

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLENA AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP)

MARZO DE 2025

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección del Arquitecto **Justo Fernández Duque**.

La Memoria de Sostenibilidad Económica y el Estudio de Sostenibilidad Económico, Financiero y Programa de Actuación han sido elaborados por la Graduada en Derecho y ADE Doña Eugenia Fernández Piñero.

La Memoria Medioambiental (Decreto 35/1995) ha sido elaborada por la Empresa de Investigaciones Medioambientales de Canarias INMACAN, S.L. y complementada posteriormente por el Biólogo Don Ángel Fermín Francisco Sánchez.

La documentación relativa a la Evaluación Ambiental Estratégica ha sido redactada por el Biólogo Don Ángel Fermín Francisco Sánchez y por la empresa ESAMB CANARIAS, S.L.

El Estudio Básico de Riesgos ha sido elaborado por la empresa GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS, S.L.

El Estudio Municipal de Movilidad ha sido elaborado por la empresa AGROVIAL CONSULTORES, S.L.

El Estudio socioeconómico y demográfico del Municipio ha sido elaborado por el Geógrafo D. José Domingo Fernández Pérez.

Los Catálogos de Protección de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico ha sido elaborado bajo la coordinación de Dña. María Inmaculada Abreu Expósito (Licenciada en Geografía e Historia).

La delineación ha corrido a cargo de Víctor Manuel Rodríguez Duque

La mecanografía y maquetación de documentos ha corrido a cargo de Cristina Monserrat Rodríguez Rodríguez.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	9
Artículo 1.0.1. La Ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación.	10
TÍTULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.	13
SECCIÓN 1ª REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.	15
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES	15
Artículo 2.1.1. Condiciones generales. Objeto y definición.	15
Artículo 2.1.2 Clasificación de los usos	15
Artículo 2.1.3 Regulación de los usos	17
Artículo 2.1.4 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento	18
Artículo 2.1.5 Servidumbres	19
Artículo 2.1.6 Tipificación de los usos	19
Artículo 2.1.7 Simultaneidad de usos	21
CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL	23
Artículo 2.2.1 Definición y clases	23
Artículo 2.2.2 Condiciones generales del uso residencial	23
Artículo 2.2.3 Residencias. Alojamiento temporal	24
CAPÍTULO 3 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	25
Artículo 2.3.0 Definición	25
SECCIÓN 1ª. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO	25
Artículo 2.3.1 Definición	25
Artículo 2.3.2 Clasificación	26
Artículo 2.3.3 Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en función de su intensidad.	26
Artículo 2.3.4 Situación de los locales de usos productivos, logísticos y de almacenamiento.	29
Artículo 2.3.5 Límites máximos para cada categoría	30
Artículo 2.3.6 Límites de kw/m ² y de potencia mecánica según categoría	32
Artículo 2.3.7 Niveles máximos de ruido en el medio exterior	33
Artículo 2.3.8 Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.	33
Artículo 2.3.9 Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles o estaciones de servicio.	33
SECCIÓN 2ª. USOS TERCIARIOS.	34
Artículo 2.3.10 Definición y clases	34
Artículo 2.3.11 Comercio minorista	35
Artículo 2.3.12 Hostelería	36
Artículo 2.3.13 Oficinas	37
CAPÍTULO 4 USO TURÍSTICO	39
Artículo 2.4.1 Definición	39
Artículo 2.4.2 Condiciones del uso turístico	39
CAPÍTULO 5 USOS DE EQUIPAMIENTO	41
Artículo 2.5.1 Definición y categorías.	41
Artículo 2.5.2 Tipos de usos de equipamientos. Condiciones.	42
CAPÍTULO 6 USOS DE ESPARCIMIENTO.	47
Artículo 2.6.1 Definición.	47
Artículo 2.6.2 Tipos de usos de esparcimiento en espacios adaptados.	47
Artículo 2.6.3 Condiciones de los usos de esparcimiento en espacios adaptados	48
CAPÍTULO 7 RED VIARIA Y TRANSPORTES.	49
Artículo 2.7.1 Definición y clases	49
Artículo 2.7.2 Condiciones de aplicación	50
Artículo 2.7.3 Clasificación de la red viaria	50
Artículo 2.7.4 Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.	52
Artículo 2.7.5 Desarrollo de la red viaria	52
Artículo 2.7.6 Servidumbres y afecciones de carreteras	52
Artículo 2.7.7 Condiciones del uso de aparcamientos.	53
Artículo 2.7.8 Condiciones para las áreas funcionales y de servicios de las vías.	53
Artículo 2.7.9 Condiciones para el uso de transporte.	53

CAPITULO 8. INFRAESTRUCTURAS	55
Artículo 2.8.1 Definición	55
Artículo 2.8.2 Localización	57
Artículo 2.8.3 Instalaciones especiales	57
Artículo 2.8.4 Líneas aéreas de Alta y Media Tensión	57
Artículo 2.8.5 Red de saneamiento.....	57
Artículo 2.8.6 Servidumbres	58
SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN	59
CAPITULO 9 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	59
Artículo 2.9.1 Significado de los conceptos utilizados	59
Artículo 2.9.2 Unidades de suelo	59
Artículo 2.9.3 Terreno natural y suelo.	60
Artículo 2.9.4 Definiciones relativas a la edificabilidad	61
Artículo 2.9.5 Ocupación de parcela.....	62
Artículo 2.9.6 Fachada	63
Artículo 2.9.7 Edificación cerrada	63
Artículo 2.9.8 Edificación semicerrada	63
Artículo 2.9.9 Edificación abierta.....	63
Artículo 2.9.10 Alineación de vía	64
Artículo 2.9.11 Rasante de la vía.....	64
Artículo 2.9.12 Alineación de edificación.....	64
Artículo 2.9.13 Distancias entre fachadas.....	64
Artículo 2.9.14 Retranqueo	64
Artículo 2.9.15 Reglas sobre retranqueos.....	65
Artículo 2.9.16 Manzana.....	65
Artículo 2.9.17 Profundidad edificable	65
Artículo 2.9.18 Espacio libre interior de manzana	65
Artículo 2.9.19 Medianería	66
Artículo 2.9.20 Reglas sobre medianerías.....	66
Artículo 2.9.21 Patios.....	67
Artículo 2.9.22 Cuerpos salientes	68
Artículo 2.9.23 Planta Baja.....	69
Artículo 2.9.24 Planta sótano	69
Artículo 2.9.25 Plantas altas	69
Artículo 2.9.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.	70
Artículo 2.9.27 Criterios de medición de alturas	70
Artículo 2.9.28 Sobre altura.....	70
Artículo 2.9.29 Elementos técnicos de las instalaciones.....	71
Artículo 2.9.30. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.....	72
TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ..	75
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	77
Artículo 3.1.1 Definición.	77
Artículo 3.1.2 Tipología edificatoria.....	77
Artículo 3.1.3 Otras Tipologías edificatorias	78
Artículo 3.1.4. Derecho a edificar	78
Artículo 3.1.5 Condiciones de las parcelas edificables.....	78
CAPITULO 2 ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)	81
Artículo 3.2.1 Definición y objetivos (RI).....	81
Artículo 3.2.2 Condiciones de aprovechamiento (RI)	81
Artículo 3.2.3 Condiciones de uso (RI)	83
CAPITULO 3 ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (RSI)	85
Artículo 3.3.1 Definición y objetivos (RSI).....	85
Artículo 3.3.2 Condiciones de aprovechamiento (RSI).....	85
Artículo 3.3.3 Condiciones de uso (RSI)	88
CAPITULO 4 ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUES (RAB)	89
Artículo 3.4.1 Definición y objetivos (RAB)	89

Artículo 3.4.2 Condiciones de aprovechamiento (RAB)	89
Artículo 3.4.3 Superficie libre de las parcelas (RAB)	91
Artículo 3.4.4 Condiciones de uso (RAB)	92
CAPITULO 5 ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)	93
Artículo 3.5.1 Definición y objetivos (RSE)	93
Artículo 3.5.2 Condiciones de aprovechamiento (RSE)	93
Artículo 3.5.3 Superficie libre de las parcelas (RSE)	95
Artículo 3.5.4 Condiciones de uso (RSE)	95
CAPITULO 6 ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)	97
Artículo 3.6.1 Definición y objetivos (RE)	97
Artículo 3.6.2 Condiciones de aprovechamiento (RE)	97
Artículo 3.6.3 Superficie libre de las parcelas (RE)	99
Artículo 3.6.4 Condiciones de uso (RE)	99
CAPITULO 7 ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (IA)	101
Artículo 3.7.1 Definición y objetivos (IA)	101
Artículo 3.7.2 Condiciones de aprovechamiento (IA)	101
Artículo 3.7.3 Superficie libre de las parcelas (IA)	103
Artículo 3.7.4 Condiciones de uso (IA)	103
CAPITULO 8 ZONA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E)	105
Artículo 3.8.1 Definición y objetivos (E)	105
Artículo 3.8.2 Condiciones de aprovechamiento (E)	105
Artículo 3.8.3 Condiciones de uso (E)	106
CAPITULO 9 ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. CLASES (LP)	109
Artículo 3.9.1 Clases (LP)	109
Artículo 3.9.2 Ordenación de las zonas verdes y áreas libres	109
CAPITULO 10 ZONA DE VIARIO	111
Artículo 3.10.1 Definición	111
Artículo 3.10.2 Ordenación de la zona de viario	111
CAPITULO 11 SUELO DE INTERÉS CULTURAL	113
Artículo 3.11.1 Definición	113
Artículo 3.11.2 Ordenación del suelo de interés cultural	113
Artículo 3.11.3 Documentación específica de los proyectos de obras en suelo de interés cultural	113
CAPITULO 12 RESUMEN SINTÉTICO DE LAS CONDICIONES NORMATIVAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.	115
TITULO 4. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES.	117
SECCIÓN 1ª REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS (AR)	119
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES	119
Artículo 4.1.1. Condiciones generales. Objeto y definición.	119
Artículo 4.1.2 Clasificación de los usos	119
Artículo 4.1.3 Usos susceptibles de introducir en los asentamientos rurales	121
Artículo 4.1.4 Simultaneidad de usos	122
CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL	123
Artículo 4.2.1 Definición y clases	123
Artículo 4.2.2 Condiciones generales del uso residencial	123
CAPITULO 3 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	125
Artículo 4.3.0 Definición	125
USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO	125
Artículo 4.3.1 Definición	125
Artículo 4.3.2 Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en función de su intensidad.	125
Artículo 4.3.3 Condiciones generales de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento.	127
Artículo 4.3.4 Definición y clases	128
Artículo 4.3.5. Comercio minorista	128
Artículo 4.3.6. Hostelería	129
Artículo 4.3.7. Oficinas	129

CAPITULO 4 USOS DE EQUIPAMIENTO	131
Artículo 4.4.1 Definición y categorías.	131
Artículo 4.4.2 Condiciones para la introducción de los usos de equipamiento.	131
CAPITULO 5 USOS DE ESPARCIMIENTO.....	133
Artículo 4.5.1 Definición.	133
Artículo 4.5.2 Tipos de usos de esparcimiento en espacios adaptados.	133
Artículo 4.5.3 Condiciones para la introducción de los usos de esparcimiento en espacios adaptados.	133
CAPITULO 6 USOS DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DE TRANSPORTE.	135
Artículo 4.6.1 Definición y clases	135
Artículo 4.6.2 Condiciones de aplicación	136
Artículo 4.6.3 Clasificación de la red viaria	136
Artículo 4.6.4 Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.	136
Artículo 4.6.5 Desarrollo de la red viaria	137
Artículo 4.6.6 Servidumbres y afecciones de carreteras.....	137
Artículo 4.6.7 Condiciones del uso de aparcamientos.	137
Artículo 4.6.8 Condiciones para las áreas funcionales y de servicios de las vías.	137
Artículo 4.6.9 Condiciones para el uso de transporte.....	138
CAPITULO 7. INFRAESTRUCTURAS	139
Artículo 4.7.1 Definición y condiciones de ordenación.....	139
Artículo 4.7.2 Servidumbres	139
SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN	141
CAPITULO 8 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	141
Artículo 4.8.1 Significado de los conceptos utilizados	141
Artículo 4.8.2 En relación con el suelo, espacios y unidades de suelo.....	141
Artículo 4.8.3 Terreno natural	142
Artículo 4.8.4 Definiciones relativas a la edificabilidad	142
Artículo 4.8.5 Ocupación	143
Artículo 4.8.6 Alineación de vía	144
Artículo 4.8.7 Rasante de la vía.....	144
Artículo 4.8.8 Retranqueo	144
Artículo 4.8.9. Unidad de zona de la ordenación pormenorizada.	145
Artículo 4.8.10 Planta Baja.....	145
Artículo 4.8.11 Planta sótano	145
Artículo 4.8.12. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.	145
Artículo 4.8.13 Criterios de medición de alturas	145
Artículo 4.8.14 Sobre altura.....	145
TITULO 5. INSTRUMENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	147
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	149
Artículo 5.1.1. Instrumentos de actuación urbanística	149
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	151
SECCIÓN 1ª: CLASES	151
Artículo 5.2.1. Clases de instrumentos de ordenación.	151
SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	153
Artículo 5.2.2. Planes Parciales.....	153
Artículo 5.2.3. Planes Especiales.....	155
Artículo 5.2.4. Estudios de Detalle.....	156
Artículo 5.2.5. Catálogos de protección.	157
Artículo 5.2.6. Catálogos de impactos.	157
Artículo 5.2.7. Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.....	158
Artículo 5.2.8. Ordenanzas provisionales municipales.	159
CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	161
SECCIÓN 1ª: FORMAS DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	161
Artículo 5.3.1. Tipos de actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.....	161
Artículo 5.3.2. Formas de ejecución de la ordenación urbanística.	162
Artículo 5.3.3. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística sistemática.	163
Artículo 5.3.4. Delimitación de Unidades de Actuación.....	163

Artículo 5.3.5. Sistemas y Formas de Ejecución Jurídica del Planeamiento.....	163
Artículo 5.3.6. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.....	165
SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS	165
Artículo 5.3.7. Parcelaciones urbanísticas.....	165
TITULO 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	167
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	169
Artículo 6.1.1. Definición.....	169
Artículo 6.1.2. Informe preceptivo.....	169
Artículo 6.1.3. Instrumentos de protección.....	169
Artículo 6.1.4. Listado de Planes Especiales de Protección.....	170
CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	173
Artículo 6.2.1. Clases.....	173
Artículo 6.2.2. Delimitación del área de aplicación.....	173
SECCIÓN 1ª. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	173
Artículo 6.2.3. Regulación de los recursos arqueológicos.....	173
SECCIÓN 2ª. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO	175
Artículo 6.2.4. Niveles de protección.....	175
Artículo 6.2.5. Definición de los tipos de intervención.....	177
Artículo 6.2.6. Nivel de protección INTEGRAL.....	179
Artículo 6.2.7. Nivel de protección AMBIENTAL.....	180
Artículo 6.2.8. Revisión del listado de edificios protegidos.....	195
Artículo 6.2.9. Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina.....	196
Artículo 6.2.10. Catálogo.....	196
SECCIÓN 3ª. CAMINOS RURALES	196
Artículo 6.2.11. Protección de caminos rurales.....	196
CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	199
SECCIÓN 1ª. ÁMBITOS AMBIENTALES.....	199
Artículo 6.3.1. Definición y tipos de ámbitos.....	199
Artículo 6.3.2. Lugares de Importancia Comunitaria. (LIC) Y Zonas de Especial Conservación (ZEC).....	200
Artículo 6.3.3. Espacios Naturales Protegidos. (enp).....	201
SECCIÓN 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE	202
Artículo 6.3.4. Protección del litoral.....	202
Artículo 6.3.5. Protección de los recursos hidrológicos. Control de vertidos.....	204
Artículo 6.3.6. Protección de la vegetación.....	206
Artículo 6.3.7. Protección de la fauna.....	206
Artículo 6.3.8. Protección del suelo.....	206
Artículo 6.3.9. Protección del paisaje.....	207
Artículo 6.3.10. Protección del cielo.....	207
Artículo 6.3.11. Protección atmosférica y ambiental.....	207
CAPITULO 4 FICHAS DE PLANEAMIENTO. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN	209

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.0.1. La Ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación.

10

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 142.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante de (LSENPC), el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la normativa de la ordenación pormenorizada.

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos como para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

1. La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado, regulando los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
2. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, que complemente la ordenación estructural, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%) dentro del núcleo o área territorial delimitada en el Plan General.
3. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
4. La determinación, si procede, de reservas complementarias de dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
5. La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
6. La ordenación completa y con un grado similar al de los suelos urbanos ordenados, de los Asentamientos Rurales, así como determinados Sistemas Generales y/o Equipamientos Estructurantes, estos últimos cuando se entienda necesaria la misma por su relevancia territorial y estructural en la ordenación municipal.

7. El establecimiento de las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.
8. Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

TITULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

SECCIÓN 1ª REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Condiciones generales. Objeto y definición.

1. La presente regulación de los usos se refiere y es de aplicación exclusiva a los suelos urbanos y urbanizables. La regulación de los usos en suelo rústico en este Plan General se realiza en el Título Quinto de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE), que se compenetran en los asentamientos rurales con la regulación establecida en el Título 4 de la presente NUOP.
2. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, en los ámbitos de suelo urbano y en el suelo urbanizable. Serán de aplicación en la forma en que para cada caso se establece.
3. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y todas las que correspondan a la regulación de la zona o ámbito territorial en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.
4. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal que les fuera de aplicación.

Artículo 2.1.2 Clasificación de los usos

En concordancia con los Art. 275 de la Normativa del PIOLP, se establece la siguiente clasificación de los usos para los suelos urbanos y urbanizables:

USOS PRINCIPALES		
USOS COMPATIBLES	COMPLEMENTARIOS	
	AUTORIZABLES	Sin Limitaciones
		Con Limitaciones
USOS PROHIBIDOS		

Usos principales.

Se entienden por usos principales, aquellos que caracterizan o han de caracterizar, un ámbito, sector, zona o parcela de suelo urbano y urbanizable, que este Plan General establece como prioritarios respecto a otros que se puedan establecer. El uso principal se denomina global cuando caracteriza a un ámbito o sector, y pormenorizado cuando caracteriza a una zona o parcela concreta.

Usos compatibles.

Se entienden por usos compatibles aquellos que se admiten en un ámbito, sector, zona o parcela de suelo urbano y urbanizable, por no ser contradictorios con los principales, tienen pues carácter de usos secundarios. Se consideran dos tipos de usos: **Los compatibles complementarios y los compatibles autorizables.**

Son **usos compatibles complementarios** aquellos cuya introducción o mantenimiento se debe fomentar en tanto contribuyen al cumplimiento de los fines previstos en la ordenación y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.

Son **usos compatibles autorizables** aquellos usos compatibles sin repercusión especial en la clase o categoría. Se distinguen dos subtipos atendiendo a si su introducción se realiza con o sin limitaciones.

Autorizables sin limitaciones

Son aquellos usos que pueden ser introducido en un ámbito, sector, zona o parcela de suelo urbano y urbanizable, sin otras limitaciones que las que emanan de la ordenación, y de manera que el uso principal no resulte alterado.

Autorizables con limitaciones

Son aquellos usos que pueden ser introducidos en un ámbito, sector, zona o parcela de suelo urbano y urbanizable, mediante la imposición de las condiciones o limitaciones señaladas para el uso o actividad en la ordenación, sin que el uso principal resulte alterado.

Usos y actividades prohibidos

Son usos prohibidos aquellos que se impidan explícitamente en un ámbito, sector, zona o parcela de suelo urbano y urbanizable, por ser incompatibles con los objetivos generales establecidos en la ordenación. A efectos de aplicación de estas Normas se entenderán como prohibidos aquellos usos que lo sean por aplicación de la Normativa del PIOLP.

También se consideran prohibidos aquellos usos que, no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptualizados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente.

Artículo 2.1.3 Regulación de los usos

1. Usos obligados:

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

2. Usos provisionales:

Los que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 32.1 de la LSENPC. El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada.

3. Usos fuera de ordenación:

Aquellos usos que se vienen desarrollando con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. El régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación, establecido en el art. 362 de la LSENPC, queda limitado a las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en origen a las que no es posible

aplicar el ejercicio de potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, pudiéndose ejecutar, únicamente, obras de conservación.

4. Usos consolidados:

Se consideran usos consolidados, a los efectos de la LSENPC, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones **legales terminadas** o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 362 de la LSENPC, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del Art. 361 de la LSENPC sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. Usos disconformes con la nueva ordenación, pero compatibles con la misma:

Son aquellos usos preexistentes, que, sin estar prohibidos por este Plan General, incumplen alguno de los parámetros establecidos en el mismo, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante, será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigibles por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

6. Usos existentes o preexistentes:

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de actividad.

Artículo 2.1.4 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada parte del territorio un uso principal o pormenorizado, y en su caso, los correspondientes usos compatibles.
2. Los usos principales se regulan en este Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa para el suelo urbano y urbanizable, de conformidad a lo que se establece asimismo en el presente Título.
3. En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, con ordenación pormenorizada establecida directamente desde el Plan General, se regulan los usos principales y los pormenorizados, además de los compatibles y prohibidos.
4. En suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo y en suelo urbanizable no ordenado, el Plan General asigna a cada ámbito o sector, el uso principal.

18

5. La regulación de los usos pormenorizados y los compatibles, así como los prohibidos, se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación general y pormenorizada, salvo que se estime más oportuno remitir esta última al planeamiento especial correspondiente.
7. En cualquier clase de suelo, el uso principal residencial resultará incompatible con el uso principal industrial, salvo que el Plan manifieste expresamente su compatibilidad.

Artículo 2.1.5 Servidumbres

1. Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.
2. Las servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación en él establecida.

Artículo 2.1.6 Tipificación de los usos

Atendiendo al Art. 276 de la Normativa del PIOLP, este Plan General tipifica en suelo urbano y urbanizable los usos, según su función, en los siguientes grupos:

USOS DOTACIONALES

USOS RESIDENCIALES (CAP. 2)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
	RESIDENCIAL COLECTIVO	Viviendas unifamiliares agrupadas.
		Vivienda plurifamiliar
		Vivienda de protección pública
		Residencia.
USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CAP. 3)	USOS PRODUCTIVOS LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO	Categoría I
		Categoría II
		Categoría III
	USOS TERCIARIOS	Uso comercio minorista
		Uso de hostelería
		Uso de oficinas

USOS DE EQUIPAMIENTO, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

USOS DE EQUIPAMIENTOS (CAP. 4)	Docentes
	Sanitario-Asistenciales
	Socioculturales
	Deportivos
	Parques, Espacios Libres y Áreas recreativas
	Servicios de protección
	Religiosos
	Otros servicios públicos
USOS DE ESPARCIMIENTO (CAP. 5)	En espacios adaptados tipo I
	En espacios adaptados tipo II
	En espacios adaptados tipo III
USOS DE INFRAESTRUCTURAS VIARIA Y DE TRANSPORTE (CAP. 6 Y CAP.7)	Usos de infraestructura aeroportuaria
	Usos de infraestructura viaria
	Usos de infraestructura de transporte
	Usos de infraestructura energética
	Usos de infraestructura de telecomunicaciones
	Usos de infraestructura hidrológica
	Usos de infraestructura de gestión de residuos

En la estructura general del municipio se ha considerado los **usos primarios**, entendiéndose por tales, aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieran procesos de transformación y si los tuvieran sean de mínima importancia, o bienes que sirvan de insumos a determinadas actividades industriales.

Estos usos son los propios del suelo rústico, y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos, de aquellos dirigidos al autoconsumo.

Usos medioambientales, son aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos y espacios naturales, tales como los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 2.1.7 Simultaneidad de usos

Si una actividad puede ser considerada simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el uso que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de tales usos con la vivienda.

CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.2.1 Definición y clases

1. Los usos residenciales comprenden las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas.
 - a) **Residencial unifamiliar:** Corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en un edificio destinado a una sola vivienda y situado en parcela independiente, que tiene acceso independiente y exclusivo desde vía pública.
 - b) **Residencial colectivo:** que incluye las siguientes modalidades:
 - 1) Viviendas unifamiliares agrupadas: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar constituidas por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosadas o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
 - 2) Vivienda plurifamiliar: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen accesos, instalaciones y otros elementos comunes, encontrándose sujetos al régimen de propiedad horizontal.
 - 3) Vivienda de protección pública: corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.
 - 4) Residencia: Corresponde a las actividades de alojamiento en un edificio compuesto en unidades habitacionales destinados al alojamiento comunitario, que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos.

Artículo 2.2.2 Condiciones generales del uso residencial

1. Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas que no sean de promoción pública, serán como mínimo las determinadas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2. alguna dependencia de la vivienda, a excepción de cocinas y baños, se ha de abrir a espacio exterior a través de alguna de sus fachadas. No se considerará espacio exterior, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 15 metros.
3. Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 2.2.3 Residencias. Alojamiento temporal.

1. Las residencias de alojamiento temporal se incluyen en el presente Plan General dentro de grupo de usos residenciales, definiéndose como aquel destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como residencias, albergues juveniles, asilos, etc. No incluye las modalidades previstas en la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, o cualquier otra norma dictada por la Administración de Turismo.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.), asimismo totalmente independientes de las del resto de la edificación.
3. Los parámetros de ordenación para la edificación serán los aplicables según la zona que corresponda.

CAPITULO 3 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 2.3.0 Definición

En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, los usos de actividades económicas comprenden todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicio. Dentro del uso primario se establecen las siguientes categorías:

a) Usos productivos, logísticos y de almacenamiento.

1) Categoría I.

- Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural no extractivo.
- Actividades artesanales y oficios artísticos.

2) Categoría II.

- Industria ligera o talleres mecánicos.
- Almacenaje minorista.

3) Categoría III.

- Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas localizadas en áreas especializadas.
- Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista.

b) Usos terciarios:

- 1) Uso comercio minorista.
- 2) Uso de hostelería.
- 3) Uso de oficinas.

SECCIÓN 1ª. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 2.3.1 Definición

En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, dentro de los usos de actividades económicas se encuentran los denominados “usos productivos, logísticos y de almacenamiento”, que comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Artículo 2.3.2 Clasificación

1. A efectos de la admisión de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento se clasifican teniendo en cuenta, **por una parte**, los niveles de intensidad, que incide directamente en el grado de transformación territorial, así como capacidad de generación de efectos molestos, nocivos para la salubridad, daños y otras alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, **y por otra**, considerando el entorno en el que se sitúan.
2. Por el primer concepto se clasifican en tres categorías y por el segundo se establecen seis situaciones.

Artículo 2.3.3 Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en función de su intensidad.

1. No se consideran propias del suelo urbano las actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo, en tanto se transforman y preparan para el consumo de bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno (Art. 276.7 a) 1) a) de la Normativa del PIOLP). Estos usos y actividades se desarrollan habitualmente en el suelo rústico, quedando regulados en el Título 5 de la NUOE, si bien, pueden desarrollarse en suelos urbanos o urbanizables, regulándose en este capítulo esta última opción.
2. Las actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas incluidas en la Categoría III (Art. 276.7.a) 3) a) de la Normativa del PIOLP) que por sus características de incompatibilidad con otros usos (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad) deban localizarse en áreas especializadas, pueden situarse tanto en suelo urbano o urbanizable, industrial, como en suelo rústico, regulándose en tal caso en el Título 5 de la NUOE.
3. En función de la intensidad de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen las siguientes categorías susceptibles de implantación en los suelos urbanos y urbanizables:

Categoría I: Actividades propias del uso con repercusión baja en relación al medio en el que se implanta. Se consideran dos subcategorías:

- A. Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
- B. Actividades artesanales y oficios artísticos. Aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma. Son actividades admitidas en promiscuidad con la vivienda, de carácter no molesto para la residencia, como las de carácter artesanal o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kw. cada uno.

Categoría II: Aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- A. Industria ligera o talleres mecánicos, cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas diferenciadas. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
- B. Almacenaje minorista, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas.

Categoría III: Aquellas actividades propias de uso con repercusión alta en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- A. Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas, que por sus características de incompatibilidad con otros usos (molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.

- B. Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista** correspondientes a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.		
CATEGORIA I	A	Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural.
	B	Actividades artesanales y oficios artísticos.
CATEGORIA II	A	Industria ligera o talleres mecánicos.
	B	Almacenaje minorista (superficie útil < 500 m²).
CATEGORÍA III	A	Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas en áreas especializadas.
	B	Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista.

4. Para que los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, incluidos en la **Categoría I** anterior, sean compatibles con los usos residenciales, tales como los talleres o pequeñas industrias, y los almacenes, han de cumplirse los siguientes condicionantes:
- Que la potencia de los motores empleados sea inferior a 5 kw cada uno y que no empleen a más de ocho trabajadores.
 - Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
 - Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
 - Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
 - Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
 - Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
 - Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
5. Se entiende por instalación auxiliar de una actividad de carácter productivo, logístico y de almacenamiento, los elementos de transporte interno y manutención, los depósitos para

combustibles, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia que vendrán reguladas por su reglamentación propia.

Las instalaciones auxiliares anteriormente definidas no se clasificarán en una categoría concreta, salvo que, por sus dimensiones y naturaleza, por su potencial peligrosidad, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

6. Se consideran actividades incompatibles con el uso residencial, los talleres de mecánica del automóvil y los de chapa y pintura, así como las carpinterías metálicas y de madera.
7. Los almacenes definidos en el Art. 2.3.1.7 se clasificarán, en general, como de segunda categoría (II-B), salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior (III-B).

Artículo 2.3.4 Situación de los locales de usos productivos, logísticos y de almacenamiento.

Se denomina situación a la ubicación relativa de un uso o actividad en relación con su entorno inmediato.

