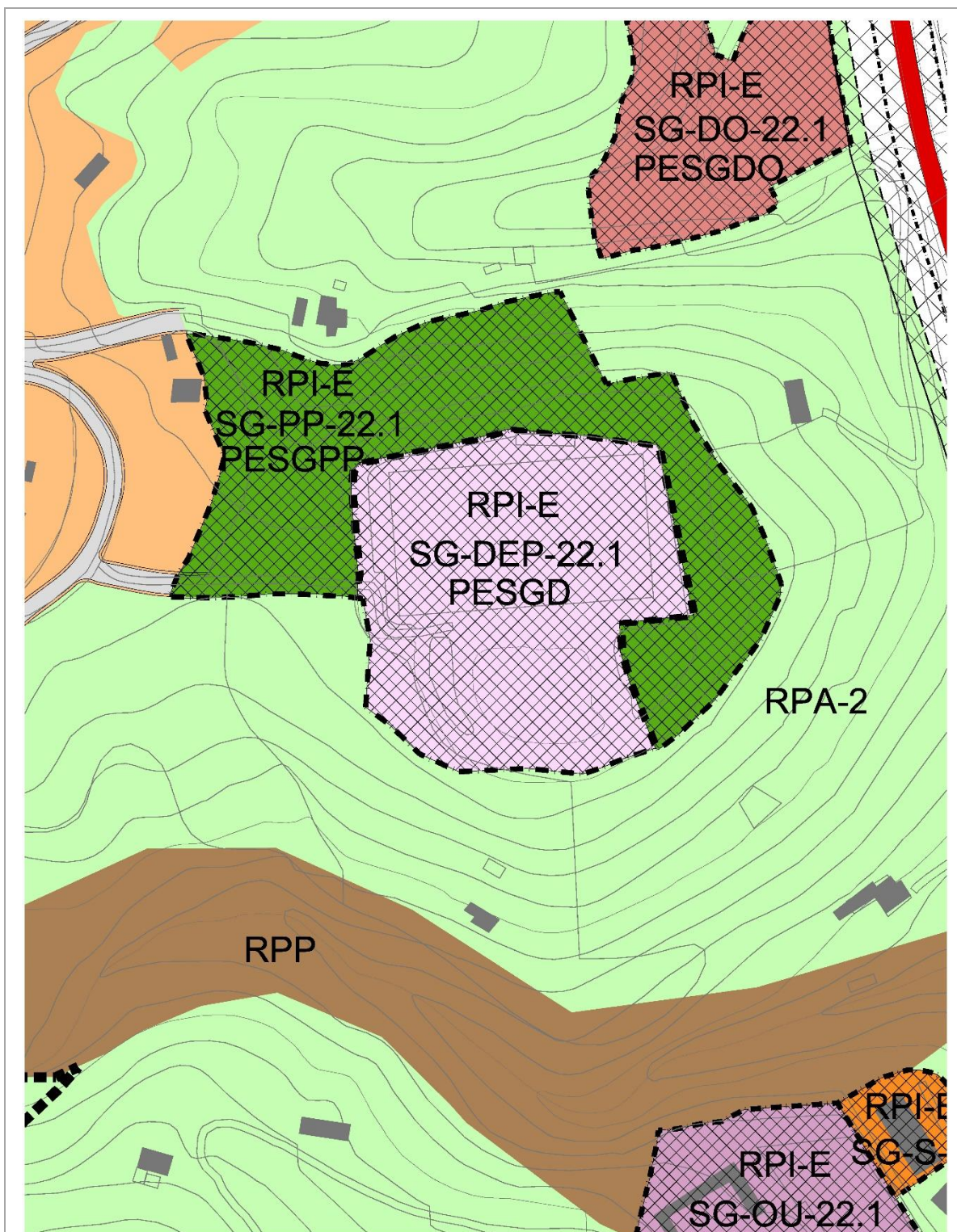
CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

Este Sistema General se ordenará por medio de un Plan Especial de Ordenación del ámbito delimitado, y se ejecutará a través de uno o, en su caso, varios proyectos de ejecución de sistemas generales, una vez entre en vigor el citado PE.