Situación 1ª

En el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso de edificación de vivienda plurifamiliar con acceso a través de espacios comunes.

Situación 2ª

- a) En planta baja o inferiores de edificio de vivienda plurifamiliar o unifamiliar y en edificación independiente de vivienda unifamiliar. En ambos casos con accesos independientes.
- b) En planta baja o inferior de edificio no destinado a usos productivos, logísticos y de almacenamiento, y no destinado a uso de vivienda.

Situación 3ª

En edificios calificados como industriales compatibles con otras actividades.

Situación 4ª

En edificios calificados como industriales exclusivos para la misma actividad.

Situación 5ª

En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros.

Situación 6ª

En edificios aislados en zonas alejadas de los núcleos urbanos residenciales y turísticos.

Artículo 2.3.5 Límites máximos para cada categoría

Tabla IX. 3.5.

		SITUACIONES							
		S 1ª	S 2ª		S 3ª	S 4ª	S 5ª	S 6ª	
CATEGORÍAS			a	b					
	I-A	0.03	0,05	NP	NP	NP	NP	NP	Kw/m²
		3	5	NP	NP	NP	NP	NP	Pot. Total máx. (Kw)
	I-B	NO	0.045	0.052	0.067	0.075	ILIM.	ILIM.(*)	Kw/m²
		NO	15	21	67.5	378	ILIM.	ILIM.(*)	Pot. Total máx. (Kw)
	II-A	NO	NO	0.052	0.067	0.075	ILIM.	ILIM.(*)	Kw/m²
		NO	NO	21	90	375	ILIM.	ILIM.(*)	Pot. Total máx. (Kw)
	II-B	< 250 m²	< 250 m²	< 250 m²	ILIM.	ILIM.	ILIM.	ILIM.(*)	SUP. UTIL
		0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	ILIM.(*)	Pot. máx. (Kw/m²)
	III-A	NO	NO	NO	NO	ILIM.	ILIM.	ILIM.(*)	Kw/m²
		NO	NO	NO	NO	ILIM.	ILIM.	ILIM.(*)	Pot. Total máx. (Kw)
	III-B	NO	NO	NO	ILIM.	ILIM.	ILIM.	ILIM.(*)	SUP. UTIL >500 M²
		NO	NO	NO	0,02	0,02	0,02	ILIM.(*)	Pot. máx. (Kw/m²)

NP: No procede su introducción.

ILIM.: No se establecen límites de potencia máxima instalada.

NO: Se prohíbe la categoría industrial concreta en esa situación.

(*): Se admite cuando estos edificios se sitúen en suelo urbano o urbanizable.

- Los límites máximos para cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se refieren a los siguientes elementos:
 - Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada al uso industrial
 - Potencia mecánica
 - Grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad.
- La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

➤ Molestias:

- Ruido (en exterior de local propio y vecino más afectado)
- Humos, gases, vahos y olores.
- Polvo.
- Aguas residuales.
- Residuos industriales.
- Transportes, carga y descarga.

- Instalaciones visibles.
- Aglomeraciones del personal.
- Calor.
- Vibraciones.

➤ **Nocividad e insalubridad:**

- Gases y elementos contaminantes.
- Aguas residuales.
- Materias y manipulación.
- Radiaciones.
- Vertidos y desperdicios.

➤ **Peligrosidad:**

- Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
- Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Materiales explosivos.
- Derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Condicionantes y aptitud del local. Se refiere a las características arquitectónicas del local, así como su situación dentro de una zona edificada y de la propia edificación y los usos existentes.
- Condicionantes y aptitud de los accesos. Se refiere a las características que presenten los accesos al local, tanto los de aproximación exterior, como los itinerarios dentro de la edificación en que se ubica, y los usos existentes en las trayectorias de acceso.

3. Los usos productivos, logísticos y de almacenamiento de categoría superior a segunda (II) no serán tolerados a menos de catorce metros de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente, tampoco se podrán autorizar los usos reseñados respecto a una instalación de usos productivos, logísticos y de almacenamiento, legalmente establecida de categoría superior a la segunda (II) a menor distancia que la indicada.
4. Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kW/m² y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro del Art. 2.3.5. Por la Administración se concretarán los niveles de molestia,

nocividad, insalubridad y peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

5. Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior, tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los servicios técnicos municipales y con la conformidad del órgano competente en materia de actividades clasificadas, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

Artículo 2.3.6 Límites de kw/m² y de potencia mecánica según categoría

1. Los límites máximos para cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en kw/m² y potencia total, son las que figuran en la tabla adjunta del artículo 2.3.5.
2. Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire u otras para el acondicionamiento del local y para manutención.
 - b) La superficie computada incluirá sólo la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
 - c) Cuando una misma actividad industrial ocupe diversas situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas estará de acuerdo con la tabla del artículo anterior.
 - d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.
 - e) Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Artículo 2.3.7 Niveles máximos de ruido en el medio exterior

1. Las perturbaciones por ruidos procedentes de actividades industriales no sobrepasarán los límites que se indican en el presente artículo.

Sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado de vehículos, no se podrá producir ruido alguno que sobrepase, en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

2. La medición se realizará en el exterior de la actividad, tal y como se regula en la antedicha ordenanza.
3. En el caso de instalaciones o actividades industriales ya establecidas y que estén en consonancia con la zona en que se encuentren ubicadas, los límites se aumentarán en + 5 dBA.

Artículo 2.3.8 Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por las medidas correctoras utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad productiva, logística o de almacenamiento en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el término de tiempo que se otorgue al promotor para la corrección de deficiencia o la adopción de otras medidas, no se garantizara el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Una actividad de categoría superior nunca se podrá reducir a la categoría primera.

Artículo 2.3.9 Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles o estaciones de servicio.

1. Para autorizar la instalación de una estación de suministro de carburantes en suelo urbano se deberá tramitar un Plan Especial, en el que se garantice la resolución de las condiciones

de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc. y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc, en relación a la zona en que se ubique. En ningún caso la edificabilidad superará a la de la zona en que se sitúe.

2. Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes zonas establecidas, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia y oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial no dará lugar a ningún tipo de indemnización.
3. En suelo rústico, las estaciones de servicio se regulan según lo dispuesto en el Art. 5.3.41 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE) relativa al Régimen del Suelo Rústico, no siendo precisa la redacción de un Plan Especial para su implantación, que se realizará directamente mediante instrumento urbanístico que legalmente proceda.

SECCIÓN 2ª. USOS TERCIARIOS.

Artículo 2.3.10 Definición y clases

1. En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, Los usos terciarios comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico) y los servicios: financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías:
 - a) Uso **comercio minorista**: comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales, para ser usados o consumidos fuera de los mismos, o mediante la prestación de servicios personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlo según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta: puesto de venta, local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado, comercio especializado y centro comercial.
 - b) Uso de **hostelería**: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.

- c) Uso de **oficinas**: Comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública que se consideran equipamientos administrativos.
2. El uso de almacén tiene la consideración de uso industrial en estas Normas, salvo que se trate de almacenamiento vinculado a una actividad principal terciaria, en cuyo caso se estará a lo dispuesto para dicho uso.
3. Los usos terciarios o de servicios clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos o que necesiten para su desarrollo de tales actividades, se catalogarán en categoría segunda (Art. 2.3.3) debiendo adoptar todas las medidas correctoras impuestas por la legislación sectorial vigente, así como las que se deriven de la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

Artículo 2.3.11 Comercio minorista

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
3. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.
4. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².
- b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
- c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 100 m² de superficie útil.

Artículo 2.3.12 Hostelería

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc. distinguiéndose entre:
 - a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.
 - b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, discotecas, juegos recreativos, etc.
2. El uso definido en el apartado b de este artículo deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Sin tener en cuenta el ruido generado por el tráfico rodado de vehículos, las perturbaciones por ruidos procedentes de instalaciones con actividad musical no sobrepasarán los límites establecidos en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
 - b) La medición se realizará en el exterior del local, en horario de máxima afluencia de público conforme a la ordenanza anterior.
 - c) La actividad no se desarrollará total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, ni será permitida la formación de tumultos o algarabías en el exterior o inmediaciones de los locales donde se desarrolle la actividad.

Por razones de compatibilización de estas actividades potencialmente generadoras de ruidos con el derecho al descanso de las zonas residenciales, el Ayuntamiento, dentro de las competencias otorgadas por el Art. 10 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, podrá acotar ciertos sectores o tramo de calles, donde se restringe, limita o prohíbe la apertura de establecimientos de esta índole.

Artículo 2.3.13 Oficinas

1. Se incluyen en el uso de oficinas aquellas actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
3. Se incluyen igualmente servicios de información, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.
4. Una actividad de las reguladas en este artículo podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta primera del mismo.
5. Si el acceso a las actividades incluidas en el uso de oficinas se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán sobrepasar los 200 m² de superficie construida total.
6. Las actividades tales como despachos profesionales, consultas médicas, talleres domésticos de relojeros, joyeros y similares se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.

CAPITULO 4 USO TURÍSTICO

Artículo 2.4.1 Definición

La definición del uso turístico, a los efectos de estas Normas, es la establecida en el Art. 31 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, esto es:

- a) *“A los efectos de esta Ley, ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio.*
- b) *Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.”*

En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, los usos turísticos comprenden las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio. Dentro del uso turístico se establecen las modalidades definidas en la legislación turística de aplicación.

Asimismo, se incluyen dentro del uso turístico todos los establecimientos y actividades determinadas en el Art. 2 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, aunque debido a la naturaleza de la actividad y servicios que prestan se engloban, por este PGO, en otros usos.

Artículo 2.4.2 Condiciones del uso turístico

1. Cuando la actuación turística que se pretenda implantar corresponda a **uso turístico convencional**, las condiciones de infraestructura, servicios y estándares de densidad serán los establecidos en la legislación vigente de aplicación.
2. En aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, quedan derogadas en particular las determinaciones urbanísticas del Planeamiento Insular sobre el suelo urbano y urbanizable, reguladoras del uso turístico en dicho suelo, y

las determinaciones previstas en el artículo 13.1 de dicha ley que se contengan en cualquiera de los instrumentos de ordenación vigentes en las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la misma, concretamente, los instrumentos de ordenación, de cualquier clase que sean, no podrán establecer limitaciones cuantitativas, absolutas o relativas, sobre el número global o zonal de plazas alojativas ni ritmos de implantación ni imponer distancias mínimas entre los mismos, ni exigir o excluir modalidades, tipologías o categorías turísticas para los establecimientos susceptibles de implantación, quedando derogadas las previstas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, en adelante PTETLP, y en el Plan Insular de Ordenación, en adelante PIOLP. Por todo lo cual, **no son de aplicación** las limitaciones cuantitativas respecto a la ordenación del uso turístico establecidas en dichos instrumentos para los ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables del presente Plan General.

3. El área delimitada en el ámbito urbano de Los Sauces (SUCU-1), dispensada del cumplimiento del estándar turístico de densidad por el PTETLP, delimitada en la ficha Z4 51 002 (Los Sauces) del Anexo –A- de la Normativa de dicho Plan, coincide con la recogida en los Planos OEC-3 y OEC-4 del presente PGO.

CAPITULO 5 USOS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 2.5.1 Definición y categorías.

1. En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, los usos de equipamiento comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas, y los equipamientos públicos o privados. Dentro del uso de equipamientos se establecen las siguientes categorías:
 - a) Docente: comprenden las actividades de enseñanza reglada (prescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.
 - b) Sanitario-asistenciales: comprenden las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia sociosanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio-sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con gestión centralizada y titularidad invisible, no asimilable al uso residencial. También incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales, y/o de atención especializada o disminuidos, centros de día para la gente mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.
 - c) Socioculturales: comprende las actividades de tipos culturales desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similar que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo, ni deportivo. Se incluyen en ese uso las actividades socio-culturales que se desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.

- d) Deportivos: comprende los servicios destinados a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares.
 - e) Parques, espacios libres y áreas recreativas: comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificadas destinados específicamente a estos usos.
 - f) Servicios y protección: comprende las instalaciones y espacios reservados para los servicios relacionados con las actividades de acuartelamiento de las fuerzas de defensa, orden público, bomberos y establecimientos penitenciarios.
 - g) Religiosos: comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.
 - h) Otros servicios públicos: comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos.
2. En general se definen como usos de equipo los que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

Artículo 2.5.2 Tipos de usos de equipamientos. Condiciones.

1. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

a) Docente o enseñanza.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, institutos, etc. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en:

a) Educación infantil, guarderías y ludotecas

- 1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
- 2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Centros escolares e institutos

- 1) En edificios educativos exclusivos.

- 2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de superficie construida.

c) Academias o escuelas de música, danza o similares

- 1) En edificios educativos exclusivos.
- 2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

b) Sanitario-asistenciales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a) En edificio sanitario exclusivo.
- b) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

Cuando se determinen factores que ocasionen molestias, o riesgos de insalubridad y peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades sociosanitarias sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

c) Socioculturales.

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería se consideraran designadas en éste.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

d) Deportivos.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera

siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

e) Parques, espacios libres y áreas recreativas.

Las actividades de ocio, recreo o reposo ejercidas en áreas abiertas para tal fin, requiere la ordenación de esos espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, a plazas y a los parques, que tiene por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos o de los asentamientos.
- c) Desarrollar juegos infantiles.
- d) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- e) Obtención de mejores condiciones estéticas para el municipio.
- f) Cualquier otra finalidad análoga.

Las clases de zonas verdes y áreas libres se determinan en el Art. 3.9.1 siguiente.

En los proyectos de parques, plazas y áreas peatonales y recreativas, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y estancia de la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.

f) Servicios y protección.

Los servicios relacionados con actividades militares y de defensa, los centros penitenciarios, los bomberos, policía, guardia civil, centros tutelares de menores u otros similares, se regularán por la normativa sectorial de aplicación, debiendo localizarse, cuando no estén previstos en la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanos y sectores urbanizables, en zonas separadas de los usos residenciales.

Cuando se determinen factores que ocasionen molestias, o riesgos de peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades relacionadas con los diversos servicios públicos y concretamente los de protección, sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, debiendo localizarse preferentemente en las plantas bajas de las edificaciones con acceso directo a espacio libre público.

g) Centros religiosos

Cuando se determinen factores que ocasionen molestias por ruidos o por afluencia numerosa de personas, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana. En todo caso, en los edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades religiosas que entrañen acumulación numerosa de personas sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

h) Otros servicios públicos.

En concordancia con el PIOLP se incluyen en este epígrafe los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos.

2. Cuando se determinen factores que ocasionen molestias por ruidos o por afluencia numerosa de personas, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana. En todo caso, en los edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.
3. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, la prestación de servicios públicos que entrañen acumulación numerosa de personas sólo podrá ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

CAPITULO 6 USOS DE ESPARCIMIENTO.

Artículo 2.6.1 Definición.

1. Los usos de esparcimiento previstos en el Art. 276.2.a) en espacios no adaptados, donde se engloban actividades como la contemplación de la naturaleza, el senderismo, el montañismo y el baño, propios del suelo rústico, no se consideran en este grupo de usos y actividades.

En concordancia con el Art. 276.2 de la Normativa del PIOLP, los usos recreativos comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Las actividades de esparcimiento propios en los núcleos urbanos se realizan en “espacios adaptados”, comprendiendo las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican transformación del entorno y/o construcciones de soporte para la actividad, sin que necesariamente estén vinculados a grandes superficies de suelo.

Artículo 2.6.2 Tipos de usos de esparcimiento en espacios adaptados.

Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a) **Tipo I.-** Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similar ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.
- b) **Tipo II.-** Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos. Dichas instalaciones serán aisladas dentro de la ordenación y no conformarán en sí mismo áreas urbanizadas. Cuando no tenga una gran dimensión, se incluyen además en este tipo:
 - Los salones recreativos y de juegos. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
 - Los locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
 - Los locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

- c) **Tipo III.-** Complejos edificados de gran dimensión cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes: los parques de atracciones, campos de golf, parques acuáticos, zoológicos, actividades recreativas públicas o privadas especialmente admitidas en el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.6.3 Condiciones de los usos de esparcimiento en espacios adaptados.

1. Los usos de esparcimiento de los espacios adaptados Tipo I en los ámbitos urbanos y sectores urbanizables, sólo se admiten en el Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público, cuando se encuentren previstos en los proyectos técnicos para su implantación.
2. Los usos de esparcimiento de los espacios adaptados Tipo II, sólo se admiten en las áreas y zonas previstas para tal fin en la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables.
3. En los proyectos de los espacios para el ejercicio de actividades y uso de esparcimiento de los Tipos I y II, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y ejercicio de actividades por la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.
4. Los salones recreativos y de juego, y los locales de espectáculos tales como cines y teatros, etc..., de pequeña dimensión, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo independientes de los del resto del edificio.
5. Los usos de esparcimiento en espacios adaptados Tipo III, sólo caben en las zonas previstas específicamente para tal fin en los ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables, debiendo en todo caso realizarse, conjuntamente con el proyecto técnico para su implantación, una evaluación detallada respecto a la incidencia en la movilidad, del tráfico rodado, las zonas residenciales próximas, la capacidad de evacuación, etc... en relación con los aforos máximos admitidos.

CAPITULO 7 RED VIARIA Y TRANSPORTES

Artículo 2.7.1 Definición y clases

Se incluyen aquí los usos de infraestructura viaria y de transporte, definidos en el Art. 276.4.c) de la Normativa del PIOLP, dentro de los ámbitos de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable. En concordancia con dicho artículo, se define del siguiente modo:

1. Usos de infraestructura viaria: comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público en los ámbitos de suelo urbano y en los sectores urbanizables: travesías urbanas de carreteras, vías urbanas y sendas peatonales. Forman parte de estas infraestructuras las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis y otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) **Red viaria**

Comprende los elementos infraestructurales de carácter lineal, destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos.

b) **Aparcamientos**

Comprende los espacios fuera de la calzada vinculados a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos. No se incluyen los garajes, definidos como los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos. Los garajes, en suelo urbano, se incluyen dentro de los denominados usos productivos, logísticos y de almacenamiento, que a su vez se engloban dentro de los usos de actividades económicas (Art. 276.7.a) de la Normativa del PIOLP). En suelo rústico se regulan por lo establecido en el Título Quinto de la NUOE.

c) **Áreas funcionales y de servicios.**

Comprende las áreas de descanso, las paradas y apeaderos del servicio público de transporte de viajeros, las áreas de servicio de carretera y las gasolineras, los centros de información vinculados a la vía y los centros de control de tráfico y seguridad vial.

2. Usos de transporte: comprende las actividades ligadas al transporte e instalaciones a ellos vinculadas. Se define como los usos de transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

Artículo 2.7.2 Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes serán de aplicación a los suelos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Artículo 2.7.3 Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes, siguiendo los criterios establecidos en la Memoria de este Plan General, así como en el Art. 104.1 de la Normativa del PIOLP, se consideran los siguientes rangos de vías dentro de los ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables:

1. Red de nivel básico.

Se encuentra constituido por la Ctra. LP-1 (SGV-1) entre el límite con los Municipios de Puntallana y Barlovento, excluyéndose el tramo de la travesía urbana del núcleo de Los Sauces incluida en el nivel intermedio municipal, así como las variantes de circunvalación del Lomo de Los Sauces (SGV-2) y del tramo de Garachico en Los Galguitos. Estas vías, conforman la red de comunicaciones territoriales entre los principales núcleos de población, de servicios y sistemas estratégicos, de la isla de La Palma.

Se corresponde con la red de nivel básico del Plan Insular de Ordenación, habiendo sido declarada de Interés Regional.

2. Red de nivel intermedio.

Destinada a completar la red de nivel básico, mejorar la interconexión de la Isla y enlazar en condiciones adecuadas los núcleos de población próximos con capacidad suficiente para soportar el transporte público de cercanías. En ellas se contemplan dos categorías:

- Las vías intermunicipales que dan acceso a puntos singulares del territorio y están

50

compartidas entre varios municipios.

- Las vías municipales que estructuran los accesos a los núcleos de población de cada municipio y dan soporte a la red de vías y caminos agrícolas.

Que afecten a ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables, se encuentra constituida por las Travesías Urbanas de las carreteras incluidas en la red de nivel intermedio insular. En el término municipal de San Andrés y Sauces, las vías incluidas en este subsistema infraestructural tienen **carácter municipal**, son las siguientes:

Carretera LP-104	(Tramo de Carretera entre la intersección con la LP-1 en Llano El Pino e intersección con la LP-1 en Bajamar) (SGV-3).
Carretera LP-1042	(Ctra. Entre la intersección con la LP-104 – Curva El Valle – a Puerto Espíndola) (SGV-4).
Carretera LP-105	Ctra. De acceso a Los Tilos, incluyendo el ramal viario de la antigua Carretera LP-1, correspondiente al Barranco del Agua, entre Las Lomadas y La Verada de Los Sauces (SGV-5).
	Vía colector desahogo funcional de la parte superior del “Lomo de Los Sauces” (sobre la LP-1), entre las intersecciones con la LP-1 en la “Verada de El Drago”, a la “Verada de Bajamar” (SGV-6), pasando por “El Bebedero”, “Llano de Clara”, “Lomo Lirio”, “Lomo López” y “Verada de Bajamar”, y que resuelve el acceso al sistema hidráulico Bediesta-Adeyahamen, (SGI _H -2 y SGI _H -3), al Campo de Fútbol de Llano Clara (SGE-8.1), y fundamentalmente al Equipamiento Docente Insular (SGE-9)

Estos tramos viarios constituyen el inicio de las carreteras que partiendo de la red básica insular o de primer nivel (LP-1), resuelven la accesibilidad al conjunto de núcleos poblacionales de menor tamaño, a gran parte de los asentamientos rurales, y a las dotaciones y servicios comarcales y municipales.

3. Sistema viario urbano existente o previsto en la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano y de los sectores urbanizables.

Se encuentra constituido por el conjunto de vías, tanto rodadas como peatonales, reflejadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los ámbitos urbanos consolidados de Los Sauces (SUCU-1), San Andrés (SUCU-2), El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3), de los ámbitos de suelo urbano no consolidado Macho Durmiente (SUNCU-1.1), El Barranquito (SUNCU-1.2), y San Andrés (SUNCU-2.1), del sector urbanizable ordenado “Las Lomadas” (SUSO-4.1), y las que resulten de la ordenación pormenorizada de los Sectores Urbanizables no ordenado de

Ensanche Oeste-Los Sauces (SUSNO-1.1) y Ensanche San Andrés (SUSNO-2.1).

Artículo 2.7.4 Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.

1. En los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano se establece la amplitud y disposición de las vías, así como los esquemas de las infraestructuras urbanas previstas en el subsuelo de las mismas.

Artículo 2.7.5 Desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución reforma o ampliación de la red viaria, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos del Plan General, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto de Obras.

Artículo 2.7.6 Servidumbres y afecciones de carreteras

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras de primer nivel (Red de nivel básico) y de segundo nivel (Red de nivel intermedio), en tanto éstas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de las zonas de dominio, servidumbre y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada clase de vía.

La línea de edificación en suelo urbano se deduce de las condiciones de ordenación de cada una de las diferentes zonas establecidas.

2. Los terrenos comprendidos dentro de las líneas de edificación serán inedificable.

Artículo 2.7.7 Condiciones del uso de aparcamientos.

1. Las plazas de aparcamientos urbanos tendrán una dimensión mínima de 2,50 m. de anchura por 5,00 m. de longitud, previéndose un área operativa lateral o posterior superior a 5,00 m de anchura.

Artículo 2.7.8 Condiciones para las áreas funcionales y de servicios de las vías.

1. Las paradas para los vehículos de transporte público de viajeros, con los elementos propios, como marquesinas u otros, se podrán ubicar junto al viario, siempre que no perturbe el desarrollo normal del tráfico rodado.

Artículo 2.7.9 Condiciones para el uso de transporte.

1. El sistema de transporte, como conjunto de medios que permiten el desplazamiento de personas y mercancías entre distintos lugares de la Isla y hasta el Puerto y Aeropuerto insulares, se desarrolla fundamentalmente a través de las infraestructuras viarias y las instalaciones específicas a ellas vinculadas, tales como las estaciones de autobuses y los centros logísticos de distribución.
2. Cuando su ubicación no se prevea específicamente en la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano y sectores urbanizables, se habrá de localizar preferentemente en parcelas aisladas, debiéndose realizar previamente a la elección de su ubicación estudios de movilidad y de impacto en el funcionamiento en el viario urbano.
3. Cuando se determinen factores susceptibles de ocasionar molestias, o riesgos de peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana.
4. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades relacionadas con el uso de transportes sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, admitiéndose solamente en las plantas bajas de las edificaciones con acceso directo a espacio libre público.

CAPITULO 8. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 2.8.1 Definición

1. En concordancia con el Art. 276.4 de la Normativa del PIOLP, los usos de infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Dentro del uso de, independientemente de las infraestructuras de servicios y de transportes reguladas en el apartado anterior, en suelo urbano y urbanizable, se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Usos de infraestructura aeroportuaria:** comprende las actividades que se desarrollan en el aeropuerto y su área aeroportuaria, incluyendo los subsistemas de movimiento de aeronaves y actividades aeroportuarias y el área de reserva aeroportuaria. Se incluyen en la infraestructura aeroportuaria los helipuertos y helisuperficies.
 - b) **Usos de infraestructuras portuarias y marítimas:** comprende las actividades que se desarrollan en los puertos de interés general, regional o insular, los puertos deportivos y otras instalaciones náuticas.
 - c) **Usos de infraestructuras energética:** comprende las actividades que se desarrollan en las factorías de combustible y las instalaciones de producción de energía, tanto convencionales (térmica y gas natural) como de energías renovables (eólica, solar, aprovechamiento energético de recursos geotérmicos, hidroeléctricos, olas, mareas, biomasa, residuos e hidrógeno), así como las redes de transporte, transformación, distribución y conexión.
 - d) **Uso de infraestructura de telecomunicaciones:** comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas de electromagnéticos, que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines de recepción, transmisión o distribución.
 - e) **Usos de infraestructura hidrológica:** comprende las actividades propias de la gestión de los recursos hídricos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - 1) Las instalaciones de toma o producción de agua potable (tomaderos de nacientes o de agua superficial, galerías, pozos, desaladoras) y la infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.

- 2) Las redes de saneamiento y el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.
 - 3) Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales están formadas por el sistema de recogida y conducción de las mismas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.
 - 4) Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso de vertido.
 - 5) Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
- f) **Uso de infraestructura de gestión de residuos:** Comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinados a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: puntos limpios, plantas de almacenamiento de residuos, plantas de transferencia, complejos ambientales, y otras instalaciones con idéntica finalidad atendiendo a una gestión eficiente y sostenible de los residuos. La gestión de residuos de construcción y demolición, RCD, u otros, que se realicen como actividad económica privada se consideran actividad económica y se localizan en las áreas extractivas o en áreas de actividad económica donde el planeamiento urbanístico admita dicho uso con las excepciones previstas en el PIOLP.
2. Los elementos de este sistema podrán ser:
- a) **Lineales**, constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de energía eléctrica, la red de alcantarillado, red de abastecimiento de agua, telefonía y la red de riego.
 - b) **No lineales**, que incluye, los embalses, depósitos, depuradoras y las reservas para instalación de servicios públicos municipales, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales: las instalaciones puntuales necesarias para la producción, distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 2.8.2 Localización

1. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas de suelo, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructuras, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.
2. En general, para los elementos lineales de las redes de energía eléctrica, telefonía, evacuación de aguas residuales, y redes de agua potable y riego, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo como estaciones transformadoras, depósitos reguladores, estaciones depuradoras y similares, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables ordenados, además de los sistemas generales de infraestructuras que componen la estructura orgánica del municipio. En suelo urbano las redes han de transcurrir por el subsuelo.

Artículo 2.8.3 Instalaciones especiales

1. Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas (excepto las de telefonía móvil), equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación y específica.
2. Las antenas base de telefonía móvil en los núcleos urbanos se regulan según su normativa sectorial.

Artículo 2.8.4 Líneas aéreas de Alta y Media Tensión

Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 2.8.5 Red de saneamiento

En los planos de ordenación pormenorizada OP-SU-1A.2, OP-SU-B2 (Ámbito de Los Sauces), OP-SU-2.2 (Ámbito de San Andrés), OP-SU-3.2 (Ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola, y OP-SU-4.3 (Urbanizable de Las Lomadas), se establecen las características básicas del sistema de

57

evacuación de aguas residuales. En el plano OE-7.3 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema de evacuación de aguas residuales), se recoge el trazado básico propuesto para la red de saneamiento municipal, que tiene sólo carácter indicativo.

Artículo 2.8.6 Servidumbres

Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 9 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.9.1 Significado de los conceptos utilizados

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

Artículo 2.9.2 Unidades de suelo

Sus definiciones son las recogidas en el Art. 2 de la LSENPC, esto es:

Parcela.

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

Solar.

Conforme se determina en el Art. 48 de la LSENPC, tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

- a) *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.*
- b) *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.*

- c) *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.*
- d) *Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

Las normas técnicas de planeamiento y, en todo caso, los planes generales de ordenación podrán fijar criterios y condiciones que precisen y concreten el alcance de los servicios urbanísticos.

Unidad apta para la edificación.

Conforme se determina en el Art. 2.2.c) de la LSENPC, es el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, vinculado, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Finca.

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

Artículo 2.9.3 Terreno natural y suelo.