2.1.5. Sistema General Deportivo – La Camacha (SG-DEP 22.1)

SISTEMA GENERAL DEPORTIVO – LA CAMACHA (SG-DEP 22.1)

LA CAMACHA	RPA-2 / RPI-E	SG-DEP 22.1
	SISTEMA GENERAL DEPORTIVO	



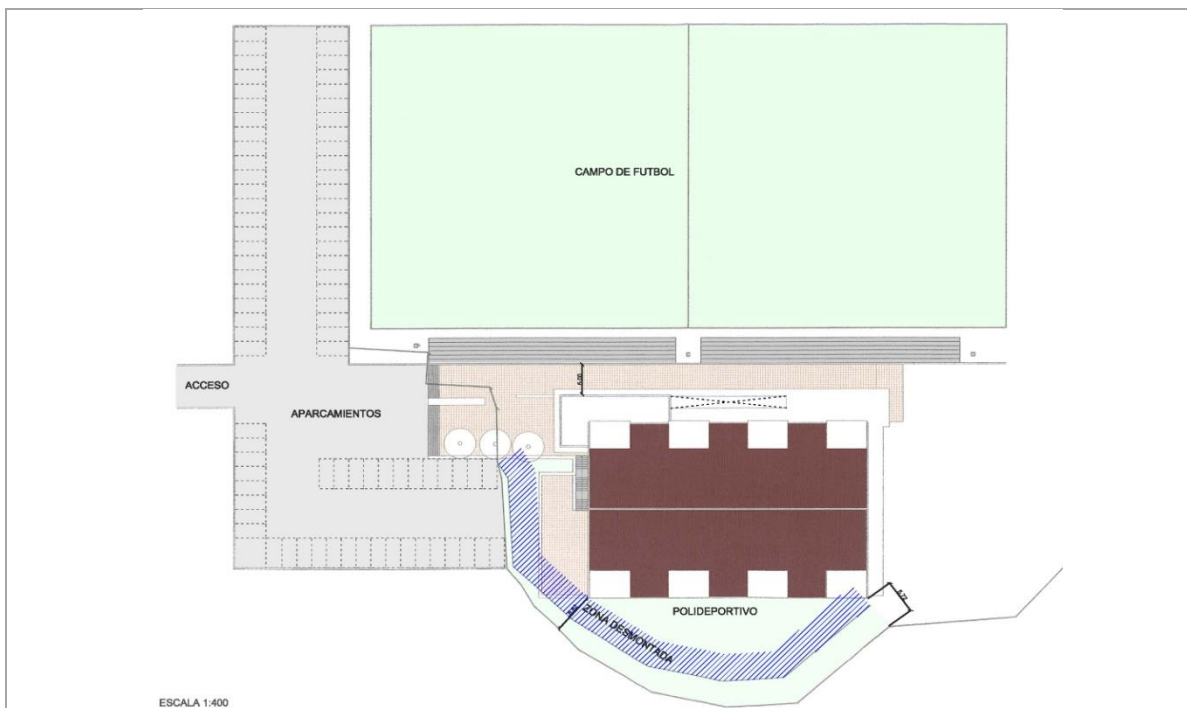
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Nº 4 y 4.02
Síntesis de la Ordenación. Puntallana

LA CAMACHA	RPA-2 / RPI-E	SG-DEP 22.1
	SISTEMA GENERAL DEPORTIVO	



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta indicativa de Ordenación. Puntallana

LA CAMACHA	RPA-2 / RPI-E	SG-DEP 22.1
	SISTEMA GENERAL DEPORTIVO	

Superficie del Sistema General Deportivo SG-DEP-22.1	14.583 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

El Sistema General Deportivo situado en La Camacha, en las cercanías de El Pueblo, recoge el Sistema General deportivo incluido en el vigente PGO, Campo de Fútbol municipal existente, e incluye el área destinada a futuro polideportivo cubierto y zona de aparcamientos.

El ámbito delimitado en la presente Revisión del PGO, se encuentra en malas condiciones de accesibilidad para su uso habitual, por lo que se propone la mejora del acceso al mismo. Además, se pretende completar las instalaciones según lo expresado. Por ello, se remite, desde la misma, su ordenación al desarrollo un Plan Especial de Ordenación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Uso principal: Uso de equipamientos en la categoría de uso deportivo.

El suelo calificado como sistema general SG-DEP 22.1 se encuentra en zonas Bb4.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria 2 (RPA-2) y suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E), prevaleciendo para este sistema general el régimen usos de la categoría RPI-E sobre RPA-2.

Las condiciones particulares del sistema general deportivo se registrarán por los siguientes parámetros:

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Campo de fútbol:

- La parcela situada en el ámbito próximo al asentamiento rural de La Camacha, clasificada como SG-DEP con uso actual deportivo "Campo de Fútbol" en el vigente PGO, deberá mantener esta tipología.
- Los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela, y deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de este PGO.
- Los cuerpos edificados no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de parcela neta, entendiéndose por ésta la que determine a tal efecto el Plan Especial.
- La edificabilidad máxima será 250 m² asociada al campo de fútbol.
- La altura de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas por ninguna de sus fachadas y siete metros centímetros (7,00mts.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana, y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50mts.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

b) Polideportivo:

- Las instalaciones del Polideportivo se situarán sobre el resto de la superficie de parcela a definir por el Plan Especial.

- Se establece una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) sobre el total del suelo clasificado como SG-DEP, y una edificabilidad máxima de 1.200 m² asociada al polideportivo.
- Se establece una altura máxima de siete metros y cincuenta centímetros (7,50mts.) medidos desde la rasante oficial y hasta la altura de cornisa, y nueve metros (9,00mts.) a cumbre.
- Se establece un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

Se preverá una zona de aparcamientos en una proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos (1 plaza/100 m²c) situados próximos a la vía de acceso al SG-DEP 22.1 (camino público de La Camacha en su acceso desde la carretera insular LP-1) y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se deberán prever senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que interrumpan la continuidad de estos usos y actividades.

Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

El espacio habilitado para aparcamientos deberá diseñarse de tal manera que no suponga un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

Este Sistema General se ordenará por medio de un Plan Especial de Ordenación del ámbito delimitado, y se ejecutará a través de uno o, en su caso, varios proyectos de ejecución de sistemas generales, una vez entre en vigor el citado PE.

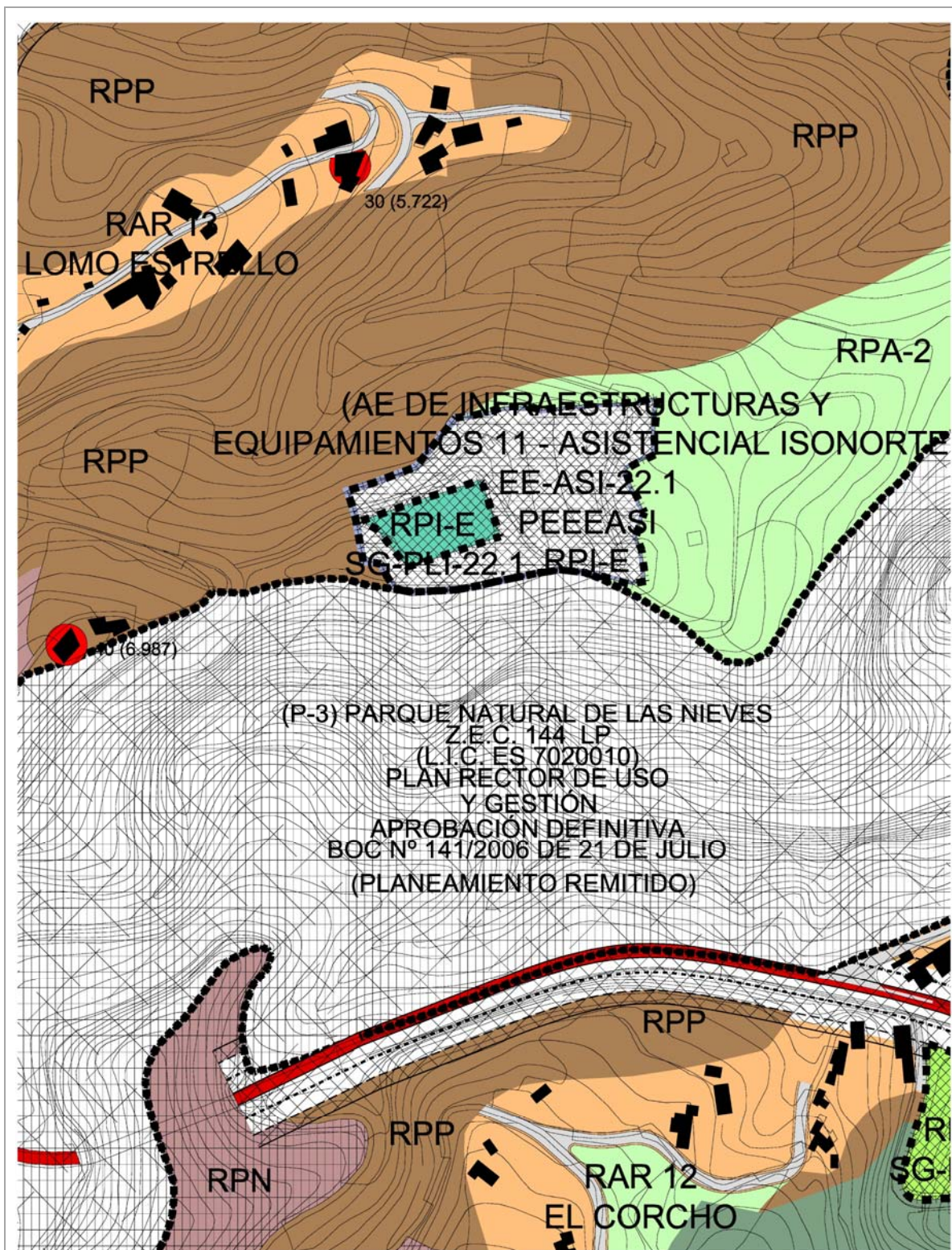
2.2. Equipamientos Estructurantes Remitidos a Plan Especial de Ordenación