1. Se define como **terreno natural**, propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las vías superior e inferior. Se entiende asimismo por terreno natural, el resultante de los movimientos de tierras realizados al amparo de proyectos de urbanización o edificación en los que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

2. Conforme se define en el Art. 2.2.a) de la LSENPC, el **suelo** es *el recurso natural tierra o terreno sobre el que se proyectan la ordenación ambiental, territorial y urbanística. En particular, en cuanto sustento del aprovechamiento urbanístico, comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento.*

Artículo 2.9.4 Definiciones relativas a la edificabilidad

1. Superficie de techo edificable o superficie construida:

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

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

- a) Se excluyen del cómputo citado los porches, soportales y plantas bajas porticadas, todos situados en la planta baja de la edificación, que arquitectónicamente supongan una mejora en la solución adoptada. Los patios interiores descubiertos no computan. Las plantas bajas diáfanas sobre pilares computan íntegramente. La anchura máxima de las plantas bajas porticadas no computable se establece en 3 metros.
- b) Las plantas de sótano y semisótano tampoco computarán en toda su superficie.
- c) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentre.
- d) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior a 1,50 metros, y el resto de la superficie no computará.
- e) Los cuerpos salientes o volados, entendiéndose por tales los techados, si son cerrados en tres de sus paramentos, computarán en un 100% de su superficie, si son semicerrados, con uno o dos de sus paramentos abiertos, en un 50%. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores. Los volados abiertos, no se consideran cuerpos salientes, por lo que no computan como superficie construida.
- f) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 metro de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.
- g) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores e instalaciones.
- h) La superficie que resulte cubierta por elementos volados y cornisas no computará a efectos de cuantificación de la superficie construida.

2. Coeficiente de edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie que puede ser construida y la superficie del terreno a la que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable en una parcela en m².
- b) Este coeficiente se expresa en m²/m².
- c) La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área, ámbito o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos sin aprovechamiento o que han de quedar libres o de cesión obligatoria, que se considerará como **edificabilidad bruta**, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie del área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará **edificabilidad neta**.

Artículo 2.9.5 Ocupación de parcela

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

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de patios y de los espacios libres de las mismas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados (2.10.21.5 siguiente).

Artículo 2.9.6 Fachada

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

Artículo 2.9.7 Edificación cerrada

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

Artículo 2.9.8 Edificación semicerrada

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

Artículo 2.9.9 Edificación abierta

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

Artículo 2.9.10 Alineación de vía

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

Artículo 2.9.11 Rasante de la vía

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

Artículo 2.9.12 Alineación de edificación

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

Artículo 2.9.13 Distancias entre fachadas

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

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

Artículo 2.9.14 Retranqueo

1. Retranqueo a vía: Con carácter general es la distancia mínima permitida entre la edificación, incluidos sus cuerpos salientes y la alineación de la vía. En Suelo Rústico, se define como la mínima separación permitida entre el eje o límite exterior de la calzada del viario rural y la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Cuando se trate de carreteras pertenecientes a la red insular o regional, se estará a las limitaciones previstas en la Legislación de Carreteras.

2. Retranqueo a linderos: Será la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.
3. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno tendrán que respetar los retranqueos mínimos al viario público, permitiéndose reducir las separaciones mínimas a los linderos, siempre que se realice de acuerdo a los parámetros de ocupación máximos permitidos bajo rasante, establecidos en el Art. 2.10.5.3 anterior.

Artículo 2.9.15 Reglas sobre retranqueos

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

Artículo 2.9.16 Manzana

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

Artículo 2.9.17 Profundidad edificable

1. Es la distancia horizontal, normal a la alineación de vía, existente entre la alineación de la edificación y la fachada posterior. En su caso, este parámetro define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.
2. Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal, siempre y cuando no se tenga definida en la ordenación pormenorizada la línea de profundidad máxima edificada, sin perjuicio de los límites establecidos en el Art. 150 de la LSENPC.

Artículo 2.9.18 Espacio libre interior de manzana

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

Artículo 2.9.19 Medianería

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

Artículo 2.9.20 Reglas sobre medianerías

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.
2. En ningún caso se admitirán medianerías al descubierto con altura superior a planta y media. Si como consecuencia de la nueva ordenación se sobrepasara esta altura se deberá proceder a la apertura de huecos y su tratamiento como fachada. Para ello se podrá adquirir la servidumbre de luces rectas sobre el predio colindante o retranquear la edificación un mínimo de dos metros.
3. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los linderos correspondientes a la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente, de modo tal que la totalidad de los solares cumplan la condición indicada. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de dos o más parcelas contiguas a llevar a cabo un expediente de regularización de fincas cuando ello fuera conveniente para una coherente y completa colmatación de la trama urbana. Dicho expediente podrá ser elaborado por el propio Ayuntamiento.

Los casos especiales a que den lugares linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

4. Cualquier edificación colindante a otra que presente unas medianerías laterales ciegas, deberá adosarse obligatoriamente con una finalidad rehabilitadora. En este caso no será de aplicación la condición de superficie mínima de las fincas, ni retranqueos mínimos a linderos.

Artículo 2.9.21 Patios

1. Se define como patio al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Los patios podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
3. **Patios interiores:**
 - a) Con carácter general, la dimensión mínima obligatoria de los patios interiores depende de su altura. La dimensión mínima será la fijada por el Decreto 117/2006 de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad o norma que le sustituya. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.
 - b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

4. Patios mixtos:

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

5. Patios mancomunados:

- a) Los patios podrán constituirse en mancomunados cuando pertenezcan al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b) Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 2.9.22 Cuerpos salientes

1. Se definen como cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
5. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se pudieran establecer para cada zona, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta sobre el espacio público, salvo que por su emplazamiento afecten negativamente la adecuada preservación de las edificaciones catalogadas y sus entornos.
6. Los cuerpos salientes cerrados o abiertos se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:
 - a) En calles con un ancho parcial o total inferior a 8,00 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.
 - b) A partir de los 8 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 10 % del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,00 metros, y teniendo en cuenta el apartado f) siguiente.
 - c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada para cuerpos cerrados y otro 50 % para vuelos abiertos, y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 80 cm.
 - d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.

- e) La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,5 metros.
- f) En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera, incluyendo cornisas, viseras y cualquier elemento saliente en la planta baja y primera.
- g) Las cornisas tendrán un vuelo máximo de 40 cm, salvo las de remate o coronación de edificaciones tres o más plantas, en cuyo caso podrá superarse dicha limitación.

Artículo 2.9.23 Planta Baja

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

Artículo 2.9.24 Planta sótano

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja sin posibilidad de apertura de huecos directamente al exterior. Cuando tenga la posibilidad de abrir huecos, bien por su posición, bien por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación, se considerará semisótano.
2. Sin perjuicio de lo anterior, planta de semisótano es aquella cuyo techo se sitúa a menos de 1,50 m, del nivel definitivo del suelo exterior, medido en el punto de medición de la altura máxima edificable.
3. La superficie de sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima para el uso de aparcamiento según se establece en el Art. 2.10.5.3 de estas Normas.

Artículo 2.9.25 Plantas altas

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

Artículo 2.9.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

En el siguiente cuadro se establece la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones situadas en suelos urbanos y urbanizables, medidas en metros, que ha de ponerse en relación con la altura consignada en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes establecida en número de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
Nº DE PLANTAS	ALTURA (m)
1	4,50
2	8,00
3	11,50
4	15,00
5	18,50

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

Artículo 2.9.27 Criterios de medición de alturas

1. En suelo urbano, la altura del edificio se medirá desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado o el arranque de la cubierta. Dicha referencia se establecerá conforme al Art. 2.10.30 siguiente.
2. Por encima de la altura reguladora fijada en el Art. 2.10.26, no se permitirá la formación de ático, excepto cuando expresamente se indique en el planeamiento que desarrolle este Plan, dentro de los límites de edificabilidad establecidos en el mismo. En tal supuesto, la edificación quedará retranqueada dentro de un plano de 45° que se apoye en la recta que define la altura reguladora máxima.
3. Los criterios de medición de las alturas en Suelo Rústico se prevén en el régimen correspondiente de estas Normas.

Artículo 2.9.28 Sobre altura

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta inclinada del edificio, con una pendiente máxima de 30° y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores o en los aleros, en su caso. La altura máxima de la cumbrera será de 1,50 m., contados a partir de la altura reguladora máxima.
2. Los petos o barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 metros de altura aunque deberán recortarse al llegar a las fachadas, tanto exteriores como de interior de manzana, formando un ángulo de 45° desde la línea de remate.
3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar podrán sobresalir de la línea de remate de la fachada en un tramo de la misma que no supere el 30 % de su longitud y una ocupación máxima de un 20% de la superficie total de la cubierta, incluyendo cuerpos volados. La altura máxima admitida para dichos volúmenes de sobrealtura será de 3 metros. Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica, no pudiendo superar las restricciones en cuanto a altura máxima establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.
4. Los elementos técnicos de las instalaciones se regularán por lo establecido en el Art. 2.10.29.

Artículo 2.9.29 Elementos técnicos de las instalaciones

Se consideran elementos técnicos de las instalaciones aquellas que son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y que comprenden los siguientes conceptos: depósitos de reserva de agua, instalación de producción de agua caliente sanitaria, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, instalaciones de refrigeración, filtros de aire, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. También se incluyen las instalaciones de energías renovables estén o no vinculadas a la autonomía energética de la edificación, tales como paneles solares y fotovoltaicas.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. La altura máxima admitida para dichos elementos será la establecida en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.
4. Sobre la cubierta de la totalidad de las edificaciones se podrán instalar paneles captadores de energía solar, para la producción de energía eléctrica, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

Artículo 2.9.30. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificación Cerrada y Semicerrada:

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

Edificios con frente a una sola vía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Edificios con frente a plaza.

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

Edificios con fachada a parques, jardines.

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

2. Edificación Abierta:

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

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

TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1 Definición.

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas en los Artículos 2.10.1 a 2.10.30, ambos inclusive de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones; y los usos característicos (permitidos, autorizables y prohibidos) junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

Artículo 3.1.2 Tipología edificatoria

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

Tipologías con uso característico Residencial en Suelo Urbano:

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

Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:

- Edificación en Asentamiento Rural (SRAR). Su regulación se realiza en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural de este PGO.

Artículo 3.1.3 Otras Tipologías edificatorias

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

Artículo 3.1.4. Derecho a edificar

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

Artículo 3.1.5 Condiciones de las parcelas edificables

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.
 - c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGO o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y separaciones a linderos mínimas.
- 2.** Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.

CAPITULO 2 ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)

Artículo 3.2.1 Definición y objetivos (RI)

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

Artículo 3.2.2 Condiciones de aprovechamiento (RI)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RI) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación

- a) Cualquier solar, en zona residencial en manzana cerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:
 - Superficie mínima: 100 m²
 - Círculo inscrito de $\varnothing \geq 6$ m.
 - Frente mínimo: 6 metros

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

2. Edificabilidad neta.

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

3. Alineaciones.

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

4. Ocupación máxima.

- El porcentaje de ocupación máxima de la parcela neta edificable es del 100 %.
- No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en la letra a) del número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación deberá retranquearse hasta cumplir tal condición. En esos casos, habrá de recurrirse a un expediente de regularización de fincas.

5. Profundidad máxima edificable.

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

6. Tipología edificatoria

Edificación cerrada conforme se define en el Art. 2.10.7 de estas Normas.

7. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

8. Vuelo de cuerpos salientes.

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en el artículo Art. 2.10.22.

9. Previsión de garajes.

En todas las promociones de viviendas, o de uso comercial u oficinas, será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, debiéndose cumplir la doble condición proporcional de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos, incluyéndose la superficie construida correspondiente al uso de oficinas o comercio si la edificación tiene un uso mixto. Se excluirán las parcelas con fachadas inferiores a 6 metros o fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestre en el proyecto técnico.

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

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

12. Las distintas situaciones urbanas, surgidas de edificaciones existentes, se resolverán de acuerdo con los criterios generales de estas Normas (Art. 2.10.20 y 3.2.1.).

13. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

Artículo 3.2.3 Condiciones de uso (RI)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

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

2. Usos secundarios o compatibles:

a. Industrial. Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a, 2ª-b, y 3ª; y categoría segunda, en situaciones 2ª y 3ª, con la limitación prevista en el Art. 2.3.3.5 de esta (NUOP) para el SUCU-1.

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

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

c. Turismo. Se admite con las limitaciones derivadas de la normativa sectorial turística, del planeamiento insular o territorial especial de ordenación de la actividad turística y del planeamiento de desarrollo, en su caso.

En el Plano OEC-3 (Admisibilidad del Uso Turístico dentro del ámbito urbano de Los Sauces (SUCU-1)), se delimita el área de excepción del cumplimiento del estándar de densidad turística, en coherencia con la delimitada por el PTETLP.

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

e. Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar. Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

3. Se prohíbe el uso residencial en las plantas bajas de las siguientes calles:

- Travesía Urbana de la Carretera LP-2, en el núcleo de Los Canarias.

CAPITULO 3 ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (RSI)

Artículo 3.3.1 Definición y objetivos (RSI)

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

Artículo 3.3.2 Condiciones de aprovechamiento (RSI)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en RSI deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación

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

- Superficie mínima: 200 m²
- Círculo inscrito de $\varnothing \geq 10$ m.
- Frente mínimo: 10 metros a viario público

2. Edificabilidad neta máxima

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

3. Alineaciones

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

4. Retranqueos

- a) La separación a linderos será de 2 metros, salvo en el caso de edificaciones adosadas según se establece en el apartado 12 de este artículo.
- b) Si la edificación no se alinea a vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros.

Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.

- c) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes no deberán ser superiores a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
5. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.20.3 de estas Normas.
6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
7. Ocupación máxima
- a) La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos de retranqueos establecidos para esta zona, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.
 - b) Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.
 - c) No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en el número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación deberá retranquearse hasta cumplir tal condición.
8. Profundidad máxima edificable.
- La profundidad máxima edificable se establece en 20 metros, debiendo tratarse los cerramientos exteriores secundarios como fachadas unitarias.
9. Tipología edificatoria
- Edificación semicerrada conforme se define en el Art. 2.10.8 de estas Normas.
10. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

En el caso de solares en los que la rasante de la acera se sitúe a cota más elevada que la del solar y tal circunstancia haga posible la aparición de más de una planta bajo rasante, el criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30. de estas Normas.

11. Vuelo de cuerpos salientes.

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en el artículo Art. 2.10.22., midiéndose el retranqueo al viario desde el plano de fachada, por lo que se permiten los vuelos salientes sobre dicha banda de retranqueo.

12. Frente edificado.

- a) Podrán adosarse las edificaciones dos a dos siempre que el frente edificado sea como máximo de 30 metros, en cuyo caso, si alguna de ellas existiera con anterioridad, conforme a las normas del Plan, la nueva debe adaptarse en las alineaciones y condiciones volumétricas y estéticas a aquella.
- b) Excepcionalmente, en el supuesto de solares condicionados por las parcelas colindantes, se permitirán frentes de hasta 60 metros.
 - b.1. En el caso de solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y uno de los paramentos laterales ciego en cualquier lindero, las edificaciones podrán adosarse a dicho paramento, con una longitud de fachada máxima de 20 metros, debiendo mantener en las restantes su condición de fachada.
 - b.2. En el caso de solares situados entre edificaciones con paramentos laterales ciegos en los linderos podrán edificarse siempre que el frente del solar sea inferior o igual a 30 metros y, si fuera mayor, adosando una en cada lado, con frentes mínimos de 14 metros.

13. Previsión de garajes.

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 50 m² de uso comercial. Se excluyen las edificaciones con fachadas inferiores a 6 metros y fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestren en el proyecto técnico correspondiente.

14. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

Artículo 3.3.3 Condiciones de uso (RSI)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

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

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a, 2ª-b, y 3ª; y categoría segunda, en situaciones 2ª y 3ª. Con las limitaciones previstas en el Art. 3.3.3.5 de la NUOP para el SUCU-1.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se admite con las limitaciones derivadas de la normativa sectorial turística, del planeamiento insular o territorial especial de ordenación de la actividad turística y del planeamiento de desarrollo, en su caso.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

CAPITULO 4 ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUES (RAB)

Artículo 3.4.1 Definición y objetivos (RAB)

1. Se corresponde con aquellas zonas en las que resulte necesario compatibilizar una adecuada integración paisajística a través de la tipología edificatoria abierta, con una edificabilidad acorde a la zona donde se inserta.
2. Se corresponde a igualmente con la tipología de vivienda plurifamiliar exenta, utilizada en áreas intersticiales del tejido urbano, que coexiste con otros usos compatibles con la residencia. Se persigue obtener un grado de esponjamiento superior a la edificación cerrada y semicerrada, que propicia la aparición de tipologías edificatorias de mayor calidad que las que se están produciendo hasta ahora.

Artículo 3.4.2 Condiciones de aprovechamiento (RAB)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RAB) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación.
Cualquier solar, en zona residencial abierta en bloque, cumplirá con los siguientes parámetros:
 - Superficie mínima: 600 m²
 - Círculo inscrito de $\varnothing \geq 20$ m.
 - Frente mínimo: 20 metros
2. Edificabilidad neta máxima
 - e (RAB)= 1,20 m²/m²
3. Alineaciones
No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.
4. Retranqueos
 - a) La separación a linderos será de 3 metros o la mitad de la altura de la edificación.

- b) El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros salvo que se establezca otra diferente en los planos de ordenación pormenorizada.
- c) Si la alineación de edificación no coincide con la alineación de vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
- d) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
- e) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

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

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

6. Ocupación máxima

El porcentaje de ocupación máxima es del 60%, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.

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

7. Profundidad máxima edificable.

No se establece.

8. Tipología edificatoria

Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

9. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

10. Previsión de garajes.

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 50 m² de uso comercial.

11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

Artículo 3.4.3 Superficie libre de las parcelas (RAB)

- 1.** La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
- 2.** En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
- 3.** En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

Artículo 3.4.4 Condiciones de uso (RAB)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

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

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a, 2ª-b, y 3ª; y categoría segunda, en situaciones 2ª y 3ª., con las limitaciones previstas en el Art. 2.3.3.5 de la NUOP.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se admite con las limitaciones derivadas de la normativa sectorial turística, del planeamiento insular o territorial especial de ordenación de la actividad turística y del planeamiento de desarrollo, en su caso.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

CAPITULO 5 ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)

Artículo 3.5.1 Definición y objetivos (RSE)

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

Artículo 3.5.2 Condiciones de aprovechamiento (RSE)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RSE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación

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

- Superficie mínima: 500 m²
- Círculo inscrito de $\varnothing \geq 15$ m.
- Frente mínimo: 12 metros

2. Edificabilidad neta máxima

- e (RSE) = 0,8 m²/ m²

3. Alineaciones

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

4. Retranqueos

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

transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.

- Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
5. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
7. **Ocupación máxima**
El porcentaje de ocupación máxima es del 40 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3. El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.
8. **Profundidad máxima edificable.**
No se establece.
9. **Tipología edificatoria**
Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.
10. **Altura máxima y número de plantas**

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

número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

12. Previsión de garajes.

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 50 m² de uso comercial.

Artículo 3.5.3 Superficie libre de las parcelas (RSE)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

Artículo 3.5.4 Condiciones de uso (RSE)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

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

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

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
- b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m², salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.
- c) **Turismo.** Se admite con las limitaciones derivadas de la normativa sectorial turística, del planeamiento insular o territorial especial de ordenación de la actividad turística y del planeamiento de desarrollo, en su caso.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

CAPITULO 6 ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)

Artículo 3.6.1 Definición y objetivos (RE)

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

Artículo 3.6.2 Condiciones de aprovechamiento (RE)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

Parcelación

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

Superficie mínima: 300 m²

Círculo inscrito de $\varnothing \geq 15$ m.

Podrá realizarse una ordenación interior de una parcela, que presente al menos una alineación a calle. El viario interior privado introducido, tendrá la consideración de elementos comunes, y su superficie no computará a efectos de la determinación de la superficie mínima edificable en cada parcela. En la ordenación interior que se plantee habrá de estudiarse la incorporación del tráfico rodado desde el nuevo viario interior privado a la vía pública, cuya solución habrá de adoptarse con criterios de máxima seguridad vial. Se mantendrán las condiciones de retranqueo al nuevo viario privado previstas en el apartado d) siguiente de este artículo.

1. Edificabilidad neta máxima

- e (RE) = 0,60 m²/ m²

2. Alineaciones

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

3. Retranqueos

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

4. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

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

6. Ocupación máxima

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

7. **Profundidad máxima edificable:** No se establece.

8. Tipología edificatoria: Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

9. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

En terrenos inclinados en ladera, con carácter general, la edificación prevista no sobrepasará el plano virtual envolvente paralelo al terreno natural situado a una altura igual a la establecida como máxima para la zona.

10. Sobrealtura.

No se permite. Se tratará como cubierta de teja al menos el 70% de la cubierta, debiendo cumplirse con lo previsto en el Art. 2.10.28 y Art. 2.10.29 de la NUOP y Art. 2.4.2. de la NUOE.

11. Previsión de garajes.

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 50 m² de uso comercial.

Artículo 3.6.3 Superficie libre de las parcelas (RE)

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

Artículo 3.6.4 Condiciones de uso (RE)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:
2. **Residencial.** En vivienda unifamiliar y colectiva. Se permitirá la agrupación de viviendas unifamiliares en forma adosada. Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos. Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente. En este caso no se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 metros cada uno.
3. Usos secundarios o compatibles:
 - a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
 - b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m², salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.
 - c) **Turismo.** Se admite con las limitaciones derivadas de la normativa sectorial turística, del planeamiento insular o territorial especial de ordenación de la actividad turística y del planeamiento de desarrollo, en su caso.
 - d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
 - e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.
 - f) Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

CAPITULO 7 ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (IA)

Artículo 3.7.1 Definición y objetivos (IA)

Se corresponde a la edificación a implantar en las zonas previstas en este Plan para la introducción de los usos de actividades económicas previstos en el Capítulo 3 del Título 2 de las presentes Normas.

Artículo 3.7.2 Condiciones de aprovechamiento (IA)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (IA) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

Parcelación

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

Superficie mínima: 500 m²

Círculo inscrito de $\varnothing \geq 12$ m.

Frente mínimo: 15 metros

Edificabilidad neta máxima

- e (RAI)= 1,20 m²/ m²

Alineaciones

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

Retranqueos

La separación mínima a linderos será de 3 metros.

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

diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

- a) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
- b) Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de mayor altura en dichos puntos.

c) **Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima es del 60 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.

Profundidad máxima edificable.

No se establece.

Tipología edificatoria

Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

Altura máxima y número de plantas

La altura máxima es dos plantas y 9,00 metros, medidos hasta el alero, pudiéndose superar, cuando de un modo justificado, por razones de especialidad funcional, se precise superarla. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

d) **Sobrealtura.**

No se permiten volúmenes edificados sobre la altura reguladora. Las cubiertas e instalaciones sobre éstas se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28, Art. 2.10.29 de la NUOP y Art. 2.4.2 de la NUOE.

e) **Previsión de garajes.**

Será preceptiva la previsión de garajes dentro del propio inmueble o en la superficie inedificada de la parcela, en la siguiente proporción:

- Una plaza por cada 500 m² construidos correspondientes a usos de producción, almacenamiento y logística.
- Una plaza por cada 100 m² construidos correspondientes al uso de oficinas.
- Una plaza por cada 50 m² construidos correspondientes al uso comercial.

Artículo 3.7.3 Superficie libre de las parcelas (IA)

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

Artículo 3.7.4 Condiciones de uso (IA)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

Se corresponde con los usos productivos, logísticos y de almacenamiento definidos en el artículo 276.7.a) de la Normativa del PIOLP, que atendiendo a su intensidad y el consiguiente grado de transformación territorial se divide en tres categorías.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Residencial.** Exclusivamente para la vivienda del personal de seguridad.
- b) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- c) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

3. El uso principal es el establecido en el Art. 276.4.a) de la Normativa del PIOLP, con las siguientes limitaciones a su introducción:

- a) No se admiten los usos industriales generadores de emisiones que por su insalubridad y nocividad para la salud humana requieran medidas correctoras de filtrado, tales como las plantas de producción de aglomerado asfáltico.
- b) No se admiten actividades industriales que rebasen los niveles de emisión recomendados y en ningún caso los límites más exigentes entre los fijados por la Normativa Sectorial de cualquier administración, europea, nacional o autonómica, para cada tipo de contaminante.

CAPITULO 8 ZONA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E)

Artículo 3.8.1 Definición y objetivos (E)

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

Artículo 3.8.2 Condiciones de aprovechamiento (E)

1. Parcelación.

Las condiciones de parcelación son las derivadas de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano consolidados y urbanizables ordenados. Para las nuevas ordenaciones de suelos urbanizables, así como para los equipamientos que se pretendan introducir en situación de compatibilidad, se cumplirán los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: $\geq 200 \text{ m}^2$
 - Círculo inscrito $\varnothing \geq 10 \text{ m}$.
 - Frente mínimo: 10 m.
2. Las parcelas destinadas a este uso tendrán las condiciones edificatorias de la zona residencial donde se ubique, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere.
 3. En parcelas aisladas o alejadas de la zonificación residencial la alineación dependerá de la mejor integración urbana y funcionalidad del edificio.
 4. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada, excepcionalmente, y con el objetivo de conseguir una mejor integración urbana, cuando se trate de parcelas insertas claramente en zona residencial en manzana cerrada o en las que por las peculiaridades de la propia parcela (existencia de medianerías al descubierto, desmontes, etc.) sea más procedente otro tipo de ordenación de la edificación, se podrán adoptar otras condiciones edificatorias justificadamente.

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

6. Previsión de garajes.

Todo proyecto de Equipamientos y Dotaciones habrá de incluir un estudio respecto a la incidencia y evaluación que su implantación produce en las reservas de aparcamientos públicos de la zona, debiendo preverse en la propia parcela vinculada y/o en la edificación el número de plazas que se determine en dicho estudio.

Artículo 3.8.3 Condiciones de uso (E)

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

1.1. Enseñanza

ENSEÑANZA	E-DOC	Escuela infantil Centro de Educación Secundaria Colegio Educación Primaria
-----------	-------	--

1.2. Servicios de interés público y social

SANITARIO	D-SA	Centro comarcal de salud
ASISTENCIAL	E-AS	Centro de día y residencia de mayores.
SERVICIOS Y PROTECCION	E-B	Bomberos
CULTURAL Y BIENESTAR SOCIAL	E-SOC	Casa de la cultura-Casa del Quinto Centro de discapacitados (Isonorte) Sociocultural (Casa de la Juventud y Escuela Insular de Música) Edificio del antiguo hogar de ancianos.
CENTROS RELIGIOSOS	E-RE	Iglesia de Ntra. Sra. de Montserrat Iglesia de San Andrés Apóstol Casa parroquial de Los Sauces Casa parroquial de San Andrés Oratorio del Pilar Ermita de San Sebastián
CEMENTERIO	E-CM	Cementerio Municipal de Los Sauces Cementerio Municipal de San Andrés
ADMINISTRATIVO	E-AD	Ayuntamiento-Administración municipal Oficina descentralizada del Cabildo Insular y Medioambiente
ADMINISTRATIVO-SOCIOCULTURAL	E-AD/SOC	Edificio de usos múltiples
RECREATIVO	D-REC	Parque litoral Horno de la Cal
COMERCIAL	E-COM	Hostelería. Puerto Espíndola.

1.3. Deporte

DEPORTIVO	D-DEP	Polideportivo municipal Reserva Mequinez
SOCIO-DEPORTIVO	E-SOC-DEP	Centro socio-deportivo Municipal

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos.
 - b) Se admite la Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar. Estas instalaciones se podrán instalar en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios inedificados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.
- 3.** El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

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

CAPITULO 9 ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. CLASES (LP)

Artículo 3.9.1 Clases (LP)

A los efectos de su regularización pormenorizada se distinguen:

1. Plazas y parques locales LP (A)

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

2. Espacio libre público LP (B)

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

3. Mini-áreas ajardinadas LP (C)

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

4. Espacio libre privado LP (D)

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

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

Artículo 3.9.2 Ordenación de las zonas verdes y áreas libres

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

Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito, de aquellos otros destinados a la plantación.

- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima del lugar evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, servicios sanitarios, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc. En las áreas correspondientes a plazas y parques locales, espacios libres públicos y espacios libres incluidos en los Sistemas Generales (**LP**), se admitirá el uso cultural (museos, salas de exposiciones y similares) y el deportivo con instalaciones descubiertas incluidas las edificaciones auxiliares. En todos los casos la superficie construida de estas edificaciones auxiliares nunca podrá ser superior al 10 % de la superficie total del área considerada.
- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.
- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se podrán introducir estructuras de sombra y pérgolas para la colocación de paneles captadores de energía solar para la producción de electricidad, así como la utilización de las cubiertas de los elementos edificados, siempre con criterios de integración arquitectónica y paisajística, armonizados dentro del diseño global del espacio libre. Cuando estas instalaciones se sitúen en las cubiertas de las edificaciones, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

CAPITULO 10 ZONA DE VIARIO

Artículo 3.10.1 Definición

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

Artículo 3.10.2 Ordenación de la zona de viario

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

CAPITULO 11 SUELO DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 3.11.1 Definición

Comprende el suelo delimitado en los planos de ordenación pormenorizada (Alineaciones, rasantes y volumetría) por contar con elementos destacados del patrimonio arquitectónico del municipio.

Artículo 3.11.2 Ordenación del suelo de interés cultural

1. Las condiciones de ordenación serán las establecidas en la zonificación correspondiente siempre que se asegure la adecuada inserción en el suelo de interés cultural donde se sitúe la actuación, aportando para ello, la documentación exigida en el artículo siguiente.
2. Se habrán de tratar arquitectónicamente las cubiertas, concibiéndolas como una quinta fachada.

Artículo 3.11.3 Documentación específica de los proyectos de obras en suelo de interés cultural

1. Los proyectos de las actuaciones a realizar en suelo de interés cultural contendrán la siguiente documentación:
 - a) Descripción fotográfica del conjunto o tramo de calle donde se sitúa la actuación con el fin de posibilitar la comparación del estado original del conjunto con el resultante de la actuación proyectada.
 - b) Análisis de las principales características de los edificios incluidos en la bolsa de suelo de interés cultural donde se sitúa la actuación y justificación de la integración de la actuación proyectada con tales características.
 - c) En edificios de nueva planta o ampliación, recreación finalista de las obras proyectadas que permita valorar con precisión la adecuada inserción de la nueva edificación.

CAPITULO 12 RESUMEN SINTÉTICO DE LAS CONDICIONES NORMATIVAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA	CONDICIONES DE PARCELACION			EDIFICAB. m²C/m²S	ALINEACIÓN Y RETRANQUEO	OCUPACIÓN MAX. %	PROFUNDIDAD MAX. EDIFIC.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ALTURA	
	TAMAÑO	FORMA	FRENTE MINIMO A VIA						Nº DE PLANTAS	METROS
RI	≥ 100 m²	Ø ≥ 6 m.	6 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.2.2. NUOP	LINEA DE MANZANA Y LINEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)	100 % Y EN TODO CASO LA RESULTANTE DEL ART. 3.2.2 NUOP	20 METROS (2)	CERRADA	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NUOP
RSI	≥ 200 m²	Ø ≥ 10 m.	10 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.3.2 NUOP	LINEA DE MANZANA Y LINEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA R. LIND.: ≥ 2 M. (3)	LA RESULTANTE DEL ART. 3.3.2 NUOP	NO SE REGULA	SEMICERRADA (4)	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NUOP
RAB	≥ 600 m²	Ø ≥ 20 m.	20 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.4.2. NUOP	EN GENERAL NO SE ESTBLECE ALINEACIÓN, CASO DE ESTABLECERSE, S/ ORD. PORM. R. LIND.: ≥ 3 M y ≥ H/2 R.VIA: ≥ 5 M.	60 %	NO SE REGULA	ABIERTA	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NUOP
RSE	≥ 500 m²	Ø ≥ 15 m.	12 M.	0,8 m²c/m²s.	NO SE ESTBLECE ALINEACIÓN, R. LIND.: ≥ 3 M. R.VIA: ≥ 5 M.	40 %. (5)	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS (5)	7,50 M.
RE	≥ 300 m²	Ø ≥ 15m.	(7)	0,6 m²c/m²s.	NO SE ESTBLECE ALINEACIÓN, R. LIND.: ≥ 3 M. R.VIA: ≥ 5 M.	30 % (6)	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS (6)	7,50 M.
IA	≥ 500 m²	Ø ≥ 12 m.	15 M.	1,2 m²c/m²s.	NO SE ESTBLECE ALINEACIÓN, R. LIND.: ≥ 3 M. y ≥ H/2 R.VIA: ≥ 5 M.	60 %	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS	9,00 M.
E	≥ 200 m² (8)	Ø ≥ 10 m. (8)	10 M. (8)	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NUOP.	LINEA DE MANZANA Y LINEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA R. LIND.: ≥ 2 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NUOP.	NO SE REGULA	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NUOP.	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NUOP.

(1) En los casos en que la (RI) no ocupe la totalidad de una manzana la edificación se deberá retranquear 2 metros del suelo correspondiente a otras zonas o a sistemas de equipo.

(2) No podrán producirse patios de manzana con una longitud inferior a 5 metros en cualquiera de los lados del polígono.

(3) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.20.3 de estas Normas.

(4) El frente máximo edificado será como máximo de 30 metros, a excepción de los supuestos regulados en el Art. 3.4.2.12.

(5) Cuando la pendiente del terreno sea superior al 25 % deberá escalonarse la planta superior en un plano de 45 ° en sentido transversal a la pendiente pudiéndose en este caso incrementar la ocupación hasta un 50%.

(6) Cuando la pendiente del terreno sea superior al 25 % deberá escalonarse la planta superior en un plano de 45 ° en sentido transversal a la pendiente pudiéndose en este caso incrementar la ocupación hasta un 40%.

(7) Podrá hacerse una ordenación interior de parcela con frente a viales que tengan la consideración de elementos comunes, cuya superficie no computará a efectos de la determinación de la superficie mínima en cada parcela.

(8) Estas condiciones son aplicables a las ordenaciones pormenorizadas de los suelos urbanizables, así como a los equipamientos que se pretendan introducir en situación de compatibilidad dentro de los ámbitos de suelo urbano consolidado.

TITULO 4. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

SECCIÓN 1ª REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS (AR)

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Condiciones generales. Objeto y definición.

1. La presente regulación de los usos se refiere y es de aplicación exclusiva a los asentamientos rurales.
2. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades susceptibles de introducción dentro de los asentamientos rurales para poder ser desarrolladas.
3. Se deberán cumplir, además de las condiciones que se establezcan en el presente título, las establecidas en el título 5 de la NUOE.

Artículo 4.1.2 Clasificación de los usos

En concordancia con los Art. 275 de la Normativa del PIOLP, se establece la siguiente clasificación de los usos para los asentamientos rurales:

USOS PRINCIPALES		
USOS COMPATIBLES	COMPLEMENTARIOS	
	AUTORIZABLES	Sin Limitaciones
		Con Limitaciones
USOS PROHIBIDOS		

a) Uso principal.

El uso residencial constituye el uso principal de los asentamientos rurales que este Plan General establece como prioritario respecto a otros que se puedan establecer. El uso principal residencial característico del asentamiento se transforma en pormenorizado cuando caracteriza a una zona o unidad apta para la edificación concreta.

b) Usos compatibles.

Se entienden por usos compatibles aquellos que se admiten en un asentamiento rural, por no ser contradictorios con el uso residencial principal. Se consideran dos tipos de usos: **Los compatibles complementarios y los compatibles autorizables.**

Son **usos compatibles complementarios** aquellos cuya introducción o mantenimiento se debe fomentar en tanto contribuyen al cumplimiento de los fines previstos en la ordenación y cuya presencia favorece el desarrollo del uso principal residencial del asentamiento rural.

Son **usos compatibles autorizables** aquellos usos compatibles sin repercusión especial en el asentamiento rural, se distinguen dos subtipos atendiendo a si su introducción se realiza con o sin limitaciones.

- **Autorizables sin limitaciones**

Son aquellos usos que pueden ser introducido en un asentamiento rural, sin otras limitaciones que las que emanan de la ordenación, y de manera que el uso principal residencial no resulte alterado.

- **Autorizables con limitaciones**

Son aquellos usos que pueden ser introducidos en un asentamiento rural, mediante la imposición de las condiciones o limitaciones señaladas para el uso o actividad en la ordenación, sin que el uso residencial resulte alterado.

c) Usos y actividades prohibidos

Son usos prohibidos aquellos que se impidan explícitamente en la subcategoría de asentamiento rural, por ser incompatibles con los objetivos generales establecidos en la ordenación. A efectos de aplicación de estas Normas se entenderán como prohibidos aquellos usos que lo sean por aplicación de la Normativa del PIOLP.

También se consideran prohibidos aquellos usos que, no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptualizados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente.

Artículo 4.1.3 Usos susceptibles de introducir en los asentamientos rurales.

1. En concordancia con el Art. 69 de la LSENPC y atendiendo a los Art. 276 y Art. 277, de la Normativa del PIOLP, los usos susceptibles de introducir en los asentamientos rurales de este Plan General son los siguientes, clasificados en los siguientes grupos:

CLASES DE USOS

	Usos ambientales	Usos de conservación ambiental
		Usos científicos
		Usos de educación ambiental
	Usos de Esparcimiento	En espacios no adaptados
		En espacios adaptados. Tipo I.
		En espacios adaptados. Tipo II
	Equipamientos	Docentes
		Sanitario-Asistenciales
		Socioculturales
		Deportivos
		Parques, espacios libres y áreas recreativas
		Servicios y protección
		Religiosos
		Otros servicios públicos
	Usos de Infraestructuras	Infraestructura Viaria
		Infraestructura energética Renovables (R).
		Infraestructuras energéticas Convencionales
		Infraestructura hidrológica
	Usos primarios no extractivos	Agrícolas tradicionales
		Estabulado. Explotación familiar
Actividades económicas	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I
		Categoría II
	Terciario (Comercio minorista, hostelería y oficinas)	Comercio minorista
		Hostelería
		Oficina
	Residencial	Vda. Unifamiliar VPP
	Turístico	Ley 14/2019

	Uso principal	
	Uso compatible complementario	A potenciar
	Uso compatible autorizable	A mantener
	Uso compatible autorizable con limitaciones	Sometidas a limitaciones

2. Cuando la subcategoría de asentamientos rurales (SRAR) coincida con la zona Bb3.2 PORN del PIOLP, se prohíben el uso de esparcimiento en espacios adaptados tipo II.
3. Cuando la subcategoría de asentamientos rurales (SRAR) coincida con la zona Bb3.2 PORN del PIOLP, se prohíben el uso de infraestructuras energéticas convencionales.
4. Los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría II sólo son autorizables en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso. En todo caso, en cumplimiento del Art. 69.1.c) de la LSENPC, los de nueva implantación habrán

de encontrarse vinculados a las actividades agrarias y equivalentes, los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

5. Los usos terciarios de comercio minorista y hostelería sólo son autorizables en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso. En todo caso, en cumplimiento del Art. 69.1.d) de la LSENPC, los de nueva implantación habrán de encontrarse conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos rurales, así como con las necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.
6. El uso turístico se admite con las limitaciones y condiciones derivadas de la Ley 14/2019, de 28 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como las que resulten de la normativa sectorial, del planeamiento insular o del territorial especial de ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, o bien de los instrumentos de ordenación especial que se formulen, en su caso.

Artículo 4.1.4 Simultaneidad de usos

Si una actividad puede ser considerada simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el uso que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

Artículo 4.2.1 Definición y clases

El uso residencial admisible en asentamientos se corresponde exclusivamente con la “residencia unifamiliar” definida en el Art. 276.9 a) de la Normativa del PIOLP, que incluye las actividades de alojamiento o residencia familiar en un edificio destinado a una sola vivienda y situado en unidad apta para la edificación independiente, cuyo acceso es independiente y exclusivo desde vía pública.

Artículo 4.2.2 Condiciones generales del uso residencial

1. El uso residencial en asentamientos rurales queda regulado conforme a lo establecido en el Art. 5.3.53 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
2. La introducción del uso residencial en asentamientos rurales, conforme se determina en el Art. 69.1.a) de la LSENPC, se ha de realizar evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico, histórico, arqueológico o etnográfico. En ningún caso, se permitirán construcciones en hilera o adosadas.
3. Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas que no sean de promoción pública, serán como mínimo las determinadas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

CAPITULO 3 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 4.3.0 Definición

Los usos de actividades económicas son los definidos en el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP. Dentro de los mismos se admiten en la categoría de asentamientos rurales los siguientes:

c) Usos productivos, logísticos y de almacenamiento.

- 1) Categoría I.
 - Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural no extractivo.
 - Actividades artesanales y oficios artísticos.
- 2) Categoría II.
 - Industria ligera o talleres mecánicos.
 - Almacenaje minorista.

d) Usos terciarios:

- 4) Uso comercio minorista.
- 5) Uso de hostelería.
- 6) Uso de oficinas.

USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 4.3.1 Definición

Son los definidos en el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, con las especificidades derivadas de su introducción en los asentamientos rurales.

Artículo 4.3.2 Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en función de su intensidad.

1. En función de la intensidad de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen las siguientes categorías susceptibles de implantación en los asentamientos rurales:

Categoría I: Actividades propias del uso con repercusión baja en relación al medio en el que se implanta. Se consideran dos subcategorías:

- A. Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
- B. Actividades artesanales y oficios artísticos. Aquellos compatibles con la vivienda, en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma.

Categoría II: Aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta. Compatibles con el uso residencial del inmueble. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- A. Industria ligera o talleres mecánicos, cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas diferenciadas. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
- B. Almacenaje minorista, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las tramas de los asentamientos rurales.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES EN ASENTAMIENTOS RURALES		
CATEGORÍA I	A	Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural.
	B	Actividades artesanales y oficios artísticos.
CATEGORÍA II	A	Industria ligera o talleres mecánicos.
	B	Almacenaje minorista (superficie útil < 500 m²).

2. Para que los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, incluidos en la **Categoría I** anterior sean compatibles con los usos residenciales, tales como los talleres o pequeñas industrias, y los almacenes, han de cumplirse los siguientes condicionantes:
 - a) Que la potencia de los motores empleados sea inferior a 5 kw cada uno y que no empleen a más de ocho trabajadores.
 - b) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
 - c) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
 - d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
 - e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
 - f) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
 - g) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
3. Se consideran actividades incompatibles con el uso residencial, los talleres de mecánica del automóvil y los de chapa y pintura, así como las carpinterías metálicas y de madera.
4. Los usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría II sólo son autorizables en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso.

Artículo 4.3.3 Condiciones generales de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento.

1. Los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, quedan regulados conforme a lo establecido en el Art. 5.3.43 y Art. 5.3.44 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

2. Solo se admiten los vinculados a las actividades agrarias y equivalentes, los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
3. Las condiciones a las que se adecuarán los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, serán en todo caso las derivadas de la normativa sectorial de aplicación, así como la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

USOS TERCIARIOS.

Artículo 4.3.4 Definición y clases

1. Son los definidos en el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP. Comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico) y los servicios: financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías:
 - d) Uso **comercio minorista**.
 - e) Uso de **hostelería**.
 - f) Uso de **oficinas**.
2. El uso de almacén tiene la consideración de uso productivo-logístico-almacenamiento, de carácter industrial, en estas Normas, salvo que se trate de almacenamiento vinculado a una actividad principal terciaria, en cuyo caso se estará a lo dispuesto para dicho uso.

Artículo 4.3.5. Comercio minorista

1. Es el definido en el Art. 276.7 b).1) de la Normativa del PIOLP, comprendiendo las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales, para ser usados o consumidos fuera de los mismos, o mediante la prestación de servicios personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlo según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta: puesto de venta, local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado, comercio especializado y centro comercial.

2. Las condiciones generales para la introducción del uso de comercio minorista en un asentamiento rural son las establecidas en el Art. 5.3.46 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
3. El uso terciario de comercio minorista, sólo se podrá autorizar en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso.
4. Los usos comerciales habrán de estar conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes.

Artículo 4.3.6. Hostelería

1. El uso de hostelería es el definido en el Art. 276.7 b).2), comprendiendo las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.
2. Las condiciones generales para la introducción del uso de hostelería en un asentamiento rural son las establecidas en el Art. 5.3.47 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
3. El uso terciario de hostelería, sólo se podrá autorizar en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso.
4. El uso de hostelería habrá de estar conectado con las necesidades de las personas residentes y con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos.

Artículo 4.3.7. Oficinas

1. El uso de oficinas es el definido en el Art. 276.7 b).3), comprendiendo las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni

las oficinas administrativas de titularidad pública que se consideran equipamientos administrativos.

2. Las condiciones generales para la introducción del uso de oficinas en un asentamiento rural son las establecidas en el Art. 5.3.48 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
3. Una actividad de las reguladas en este artículo podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta primera del mismo.
4. Las actividades tales como despachos profesionales, consultas médicas, talleres domésticos de relojeros, joyeros y similares se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.
5. Conforme se determina en el artículo 69.1.d) de la LSENPC se admite la prestación de servicios profesionales en los asentamientos rurales.

CAPITULO 4 USOS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 4.4.1 Definición y categorías.

1. En concordancia con el Art. 276.3 de la Normativa del PIOLP, los usos de equipamiento comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas, y los equipamientos públicos o privados. Dentro del uso de equipamientos en los asentamientos rurales, se establecen las siguientes categorías, cuya definición se encuentra en el Art. 276.3 de la Normativa del PIOLP.
 - Docente
 - Sanitario-asistenciales
 - Socioculturales
 - Deportivos.
 - Parques, espacios libres y áreas recreativas.
 - Servicios y protección.
 - Religiosos.
 - Otros servicios públicos.
2. En general se definen como usos de equipo los que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad tanto los de carácter administrativo, como los de ocio y los espacios para las relaciones ciudadanas y el juego y recreo de los niños.

Artículo 4.4.2 Condiciones para la introducción de los usos de equipamiento.

1. Los usos de equipamiento quedan regulados conforme a lo establecido en el Art. 5.3.10 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
2. Las condiciones a las que se adecuarán los usos de equipamiento serán en todo caso las derivadas de la normativa sectorial de aplicación, así como la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

CAPITULO 5 USOS DE ESPARCIMIENTO.

Artículo 4.5.1 Definición.

En concordancia con el Art. 276.2 de la Normativa del PIOLP, los usos de esparcimiento comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Las actividades de esparcimiento susceptibles de introducirse en los asentamientos rurales se realizan habitualmente en “espacios adaptados”, que comprenden las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican una escasa transformación del entorno y/o construcciones de pequeña dimensión como soportes para la actividad y normalmente aisladas sin conformar áreas urbanizadas.

Se admiten asimismo en los asentamientos rurales, los usos de “esparcimiento en espacios no adaptados” previstos en el subapartado a) del Art. 276.2 de la Normativa del PIOLP, donde se engloban actividades como la contemplación de la naturaleza, el senderismo y otros propios del medio rural.

Artículo 4.5.2 Tipos de usos de esparcimiento en espacios adaptados.

El esparcimiento en espacios adaptados previsto en el apartado b) del Art. 276.2 de la Normativa del PIOLP, se admite en los asentamientos rurales en los siguientes tipos:

- a) **Tipo I.-** Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similar ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.
- b) **Tipo II.-** Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los asentamientos rurales. Dichas instalaciones serán aisladas dentro de la ordenación y no conformarán en sí mismo áreas urbanizadas.

Artículo 4.5.3 Condiciones para la introducción de los usos de esparcimiento en espacios adaptados.

1. Los usos de esparcimiento en espacios adaptados quedan regulados conforme a lo establecido en el Art. 5.3.7 y Art. 5.3.8 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).
2. Los usos de esparcimiento de los espacios adaptados Tipo I en los asentamientos rurales, sólo se admiten en el sistema de espacios libres de dominio y uso público, cuando se encuentren previstos en los proyectos técnicos para su implantación.
3. Los usos de esparcimiento de los espacios adaptados Tipo II, sólo se admiten en las áreas y zonas previstas para tal fin en la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales.
4. En los proyectos de los espacios para el ejercicio de actividades y uso de esparcimiento de los Tipos I y II, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y ejercicio de actividades por la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.

CAPITULO 6 USOS DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DE TRANSPORTE.

Artículo 4.6.1 Definición y clases

Se incluyen aquí los usos de infraestructura viaria y de transporte, definidos en el Art. 276.4.c) y d) de la Normativa del PIOLP, dentro de los asentamientos rurales. En concordancia con dicho artículo, se define del siguiente modo:

1. Usos de infraestructura viaria: comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público en los asentamientos rurales: travesías urbanas de carreteras, vías urbanas y sendas peatonales. Forman parte de estas infraestructuras las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis y otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) **Red viaria**

Comprende los elementos infraestructurales de carácter lineal, destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos.

b) **Aparcamientos**

Comprende los espacios fuera de la calzada vinculados a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos. No se incluyen los garajes, definidos como los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

c) **Áreas funcionales y de servicios.**

Comprende las áreas de descanso, las paradas y apeaderos del servicio público de transporte de viajeros, las áreas de servicio de carretera y las gasolineras, los centros de información vinculados a la vía y los centros de control de tráfico y seguridad vial.

2. Usos de transporte: comprende las actividades ligadas al transporte e instalaciones a ellos vinculadas. Se define como los usos de transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

Artículo 4.6.2 Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes serán de aplicación a los suelos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Artículo 4.6.3 Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes, siguiendo los criterios establecidos en la Memoria de este Plan General, así como en el Art. 104.1 de la Normativa del PIOLP, se consideran los siguientes rangos de vías dentro de los asentamientos rurales:

1. Red de nivel intermedio Municipal.

Destinada a completar la red de nivel básico y mejorar la interconexión entre los núcleos poblacionales del municipio, así como con las dotaciones y servicios municipales. Las vías de nivel intermedio municipal son aquellas que estructuran los accesos a los asentamientos rurales del municipio, dando soporte a la red de vías y caminos agrícolas.

Que afecten a los asentamientos rurales en el término municipal de San Andrés y Sauces se encuentran las siguientes:

Carretera LP-104	(Tramo de Carretera entre la intersección con la LP-1 en Llano El Pino e intersección con la LP-1 en Bajamar) (SGV-3).
Carretera LP-1042	(Ctra. Entre la intersección con la LP-104 – Curva El Valle – a Puerto Espíndola) (SGV-4).
	Vía colector desahogo funcional de la parte superior del “Lomo de Los Sauces” (sobre la LP-1), entre las intersecciones con la LP-1 en la “Verada de El Drago”, a la “Verada de Bajamar” (SGV-6), pasando por “El Bebedero”, “Llano de Clara”, “Lomo Lirio”, “Lomo López” y “Verada de Bajamar”, y que resuelve el acceso al sistema hidráulico Bediesta-Adeyahamen, (SGI _H -2 y SGI _H -3), al Campo de Fútbol de Llano Clara (SGE-8.1), y fundamentalmente al Equipamiento Docente Insular (SGE-9)

2. Red viaria agrícola.

Son las vías que conforman la red estructurante de los asentamientos y de las medianías, cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 4.6.4 Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.

136

En los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales se establece la amplitud y disposición de las vías, así como los esquemas de las infraestructuras urbanas previstas en el subsuelo de las mismas.

Artículo 4.6.5 Desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución reforma o ampliación de la red viaria, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos del Plan General, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto de Obras.

Artículo 4.6.6 Servidumbres y afecciones de carreteras

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras pertenecientes a la red de nivel intermedio municipal cuya competencia corresponde al Cabildo Insular, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y en particular al respeto y mantenimiento de las zonas de dominio, servidumbre y línea de edificación en las magnitudes exigidas para este tipo de vía.

La línea de edificación en asentamientos rurales se deduce de las condiciones de ordenación de cada una de las diferentes zonas establecidas.

2. Los terrenos comprendidos dentro de las líneas de edificación serán inedificable.

Artículo 4.6.7 Condiciones del uso de aparcamientos.

Las plazas de aparcamientos en asentamientos rurales tendrán una dimensión mínima de 2,50 m. de anchura por 5,00 m. de longitud, previéndose un área operativa lateral o posterior superior a 5,00 m de anchura.

Artículo 4.6.8 Condiciones para las áreas funcionales y de servicios de las vías.

Las paradas para los vehículos de transporte público de viajeros, con los elementos propios, como marquesinas u otros, se podrán ubicar junto al viario, siempre que no perturbe el desarrollo normal del tráfico rodado.

Artículo 4.6.9 Condiciones para el uso de transporte.

1. El sistema de transporte, como conjunto de medios que permiten el desplazamiento de personas y mercancías entre distintos lugares de la Isla y hasta el Puerto y Aeropuerto insulares, se desarrolla fundamentalmente a través de las infraestructuras viarias y las instalaciones específicas a ellas vinculadas.
2. Cuando su ubicación no se prevea específicamente en la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales, se habrá de localizar preferentemente en una unidad apta para la edificación aislada, debiéndose realizar previamente a la elección de su ubicación estudios de movilidad y de impacto en el funcionamiento en el viario rural.
3. Cuando se determinen factores susceptibles de ocasionar molestias, o riesgos de peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro del asentamiento.

CAPITULO 7. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.7.1 Definición y condiciones de ordenación.

1. En concordancia con el Art. 276.7 de la Normativa del PIOLP, los usos de infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Independientemente de las infraestructuras de servicios y de transportes reguladas en el apartado anterior, dentro del uso de infraestructuras en asentamientos rurales, se establecen las siguientes categorías:
 - a) Usos de infraestructuras energéticas: Su definición y regulación se encuentra en el Art. 5.3.15 de la NUOE.
 - b) Uso de infraestructura de telecomunicaciones: Su definición y regulación se encuentra en el Art. 5.3.16 de la NUOE.
 - c) Usos de infraestructura hidrológica: Su definición y regulación se encuentra en el Art. 5.3.17 de la NUOE.
2. Los elementos de este sistema infraestructural podrán ser:
 - a) **Lineales**, constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de energía eléctrica, la red de alcantarillado, red de abastecimiento de agua, telefonía y la red de riego.
 - b) **No lineales**, que incluye, los embalses, depósitos, depuradoras y las reservas para instalación de servicios públicos municipales, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales: las instalaciones puntuales necesarias para la producción, distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 4.7.2 Servidumbres

Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 8 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.8.1 Significado de los conceptos utilizados

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

Artículo 4.8.2 En relación con el suelo, espacios y unidades de suelo

Sus definiciones son las recogidas en el Art. 2 de la LSENPC, esto es:

Suelo:

El recurso natural tierra o terreno sobre el que se proyectan la ordenación ambiental, territorial y urbanística. En particular, en cuanto sustento del aprovechamiento urbanístico, comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento.

Espacio litoral:

El conjunto de bienes de dominio público marítimo-terrestre, definidos por la legislación de costas, hasta los límites del mar territorial.

Unidad apta para la edificación:

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

Ámbito territorial marino:

Comprende, dentro de la unidad marítima y terrestre, conformada por el conjunto de las islas, el espacio marítimo interinsular de aguas encerradas dentro del perímetro archipelágico.

Artículo 4.8.3 Terreno natural

Se define como terreno natural:

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

Artículo 4.8.4 Definiciones relativas a la edificabilidad

1. Superficie de techo edificable o superficie construida:

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

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

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

- escaleras y pasillos de circulación exteriores. Los volados abiertos, no se consideran cuerpos salientes, por lo que no computan como superficie construida.
- f) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 metro de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.
 - g) La superficie que resulte cubierta por elementos volados y cornisas no computará a efectos de cuantificación de la superficie construida.

3. Coeficiente de edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie que puede ser construida y la superficie del terreno a la que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de la unidad apta para la edificación sería la superficie máxima edificable en una unidad apta para la edificación en m².
- b) Este coeficiente se expresa en m²/m².
- c) La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área, ámbito o sector, incluyendo tanto las unidades aptas para la edificación como los terrenos sin aprovechamiento o que han de quedar libres o de cesión obligatoria, que se considerará como **edificabilidad bruta**, o bien sobre la superficie de la unidad apta para la edificación o, en su caso, la superficie del área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará **edificabilidad neta**.

Artículo 4.8.5 Ocupación

- 1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la unidad apta para la edificación.
- 2. En las normas de edificación correspondientes a cada uso se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la unidad apta para la edificación.
- 3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar con carácter general, el porcentaje de ocupación máxima de la unidad apta para la edificación.
- 4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el

correspondiente a los usos agrícolas, elementos infraestructurales, de ajardinamiento, terrazas y piscinas.

Artículo 4.8.6 Alineación de vía

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

Artículo 4.8.7 Rasante de la vía

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

Artículo 4.8.8 Retranqueo

1. Retranqueo a vía: Con carácter general es la distancia mínima permitida entre la edificación, incluidos sus cuerpos salientes y la alineación de la vía. En asentamiento rural, se define como la mínima separación permitida entre el eje o límite exterior de la calzada del viario rural y la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Cuando se trate de carreteras pertenecientes a la red insular o regional, se estará a las limitaciones previstas en la Legislación de Carreteras.
2. Retranqueo a linderos: Será la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada unidad apta para la edificación.
3. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno tendrán que respetar los retranqueos mínimos al viario público y a los linderos.

Artículo 4.8.9. Unidad de zona de la ordenación pormenorizada.

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

Artículo 4.8.10 Planta Baja

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

Artículo 4.8.11 Planta sótano

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

Artículo 4.8.12. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora se establece para cada uso susceptible de introducirse dentro de los asentamientos rurales en el Título 5 de la NUOE.

Artículo 4.8.13 Criterios de medición de alturas

Los criterios para la medición de las alturas se establecen para cada uso susceptible de introducirse dentro de los asentamientos rurales en el Título 5 de la NUOE.

Artículo 4.8.14 Sobre altura

Por encima de la altura reguladora máxima no se permiten volúmenes de sobrealtura.

145

TITULO 5. INSTRUMENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo y ejecución del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de **ordenación**.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial. Se tratan en el Capítulo Segundo de este Título.

b) Instrumentos de **gestión**.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo Tercero de este Título.

c) Instrumentos de **ejecución material**.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se desarrollan en el Capítulo Cuarto de este Título.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª: CLASES

Artículo 5.2.1. Clases de instrumentos de ordenación.

1. Para el desarrollo del Plan General, según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican, conforme al Art. 133 y Art. 134 de la LSENPC en:
 - a) Instrumentos urbanísticos de desarrollo.
 - b) Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial.
 - c) Instrumentos complementarios.

Son instrumentos de ordenación urbanística para el desarrollo y complemento del Plan General los siguientes tipos de Planes y Normas:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbanizable en sus distintas categorías y en el Suelo Urbano No Consolidado, cuando no se encuentren ordenados directamente por el Plan General, así como, para modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación, con respecto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho Plan (Art. 145 de la LSENPC).
- b) Planes Especiales de ordenación para el desarrollo del Plan General o para completar sus determinaciones, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado, con las finalidades establecidas en el Art. 146.2. de la LSENPC.

Para detallar la ordenación en áreas determinadas o precisar la regulación de materias específicas en el Plan General o en alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante:

- a) **Estudios de Detalle**, como complemento y adaptación de las determinaciones del Plan General, o de Planes Especiales y de Planes Parciales, con objeto de completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética, pudiendo asimismo regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización,

construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada (artículo 150 de la LSENPC).