LA GALGA		
CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPI-E Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	EE-ASI 22.1 Equipamiento Estructurante Insular ISONORTE (Área de Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE)	Plan Especial del Equipamiento Estructurante Insular ISONORTE PE-EE-ASI 22.1 - LA GALGA

2.2.1. Equipamiento Estructurante Insular ISONORTE (Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE) – La Galga (EE-ASI 22.1)

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE INSULAR ISONORTE (Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE) – LA GALGA (EE-ASI 22.1)

LA GALGA	RPI-E	EE-ASI 22.1
	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE INSULAR ISONORTE (Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11)	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

LA GALGA	RPI-E	EE-ASI 22.1
	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE INSULAR ISONORTE (Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11)	

Superficie del Equipamiento Estructurante EE-ASI-22.1	10.760 m ²
Plazo para la adquisición del suelo	Suelo Público

Este Equipamiento Estructurante Insular incluye las actuales instalaciones existentes en el ámbito delimitado, que coincide con el Área especializada de Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE, establecida en el PIOLP como una de las actuaciones preferentes del modelo del sistema de infraestructuras y equipamientos.

La actuación contempla la reserva de suelo para la ampliación del equipamiento asistencial Fundación Isonorte, permitiendo una actividad vinculada al reciclaje de los residuos complementaria a la del punto limpio existente en la parcela colindante.

La delimitación de este ámbito como Equipamiento Estructurante Insular (EE-GR 22.1) responde al objetivo previsto en el Plan Insular de atender y centralizar las actividades de tratamiento de residuos de la Isla, así como garantizar reservas estratégicas de suelo de sistemas en la Isla que den respuesta a las necesidades insulares y garanticen su función a escala comarcal y municipal. En tal sentido, el ámbito se sitúa reconociendo el uso especializado y la posición en relación a los sistemas de gestión de residuos existentes, y en relación a los accesos desde la red insular LP-1.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se garantizará en la ordenación del ámbito la mejora y acondicionamiento de la vía de acceso desde la vía Insular LP-1 adaptando su sección y trazado al uso intensivo previsto.

La ordenación pormenorizada de este Equipamiento Estructurante Insular, incluida la ampliación de las actuales instalaciones, se formulará a través de un Plan Especial de Ordenación, se concreta en el siguiente programa del Área especializada Infraestructuras y Equipamientos 11 Asistencial ISONORTE:

La edificabilidad máxima total será de 0,20 m²c/m²s del área delimitada.

El Plan Especial definirá una zona de aparcamiento con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, además de las correspondientes zonas de seguridad e instalaciones complementarias.

El Plan Especial deberá incluir las actuales parcelas edificadas, recogiendo las condiciones de la edificación existente y las que permitan las ampliaciones que puedan preverse, en su caso.

Uso principal: Equipamiento Sanitario-asistencial y el de Infraestructuras en la categoría de Gestión de Residuos.