- b) **Catálogos de protección**, que tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. Por su especial valor etnográfico se recogerán en los mismos los caminos reales y senderos tradicionales (Art. 151 de la LSENPC).
- c) **Catálogos de impactos**, que se formularán por el Ayuntamiento en colaboración con el cabildo insular de La Palma, con la finalidad de elaborar una relación detallada de construcciones en suelo rústico que, por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad. El catálogo de impactos se podrá integrar en la planificación general municipal o ser elaborado de forma autónoma (Art. 152 de la LSENPC).
- d) **Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización**, para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico. (Art. 153 de la LSENPC).
- e) **Ordenanzas provisionales municipales**, que se formularán en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen. Estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo (Art. 154 de la LSENPC).

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 5.2.2. Planes Parciales.

1. Cuando no se encuentren ordenados directamente por el Plan General los sectores urbanizables o los ámbitos de suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación urbanística encargados de desarrollar íntegramente las determinaciones urbanísticas de éstos, delimitados por el Plan General, mediante la ordenación pormenorizada en su ámbito territorial, conforme al Art. 145 de la LSENPC.

En todo caso se deberán observar las reglas sustantivas de ordenación establecidas en el Art. 138.1 de la LSENPC.

2. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, la documentación y determinaciones que se señalan en el Art. 137 de la LSENPC y en los Art. 58 a 66, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en adelante RPC, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Además:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Art. 61 del RPC, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formula en el Plan General.
 - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de actuación.
 - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado.
 - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
- b) Delimitación de unidades de actuación y elección del sistema de ejecución, en su caso, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

- c) Determinación de la zonificación reguladoras de la edificación sobre la superficie neta que podrá ser cualquiera de las zonas siguientes, adaptadas puntualmente, en su caso, a las peculiaridades del sector: "Zona Residencial Intensiva " (RI), "Zona Residencial Semi Intensiva" (RSI), "Zona Residencial Semi Extensiva" (RSE), "Zona Residencial Extensiva" (RE), "Zona Residencial Abierta en Bloque" (RAB), "Zona Edificación Abierta Industrial " (I-A), " Zona de Equipamientos (E) y "Zonas de Espacios Libres de dominio y uso público" (LP).
 - d) Especial referencia a la repercusión de la actuación urbanizadora en el entorno con análisis específico de:
 - El paisaje circundante, especialmente los sectores situados en la costa, proximidades de barrancos, montañas y zonas visualmente muy expuestas.
 - Las zonas destinadas a ser edificadas con pendiente superior al 25 por 100, las que se sitúen frente a vías estructurales del municipio o frente a barrancos o la ribera de mar, deberán ser objeto de formalización detallada, en planta, sección y alzado a escala mínima 1/1000 o perspectiva.
 - En terrenos inclinados en ladera, con carácter general, la edificación prevista no sobrepasará el plano virtual envolvente paralelo al terreno natural situado a una altura igual a la establecida como máxima para la zona.
 - En los casos en que no sea posible la conexión a la red de alcantarillado municipal, todo sector de suelo urbanizable deberá disponer de un adecuado sistema de depuración en función de los vertidos generados. En el Plan Parcial se concretarán las características de la red de saneamiento y del sistema de depuración.
 - e) Cuanta documentación adicional fuese precisa deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
 - f) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de actuación que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Art. 64 del RPC.
 - g) La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
3. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las

características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Artículo 5.2.3. Planes Especiales

- 1.** El Plan Especial es el instrumento que desarrolla o complementa el Plan General ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.
- 2.** Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Art. 143.2. de la LSENPC.
- 3.** En relación con los sistemas generales, los Planes Especiales establecerán la ordenación pormenorizada y su coordinación, siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial.

En concreto se podrán desarrollar los sistemas generales de:

- Comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas y sus zonas de protección.
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
 - Infraestructuras y servicios generales de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- 4.** Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas. Su Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente la relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el Art. 137 de la LSENPC y en los artículos 58 a 66, ambos inclusive, del RPC, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

5. Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.
6. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, regulados en el Art. 37 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, que se formularán por el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular de La Palma.

Artículo 5.2.4. Estudios de Detalle.

1. Tal y como se establece en el Art. 150 de la LSENPC y Art. 85 del RPC, los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes,
 - b) Los volúmenes edificables,
 - c) Las ocupaciones y retranqueo,
 - d) La accesibilidad,
 - e) La eficiencia energética y,
 - f) Características arquitectónicas, estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
2. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.
5. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Artículo 5.2.5. Catálogos de protección.

1. Conforme se determina en el Art. 151 de la LSENPC y Art. 87 del RPC, los catálogos de protección tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. Por su especial valor etnográfico se recogerán en los mismos los caminos reales y senderos tradicionales.
2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.
3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación.

Artículo 5.2.6. Catálogos de impactos.

1. Conforme se determina en el Art. 152 de la LSENPC y Art. 89 del RPC, el Ayuntamiento, en colaboración con el cabildo insular de La Palma, elaborará un catálogo específico con una relación detallada de construcciones en suelo rústico que, por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. Las medidas correctoras, que deberán contemplarse en unas fichas descriptivas, podrán consistir en la demolición total o parcial, la rehabilitación o la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre.
3. El catálogo de impactos se podrá integrar en la planificación general municipal o ser elaborado de forma autónoma.

Artículo 5.2.7. Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.

1. Conforme se determina en el Art. 153.1 de la LSENPC y Art. 90 del RPC, las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.
2. Conforme se determina en el Art. 153.2 de la LSENPC y Art. 91 del RPC, las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.
4. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular

correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

5. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 5.2.8. Ordenanzas provisionales municipales.

1. Conforme se determina en el Art. 154 de la LSENPC y el Art. 93 del RPC, en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.
2. Estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo.
3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.
4. La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando, iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.
5. Sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones dispuesto por la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza será comunicado al departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el cabildo insular correspondiente.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECCIÓN 1ª: FORMAS DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.3.1. Tipos de actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

Conforme se determina en el Art. 5 del RGE, la actividad de ejecución para la materialización de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan General se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de actuaciones, que se recogen sintéticamente en el siguiente cuadro.

TIPOS DE ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO (Art. 5 RGE)			
A	ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN (SISTEMA DE EJECUCIÓN) Implican la transformación de suelo de la situación rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente. (Art. 5.1 a) RGE).		
	A.1	SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA	
		Concierto	El propietario único o todos los propietarios de los terrenos conjuntamente, excepto los de uso y dominio público, de un sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. (Art. 42 RGE).
		Compensación	Los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del Sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad urbanística colaboradora que constituyan, Junta de Compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada. (Art. 81 RGE).
		Ejecución empresarial	El beneficiario de la ejecución asume la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el Ayuntamiento donde se fijan las condiciones del sistema y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente. (Art. 86 RGE).
	A.2	SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA.	
		Cooperación	Los propietarios sufragan los gastos de gestión y ejecución, aportan el suelo de sesión obligatoria y gratuita y soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la administración actuante la disposición fiduciaria de éstos (Art. 99 RGE).
		Expropiación	La administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. (Art. 107 RGE).
		Ejecución forzosa	El Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios, y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución como consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión. (Art. 113 RGE).

B	ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO. TIPOS. (Art. 119 RGE) Las actuaciones sobre el medio urbano podrán realizarse mediante los Sistemas de Ejecución previstos en la LSENPC, así como por los procedimientos y modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados por convenio urbanístico. (Art. 5.1 b) y Art. 119 RGE).		
	B.1	ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	En un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. (Art. 119 RGE).
	B.2	ACTUACIONES DE DOTACIÓN	Las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. (Art. 119.2 b) RGE).
		• De iniciativa pública	Cuando fueran promovidas por las administraciones pública o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.
		• De iniciativa privada	Cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.
	B.3	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	La realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización. (Art.128 REG).
C	ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS Y ZONAS CON ALTO GRADO DE DEGRADACIÓN Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento. Según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral. (Art. 5.1 c) y Art. 128 RGE).		
		• De gestión pública	Con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización para que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares o ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación, o en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales. (Art. 128.3 a) RGE).
		• De gestión privada	Con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de finca. (Art. 128.3 b) RGE).

Artículo 5.3.2. Formas de ejecución de la ordenación urbanística.

Se establecen en el LSENPC, las siguientes:

- Ejecución mediante la delimitación de **Unidades de Actuación** o ejecución Sistemática.
- La ejecución de los **Sistemas Generales**.
- Ejecución en **Áreas de Gestión Integrada**.
- Ejecución mediante **obras públicas ordinarias**.

Artículo 5.3.3. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística sistemática.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y cuando así se decida, a suelo de Asentamientos, exigirán con arreglo a lo previsto por la Legislación aplicable sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una unidad espacial concreta (unidad de actuación), así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, de no encontrarse fijado en estas Normas.
2. Asimismo, en concordancia con el artículo 196.4 de la LSENPC y el Art. 3.3 del RGE, el ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda, así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución concreto.

Artículo 5.3.4. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. En concordancia con el Art. 202 de la LSENPC, la delimitación de unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 18 a 20, ambos inclusive, del RGE.

Artículo 5.3.5. Sistemas y Formas de Ejecución Jurídica del Planeamiento.

1. Con arreglo a lo establecido en el Art. 57.1 del RGE, para cada ámbito o sector, en su caso, unidad de actuación, delimitados, el presente Plan General ha determinado el sistema de ejecución privada o pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando el concreto sistema elegido cuando la ejecución sea pública, mientras cuando la opción elegida haya sido la privada, no se determinará el sistema de ejecución concreto en el presente PGO, debiendo realizarse posteriormente a través del procedimiento regulado en el RGE.
2. En cumplimiento del Art. 57.2 del RGE, la elección por el PGO entre el sistema de ejecución público o ejecución privada ha quedado motivada, habiéndose realizado conforme a los siguientes criterios de preferencia:

a) En suelo urbano no consolidado y urbanizable:

- Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.
- Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

b) Suelo Urbano Consolidado:

- Se ejecutará por sistema de ejecución privada las actuaciones de iniciativa de naturaleza privada y por un sistema de ejecución pública para las de naturaleza pública. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, podrá ser ejecutada también por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación de contratación de las administraciones públicas y régimen local, así como los regulados a estos efectos en este reglamento.

c) En asentamientos en suelo rústico:

- Preferencia de los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito.
- Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

d) En sistemas generales y locales:

- Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

3. Conforme se determina en el Art. 58 RGE, El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, quedando en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesaridad o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento. Esta afectación producida como consecuencia del establecimiento del concreto sistema de ejecución puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal constituyendo el título inscribible el acuerdo

administrativo de aprobación de la ordenación pormenorizada que establezca el concreto sistema público o, el acuerdo administrativo de establecimiento del concreto sistema de ejecución privada.

Artículo 5.3.6. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Cuando no esté prevista por el planeamiento la delimitación de Unidades de Actuación ni sea precisa ni conveniente por tratarse de la ejecución de actuaciones urbanísticas aisladas, según el Art. 157 del RGE, dicha actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, pudiéndose fijar contribuciones especiales para la adquisición de suelo y la ejecución de las obras. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 5.3.7. Parcelaciones urbanísticas.

1. Conforme se determina en el Art. 276.1 de la LSENPC, tendrán la consideración de parcelación urbanística:
 - a) La división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.
 - b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.
 - c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).
2. Se presume la inexistencia de parcelación urbanística en la segregación de una parte de una finca que tenga diferente clasificación urbanística que el resto de aquella de la que se segrega, así como cuando se trate de división de cosa común, salvo prueba en contrario.

3. Serán indivisibles las fincas, unidades, parcelas y solares contemplados en el Art. 277.1 de la LSENPC, y concretamente las siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, o urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada (Art. 278.1 de la LSENPC).
5. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos (Art. 278.2 de la LSENPC).
6. Conforme se determina en los Arts. 21.3 y 58.1 del RGE, una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesaridad o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el RGE.

TITULO 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición.

En este título se recoge un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación:

1. Del patrimonio cultural.

Entendido como el conjunto de bienes culturales que constituyen aportaciones humanas significativas para la colectividad y constitutivas de la identidad histórica de los ciudadanos.

2. Del medio natural.

Artículo 6.1.2. Informe preceptivo.

1. Cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como a su entorno inmediato, deberá contar con un informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de Patrimonio.

Artículo 6.1.3. Instrumentos de protección.

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:
 - a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
 - b) Los Catálogos de protección que complementen este Plan o su planeamiento de desarrollo, previstos en el Art. 151 de LSENPC y en el Art. 87 del RPC.
2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio cultural:
 - a) Los previstos con tal carácter en la legislación del patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.
 - b) Los regulados expresamente por estas Normas.
3. Se consideran instrumentos de protección del medio natural:
 - a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica, y específicamente los Estudios para la Evaluación del Impacto Ecológico de las

actuaciones incluidas en los Anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental.

- b) Las Normas Generales de Protección de este Plan General.

Artículo 6.1.4. Listado de Planes Especiales de Protección.

Este Plan General expresa la necesidad de redactar los Planes Especiales de Protección cuyo listado se recoge en este artículo.

1. Planes Especiales delimitados por el Plan General.

En el Anexo de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, se incluyen las fichas de planeamiento de estos Planes Especiales con sus condiciones de ordenación y desarrollo.

- a) **PEPO-1.** Plan Especial de Protección y Ordenación del ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural del ámbito de Los Sauces (**SUCU_{IC}-1**).
- b) **PEPO-2.** Plan Especial de Protección, Ordenación y Mejora del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su entorno (**SUCU_{IC}-2**).
- c) **PER-1.** Plan Especial de Rehabilitación del ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Rehabilitación del ámbito de Los Sauces (**SUCU_R-1**).
- d) **PEO-1.** Plan Especial de Ordenación de la Zona Portuaria de Puerto Espíndola (**SGLP-1**).
- e) **PEO-2.** Plan Especial de Ordenación del Parque Lineal del Barranco del Agua (**SGLP-1**).
- f) **PEO-3.** Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo y Equipamiento Complementario Puerto Espíndola-Varadero (**SGLP-4**) y (**SGLP-11**).
- g) **PEO-4.** Plan Especial de Ordenación para el Parque Litoral de La Cueva y la Adecuación del Entorno del Horno de La Cal.
- h) **PEO-5.** Plan Especial de Ordenación del Parque Recreativo de Las Cancelas (**SGLP-6**).
- i) **PEO-6.** Plan Especial de Ordenación del Parque Litoral de San Andrés". (**SGLP-10**).
- j) **PEO-7.** Plan Especial de Ordenación del Ámbito Urbano El Melonar-Puerto Espíndola. (**SUCU-3**).
- k) **(PEPO-3)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Convento Franciscano y su entorno (**SRPCU-1**).
- l) **(PEPO-4)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Calvario y su entorno (**SRPCU-2**).

2. Planes Especiales sin delimitar

- a) Plan Especial de Protección de Caminos Rurales
- b) Plan Especial de Restauración Ambiental (conos volcánicos afectados por extracciones incontroladas de picón, vertederos de residuos incontrolados, etc....)
- c) Plan Especial de Protección de perspectivas.

170

- d) Plan Especial de Infraestructuras de Telecomunicaciones y similares.
- e) Plan Especial para la Ordenación del uso de invernaderos (Art. 5.3.12 de la NUOE.)
- f) Planes Especiales de Ordenación y Protección de Áreas de valor histórico, etnográfico y/o arquitectónico, en Suelo Urbano y Rústico.

3. Planes Especiales de Ordenación y Protección

En el Capítulo 4 de este Título se incluyen las fichas de planeamiento de estos Planes Especiales con sus condiciones de ordenación y desarrollo.

- a) **(PEPO-5)** Plan Especial de Protección y Ordenación de los Yacimientos Arqueológicos de los Barrancos de La Galga y La Fuente.
- b) **(PEPO-6)** Plan Especial de Protección y Ordenación de los Yacimientos Arqueológicos de los Barrancos de San Juan y de Alen.
- c) **(PEPO-7)** Plan Especial de Protección y Ordenación de los Yacimientos Arqueológicos del Barranco del Agua.
- d) **(PEPO-8)** Plan Especial de Protección y Ordenación de los Yacimientos Arqueológicos de la vertiente Sur del Barranco de La Herradura.
- e) **(PEPO-9)** Plan Especial de Protección y Ordenación de los yacimientos arqueológicos de la cumbre de Los Sauces (Pico de La Cruz-Morro Negro y su entorno).
- f) **(PEPO-10)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Monte de Los Sauces (Hacienda de Los Príncipes SRPN-2ieme y SRPN-4rbn) Espacio situado fuera del Parque Natural de Las Nieves (P-3).
- g) **(PEPO-11)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Monte de Las Lomadas SRPN-2ieme y SRPN-3_{iem}) Espacio situado fuera del Parque Natural de Las Nieves (P-3).
- h) **(PEPO-12)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Monte de Los Galguitos (Finca de Tajadre SRPN-2ieme, SRPN-3_{iem} y SRPN-4rbn) Espacio situado fuera del Parque Natural de Las Nieves (P-3).
- i) **PEPO-13)** Plan Especial de Protección y Ordenación del Lomo Corto y Lomo de la Crucita hasta el Barranco de La Herradura SRPN-2ieme y SRPN-4rbn) Espacio situado fuera del Parque Natural de Las Nieves (P-3).

4. Otros Planes especiales.

Se refiere al Plan Especial para la ordenación de las situaciones de fuera de ordenación del municipio.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 6.2.1. Clases.

- 1.** El patrimonio cultural, regulado en este Capítulo, está constituido por los siguientes bienes:
 - a) Arqueológicos
 - b) Arquitectónicos y etnográficos
 - c) Caminos rurales.

- 2.** Con independencia de la existencia de un catálogo municipal que recoja de forma exhaustiva los bienes integrantes del patrimonio arquitectónico y etnográfico municipal, el Plan General establece unas Normas Generales de Protección para los inmuebles que constituyen la parte fundamental e insustituible de dicho patrimonio.

Artículo 6.2.2. Delimitación del área de aplicación.

Las Normas Generales de Protección establecidas en este capítulo se extienden a la totalidad del término municipal.

SECCIÓN 1ª. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 6.2.3. Regulación de los recursos arqueológicos.

- 1.** La riqueza arqueológica del término municipal exige que se articulen unas efectivas medidas de protección que impidan su desaparición y favorezcan su acrecentamiento.

- 2.** Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que, en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal, descubra restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando, automáticamente, la suspensión temporal de la licencia.

- 3.** A efectos de su regulación se distinguen:
 - a) Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU)
Se corresponde con tres conjuntos etnográficos y arquitectónicos, catalogados como Protección Integral.

- El Convento Franciscano
- El Calvario de San Andrés.
- Búcara en Las Lomadas.

Las áreas afectadas quedan reguladas tal y como se establece para esta categoría en el título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

Hasta que no se realicen los estudios correspondientes que delimiten con exactitud la zona, o hasta que exista una declaración de Bienes de Interés Cultural, se entenderá el límite que determinen las autoridades competentes del Excmo. Cabildo Insular de La Palma.

Las zonas comprendidas en esta categoría quedan reflejadas en el plano de Ordenación general del municipio.

- b) El suelo del municipio no comprendido en las dos zonas señaladas en el apartado anterior será edificable, siempre que ello sea posible con la ordenación que el Plan General establece, salvo que una vez iniciados los trabajos se produzcan hallazgos cuya importancia y valor excepcional, y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su descubrimiento, aconsejen lo contrario, todo ello según ratificación del Área de Patrimonio del Cabildo Insular.

Excepcionalmente, en caso de producirse un hallazgo arqueológico muy relevante, el Ayuntamiento podrá acordar la anulación de la licencia en todos sus efectos basándose en la no-idoneidad de la misma.

4. En coherencia con el Art. 9.3 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, para los inmuebles catalogados por sus valores arqueológicos, se establecerá alguno de los siguientes grados de protección:
- a) Integral: protege la totalidad del yacimiento.
 - b) Preventiva: protege el yacimiento de forma cautelar hasta que se determine su protección integral o su exclusión del catálogo, previa recuperación de la totalidad de la información científica que contenga a través de la oportuna actividad arqueológica. En cualquier caso, para proceder a su exclusión del catálogo, se tendrán que cumplir de manera estricta los procedimientos y fases que se establezcan reglamentariamente, que estarán orientados a garantizar la inexistencia de valor arqueológico.

- c) Potencial: protege los espacios delimitados en que se presume la existencia de evidencias arqueológicas y se considere necesario adoptar medidas preventivas.

SECCIÓN 2ª. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Artículo 6.2.4. Niveles de protección.

Se establecen una protección integral y otra ambiental que conforman ambas, cuatro niveles de protección. Asimismo, se establece un nivel de protección parcial:

PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Nivel 1 de Protección Integral

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente rural de San Andrés y Sauces.

En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de las obras añadidas.

Por todo ello se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente, incluyendo las cubiertas, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de

forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.

Nivel 2 de Protección.

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos en los que la fachada y su escala con respecto al medio urbano o rural son los elementos de mayor interés, siendo su interior de valor secundario o en deficiente estado de conservación.

Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio en caso de que se trate de edificios tradicionales. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

Nivel 3 de Protección.

En este nivel se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, pero que, por su específica situación (urbana o rural), se les permite el aumento de una planta, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.

La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.

Nivel 4 de Protección.

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos, no incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio, que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana o rural significativa, pero que, por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se permite su sustitución. El nuevo edificio o elemento arquitectónico o constructivo deberá adaptarse especialmente al ambiente urbano o rural en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.

En estos casos no se permite el derribo de la pieza existente hasta que no obtenga la correspondiente licencia municipal la nueva edificación.

En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

PROTECCIÓN PARCIAL

Cuando se protegen elementos específicos de los bienes inmuebles catalogados, que habrán de detallarse.

Artículo 6.2.5. Definición de los tipos de intervención.

Conforme se determina en el Art. 11 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, las intervenciones en bienes inmuebles se clasifican, a los efectos de la presente ley, en las siguientes categorías:

1. Investigación:

En este tipo de intervención se incluyen las acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.

2. Valorización:

Comprende este tipo de intervención las medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.

3. Mantenimiento:

Se incluyen en este tipo de intervención las actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.

4. Conservación

Comprende las intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de

intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.

5. Consolidación:

Constituye esta intervención el conjunto de acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.

6. Restauración:

Constituye este tipo de intervención el conjunto de acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.

7. Rehabilitación:

Son intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble.

8. Reconstrucción:

Son intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.

9. Reestructuración:

Son intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.

10. Remonta y ampliación:

Constituyen acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles con protección ambiental y parcial, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan.

Artículo 6.2.6. Nivel de protección INTEGRAL.

1. Ámbito de aplicación

Los edificios y elementos sometidos al nivel de **protección integral** son los siguientes:

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	COORDENADAS UTM	ÁMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
1.23.1.	Puente Barranco "La Puente"	X =229499.440 Y=3185718.480	SRPN- 2 _{lem} SRPI-1c	INTEGRAL N1	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.23.3.	Puente de Los Tilos	X=228546.407 Y=3188689.452	SRPP SRPI-1c	INTEGRAL N1	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.23.8.	Puente de La Herradura	X=228748.933 Y=3190184.682	SRPP SRPI-1c	INTEGRAL N1	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.2.2.	Casa "El Quinto"	X=229316.483 Y=3189495.010	SUCU-1	INTEGRAL N1	SUCU _{ic} .PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.12.2.	"Molino El Regente	X=228727.734 Y=3189341.221	SRAR-1.9	INTEGRAL N1	50 M.
1.30.3.	Horno de la Cal del Charco Azul	X=230423.958 Y=3189848.872	SUCU-3	INTEGRAL N1	HA SIDO DEMOLIDO
1.38.1.	Convento de La Piedad	X=230567.451 Y=3189231.375	SRPCU	INTEGRAL N1	50 M.
1.38.3.	Horno de La Cal	X=230633.918 Y=3189107.669	SUCU-2	INTEGRAL N1	50 M.
2.2.1.	Iglesia de San Andrés	X=230551.495 Y=3188915.474	SUCU-2	INTEGRAL N1	SUCU _{ic} .PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.4.	Ermita El Pilar	X=230581.476 Y=3188957.009	SUCU-2	INTEGRAL N1	SUCU _{ic} .PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
3.3.1.	Iglesia de San Pedro	X=228973.294 Y=3187802.867	SRAR-2.4	INTEGRAL N1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.5.	Portada casa Dña. Felisa M. Francisco	X=228857.018 Y=3187750.670	SRAR-2.4	INTEGRAL N1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR

2. Condiciones de edificación.

- Actuación máxima permitida: Consolidación según Art. 5.2.5.3 de esta normativa urbanística de la Ordenación Pormenorizada.
- Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como las marquesinas o salientes no acordes con la edificación.

3. Condiciones de uso

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

Los edificios y elementos arquitectónicos de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación.

4. Tramitación

Además de los documentos exigidos con carácter general la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- d) Alzado del conjunto donde se ubica el edificio o del tramo de calle, en su caso, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- e) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

5. Legitimación de expropiaciones

En caso de ausencia de uso o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la LSENPC.

Artículo 6.2.7. Nivel de protección AMBIENTAL.

1. Ámbito de aplicación

Las edificaciones y elementos arquitectónicos sometidos a un nivel de protección ambiental en sus diferentes grados, (niveles: 2, 3 y 4), son los incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio anejado al presente Plan General, que se enumeran a continuación:

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	CORDENADAS UTM	AMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
LOMO DE LOS SAUCES					
1.1.	CALLE ADEYAHAMEN				
1.1.1.	Casa de Don Antonio Martín	X=229301.807 Y=3189478.681	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.2.	CALLE RAMÓN Y CAJAL				
1.2.1.	Casa "La Serrana"	X=229289.696 Y=3189487.821	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.2.2.	Casa "El Quinto"	X=229316.483 Y=3189495.010	SUCU-1	INTEGRAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.2.3.	Casa "Abuelitos"	X=229516.743 Y=3189599.794	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.2.4.	Casa de Dña Zaida Marante	X=229424.087 Y=3189622.494	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.3.	CALLE ALONSO PÉREZ DÍAZ				
1.3.1.	Casa "El Caribe"	X=229193.542 Y=3189454.189	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.3.2.	Casa "María de la Fonda"	X=229195.178 Y=3189450.141	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.3.3.	Casa de la "Familia Sentis-Paz"	X=229200.015 Y=3189435.134	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.4.	CALLE JOSÉ PÉREZ VIDAL				
1.4.1.	Casa de Don Julián Marante	X=229246.480 Y=3189413.078	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.5.	CALLE PRINCIPE FELIPE				
1.5.1.	Casa de Dña. Manuela Martín	X=229292.011 Y=3189277.248	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. TRATAMIENTO DE MEDIANERA EXISTENTE
1.6.	CALLE EL TOPO				
1.6.1.	Casa de Don Ceciliano Martín	X=229286.015 Y=3189299.401	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.6.2.	Casa de D. Gerardo "El Médico"	X=229268.611 Y=3189298.802	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.6.3.	Casa de Dña. Antonia Herrera	X=229227.195 Y=3189271.544	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.7.	CALLE LOMITOS DE ARRIBA				
1.7.1.	Conjunto Lomitos de Arriba 1	X=229025.049 Y=3189293.233	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.2.	Casa de Dña. Teresa Rodríguez	X=228976.545 Y=3189267.288	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DEMOLIDA Y DESCATALOGADA.
1.7.3.	Casa de Don Antonio Rodríguez	X= 228950.440 Y=3189255.390	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.4.	Casa de Don Marcos Hernández	X=228868.683 Y=3189161.538	SRAR-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.5.	Casa de Dña. Lourdes Govantes	X=229162.926 Y=3189362.305	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.6.	Casa de Don Pedro José y otro	X=229124.581 Y=3189362.926	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.7.	Casa de Don Bernardo Pérez	X=229129.656 Y=3189357.231	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.8.	Casa de Don Alejandro Batista	X=229104.949 Y=3189341.996	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. TRATAMIENTO DE MEDIANERA EXISTENTE.
1.7.9.	Casa de Don Adolfo Rodríguez	X=229096.338 Y=3189334.704	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.10.	Casa de Don Carlos A. Peña	X=229079.044 Y=3189325.699	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.11.	Casa de Dña. Felisa Expósito	X=229067.756 Y=3189320.225	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.12.	Casa de Don Antonio Pérez	X=229061.566 Y=3189317.724	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.13.	Casa de Don José Luis Abreu	X=229055.913 Y=3189315.031	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.7.14.	Conjunto Lomitos de Arriba 2	X=228822.347 Y=3189120.330	SRAR-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.8.	CALLE NAVARRA				
1.8.1.	Casa de Acerída y otro	X=229206.927 Y=3189492.597	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. TRATAMIENTO DE MEDIANERA EXISTENTE.
1.9.	CALLE "LA CALLE"				
1.9.1.	Casa de D. José Manuel Rodríguez	X=229185.895 Y=3189461.253	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.2.	Casa de "Las Tenientas"	X=229090.061 Y=3189472.851	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.3.	Casa de Dña. María Luisa Hernández	X=229083.376 Y=3189455.724	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.4.	Casa de Don Zoilo	X=229072.790 Y= 3189475.100	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.5.	Casa de Dña. Ana Celsa Expósito	X=229018.480 Y=3189445.313	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.6.	Casa de Don José M. Vargas	X=229010.353 Y=3189463.472	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.7.	Casa de Dña. Teresa Medina	X=228986.363 Y=3189456.918	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.8.	Casa de Don José Medina y otro	X=228921.771 Y=3189442.099	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.9.	Casa Ayuntamiento	X=229222.292 Y=3189481.596	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.10.	Casa de Anselmito	X=229208.891 Y=3189475.008	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)