El suelo calificado como equipamiento estructurante EE-ASI 22.1 se encuentra en zona D3.1 PORN según el PIOLP, y se categoriza por el PGO como suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E).

Comprende las instalaciones existentes para el reciclaje, selección, puesta a punto y reutilización de material procedente del punto limpio anexo.

Usos compatibles autorizables

- Ambientales en las categorías de conservación ambiental y de educación ambiental.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se procurará la integración paisajística del perímetro de la actuación, especialmente en relación a la visibilidad desde la red viaria (mediante arbolado, disposición de roquedo simulando colada basáltica, cromatismo de los edificios y cerramientos, etc.). Igualmente, deberá procurarse la correcta ordenación de las instalaciones previstas en el entorno rústico y natural en relación a los principales valores naturales y paisajísticos, así como las infraestructuras modulares de gestión de residuos y aguas residuales para prevención de vertidos y contaminación de suelo y acuíferos.

Se garantizará la adecuada implantación de la actividad y su relación con el Parque Natural de Las Nieves, el barranco de Nogales y el asentamiento circundante de Lomo Estrello. Utilizar la vegetación como recurso integrador de manera que oculten parcialmente las vistas menos favorables desde los principales puntos de observación. Pueden utilizarse los excedentes de tierra extraída durante la ejecución de la obra de urbanización/edificación. La restauración y adecuación del entorno se irá ejecutando a medida que progresa la actividad.

El Plan Especial deberá establecer las calidades estéticas de los elementos construidos y potenciar las estrategias de integración.

El carácter preexistente de una pequeña instalación minimiza la afectación que supone un equipamiento de estas características adyacente a un espacio de valor ecológico (Lomo Estrello), a la vez cercano al PN de Las Nieves. En este sentido, tanto la definición de las actividades como su ubicación detallada y las condiciones de estanqueidad (residuos especiales o tóxicos y peligrosos) o de ordenación y decoro, para evitar vertidos accidentales o la acumulación de escombros, el desorden o bien la afectación sobre los terrenos naturales circundantes, que deberán imperativamente evitarse. En cualquier caso, las características del lugar determinan que no pueda procederse a su ampliación.

El Plan Especial deberá establecer las determinaciones que deberán cumplir los proyectos de ejecución de sistema general, en cuanto a lo dispuesto en las Normas del PIOLP sobre integración paisajística, así como las medidas ambientales que se contienen en las Normas de ordenación estructural de este PGO y en la Memoria Ambiental.

Se dispondrán zonas ajardinadas y arboladas que integren la actuación en el medio donde se ubican, en una superficie mínima de un 10% de la superficie total del área delimitada.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN

Este Equipamiento Estructurante Insular se ordenará por medio de un Plan Especial de Ordenación del área delimitada.

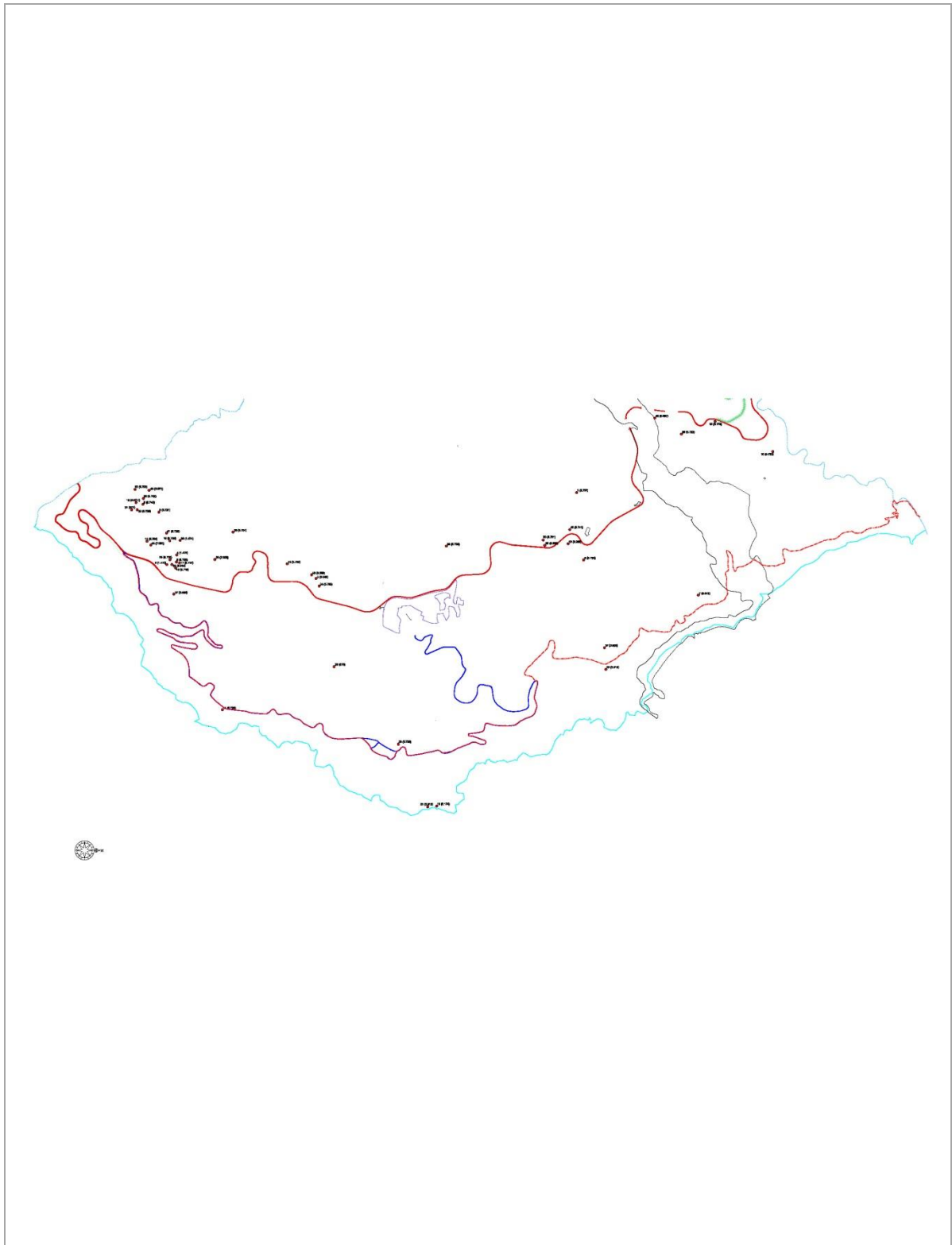
2.3. Planes Especiales de Ordenación

TÉRMINO MUNICIPAL		
CATEGORÍA DE SUELO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RAR/ RAA/ RPA 1/ RPA 2/ RPP		Plan Especial de Ordenación de Edificaciones Censadas PEEC - PUNTALLANA

2.3.1. Plan Especial de Ordenación de Edificaciones Censadas – Término Municipal (PEEC)

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS –
TÉRMINO MUNICIPAL (PEEC)**

TÉRMINO MUNICIPAL	RAR / RAA / RPA 1 / RPA 2 / RPP	PEEC
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

TÉRMINO MUNICIPAL	RAR / RAA / RPA 1 / RPA 2 / RPP	PEEC
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS	

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS S/ DECRETO 11/1997

La presente Revisión del Plan General de Ordenación de Puntallana incluye como Anexo un Censo de las edificaciones no amparadas por licencia, según disposición adicional primera del Texto Refundido de la LOTC y ENC. En este Censo se incluyen todas aquellas edificaciones que están destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero, y que se localizan en suelo rústico, y por tanto fuera del Suelo Urbano.

El objeto de este Censo es establecer un inventario previo que sienta las bases para la elaboración de un Catálogo de edificaciones No Amparadas por Licencia en el que se han de establecer las medidas correctoras ambientales, estéticas y urbanísticas para adecuar la edificación al medio en que se encuentran. Este Catálogo se redactará mediante un Plan Especial que tomará como documento de partida el Censo que ahora se adjunta.

No obstante, cuando se solicite autorización para el uso a que se destine la edificación, se tendrá que presentar ante el Ayuntamiento un certificado de idoneidad técnica, firmado por técnico competente, sobre las condiciones de estabilidad y seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, según disposición adicional primera del Texto Refundido.

Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.

1. El Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle, deberá contener un Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aún en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.
2. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
 - Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sean porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
 - Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que lude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencia municipal de obra.
5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la

resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

El Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia se remite a la elaboración del Plan Especial de Ordenación. Este Plan Especial se habrá de desarrollar durante el primer quinquenio de vigencia del PGO.

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2018



Fdo. CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados, S.L.P.