1.9.11.	Casa de Don Ángel Guerra	X=229201.015 Y=3189471.037	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.12.	Casa de Dña. Isabel Perdigón	X=229056.137 Y=3189487.771	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.13.	Casa de Don Norberto Rodríguez	X=229040.700 Y=3189483.351	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.14.	Casa de Don Federico López	X=229030.891 Y=3189481.416	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.15.	Casa de Don Santiago y otro	X=229021.190 Y=3189479.480	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.16.	Casa de Don Manuel Hernández y otro	X=229000.445 Y=3189474.293	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.17.	Portada Casa de Dña. Amelia Pérez	X=228991.695 Y=3189472.132	SUCU-1	INTEGRAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.18.	Casa de Dña. Nieves M. Rodríguez	X=228971.859 Y=3189460.725	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.9.19.	Casa de Dña. Inocencia A. Morales	X=228952.283 Y=3189452.454	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.10.	CALLE TRASERA				
1.10.1.	Casa de Dña. Denia Brito	X=229006.077 Y=3189494.472	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.10.2.	Casa de Dña. María Batista y otros	X=228999.755 Y=3189492.023	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.10.3.	Casa de D. Aniceto Pérez	X=228993.638 Y=3189495.084	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.10.4.	Casa de Dña. Carmen Hernández	X=228995.185 Y=3189504.835	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.10.5.	Casa de Dña. Carmen Hernández	X=228986.232 Y=3189504.395	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.	CALLE BEDIESTA				
1.11.1.	Casa de Don Luis Bruno Hernández	X=228974.901 Y=3189475.269	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.2.	Casa de Don Francisco Pérez	X=228970.128 Y=3189490.883	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.3.	Casa de Don Amado Herrera	X=228961.291 Y=3189499.430	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.4.	Casa de Don Pedro Rocha y otro	X=228947.137 Y=3189510.355	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.5.	Casa de Don Dalmacio Castro	X=228920.042 Y=3189511.569	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.6.	Casa de Dña. Cira Rodríguez	X=228981.113 Y=3189483.418	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.7.	Casa de Don Eugenio Rodríguez	X=228930.292 Y=3189571.275	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.8.	Casa de Don Francisco Rodríguez	X=228942.428 Y=3189584.863	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.11.9.	Casa de don Evelio Hernández	X=228953.255 Y=3189477.456	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.12.	CALLE LOS MOLINOS				
1.12.1.	Casa de Dña. Carmen Expósito y otro	X=228837.432 Y=3189397.926	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.12.2.	"Molino El Regente	X=228727.734 Y=3189341.221	SRAR-1.9	INTEGRAL	50 M.
1.12.3.	Casa de Don Eulogio Jaime	X=228865.334 Y=3189424.285	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.12.4.	Casa de Don Antonio Lorenzo	X=228858.232 Y=3189421.140	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.12.5.	Casa de Don Antón y otro	X=228844.035 Y=3189413.241	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.12.6.	Casa de Don Manuel Hernández	X=228779.485 Y=3189386.799	SRAR-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.12.7.	Casa de Dña. Carmen Rosa Pérez	X=228718.147 Y=3189363.404	SRAR-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.13.	CALLE PAJARES				
1.13.1.	Casa de Dña. Rosa Rodríguez	X=228584.104 Y=3189275.553	SRAR-1	AMBIENTAL	ORD. PORMENORIZADA. SRAR
1.13.2.	Casa de D. Arcides Hernández	X=228601.674 Y=3189165.085	SRAR-1	AMBIENTAL	ORD. PORMENORIZADA. SRAR
1.14.	CALLE CIRO GONZÁLEZ				
1.14.1.	Conjunto "El Polvorín"	X=229169.792 Y=3189485.043	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.14.2.	Casa de Don Corado Martín	X=229166.649 Y=3189498.321	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.14.3.	Casa de Dña. Antonia Martín	X=229159.104 Y=3189494.861	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.14.4.	Casa de Sarita y otros	X=229151.510 Y=3189564.435	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.14.5.	Casa de Dña. Milagros Arranz Concepción	X=229107.186 Y=3189586.139	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA SUPRIMIDA
1.14.6.	Casa de Dña. Pilar G. Martín	X=229153.711 Y=3189587.083	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.14.7.	Casa de Crisi	X=229168.486 Y=3189610.831	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.14.8.	Casa de Don Gregorio Martín	X=229035.985 Y=3189644.016	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.14.9.	Casa de Dña. Esther Navarro	X=229029.226 Y=3189645.589	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.15.	CALLE LAS TOSCAS				
1.15.1.	Casa de Dña. Carmen Martín	X=228984.056 Y=3189624.651	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.15.2.	Casa de Don Antonio Rodríguez	X=228963.308 Y=3189591.309	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.15.3.	Casa de la familia "Martín Toledo"	X=228957.349 Y=3189580.264	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.15.4.	Casa de D. Manuel Martín	X=228960.148 Y=3189574.890	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.15.5.	Casa de D. Manuel Fernández	X=228965.837 Y=3189572.872	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)

1.15.6.	Casa de D. Santiago "El Médico"	X=228976.983 Y=3189635.503	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCUR. TRAMA URBANA. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN (PER-1)
1.16.	CALLE ABRAHAN MARTIN				
1.16.1.	Casa de Dña. Argensola Martín	X=228978.892 Y=3189645.607	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.2.	Casa de Don Gregorio Medina	X=229013.629 Y=3189722.907	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.3.	Casa de "Telégrafos"	X=229083.219 Y=3189805.594	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.4.	Casa de Dña. Nieves Feliciano	X=229090.096 Y=3189816.878	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.5.	Casa de Dña. Rosario Martín	X=229128.702 Y=3189843.044	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DEMOLIDA
1.16.6.	Casa de Dña. Rosa Rodríguez	X=229145.141 Y=3189873.239	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.7.	Casa de Don Manuel Lorente	X=229169.369 Y=3189908.524	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.16.8.	Conjunto Abraham Martín	X=229186.150 Y=3189934.111	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.17.	CALLE MONTAÑETA				
1.17.1.	Casa de Don Benito Leal	X=229177.341 Y=3189851.100	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.17.2.	Casa de Don Manuel Rodríguez	X=229194.583 Y=3189798.325	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.17.3.	Casa de Dña. Ana I. Rodríguez	X=229155.776 Y=3189838.015	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.17.4.	Villa Perestelo	X=229168.217 Y=3189822.287	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.17.5.	Casa de Dña. Julia Pérez	X=229188.360 Y=3189790.910	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.18.	CALLE EL POISO				
1.18.1.	Casa de Dña. Nieves Rodríguez y otro	X=229058.764 Y=3189942.086	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.19.	CAMINO EL POISO				
1.19.1.	Casa de Don Ramón M. García	X=228853.489 Y=3190098.20	SRAR-1.1.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
1.19.2.	Casa de D. Pedro López	X=228902.214 Y=3190127.927	SRAR-1.1.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
1.20.	CAMINO LOPEZ DE ABAJO				
1.20.1.	Casa de Don Valentín Rodríguez y otro	X=229006.124 Y=3190104.458	SRAR-1.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
1.20.2.	Casa de Dña. Alejandra Jerónimo	X=229135.942 Y=3190220.431	SRAR-1.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
1.21.	CALLE HOYA GRANDE				
1.21.1.	Casa de Dña. María N. Rodríguez	X=229209.437 Y=3189949.297	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.22.	CAMINO EL MORRO				
1.22.1.	Casa de Dña. Nieves y otro	X=229356.397 Y=3190036.553	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.22.2.	Casa de Dña. Asunción Hernández	X=229362.547 Y=3190070.085	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.22.3.	Casa de Dña. Sentida Pérez	X=229337.197 Y=3190119.262	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
1.22.4.	Casa de D. Antonio Martín	X=229422.167 Y=3190129.734	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
1.23.	CARRETERA LP-1				
1.23.1.	Puente Barranco "La Puente"	X=229499.440 Y=3185718.480	SRPN-2 ^{em} SRPI-1c	INTEGRAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.23.2.	Carretera LP-1 tramo entre las Veradas de Las Lomadas y Los Sauces	X=229477.56 12 Y=3188653.50 X=229361.16 Y=3189010.78	SRPP SRPI-1c	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.23.3.	Puente de Los Tilos	X=228546.407 Y=3188689.452	SRPP SRPI-1c	INTEGRAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.23.4.	Edificio Adelfas	X= 229321.58 Y= 3189212.44	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.23.5.	Iglesia de Montserrat	X=229254.789 Y=3189516.878	SUCU-1	AMBIENTAL	SUCU _{ic} . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-1)
1.23.6.	Casa de Dña. Nieves Rodríguez	X=229424.297 Y=3190222.574	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.23.7.	Casa de Don Pedro Abilio	X=229418.470 Y=3190219.752	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.23.8.	Camino Real a Barlovento	X: 228829.43 Y: 3190074.84 X: 228846.14 Y= 3190274.14	SRPP	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.23.9.	Puente de La Herradura	X=228748.933 Y=3190184.682	SRPP SRPI-1c	INTEGRAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
1.24.	CAMINO HOYA GRANDE				
1.24.1.	Casa Herederos de Dña. Medarda	X=229295.636 Y=3190273.356	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.24.2.	Casa de Don Manuel Batista	X=229243.816 Y=3190152.194	SUCU	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
1.24.3.	Casa de Don Tomás Rodríguez	X=229273.079 Y=3190223.324	SUCU	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA

1.25.	CALLE RAMIREZ					
1.25.1.	Casa de Dña. Amelia Pérez	X=229344.982 Y=3190371.502	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.25.2.	Casa de D. Ricardo Montesino	X=229360.771 Y=3190372.254	SUCU-2	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.26.	CALLE VERADA BAJAMAR					
1.26.1.	Casa de Don Manuel Rodríguez	X=229192.516 Y=3190474.545	SRAR-1.12	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.26.2.	Casa de Dña. Argelia Rodríguez y otros	X=229271.937 Y=3190587.255	SRAR-1.12	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.	CALLE MANOS DE ORO					
1.27.1.	Casa de Ángel Guerra	X=229666.516 Y=3189862.860	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.27.2.	Casa de Dña. María Edelia López	X=229730.756 Y=3189850.446	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.3.	Casa de Dña. Nieves Rodríguez	X=229747.707 Y=3189839.591	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.4.	Casa de Dña. Victoria Martín	X=229837.789 Y=3189867.465	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.5.	Casa de Dña. Rosario Rodríguez	X=229860.640 Y=3189870.983	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.6.	Casa de Don Pedro Fernández	X=229868.622 Y=3189873.429	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.7.	Casa de Don José María Rodríguez	X=229908.156 Y=3189881.008	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.8.	Casa de Don Ulrike Surma	X=229790.941 Y=3189817.397	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.9.	Casa de Don Pedro Calero	X=229834.679 Y=3189846.623	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	SUPRIMIDA
1.27.10.	Casa de Don Pedro Calero y otro	X=229851.958 Y=3189847.224	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.27.11.	Casa de D. Adolf Wagner	X=229905.178 Y=3189867.899	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.28.	CAMINO PAVONES					
1.28.1.	Casa de Dña. María Esther Concepción y otro	X=230047.116 Y=3189920.979	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.28.2.	Casa de D. Miguel Pérez	X=230153.104 Y=3189981.157	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.28.3.	Almacén Familia Conde	X=230153.20 Y=3189984.00	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.28.4.	Casa Aislada. De titularidad desconocida.	X=230.205,22 Y=3.189.888,95	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.29.	CAMINO PUERTO ESPÍNDOLA.					
1.29.1.	Casa "Sindicato de Cosecheros"	X=230288.271 Y=3189985.358	SUCU-3	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.29.2.	Casa "Pensión Puerto Espíndola"	X=230337.557 Y=3190018.383	SUCU-3	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.29.3.	Casa "Mesón del Mar"	X=230328.155 Y=3190034.062	SUCU-3	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.29.4.	Antiguo Embarcadero y refugio pesquero	X=230329.265 Y=3190080.992	SRPP	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA	
1.30.	CAMINO EL MELONAR					
1.30.1.	Casa de D. Luis F. Concepción	X=230346.527 Y=3189778.282	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.30.2.	Horno de la Cal del Charco Azul	X=230423.958 Y=3189848.872	SUCU-3	INTEGRAL	HA SIDO DEMOLIDO	
1.30.3.	"Destilería Ron Aldea"	X=230393.702 Y=3189927.313	SUCU-3	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.31.	CALLE LOS TILOS					
1.31.1.	Casa de Dña. María Onelia Rodríguez	X=229366.899 Y=3189219.730	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.32.	CAMINO LOMITOS DE ABAJO					
1.32.1.	Casa de Don Manuel B. Marante	X=229498.985 Y=3189314.067	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.33.	CALLE LA CALZADA					
1.33.1.	Casa de Dña. Paulina y D. Carlos el " Cartero "	X=229559.971 Y=3189340.725	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.33.2.	Casa de Dña. Hermenegildo Conde	X=229637.412 Y=3189276.036	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.33.3.	Conjunto La Calzada	X= 229.472,77 Y= 3.189.402,88 X= 229.479,88 Y= 3.189.393,33 X= 229.485,46 Y= 3.189.385,37 X= 229.489,52 Y= 3.189.379,80	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.33.4.	Casa de Dña. Leonila Rodríguez	X=229498.365 Y=3189366.208	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.33.5.	Casa de Don Aniceto J. Sangil	X=229498.276 Y=3189352.380	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA	
1.34.	CAMINO CALZADA VIEJA					
1.34.1.	Conjunto "Calzada Vieja"	X= 229.707,48 Y= 3.189.511,85 X= 229.713,95 Y= 3.189.497,10 X= 229.718,25 Y= 3.189.512,90 X= 229.721,17 Y= 3.189.503,45 X= 229.739,87 Y= 3.189.496,23	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.34.2.	Casa de Dña. María Salomé Hernández	X=229603.095 Y=3189488.687	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.34.3.	Casa de Dña. Isabel Perdigón	X=229635.579 Y=3189521.599	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	

1.35.	CAMINO EL VALLE					
1.35.1.	Casa de Don Isidro Valencia	X=229760.361 Y=3189228.130	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.35.2.	Casa de Dña. María Rodríguez	X=229776.970 Y=3189238.074	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.30.3.	Trapiche "Ron Valle"	X=230176.531 Y=3189366.729	SRAR-1.7	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.36.	CAMINO EL CARDAL					
1.36.2.	Casa de Dña. Ifara Conde	X=230077.295 Y=3189464.821	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.36.1.	Casa de Dña. Dolores Concepción	X=230179.912 Y=3189519.953	SRAR-1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR	
1.37.	CAMINO CRUZ GRANDE					
1.37.1.	Casa de Don Moisés Marante	X=229825.246 Y=3189147.915	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.37.2.	Casa de Don Norberto Marante y otro	X=229807.258 Y=3189146.485	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.37.3.	Casa " Trapiche de Jacinto"	X=230240.176 Y=3189099.982	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.37.4.	Casa de Don Ángel M. Hernández	X=230263.882 Y=3189115.478	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.38.	CAMINO EL CONVENTO					
1.38.1.	Convento de La Piedad	X=230567.451 Y=3189231.375	SRPCU	INTEGRAL	50 M.	
1.38.2.	Casa de D. Hermenegildo Hernández	X=230584.868 Y=3189170.989	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.	
1.38.3.	Horno de La Cal	X=230633.918 Y=3189107.669	SUCU-2	INTEGRAL	50 M.	
1.38.4.	Almacén Agroindustrial.	X=230640.499 Y=3189298.706	SRPP	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA	

FICHA N°	ELEMENTO CATALOGADO	CORDENADAS UTM	AMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
SAN ANDRÉS					
2.1.	CALLE PLAZA				
2.1.1.	Conjunto Calle Plaza	X= 230.520,12 Y= 3.188.916,01 X= 230.520,18 Y= 3.188.907,41 X= 230.519,72 Y= 3.188.898,81 X=230.520,05 Y= 3.188.890,72	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.1.2.	Casa de Dña. Nieves Concepción	X=230536.045 Y=3188884.264	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.1.3.	Casa de Don Sinecio Pérez	X=230537.082 Y=3188877.927	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.	CALLE IGLESIA				
2.2.1.	Iglesia de San Andrés	X=230551.495 Y=3188915.474	SUCU-2	INTEGRAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.2.	Casa Guisla	X=230604.656 Y=3188971.780	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.3.	Casa de Don Francisco Lorenzo	X=230594.037 Y=3188965.168	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.4.	Ermita El Pilar	X=230581.476 Y=3188957.009	SUCU-2	INTEGRAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.5.	Casa de Don Cayetano J. Hernández	X=230574.829 Y=3188954.152	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.6.	Casa de Don Joaquín E. Hernández	X=230567.997 Y=3188950.183	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.7.	Casa de Don Joaquín Hernández	X=230559.843 Y=3188946.214	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.8.	Casa del Cura	X=230551.689 Y=3188943.788	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.9.	Casa de Don Luis Tomás Lorenzo	X=230524.168 Y=3188930.469	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.10.	Casa de Don Andrés Hernández	X=230515.745 Y=3188926.798	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.11.	Casa de Herederos de Don Elías A. Toledo	X=230485.218 Y=3188915.824	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.12.	Casa de Don Elías Artemio Toledo	X=230456.128 Y=3188908.988	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.2.13.	Casa de Dña. Dolores Martín	X=230410.833 Y=3188897.805	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.	CALLE DEL MEDIO				
2.3.1.	Casa de Don Manuel Martín y otros	X=230614.346 Y=3188962.989	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.2.	Casa de Don Domingo Abreu	X=230613.716 Y=3188950.136	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.3.	Casa de Dña. Nieves Hernández	X=230612.331 Y=3188919.265	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.4.	Casa de Dña. María Luisa Salazar y otros	X=230612.425 Y=3188888.487	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.5.	Casa de Don José Pérez Martín	X=230612.866 Y=3188877.462	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.6.	Casa de Dña. Cira Hernández	X=230614.377 Y=3188866.184	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.7.	Casa de Don Sebastián Díaz	X=230615.998 Y=3188829.081	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.8.	Casa de Dña. Milagros Cabrera	X=230598.321 Y=3188909.436	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.9.	Casa de Dña. María Concepción Hernández	X=230604.184 Y=3188833.774	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.3.10.	Casa de Don David T. Brito	X=230604.661 Y=3188774.546	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.4.	CALLE PADRE JUAN GONZÁLEZ				
2.4.1.	Casa de Dña. Josefa Salazar	X=230568.974 Y=3188859.858	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.4.2.	Casa de D. Lucas Jiménez	X=230562.735 Y=3188859.161	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.4.3.	Casa de D. Germán Martín	X=230552.452 Y=3188858.086	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.	CALLE SAN SEBASTIÁN				
2.5.1.	Casa de Ana Isabel Cabrera	X=230525.089 Y=3188810.753	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.2.	Casa de Dña. Carmen Martín	X=230531.638 Y=3188783.032	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.3.	Casa de Dña. Andrea Concepción	X=230543.228 Y=3188720.926	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.4.	Casa de D. Jorge Toledo	X=230545.778 Y=3188712.458	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.5.	Casa de Dña. María Guadalupe Brito	X=230500.047 Y=3188860.715	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.6.	Casa de Dña. María Pilar Lorenzo	X=230508.23 Y=3188832.99	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.7.	Casa de la Familia Salazar Hernández	X=230509.978 Y=3188822.346	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.8.	Pensión Las Lonjas	X=230516.526 Y=3188797.397	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.5.9.	Ermita de San Sebastián	X=230582.448 Y=3188624.191	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.6.	CALLE DE ABAJO				
2.6.1.	Casa de Don Teófilo Rodríguez	X=230592.041 Y=3189023.504	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.6.2.	Casa de Don Raimundo L. Hernández	X=230597.948 Y=3189024.693	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _C . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)

2.6.3.	Casa de Don Mario A. y otros	X=230627.923 Y=3189033.332	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.6.4.	Casa de Don Rodrigo Felipe y otro	X=230639.325 Y=3189036.021	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.6.5.	Casa de Dña. Josefina Pérez	X=230633.295 Y=3188983.267	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)
2.6.6.	Casa de Don Vicente Sanjuan	X=230568.438 Y=3189011.251	SUCU-2	AMBIENTAL	SUCU _c . PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACION (PEPO-2)

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	CORDENADAS UTM	AMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
LAS LOMADAS					
3.1.	CALLE VERADA LOMADAS				
3.1.1.	Casa de D. Angel M. Hernández y otro	X=229567.034 Y=3188404.113	SRPI-1c	AMBIENTAL	50 M.
3.1.2.	Conjunto Los Nacientes	X=229528.996 Y=3188465.742	SRPI-1c	AMBIENTAL	50 M.
3.1.3.	Casa de Dña. Eugenia Martín y otro	X=229499.966 Y=3188557.419	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.4.	Casa de Don Amado Lorenzo	X=229401.126 Y=3188548.636	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.5.	Casa de Don Ángel Hernández y otro	X=229352.351 Y=3188563.584	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.6.	Casa de Dña Mercedes Pérez	X=229195.707 Y=3188601.871	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.7.	Casa "Venta de Julián"	X=229074.344 Y=3188490.908	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.8.	Casa de Don Aniano Martín	X=229066.331 Y=3188474.688	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.9.	Casa de Dña. Emiliana Hernández y otro	X=229016.102 Y=3188478.797	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.10.	Casa de Dña. Manuela Lorenzo	X=229010.818 Y=3188468.608	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.11.	Casa de Dña. Nieves A. Hernández	X=229004.834 Y=3188455.392	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.12.	Casa de Don Leoncio León	X=229021.646 Y=3188387.577	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.13.	Casa de Don Valentín M. Expósito	X=229003.549 Y=3188539.902	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.14.	Casa de Dña. Nieves Expósito y otro	X=229002.110 Y=3188603.024	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.15.	Casa de Dña. Carmen María Hernández	X=228988.158 Y=3188465.194	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.16.	Casa de Don Pedro Hernández y otro	X=228969.842 Y=3188466.845	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.17.	Casa de Don Anselmo Fernández	X=228885.043 Y=3188457.636	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.18.	Conjunto Verada Lomadas	X=228871.347 Y=3188455.159	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.19.	Casa de Don Facundo Hernández	X=228882.403 Y=3188448.224	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.20.	Casa de Dña. Esterlina Pérez y otros	X=228942.696 Y=3188552.891	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.21.	Casa de Dña. Asunción Díaz	X=228908.869 Y=3188505.835	SRAR-2.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.1.22.	Casa de Dña. Evaristo Fernández y otros	X=228861.594 Y=3188557.184	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
3.1.23.	Casa de Don José J. Fernández y otros	X=228788.660 Y=3188559.496	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
3.2.	CAMINO OROTAVA				
3.2.1.	Casa de Don Manuel Lorenzo	X=228891.826 Y=3188091.426	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.2.	Casa de Dña. Carmen Lorenzo y otros	X=228844.938 Y=3188101.333	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.3.	Casa de Dña. Rosario Abreu	X=228823.973 Y=3188123.099	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.4.	Casa de Don Pedro M. Rodríguez	X=228786.015 Y=3188117.680	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.5.	Casa de Don Adrián Hernández	X=228772.195 Y=3188120.653	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.6.	Casa de Dña. Isabel T. Martín y otros	X=228720.569 Y=3188120.215	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.7.	Casa Los Nacientes	X=229010.471 Y=3188042.431	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.8.	Casa de Dña. Nieves Pérez	X=228958.493 Y=3188074.545	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.9.	Casa de Don Manuel Pérez y otros	X=228900.320 Y=3188104.766	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.10.	Casa de Dña. Águeda Lorenzo y otros	X=228868.864 Y=3188110.136	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.2.11.	Casa de Don Francisco Rodríguez	X=228773.088 Y=3188134.208	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.	CAMINO DE SAN PEDRO				
3.3.1.	Iglesia de San Pedro	X=228973.294 Y=3187802.867	SRAR-2.4	INTEGRAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.2.	Casa de Don Anastasio Cabrera	X=228939.295 Y=3187790.717	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.3.	Casa de Dña. María del Carmen Lorenzo	X=228841.807 Y=3187750.908	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.4.	Casa de Don Doppe Heinz	X=228834.482 Y=3187840.675	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.5.	Portada casa Dña. Felisa M. Francisco	X=228857.018 Y=3187750.670	SRAR-2.4	INTEGRAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.6.	Casa de Dña. Felisa Francisco	X=228854.506 Y=3187757.076	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.3.7.	Camino Real San Pedro	X= 228864.27 Y= 3187753.45	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR

		X= 228842.54 Y= 3187743.53			
3.3.8.	Casa de Dña. Nieves A. Hernández	X=228914.022 Y=3187922.003	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
3.3.9.	Casa de Don Doppe Heinz	X=228818.184 Y=3187828.716	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.	CAMINO LLANO EL PINO				
3.4.1.	Casa de Don Hortensio Expósito y otro	X=229636.674 Y=3187764.349	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
3.4.2.	Casa de Don Julio Lorenzo y otro	X=229663.017 Y=3187656.089	SRAR-2.3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.3.	Casa de Dña. Longina Rodríguez	X=229459.686 Y=3187560.164	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.4.	Casa de Dña. Nieves Abreu	X=229425.494 Y=3187552.894	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.5.	Casa de Don Hortensio Expósito y otros	X=229385.998 Y=3187698.883	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.6.	Casa de Don Cristóbal Expósito	X=229225.569 Y=3187626.268	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.7.	Casa de Don Argeo Hernández	X=229043.256 Y=3187574.164	SRAR-2.4	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
3.4.8.	Casa de Dña. Elsa Abreu	X=229117.244 Y=3187453.883	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
3.4.9.	Casa de Dña. Ángela D. Hernández	X=229119.805 Y=3187446.661	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	CORDENADAS UTM	AMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
LOS GALGUITOS					
4.1.	CALLE GARACHICO				
4.1.1.	Casa de Dña. Josefa Abreu	X=230015.897 Y=3186756.995	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.1.2.	Casa de Dña. María Teresa Lorenzo	X=230049.591 Y=3186708.520	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.1.3.	Casa de Dña. Eufemia Rodríguez y otro	X=230148.707 Y=3186864.033	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.1.4.	Casa de Don Florentino Felipe y otro	X= 230309.390 Y=3186715.480	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.1.5.	Casa de Dña. María Carmen Expósito	X=230049.616 Y=3186872.343	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.1.6.	Casa de Dña. Dominga Rodríguez	X=230034.851 Y=3186848.586	SRAR-3.6	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.2.	CAMINO LLANO LA PALMA				
4.2.1.	Casa de Don Blas Piñero	X=230312.773 Y=3187313.183	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
4.3.	CAMINO DE SAN JUAN				
4.3.1.	Iglesia de San Juan	X=230194.054 Y=3187496.900	SRAR-3.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.3.2.	Casa de Senén R. Viñoly	X=230179.109 Y=3187331.355	SRAR-3.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.3.3.	Casa de Don Marcos Perestelo	X=230089.196 Y=3187291.627	SRAR-3.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.3.4.	Casa de D. Gerardo Perestelo	X=230013.504 Y=3187229.434	SRAR-3.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.3.5.	Casa de Don Marcos Abreu	X=230001.034 Y=3187208.771	SRAR-3.1	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.	CAMINO EL ROQUE				
4.4.1.	Casa de Don Juan M. Martín	X=229518.244 Y=3186742.969	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.2.	Casa de Don Juan A. Paz	X=229389.918 Y=3186771.351	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.3.	Casa de Dña. Eusebia Rodríguez	X=229220.773 Y=3186548.977	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.4.	Casa de Don Marcos Abreu	X=229323.340 Y=3186550.480	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.5.	Casa de Don Bernabé Rodríguez	X=229234.298 Y=3186557.813	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.4.6.	Casa de Don Argelio Rodríguez	X=229616.397 Y=3186620.632	SRAR-3.2.	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.5.	CAMINO FUENTE NUEVA				
4.5.1.	Casa de Don Tomás Expósito y otro	X=229667.910 Y=3186349.570	SRAR-3.6	AMBIENTAL	50 M.
4.5.2.	Casa de Dña. Concepción A. de Paz	X=229624.336 Y=3186530.707	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.5.3.	Casa de Don Enrique Marrero	X=229766.668 Y=3186545.272	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.	CAMINO EL TANQUE				
4.6.1.	Casa de Dña. María Felipe Piñero y otros	X=229850.089 Y=3186317.273	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.2.	Casa de Dña. Felisa y otros	X=229899.880 Y=3186222.609	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.3.	Casa de Don Saturnino Expósito	X=229686.301 Y=3186142.840	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.4.	Casa de Dña. Juana Paz	X=229903.946 Y=3186360.944	SRAR-3	AMBIENTAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SRAR
4.6.5.	Casa de Dña. Josefa Piñero	X=229831.266 Y=3186273.346	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.6.	Casa de Dña. Pilar Martín	X=229879.354 Y=3186136.266	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.7.	Casa de Don Cipriano Rodríguez	X=229734.382 Y=3186205.004	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.8.	Casa de Don Saturnino Expósito	X=229664.822 Y=3186140.672	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.

4.6.9.	Casa de Don Francisco Abreu	X=230170.848 Y=3186170.588	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.
4.6.10.	Casa de Don Eugenio Piñero y otro	X=230119.899 Y=3186043.120	SRPAG-2e	AMBIENTAL	50 M.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO.

FICHA N°	ELEMENTO CATALOGADO		COORDENADAS UTM		ÁMBITO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ENTORNO DE PROTECCIÓN
	ARQUITECTURA AGSRARIA						
	1.1.	LOMO DE LAS LOMADAS					
		1.1.1. PAJIZOS					
		1.1.1.1 Pajizo de Saturnino	X= 228802.39	Y= 3188447.52	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.2 Pajizo de Los Abreu	X= 229847.15	Y= 3188082.77	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.3 Pajizo de Justo	X= 229617.04	Y= 3188015.13	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.4 Pajizo de Nieves	X= 229.420,65	Y= 3.188044.74	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.5 Pajizo de Marisol	X= 229342.4	Y= 3188027.01	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.6 Pajizo de Jorquilla	X= 229481.66	Y= 3187559.13	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.7 Pajizo de Carlos	X= 229.226,80	Y= 3.187.616,18	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.1.8 Pajizo de Luisa	X= 229.045,09	Y= 3.187.561,89	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.2 ERAS					
		1.1.2.1 Era de Cristóbal	X= 229243.25	Y= 3187619.19	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.1.2.2 Era de Maruca	X= 228965.26	Y= 3187701.29	SRAR-2	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
	1.2.	LOMO DE LOS GALGUITOS					
		1.2.1 PAJIZOS					
		1.2.1.1 Pajizo de San Juan	X=230255.584	Y= 3187536.897	SRPEN	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITUA
		1.2.1.2 Pajizo de Marceliano	X= 230110.184	Y= 3186574.097	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.3 Pajizo de Doña Armanda	X= 230063.284	Y= 3186666.397	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.4 Pajizo de Manuel Grillo	X=230016.0898	Y=3186634.446	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.5 Pajizo de Juan Felipe	X= 229977.32	Y= 3186603.68	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.6 Pajizo de las Margaras	X=229963.46	Y=3186672.59	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.7 Pajizo de Manuel González Expósito	X= 229671.484	Y= 3186337.297	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.8 Pajizo de Andrés de Siciliano	X= 229538.271	Y= 3186301.579	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.9 Pajizo de Antonio Betancourt	X= 229479.67	Y= 3186315.13	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.10 Pajizo de Sebastiana	X= 229949.67	Y= 3186322.05	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.11 Pajizo de Braulio Paz	X= 229802.884	Y= 3186240.697	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.1.12 Pajizo de Juan Neris	X= 229466.3884	Y= 3186120.97	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.1.13 Pajizo de Elias Paz	X= 229353.984	Y= 3186061.997	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.1.14 Pajizo de Indalecio	X= 230182.03	Y=3186163.97	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.1.15 Pajizo de Eusebio	X= 230158.4731	Y= 3186168.8142	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.1.16 Pajizo de Manuel González Rodríguez	X= 229370.849	Y= 3185924.63	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.1.17 Pajizo de Isidro Paz Paz	X=228973.6813	Y= 3185406.1865	SRPN-2ieme	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITUA
		1.2.1.18 Pajizo Manuel Abreu Expósito	X= 228933.684	Y= 3186008.697	SRPN-3iem	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITUA
		1.2.2. ERAS					
		1.2.2.1 Era de Florentino	X= 230331.58	Y= 3.186711.49	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		1.2.2.2 Era de Marceliano	X=230094.83	Y= 3186573.57	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.3. BODEGAS-LAGARES					
		1.2.3.1 Bodega de "Las Santas"	X= 230182.50	Y= 3187233.06	SRAR-3, SRPI-1c	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.3.2 Bodega de Berto	X= 229753.89	Y= 3186530.92	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.3.3 Lagar "La Cueva del Palo"	X= 229613.30	Y= 3186650.49	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		1.2.3.4 Bodega de Eugenio	X= 230115.52	Y= 3186053.91	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
	1.3.	LOMO DE LOS SAUCES					

		1.3.1.	ERAS					
		1.3.1.1	Era de Julián González	X= 228513.11	Y= 3189804.09	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
		1.3.1.2	Era de Gelacio	X= 228270.75	Y= 3189525.87	SRPI-1c (SGV-6)	AMBIENTAL	50 M.
		1.3.1.3	Era del Tío Luis	X= 228582.16	Y= 3189440.37	SRPAG-1E	AMBIENTAL	50 M.
		1.3.1.4	Era del Bebedero	X= 228675.10	Y= 3189112.06	SRAR-1	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
2.	ARQUITECTURA HIDRÁULICA							
	2.1.	LOMO DE LOS SAUCES						
		2.1.1.	DEPÓSITOS REGULADORES DE RIEGO					
		2.1.1.1	Estanque de los Señores o del Diezmo	X= 229008.33	Y= 3189432.75	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
		2.1.1.2	Estanque del Quinto o de María Cabrera	X= 228929.48	Y= 3189489.86	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
		2.1.1.3	Estanque de La Caldereta	X= 229445.34	Y= 3189743.59	SRPI-3h, SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.1.4	Estanque de El Pico del Cuervo	X= 229838.65	Y= 3190676.38	SRPI-3h, SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.1.5	Estanque de El Drago	X= 229521.62	Y= 3189115.49	SRPI-3h, SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.1.6	Estanque de La Verada	X= 229040.64	Y= 3189985.44	SRPI-3h, SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.2.	REPARTIDERAS DE AGUA DE RIEGO					
		2.1.2.1	Repartidor del Estanque de Llano Molino	X= 228.916,36	Y= 3.189.332,18	SRPH	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.2.2	Repartidor del Estanque del Quinto	X= 228.908,35	Y= 3.189.505,34	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.2.3	Repartidor del Estanque de La Caldereta	X= 229.466,19	Y= 3.189.766,96	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.2.4	Repartidor de El Regente	X= 228683.07	Y=3189284.46	SRPH	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.2.5	Repartidor del Puente de Sacarías	X= 229570.68	Y=3189297.88	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
		2.1.3.	TANQUILLAS DE LIMPIEZA					
		2.1.3.1	Tanquilla de limpieza de El Bebedero.	X= 228715.59	Y= 3189106.42	SRPI-1c	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.4.	DEPÓSITOS REGULADORES DE AGUA DE ABASTO					
		2.1.4.1	Arquilla de El Regente	X=228683.07	Y=3189284.46	SRAR-1	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
		2.1.4.2	Arquilla de La Caldereta	X=229615.59	Y=3189835.94	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
		2.1.5.	ESTRUCTURA PORTANTE DE CONDUCCIÓN AÉREA					
		2.1.5.1	Pilares del canal del molino de la Princesa de Asculi	X= 228804.11	Y= 3189384.08	SUCU-1	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
3.	ARQUITECTURA INDUSTRIAL.							
	3.1	LOMO DE LOS SAUCES						
		3.1.1.	MOLINOS HIDRÁULICOS.					
		3.1.1.1	Molino de D. Pedro de Benavente.	X= 228768.90	Y= 3189357.79	SRAR-1	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
	3.2	LOMO DE LOS GALGUITOS						
		3.2.1.	HORNOS DE TEJA Y TEJARES					
		3.2.1.1	Horno de Teja en El Tendal	X= 23001906	Y= 3187586.77	SRPN-1 _{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		3.2.1.2.	Horno de Teja en Barranco de San Juan	X= 230051.73	Y= 3187526.30	SRPN-1 _{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		3.2.2	HORNOS PANADEROS					
		3.2.2.1	Horno de Recristo	X= 230040.70	Y= 3186522.68	SRAR-3	AMBIENTAL	ORD. PORM. SRAR
	3.3	INTERFLUVIO DE LAS LOMADAS. SAN ANDRÉS						
		3.3.1	HORNOS DE TEJAS Y TEJARES					
		3.3.1.1	Horno de La Caldereta	X= 230584,56	Y= 3.188.238,09	SRPAG-2i	AMBIENTAL	50 M.
4.	ARQUITECTURA CIVIL							
	4.1.	NÚCLEOS DE SAN ANDRÉS-EL CONVENTO Y LOS SAUCES.						
		4.1.1	EMBARCADEROS					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Adaptación Plena al Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP)

		4.1.1.1	Embarcadero de la Cueva	X= 230671.97	Y= 3189168.30	SRPP	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		4.1.2	CAMINOS REALES					
		4.1.2.1	Camino Real a Barlovento. Tramo Pico del Cuervo-Verada Bajamar	X= 229796.51	Y= 3190712.03	SRPAG-2i, SRPH	AMBIENTAL	50 M.
				X= 229691.26	Y= 3190884.18			50 M.
		4.1.2.2	Camino a Puerto Espindola. Tramo Pavones-Quinta Zoca	X= 230.182,07	Y= 3.189.986,20	SRPAG-2i, SRPH	AMBIENTAL	50 M.
				X= 230.214,42	Y= 3.189.856,15			50 M.
		4.1.2.3	Camino Real del Monte. Tramo Mirador de Llano Clara-El Romeral	X= 22796865	Y= 3.189.058.34	SRPAG-1e, SRPN-2ieme	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
				X= 227901.63	Y= 3189116.88			
	4.2	LOMO DE LOS GALGUITOS						
		4.2.1	CAMINOS REALES					
		4.2.1.1	Camino Real de La Costa. Tramo en Barranco de San Juan	X= 230632.02	Y= 3187945.63	SRPEN	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
				X= 230680.41	Y= 3187952.85			
5.	ARQUITECTURA RELIGIOSA							
	5.1	INTERFLUVIO DE LAS LOMADAS. SAN ANDRÉS						
		5.1.1	CALVARIOS					
		5.1.1.1	Calvario de San Andrés	X= 230495.80	Y= 3188348.75	SRPCU	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		5.1.2	CEMENTERIOS					
		5.1.2.1	Cementerio Viejo de San Andrés	X= 230645.74	Y= 3188570.52	SUCU-2	AMBIENTAL	TRAMA URBANA. ORD. PORMENORIZADA
	5.2	LOMO DE LOS SAUCES						
		5.2.1	CRUCES					
		5.2.1.1	Ruta de las Cruces del Monte					
			Cruz del Descanso	X=227971.46	Y= 3189066.23	SRPAG-1e	AMBIENTAL	50 M.
			Cruz de San Antonio	X= 227491.60	Y= 3189120.77	SRPN-2ieme	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
			Cruz de San Pedro	X= 227438.67	Y=3189099.07	SRPN-4rbn	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
			Cruz de Las Angustias	X= 227007.93	Y= 3188679.54	SRPN-4rbn	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
			Cruz de Las Madres	X= 226842.11	Y= 3188582.28	SRPN-1 ^{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
			Cruz de San José	X= 226384.97	Y= 3188456.18	SRPN-1 ^{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
			Cruz de San Amaro	X= 22627543	Y= 318838993	SRPN-1 ^{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA

6.	FUENTES							
	6.1.	LOMO DE LOS SAUCES						
		6.1.1.	La Fuente del Lino	X= 229751.81	Y= 3190735.27	SRPH	AMBIENTAL	50 M.
	6.2.	LOMO DE LAS LOMADAS						
		6.2.1.	La Fuente de Los Grillos	X= 229716.21	Y= 3188064.70	SRPN-4rbn	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		6.2.2.	La Fuente del Clergo	X= 229.837,75	Y= 3.188.185,46	SRPN-4rbn	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
		6.2.3.	La Fuente Almeda	X= 229483.18	Y= 3187534.07	SRPN-1 ^{enp}	AMBIENTAL	EL ESPACIO AMBIENTAL DONDE SE SITÚA
	6.3.	LOMO DE LOS GALGUITOS						
		6.3.1.	La Fuente Carnero	X= 229488.18	Y= 3186511.55	SRPI-3h	AMBIENTAL	50 M.
		6.3.2.	La Fuente Nueva	X=229506.8059	Y=3186519.1728	SRPH	AMBIENTAL	50 M.

En general quedan incluidas en este nivel de protección las construcciones auxiliares no residenciales de pequeña dimensión pero de enorme fragilidad y valor etnográfico como bodegas, pajeros, aljibes, eras, carboneras, abrigos pastoriles, piletas, hornos, nichos de cruces, etc., considerándose todas con un nivel de protección 2.

2. Condiciones de edificación

Actuación máxima permitida: Rehabilitación según Art. 5.2.5.4 de esta Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

Se permiten ampliaciones en parcelas que no tengan agotado su aprovechamiento, mediante propuesta que deberá justificar la adecuación de la ampliación al edificio existente y el mantenimiento de las características que motivaron su protección.

En zonas urbanas comerciales habrá de regularse mediante ordenanza el tipo de carteles a colocar, prohibiéndose los carteles luminosos.

3. Condiciones de uso

La regulación de usos tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato. En tal sentido se permite el mantenimiento de los usos existentes y los cambios de uso según la ordenación que el Plan establece si no son inconvenientes para la conservación de las características del edificio objeto de protección.

Artículo 6.2.8. Revisión del listado de edificios protegidos.

El listado de edificios protegidos en cualquiera de los niveles establecidos podrá ser revisado por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

Artículo 6.2.9. Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo VII del Título quinto de la LSENPC, "Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina". (Artículos 268 al 274 ambos inclusive).

Artículo 6.2.10. Catálogo.

Se acompaña al presente Plan General el Catálogo previsto en el Art. 50 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en concordancia con el Art. 151 de la LSENPC y el 87 del RPC.

SECCIÓN 3ª. CAMINOS RURALES

Artículo 6.2.11. Protección de caminos rurales.

1. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que queda prohibida su ocupación o interrupción mediante cualquier construcción, actividad o instalación.
2. Este Plan General protege de manera específica los caminos rurales señalados en el plano PHA "Patrimonios Históricos y Ámbitos Arqueológicos (*Elementos Culturales sometidos a Especial Protección*)", en los tramos que se encuentran grafiados a tal fin en el mismo plan.
3. Se establecen dos niveles de protección con los objetivos siguientes:
 - a) Tramos especialmente protegidos.

Corresponde a los tramos de mayor interés por sus especiales características y estado de conservación en los que la protección ha de garantizar la conservación de esas características. Dentro de éstos se incluyen los vestigios empedrados de los Caminos Reales.
 - b) Protección del tránsito peatonal.

Corresponde a tramos pertenecientes a caminos con continuidad más allá de los límites del municipio o incluidos en programas de senderismo pero que han sufrido transformaciones en determinados tramos para adaptarlos a la circulación de vehículos. En ellos se ha de hacer compatible el tránsito peatonal y el de vehículos y la conservación de los elementos del camino que no hayan sido alterados (paredes laterales de piedra, empedrado, etc.).

4. La anchura total mínima de la franja de protección de los caminos recogidos en el apartado 3.a) anterior, en los tramos sometidos a especial protección, se establece en cinco metros salvo en los casos en que se conservan los muros laterales en los que la franja será la delimitada por el plano vertical exterior de dichos muros si ésta es mayor. En dicha franja quedan prohibidos los vallados, edificaciones, instalaciones o cualquier otra actuación que pueda alterar las características del tramo merecedor de protección. Se prohíbe, en esos tramos, la instalación de tuberías o canalizaciones en superficie.
5. Tal y como ha quedado expresado en el Art. 5.1.3 de esta Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de protección de los caminos rurales o realizar mediante obras públicas ordinarias recuperaciones de determinados tramos.

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

SECCIÓN 1ª. ÁMBITOS AMBIENTALES.

Artículo 6.3.1. Definición y tipos de ámbitos.

El PGO recoge los ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, como Ámbitos Ambientales, dentro del suelo rústico, a los efectos de definir, bien la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

En San Andrés y Sauces existen los siguientes ámbitos:

AMBITO	DENOMINACIÓN		LEGISLACION
ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)	Las Nieves (144-LP)	Aprobado por Orden de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad de fecha de 1 de abril de 2016 (BOC núm. 68, de 11 de abril de 2016).	ES7020010
	Sabinar de La Galga (137-LP)	Aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 12 de mayo de 2014 (BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014)	ES7020089
	Monteverde de Lomo Grande (140-LP)	Aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 12 de mayo de 2014 (BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014)	ES7020092
	Barlovento, Garafía, El Paso y Tijarafe (168-LP)	Aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 18 de noviembre de 2013 (BOC núm. 227, de 25 de noviembre de 2013)	ES7020084

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (SRPN)	Parque Natural de Las Nieves (P-3)	Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado definitivamente en Sesión de la COTMAC de fecha 22 de junio de 2006 y publicado en el BOC Nº 2006/141, viernes 21 de julio de 2006.		
ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPAs)	Cumbres y Acantilados del norte de La Palma		ES0000114	Título IV de la LSENPC
	Roque Negro		ES0000340	

La delimitación de los ámbitos ambientales aparece recogida en los Planos de Ordenación Estructural OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo).

Artículo 6.3.2 Lugares de Importancia Comunitaria. (LIC) Y Zonas de Especial Conservación (ZEC)

- De conformidad con artículo 6.4. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a la Conservación de los Hábitat Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, “(...) Desde el momento en que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo. (...)”. Se extractan los párrafos de los referidos apartados cuyas determinaciones pueden afectar a los usos y actividades reguladas en el PGO:

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, las Comunidades Autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberse sometido a información pública.

Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o

económica, las Administraciones públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida. (...)

*En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, únicamente se podrán alegar consideraciones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública, o relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente, o bien, otras razones imperiosas de interés público de primer orden. En este último caso, a través del cauce correspondiente, habrá que consultar, previamente, a la Comisión Europea.
(...)*

2. Además de la normativa sectorial correspondiente, serán de aplicación para los Lugares de Importancia Comunitaria las Medidas de Protección del Medioambiente estipuladas en la Sección 2ª de este Título, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.
3. Conforme al Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Espaciales de Conservación (ZEC), integrantes en la Red Natura 2000 de Canarias, entre otros, la totalidad de los territorios LIC del Término Municipal de San Andrés y Sauces, se estará a lo dispuesto en los Planes de Protección formulados conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Artículo 6.3.3. Espacios Naturales Protegidos. (enp).

1. La ordenación urbanística de los Espacios Naturales Protegidos se realizará por los planes o normas de los mismos como instrumentos de ordenación, estándose a ellos en cuanto al régimen de aplicación.

A los SRPN existentes en el municipio les corresponden los siguientes planes y normas:

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	PLANES Y NORMAS
Parque Natural de Las Nieves (P-3)	<u>Plan Rector de Uso y Gestión</u> , aprobado definitivamente en Sesión de la COTMAC de fecha 22 de junio de 2006 y publicado en el BOC Nº 2006/141, viernes 21 de julio de 2006.

SECCIÓN 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

Artículo 6.3.4. Protección del litoral.

1. Los usos previstos por el PGO, en cualquier clase de suelo, se ajustarán a las disposiciones de la Ley de Costas y concretamente en Servidumbre de Protección a lo establecido en los artículos 24 y 25 y, en Servidumbre de Tránsito, a lo previsto en el artículo 27 del citado texto legal.
2. Según se establece en el artículo 44.6 de la mencionada Ley, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección.
3. Las edificaciones existentes en zona de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección y les será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres:

Artículo 6.3.5. Protección de los recursos hidrológicos. Control de vertidos.

1. Tiene como objeto la protección del dominio público hidráulico, impidiendo el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
2. Protección de recursos hidráulicos.

Para que el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, así como el vertido de las aguas residuales, se efectúe sin perjuicio del equilibrio natural, serán de aplicación todas las disposiciones legales de aplicación sobre vertidos y en concreto:

- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

Todas las edificaciones del término municipal, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio. Para ello será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no-contaminación de aguas subterráneas o superficiales. Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo.

Tal y como se establece en el Art. 12.2 del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, ... *Los vertidos de aguas residuales domésticas que se produzcan por el sistema de fosas sépticas filtrantes en zonas donde exista red de alcantarillado municipal, y siempre que no excedan de 250 metros cúbicos anuales, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia que permita la construcción del inmueble de donde emanen. En los restantes supuestos compete el otorgamiento de la autorización al Consejo Insular de Aguas.*

La solicitud que se curse ante la Administración municipal, a los efectos anteriormente indicados, habrá de contener, como mínimo, los requisitos exigidos por el apartado 1 del mismo artículo.

Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las granjas de cría de animales, explotaciones agrícolas, o instalaciones de transformación de productos agrícolas o ganaderos, mantendrán instalaciones depuradoras de tipo industrial, dimensionadas conforme a previsiones temporales al menos a diez años vista, diseñadas y operadas por técnicos competentes y con elementos de control de su funcionamiento permanente y fácilmente revisables, siempre que sus efluentes superen la cantidad de 40 metros cúbicos diarios para los líquidos o 200 kilogramos diarios para los sólidos.

3. Protección de cauces de barrancos.

Tal y como establece el Art. 6.1 del Plan Hidrológico Insular de La Palma y demás normativa de ordenación del territorio, *los terrenos lindantes con los cauces públicos constituyen sus márgenes, las cuales estarán sujetas, con carácter general, y en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura.* En el mismo artículo 7, se establece que la zona de policía tendrá una anchura máxima de 25 metros contada a partir del extremo de la zona de dominio público, siempre que no se supere el borde de la zona anegable.

Al no encontrarse hasta la fecha deslindado el dominio público hidráulico, se ha encargado por este Ayuntamiento un documento denominado “Estudio de Inundabilidad” redactado por la Empresa GEODOS Planificación y Servicios, S.L., cuyas conclusiones y recomendaciones son asumidas por el Plan General.

En base al mismo, este Plan General categoriza el Suelo Rústico de Protección Hidrológica, como el constituido por el dominio público hidráulico, delimitado a partir de la avenida máxima esperada en al menos 100 años, más la servidumbre legalmente establecida en 5 m a ambos márgenes, sin perjuicio de que en algunos casos dicha franja de protección se haya aumentado atendiendo a las características orográficas del barranco.

Dicha delimitación y por consiguiente la línea de policía se entenderá corregida de forma automática, en caso de que por el Consejo Insular de Aguas se efectúe el deslinde del dominio público.

Cualquier actuación en la zona de policía, de las indicadas en el art. 13 del Reglamento del Dominio Público hidráulico (Decreto 86/2002, de 2 de julio) o norma que lo sustituya, estará sujeta a la previa autorización del Consejo Insular de Aguas.

Se considerarán cauces de aguas discontinuas, que forman parte del dominio público, aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad. (Art. 58.2 de la Ley de Aguas de Canarias y Art. 5 del Plan Hidrológico Insular). La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre requiere autorización o concesión administrativa.

Artículo 6.3.6. Protección de la vegetación.

1. Serán objeto de protección los ejemplares de las especies vegetales señaladas en el Anexo del Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos en que en dicho Decreto se determina.
2. La tala de árboles situados en masas arbóreas quedará sometidas al requisito de previa licencia municipal sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.
3. En la regulación de los diferentes usos y actividades en suelo rústico se establece como limitación la conservación de la vegetación de porte arbóreo o autóctona existente.

Artículo 6.3.7. Protección de la fauna.

1. Serán objeto de protección los ejemplares de las especies animales señaladas en el Anexo del Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos en que en dicho Decreto se determina.

Artículo 6.3.8. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 30%, o que afecten a una

superficie de 2.500 m², o un volumen superior a 5.000 m³, deberán acompañarse de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras que fueran precisas.

2. Se conservará y mantendrá el suelo y su masa vegetal en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general.

Artículo 6.3.9. Protección del paisaje.

1. Con carácter general y para todo tipo de suelo, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará a lo dispuesto en la LSENPC y a las medidas de protección establecidas en estas normas.
2. Se establecen, para suelo rústico, las *Condiciones Generales para la Ejecución de los Distintos Usos y Actividades* (Capítulo 4 del Título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural) y las *Condiciones Particulares de Desarrollo de los Asentamientos Rurales y Agrícolas* (Capítulo 5 del Título 4 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada), que tienen como principal objetivo contribuir a la integración paisajística de las distintas actuaciones.

Artículo 6.3.10. Protección del cielo.

El Plan General no recoge de forma expresa las determinaciones y limitaciones derivadas de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias y de su reglamento puesto que su obligatoriedad deriva de la propia ley y el Plan General no establece mayores grados de protección.

Artículo 6.3.11. Protección atmosférica y ambiental.

No podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o

insalubridad en tal grado que afecte negativamente a la salud, a la riqueza animal o vegetal, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

CAPITULO 4 FICHAS DE PLANEAMIENTO. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

SAN ANDRES Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL CONVENTO FRANCISCANO Y SU ENTORNO (SRPCU-1).		PEPO-3
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	El Convento.		
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU-1)		
	SUPERFICIE TOTAL:	A determinar mediante un estudio previo. Se categoriza SRPCU (638,00 m²)		
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)		
OBJETIVOS Y CONDICIONES	- Comprende el espacio ocupado por el antiguo Convento Franciscano, así como el entorno de desahogo funcional del mismo, que implica la transformación del suelo agrícola existente de plataneras que lo ahoga en todo su perímetro. Con carácter previo a la formulación del Plan Especial se habrá de aprobar un estudio de alternativas de rehabilitación a fin de determinar el ámbito de influencia territorial objeto de ordenación, así como su relación con el viario de acceso. - El Plan Especial determinará las pautas de intervención en la edificación conforme al grado de protección integral (Nivel 1) que se le ha asignado en el Catálogo de Protección del Patrimonio Municipal. Asimismo, establecerá las condiciones para la transformación del espacio agrícola circundante, así como las medidas de articulación de dicho espacio con el suelo rústico platanero. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural del ámbito delimitado. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, resolviendo las zonas de aparcamientos de vehículos, tanto en tamaño como localización, así como la relación con el sistema viario de la zona. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.			

ANTECEDENTES	Desde su fundación en 1614 y hasta su definitiva extinción en 1835, el convento franciscano de la Madre de Dios de la Piedad de los Sauces fue un singular ejemplo de convento rural y aislado en medio del campo. Ubicado en medio de las plantaciones de caña de azúcar de la «hacienda de los Señores», fue el convento más humilde de la provincia, donde se vivió con singular observancia el espíritu de la pobreza franciscana, un recinto de oración «pobre y mendicante» cuyo modo de vida recordaba al de una diminuta casa de recolección, adecuada para la vida solitaria y contemplativa. Tal fundación franciscana fue fabricada con las limosnas y con la ayuda de todos los vecinos de la comarca. Sus habitantes, desde La Galga hasta Barlovento, siempre le profesaron, por esa razón, un especial afecto y devoción. Se convirtió así, durante siglos, en el centro espiritual de esta parte de la isla y en él recibió culto una de las imágenes de mayor y antiguo arraigo en la zona, la Virgen de la Piedad, cuya preciosa escultura, salida hacia 1540 de un taller de imaginería brabanzón, fue entronizada, tras la supresión del convento, en la vecina parroquia de Los Sauces, donde desde entonces sigue siendo objeto del fervor y la veneración de los fieles de toda la comarca. Según una piadosa tradición, sin fundamento histórico real, la imagen de la Virgen de la Piedad, al igual que la de Nuestra Señora de las Angustias en Tazacorte y la de los Dolores en Santa Cruz de La Palma, fue depositada en la costa de Los Sauces por los ingleses cuando se separaron de la Iglesia Romana, edificándose, en el sitio del hallazgo, una ermita en su honor. En realidad, la ermita es contemporánea en antigüedad a los restantes templos de la comarca, de modo que fue fundada en los primeros decenios del siglo XVI, bien por los primeros vecinos del término o bien por los dueños de la llamada «hacienda de Abajo» o «heredamiento de los Catalanes» dentro de sus tierras. En ella entronizaron a la escultura de la titular, obra ejecutada en la ciudad de Amberes hacia 1540 que representa el dolor de la Virgen con su hijo muerto en brazos (Negrín Delgado, 1985: n.º 20; y 2004: 376-386). Los vecinos de la comarca, según se aprecia por sus mandas testamentarias, siempre profesaron particular afecto a la Virgen de la Piedad, devoción que se ha mantenido viva hasta nuestros días entre el pueblo de San Andrés y Sauces, que siempre ha considerado a la imagen como muy milagrosa. En 1547, el portugués Juan Yanes dispuso en su testamento que se diese en limosna a «la yglesia de Nuestra Señora de la Piedad un real para sus obras» y en 1549 Inés Fernández, vecina de Las Lomadas, legó unas mangas de lienzo de Cambray para que sirviesen en el altar. Las continuas limosnas hicieron que sus rentas fueran crecidas y, en 1571, el obispo fray Juan de Arzólora mandó que el mayordomo de la ermita prestase 50 doblas a la parroquia de San Andrés para ayuda de sus obras. Tal mandato va acompañado de una nota marginal que dice así: «antigüedad de la hermita de la piedad sin dependencia del dueño de la hacienda dabajo». Más tarde, en 1603, el capitán Diego de Guisla, último dueño unipersonal de la hacienda de Abajo, fundó en la «ermita vieja de la Piedad» una memoria de una misa cantada perpetuamente, impuesta sobre el tercio de los frutos de un cercado contiguo a ella con una casa pajiza y tres dulas de agua. Sabemos que en enero de 1547 se hallaba varado «en el puerto, junto a la ermita de Nuestra Señora de la Piedad», un barco de pescar que compraron Juan Pérez, zapatero, y a Antonio Hernández, pescador. En efecto, según el viajero portugués Gaspar Frutuoso (1567-1568), El Guindaste era «el puerto donde cargan los azúcares para Flandes o España, donde va a parar como en un receptáculo toda el agua que sobra del regadío de las cañas y molinos, que hace una estrecha laguna, en cuyas orillas se da mucho ñame blanco, que en años escasos supe el pan, una vez cocido» (Frutuoso, 1964: 125). El paraje donde se situaba esta antigua capilla, a la vera del antiguo camino real que aún conduce de la Villa de San Andrés al puerto Espíndola, se ha conservado en la memoria de los habitantes de la Villa de San Andrés y Sauces con el nombre de «La Ermita», en recuerdo de aquel desaparecido templo en el que recibió su primer culto la imagen de Nuestra Señora de la Piedad, y más tarde la Virgen de la Caridad, cuya capilla, como se ha dicho, se ubicaba sobre la orilla del mar y junto al puerto de «El Guindaste». Sin embargo, tres años después de la fundación, los franciscanos decidieron cambiar de sitio, trasladando el convento un poco más hacia el sur y demoliendo la ermita vieja de la Piedad. El nuevo emplazamiento fue situado frente a la Villa de San Andrés, al otro lado del Barranco del
---------------------	---

	Agua, y bajo la protección de los poderosos dueños de la hacienda de los Señores, desde entonces patronos del convento y sus frailes. Allí se alza lo que resta de aquel edificio, convertido en establo y almacén. El 8 de abril de 1614 y ante el escribano Pedro de Brito y Fleitas, el capitán Diego de Guisla Van de Walle, doña María de Guisla Salgado, mujer del capitán don Pablo de Monteverde, y doña Margarita de Guisla Van de Walle, futura esposa del capitán Bartolomé Pinto, hijos y herederos del capitán Diego de Guisla, hicieron donación al guardián del convento, fray Pedro de Vera, y a su síndico, Salvador Lorenzo, de una «fanega de tierra, medida de cordel, de las que tenían y poseían en el dicho termino de Los Sauces, donde estaban sus haciendas y tierras de cañaverales», en la que los frailes habían principiado a abrir los cimientos del edificio y dormitorios. Situadas en las llamadas tierras del Melonar Grande, lindaban por abajo con el camino real que «va a la ermita de la Piedad» y por un lado con «el que va a dicho término y pueblo de Los Sauces». Asimismo, en dicha escritura, los religiosos quedaron obligados a cercar dicha fanega con un muro, de manera que no recibiese daño alguno la tierra y cañaverales de los señores de la hacienda, quienes sólo permitieron abrir puertas y serventías a dichos caminos. La edificación de la pequeña casa conventual, claustro e iglesia se inició a continuación y en ella intervino el maestro de obras Bartolomé Sánchez, tronco de una dilatada progenie de canteros y albañiles. En 1617 ya estaba levantada la capilla mayor, en tanto que faltaba la nave de la iglesia. Ese año, por escritura ante el escribano de San Andrés Alvaro Hernández Carrillo, el mencionado síndico del convento, Salvador Lorenzo, contrató con Bartolomé Sánchez la construcción de las paredes que «nesesario fuere en el cuerpo que está por aser de la yglesia del convento de Nuestra Señora de la Piedad desta dicha billa», a 16 reales cada braza, así como cuatro fenestras o ventanas del «modo y forma que están hechas en la capilla mayor del dicho convento». Dio por fiador a Domingo González, maestro carpintero que en 1616 figura trabajando en la vecina iglesia de San Andrés y que posiblemente también intervendría en la fábrica del convento. En 1631, en los autos seguidos por los vecinos de San Andrés para que el alcalde residiese en la Villa y no en Los Sauces, se dice que el convento franciscano ya estaba hecho y acabado. Por esas mismas fechas, en 1633, Diego González Camacho y Melchora Díaz, vecinos en el Barranco de La Galga, fundaron una memoria de tres misas cantadas, una de ella con ministros y procesión por el claustro con el Santísimo Sacramento. A través de la documentación existente sabemos que la pequeña casa convento poseía, en 1821, 8 celdas, así como el resto de dependencias imprescindibles para la vida en comunidad, como portería, claustro, refectorio, cocina, salón del noviciado y granero. La iglesia, según consta por un informe del párroco de San Andrés en 1854, era también de pequeñas dimensiones: 26 varas de largo, 8 de ancho y 6,5 de alto y se hallaba orientada, como los demás templos de la comarca, de poniente a naciente. Presentaba capilla mayor separada de la nave por medio de arco toral, coro alto a los pies del templo y campanario o espadaña exterior con tres huecos para las campanas.
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA

SAN ANDRES Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL CALVARIO Y SU ENTORNO (SRPCU-2).		PEPO-4
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	El Calvario. San Andrés		
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU-2).		
	SUPERFICIE TOTAL:	A determinar mediante un estudio previo. Se categoriza SRPCU (1.380 m²)		
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)		
OBJETIVOS Y CONDICIONES	- Comprende el espacio ocupado por el recinto tapiado de El Calvario, así como el entorno de desahogo funcional del mismo, que podrá implicar la transformación del suelo agrícola existente de plataneras que lo rodea en todo su perímetro a excepción del límite Norte que lo conforma el Camino de El Calvario. Con carácter previo a la formulación del Plan Especial se habrá de aprobar un estudio de alternativas de rehabilitación a fin de determinar el ámbito de influencia territorial objeto de ordenación, así como su relación con el viario de acceso. - El Plan Especial determinará las pautas de intervención en la edificación conforme al grado de protección integral (Nivel 1) que se le ha asignado en el Catálogo de Protección de Patrimonio Municipal. Asimismo, establecerá las condiciones para la transformación del espacio agrícola circundante, así como las medidas de articulación de dicho espacio con el suelo rústico platanero. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.			
ANTECEDENTES	El Calvario, se sitúa a las afueras de la Villa, en un altozano y junto al camino real. Constituye el único calvario de recinto almenado existente en la isla y uno de los más antiguos de Canarias. Está configurado por un espacio murado rectangular que encierra un gran peñasco basáltico, coronado por tres rústicas cruces de madera de tea sobre pedestales de piedra labrada. Era el punto final de una vía procesional que, partiendo de la Iglesia parroquial, concluía en este recinto, erigido junto a uno de los caminos de salida de la población. Estaba señalizado a lo largo del camino del “vía crucis” con cruces de madera de tea de las que se conservan dos - ambas al principio y fin de la calle San Sebastián -. Como custodios de Los Santos Lugares, los franciscanos fueron fervorosos impulsores de esta práctica. No es aventurado sospechar que su construcción haya sido alentada por los religiosos del vecino Convento de La Piedad. Según el cronista Juan B. Lorenzo Rodríguez, el calvario de la Villa de San Andrés fue edificado en 1681, año que pudo ver en “una inscripción que allí existe”. Dentro del recinto, sin embargo, solo se aprecian, a día de hoy, las fechas de 1871 en una de las almenas de la entrada y la más reciente de 1961. Su antigüedad puede retrotraerse a la primera mitad del siglo XVII. Al respecto, Francisca Cabeza de Hierro, mujer del capitán Matías de Abreu, fundó una memoria de cuatro misas rezadas sobre un cercado de tierras “ junto al calvario de la dicha villa”, según testamento que otorgó en noviembre de 1632.			
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA			

SAN ANDRÉS Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LOS BARRANCOS DE LA GALGA Y LA PUENTE.	PEPO-5
IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN:	Vertiente Norte del tramo inferior del Barranco de La Galga, entre su desembocadura y la Carretera LP-1	
	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural. Interés Ecológico. Pinar Canario y Monteverde Excelso (SRPN-Zieme), y Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).	
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.	
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)	
	OBJETIVOS	- A pesar de que la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces no está realizada, se sabe que existen una serie de zonas que, potencialmente, pueden contar con abundantes vestigios prehispanos, en concreto, se refieren a las márgenes de todos los barrancos y barranqueras que recorren el relieve municipal. El hábitat preferido por los benahuaritas eran las innumerables cuevas que se abren en las laderas de los barrancos y en los riscos de los acantilados costeros. Además, en estos mismos parajes, estaban ubicados sus yacimientos funerarios. En función de la experiencia acumulada en otros municipios del norte de La Palma, se considera que cualquier cueva natural, por pequeña a incómoda que sea, y que aparezca entre el nivel del mar y la cota de los +500 m., corresponde a un yacimiento arqueológico. Sin perjuicio de la necesidad de realizar, de una forma efectiva e inmediata la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces, como base previa para su planificación, se prevé en el presente PGO, atendiendo a los indudables recursos arqueológicos que presentan los Barrancos de La Fuente y de La Galga, el Plan Especial para su protección y ordenación. Interés Medio. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES			
PROGRAMACIÓN		PRIORIDAD MEDIA	

SAN ANDRÉS Y SAUCES	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LOS BARRANCOS DE SAN JUAN Y DE ALÉN.	PEPO-6
---------------------	---	--------

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN:	Cuchillete de San Juan, comprendido entre la zona de influencia entre el Barranco del mismo nombre y el de Alén hasta la carretera LP-1.
	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Parque Natural de Las Nieves (P-3) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-1 _{emp}) con Ordenación remitida al Plan de Uso y Gestión del P-3.
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.
	PLANOS:	OE-3.1 (Clasificación y Categorización del Suelo) OEC-5.1 (Patrimonio Histórico, Etnográfico y Ámbitos Arqueológicos)
OBJETIVOS:	- Comprende la protección y ordenación del Conjunto Arqueológico del Cuchillete de San Juan, donde se sitúa el Yacimiento Arqueológico de Las Cuevas del Tendal. El área objeto de ordenación y protección si se estimara va desde la carretera LP-1 hasta la desembocadura del Barranco de San Juan, incluyendo el interfluvio entre los Barrancos de Alén y el propio de San Juan. Interés elevado. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES:	La zona prospectada del Barranco de San Juan viene a coincidir con el denominado Cuchillete de San Juan, quedando comprendido entre la zona de confluencia entre el barranco homónimo y el de Alén y el lugar en que el interfluvio es cortado por la carretera general de Los Sauces-Santa Cruz de la Palma en el denominado Túnel Chico o del Risco de Las Grajas. En esta estrecha franja de terreno se ha localizado un interesantísimo conjunto arqueológico formado por varios poblados de cuevas naturales, 2 necrópolis, varios poblados de cabañas y hasta una pequeña estación de grabados rupestres que cuenta con 2 paneles. Sin duda, el yacimiento más importante de todo el conjunto es La Cueva del Tendal que se abre en la parte inferior de la margen izquierda del Barranco de San Juan, ocupando toda la extensión de un amplio meandro que forma el cauce, y a unos 10 metros por encima del mismo. Presenta unas condiciones de habitabilidad inmejorables, con una longitud de 57 metros, una profundidad máxima de 11 metros y la menor es de 6 metros. Se sitúa en la cota altitudinal de los 150 metros., en la zona de transición entre los bosques termófilos y la laurisilva. El yacimiento se puede dividir en tres sectores claramente definidos. El Área A ocupa el extremo derecho de la cueva y es un extenso escalón rocoso que, a priori, carece de relleno arqueológico. Esta zona ha sido intensamente reutilizada en la época histórica y se conservan los restos de numerosas construcciones artificiales. El Área B ocupa la zona intermedia y en ella se han centrado las intervenciones arqueológicas realizadas hasta el momento (1981, 1983, 1985 y 1987-88). La potencia estratigráfica oscila entre los 0,70 y 1,40 metros. El Área C se sitúa en el extremo izquierdo de la cueva y queda separada del espacio anterior por un escarpe rocoso. Su potencia arqueológica supera los 7 metros de espesor, aunque, desgraciadamente, ha soportado notables destrozos que han implicado la desaparición de la mayor parte de su estratigrafía, que se ha utilizado como abono en los canteros de plátanos aledaños. La importancia de La Cueva del Tendal ha sido realmente extraordinaria para la etapa prehispánica palmera por tres razones fundamentales: 1) Hasta el momento, se han realizado tres Tesis Doctorales sobre este yacimiento, a saber, una sobre ecología cultural (Ernesto Martín Rodríguez), otra sobre industria lítica (Amelia del Carmen Rodríguez Rodríguez) y otra sobre zoo-arqueología (Felipe Jorge País País). 2) Durante la excavación de 1987-88 quedó perfectamente claro que los benahoaritas practicaron la agricultura, en contra de los datos que apuntaban las fuentes etnohistóricas. 3) El estudio de los fragmentos de cerámica del Tendal, junto con los de otros yacimientos como El Rincón (El Paso), Belmaco (Villa de Mazo), Los Guinchos y El Humo (Breña Alta), etc. permitieron a los Dtes. Juan Francisco Navarro Mederos y Ernesto Martín Rodríguez elaborar una clasificación sobre el poblamiento prehispánico insular. En Las Laderas de El Jurao, inmediatamente encima de La Cueva del Tendal, existió un interesantísimo poblado de cuevas naturales que se abren en la parte media y superior de la margen izquierda del Barranco de San Juan. Este topónimo obedece a la existencia de un gran tubo volcánico que comunica, de lado a lado, los barrancos de San Juan y Alén. No consideramos necesario realizar una descripción pormenorizada de cada uno de los yacimientos, por lo que solo nos vamos a detener en aquellos que juzgamos más interesantes. El conjunto está formado, al menos por 9 cuevas naturales de habitación y 2 necrópolis. La gran mayoría de los yacimientos se concentran a la altura de La Cueva del Tendal, aunque existen 2 cuevas de habitación y una cueva sepulcral que están desplazadas hacia la carretera general. A nuestro juicio, los yacimientos más interesantes son dos: el tubo volcánico denominado Cueva Honda y otra gran cavidad que aparece encima del extremo izquierdo de La Cueva del Tendal. La Cueva Honda es un gigantesco tubo volcánico que se abre inmediatamente encima de La Cueva del Tendal y que, a pesar de su humedad y oscuridad, fue habitado por los benahoaritas, especialmente en la zona más próxima a la entrada. Desgraciadamente, este yacimiento ha sido frecuentemente visitado por los expoliadores que han extraído varias vasijas enteras. No obstante, estamos convencidos de que aún conserva buena parte de su potencia estratigráfica.	

	El otro yacimiento es una gigantesca cueva natural que se abre encima del extremo izquierdo de La Cueva del Tendal y en la parte alta de la margen izquierda del Barranco de San Juan. Este yacimiento es muy interesante porque se trata de una necrópolis, aunque también existen huellas claras de que también se utilizó como lugar de habitación. El yacimiento presenta huellas claras de haber sido visitado por expoliadores, aunque aún existen zonas aprovechables para la investigación arqueológica. Otro dato muy interesante es que algunos restos humanos parece que estuvieron expuestos al fuego. En la parte alta del Cuchillete de San Juan se forman dos extensas zonas llanas en las que, con toda probabilidad, en la etapa prehispánica debió existir un amplio poblado de cabañas. Las construcciones artificiales han desaparecido porque todos estos parajes han sido roturados y abancalados en la época histórica para sembrar cultivos de secano. Sin embargo, la abundante presencia de restos arqueológicos superficiales nos sugiere que nos encontramos ante fondos de cabañas. Los vestigios prehispánicos consistían en fragmentos de cerámica de diferentes fases y abundantes muestras de industria lítica. En el estado actual de la investigación nos resulta imposible saber si estos yacimientos aún conservan estratigrafía. Este extremo solo podrá verificarse cuando se realicen los oportunos sondeos. En la parte alta de la margen derecha del Barranco de Alén también estudiamos un pequeño grupo de 3 cuevas de habitación. Los yacimientos se sitúan en las inmediaciones de la zona que es atravesada por el tubo volcánico que atraviesa todo El Cuchillete de San Juan. En estos parajes existe otro gigantesco tubo volcánico conocido como La Cueva de Los Milagros debido a las formaciones rocosas que existen en su interior y por la abundancia de agua que rezumaba de sus paredes. Los yacimientos arqueológicos que nosotros estudiamos no parecen excesivamente interesantes, aunque este extremo no podrá verificarse hasta tanto no se lleven a cabo las excavaciones pertinentes. Pudiera ser que varias de las cuevas conserven aún la mayor parte de su estratigrafía. En las laderas de La Corujera, al este de La Cueva del Tendal, y en el extremo final del Cuchillete de San Juan, existió otro conjunto arqueológico formado por un posible poblado de cabañas, 2 cuevas de habitación, en una de ellas apareció un resto humano, y una estación de grabados rupestres que cuenta con 3 paneles. Las cuevas naturales de habitación han sido reutilizadas en la época histórica y expoliadas, de tal forma que su interés no es excesivo, a pesar de la presencia del hueso humano. Nos da la sensación de que carecen de relleno arqueológico. En cuanto al posible poblado de cabañas, no podemos descartar la posibilidad de que los materiales (fragmentos de cerámica e industria lítica) que aparecen en las laderas y las vetas de cultivo de la margen izquierda del barranco procedan del vaciado de las cuevas de habitación cercanas. Habría que realizar una serie de catas estratigráficas para salir de dudas. La estación de grabados rupestres se sitúa en la parte superior y en el extremo final del Cuchillete de San Juan. La estación cuenta con 3 paneles que ocupan la cara vertical de los grandes bloques pétreos que forman la cima del espigón rocoso. La temática es de tipo geométrico y la técnica de ejecución es el picado, si bien su acabado no es muy cuidado. Su estado de conservación es relativamente bueno, aunque están completamente cubiertos de líquenes. En la parte media-alta de las laderas de La Fuente de La Furna, en la margen derecha del Barranco de San Juan y desplazado hacia el este (desembocadura) respecto a La Cueva del Tendal existe otro interesantísimo poblado de 6 cuevas naturales de habitación, entre las que destacan 3 yacimientos por encima del resto, ya que cuenta con una gran abundancia en restos arqueológicos superficiales de todo tipo. Además, los agujeros practicados por los expoliadores dejan entrever que cuentan con una magnífica potencia estratigráfica recorrida por fuertes capas de cenizas. Todas las cuevas han sido intensamente reutilizadas en la época histórica como pajeros o corrales de cabras.
PROGRAMACIÓN:	PRIORIDAD MEDIA

SAN ANDRÉS Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL BARRANCO DEL AGUA.	PEPO-7
IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN:	Se sitúa en el tramo del Barranco del Agua por debajo de la Cota + 400 m. Comprende las laderas que conforman la vaguada del Barranco.	
	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) Parque Natural de Las Nieves (P-3) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-1 _{enp}) con Ordenación remitida al Plan de Uso y Gestión del P-3.	
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.	
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)	
	OBJETIVOS	- A pesar de que la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces no está realizada, se sabe que existen una serie de zonas que, potencialmente, pueden contar con abundantes vestigios prehispanos, en concreto, se refieren a las márgenes de todos los barrancos y barranqueras que recorren el relieve municipal. El hábitat preferido por los benahuaritas eran las innumerables cuevas que se abren en las laderas de los barrancos y en los riscos de los acantilados costeros. Además, en estos mismos parajes, estaban ubicados sus yacimientos funerarios. En función de la experiencia acumulada en otros municipios del norte de La Palma, se considera que cualquier cueva natural, por pequeña a incómoda que sea, y que aparezca entre el nivel del mar y la cota de los +500 m., corresponde a un yacimiento arqueológico. Sin perjuicio de la necesidad de realizar, de una forma efectiva e inmediata la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces, como base previa para su planificación, se prevé en el presente PGO, atendiendo a los indudables recursos arqueológicos que presenta el Barranco del Agua, el Plan Especial para su protección y ordenación. Interés Medio. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES		Se conocen que existe al menos una colección de restos arqueológicos en el municipio que contiene piezas extraídas de cuevas situadas en el Barranco del Agua.	
PROGRAMACIÓN		PRIORIDAD MEDIA	

SAN ANDRÉS Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LA VERTIENTE SUR DEL BARRANCO DE LA HERRADURA.	PEPO-8
IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN:	Se sitúa en la Ladera Sur del Barranco de La Herradura, dentro del Término Municipal de San Andrés y Sauces, por debajo de la Cota +500 m.	
	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP). Suelo Rústico de Protección Natural. Interés Ecológico. Pinar canario y Monteverde excelso (SRPN-2ieme) Parque Natural de Las Nieves (P-3) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-1 _{enp}) con Ordenación remitida al Plan de Uso y Gestión del P-3.	
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.	
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)	
	OBJETIVOS	- A pesar de que la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces no está realizada, se sabe que existen una serie de zonas que, potencialmente, pueden contar con abundantes vestigios prehispánicos, en concreto, se refieren a las márgenes de todos los barrancos y barranqueras que recorren el relieve municipal. El hábitat preferido por los benahuaritas eran las innumerables cuevas que se abren en las laderas de los barrancos y en los riscos de los acantilados costeros. Además, en estos mismos parajes, estaban ubicados sus yacimientos funerarios. En función de la experiencia acumulada en otros municipios del norte de La Palma, se considera que cualquier cueva natural, por pequeña a incómoda que sea, y que aparezca entre el nivel del mar y la cota de los +500 m., corresponde a un yacimiento arqueológico. Sin perjuicio de la necesidad de realizar, de una forma efectiva e inmediata la Carta Arqueológica de San Andrés y Sauces, como base previa para su planificación, se prevé en el presente PGO, atendiendo a los indudables recursos arqueológicos que presenta el Barranco de La Herradura, el Plan Especial para su protección y ordenación. Interés Medio. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES			
PROGRAMACIÓN		PRIORIDAD MEDIA	

SAN ANDRÉS Y SAUCES	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LA CUMBRE DE LOS SAUCES (PICO DE LA CRUZ-MORRO NEGRO Y SU ENTORNO).	PEPO-9
---------------------	---	--------

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN:	Borde de La Caldera de Taburiente. Cima del Cotillón, Lomo Morisco, Cabecera del Barranco de Ribero, el Roquito de la Fortaleza, Morro Negro y Pico de La Cruz.
	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Parque Natural de Las Nieves (P-3) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-1 ^{emp}) con Ordenación remitida al Plan de Uso y Gestión del P-3.
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)
OBJETIVOS	- Comprende la ordenación y protección del Conjunto Arqueológico situado en el borde de La Caldera de Taburiente dentro del Término Municipal de San Andrés y Sauces. Interés: elevado. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES	La gran mayoría de los vestigios prehispánicos se concentran sobre el mismo borde de La Caldera de Taburiente. Comenzaremos la descripción por los conjuntos arqueológicos más próximos a Puntallana para irnos extendiendo en dirección a Barlovento. El primer gran conjunto arqueológico que nos encontramos se concentra en la cima de El Cotillón, que queda comprendido entre la mole de Piedra Llana (Puntallana) y Morro Negro. Esta zona de los bordes de La Caldera se caracteriza por ser muy estrecha y desde la cual parten enormes precipicios, tanto hacia el interior como el exterior del Parque Nacional. El relieve se caracteriza por la presencia de dos picachos separados por una suave vaguada. La crestería de El Cotillón fue sometida a una intensa explotación pastoril por parte de los benahoritas, siendo una de las razones fundamentales de este comportamiento la presencia de un puto de agua permanente, conocido como Fuente del Topo de Juan Diego. Así, en el picacho que está más próximo a Piedra Llana se estableció un paradero pastoril que servía de puesto de vigilancia a los aborígenes para el control de sus rebaños. El terreno está recorrido por pequeños afloramientos rocosos, en torno a los cuales se concentran los vestigios prehispánicos, ya que los pastores buscaban la protección que le brindaban esas coladas. Los fragmentos de cerámica pertenecían a vasijas de las fases III y IV. La industria lítica se realizó en basalto gris, basalto vítreo y obsidiana. En la parte alta de las laderas norte de El Cotillón se abre una cueva natural que ha sido intensamente reutilizada en la época histórica, de tal forma que su estructura ha sido profundamente modificada, habiéndose protegido y delimitado como muros de piedra seca y empalizadas. La boca está expuesta al norte y, por ello, se vieron obligados a protegerla con un muro que también tenía la misión de nivelar el piso. La anchura en la entrada es de 8 metros y una profundidad de 6 metros. Con el topónimo Lomo Morisco se conoce la extensa tablada que está más próxima a la impresionante mole de Piedra Llana (Puntallana). Se trata del lomo en el que está emplazada la escultura de César Manrique. El lugar es muy difícil de prospectar debido a la frondosidad del codesar que cubre el terreno, de tal forma que sólo nos ha sido posible recorrer aquellos puntos en que su densidad permitía transitar por la zona. Aún así, se ha descubierto una pequeña estación de grabados rupestres, un fondo de cabaña y un campamento pastoril. La estación de grabados rupestres se encuentra muy cerca de los bordes de La Caldera de Taburiente y desplazada hacia la orilla de la margen derecha de la cabecera del Barranco de Rivero. El soporte es un pequeño afloramiento rocoso que apenas si destaca en el terreno. Cuenta con 5 paneles en su posición originaria. Los motivos son de tipo geométrico, con predominio del grupo de las espirales y los meandriiformes. La técnica de ejecución fue el picado de anchura y profundidad variables. Su estado de conservación es malo debido al desgaste de los agentes atmosféricos. Más desplazado hacia el centro del lomo nos encontramos con un fondo de cabaña en buen estado de conservación. La construcción se apoya en un resalte rocoso y el resto del perímetro se completó con un muro de piedra seca que se ha desplomado hacia el interior. Tiene una planta oval con un diámetro de 2,5 por 2 metros. Los restos arqueológicos superficiales eran muy abundantes, destacando los fragmentos de cerámica de las fases II y III, así como la industria lítica en basalto gris y basalto vítreo. Finalmente, en la explanada que está en las inmediaciones de la escultura de César Manrique existió uno de los campamentos pastoriles más usados de toda la cumbre. Los restos arqueológicos superficiales son muy ricos y variados, destacando los fragmentos de cerámica de diferentes fases y la industria lítica en basalto gris y vítreo. Es interesante reseñar que se trata del yacimiento en que mayor cantidad de obsidiana se ha encontrado. No obstante, no se aprecian restos de construcciones artificiales, posiblemente al verse alteradas por la colocación de la escultura. En la cabecera del Barranco de Rivero se forma un amplio tablado que queda comprendido entre los dos ramales que la forman. Estos parajes son bastante llanos, aunque están recorridos por pequeñas barranqueras y suaves hondonadas en las que abundan los afloramientos rocosos de diferentes tamaños. Y, precisamente, en torno al más sobresaliente de todos ellos se aglutina un interesante conjunto de abrigos pastoriles que, en algún caso, han sido intensamente reutilizados en la época histórica. Este conjunto pastoril está formado por 3 abrigos prehispánicos y otro que ha sido reutilizado. Los abrigos se concentran en la cara occidental del dique al ser la más protegida contra las inclemencias del tiempo, puesto que puede superar los 5 metros de altura. El refugio más pequeño está a unos 2 metros de la base del dique y sólo se conserva la base de sus muros, que se realizaron mediante la alineación de los bloques desprendidos del dique. El diámetro mayor es de 2 metros y el menor es de 1,7 metros. Otro abrigo se encuentra a 3 metros del anterior y se apoya en el dique al abrirse una pequeña covacha natural de 70 cm. de alto y un metro de profundidad. El resto del perímetro se completó con un muro artificial semicircular. Tiene una anchura máxima de 1,5 metros.	

	El abrigo reutilizado se encuentra al sur del anterior y separado 3 metros del dique. Tiene una planta cuadrangular con una longitud de 4 metros, una anchura de 50 cm. y una altura de 1,2 metros. Su estado de conservación es bastante aceptable. La cuarta construcción se sitúa en la parte superior del dique al formarse una superficie plana en medio de un rehundimiento de la colada. La planta es muy irregular, con un diámetro mayor de 10 metros y el menor es 3 metros. A unos 90 metros al suroeste del dique anterior y en el extremo final del tablado se estableció un paradero pastoril de escasa explotación por parte de los pastores benahoaritas. La zona es llana, aunque está atravesada por una pequeña barranquera y aparecen pequeños resaltes rocosos naturales El Roquito de La Fortaleza hace referencia a uno de los picachos interiores de La Caldera. Nosotros vamos a denominar con este topónimo la crestería que está comprendida entre El Cotillón y Morro Negro. El yacimiento que ahora nos ocupa está formado por una estación de grabados rupestres que cuenta con 5 paneles y un paradero pastoril. El centro neurálgico del yacimiento es un gigantesco dique que, a modo de cresta, recorre la crestería, tanto hacia el interior como el exterior del Parque Nacional. El soporte de la estación de grabados rupestres es este gran dique de unos 60 metros de recorrido. Los paneles aparecen en la parte superior del mismo, así como por los paredones verticales. Los motivos son de tipo geométrico, destacando el grupo de las espirales y los meandriformes. La técnica de ejecución fue el picado de anchura y profundidad variables. Su estado de conservación es muy malo al estar muy desgastados por el lavado de las lluvias. El paradero pastoril se concentraba a ambos lados del dique que sirvió de soporte a los petroglifos. Los benahoaritas aprovecharon las zonas más altas para buscar un precario refugio contra las inclemencias del tiempo, siendo aprovechado en función de la hora del día y la dirección de los vientos dominantes. Con el topónimo Morro Negro se conoce un picacho que aparece en las faldas orientales del Pico de La Cruz y emplazado sobre el mismo borde superior de La Caldera de Taburiente. Esta elevación natural forma una estrecha vaguada que viene delimitada por dos grandes diques que corren paralelos y dejan en medio un espacio perfectamente protegido contra las inclemencias del tiempo. En esta depresión se estableció un magnífico asentamiento o campamento pastoril que fue asiduamente explotado por los pastores benahoaritas. Los fragmentos de cerámica pertenecían a vasijas de las fases II, III y IV, lo cual nos indica que fue habitado de forma continuada. La industria lítica se realizó en basalto gris y basalto vítreo. Justo en medio de la hondonada existió una preciosa estación de grabados rupestres que cuenta con un sólo panel. El soporte es una gran roca que está en su posición originaria. El motivo está expuesto al suroeste. Los motivos son unos círculos concéntricos que están muy próximos entre sí y llegan a unirse. La técnica de ejecución fue el picado muy fino y superficial. Su estado de conservación es malo porque está muy desgastado por el lavado de las lluvias. Además, en medio de los riscos interiores que caen hacia La Caldera existió otro pequeño paradero pastoril que, probablemente, sirvió como puesto de vigilancia de los rebaños de ovicápridos. A juzgar por la pobreza en restos superficiales, fue escasamente explotado por los pastores benahoaritas. En medio de los tablados que se abren a los pies del picacho de Morro Negro se estableció otro paradero pastoril, cuyo rastreo fue muy difícil debido a la frondosidad del codesar que lo cubría. Los materiales prehispánicos eran muy escasos y estaban muy desgastados debido a los procesos erosivos. El Pico de La Cruz (2351 metros) es el accidente más elevado de las cumbres de San Andrés y Sauces, y uno de los más llamativos de todo el reborde montañoso que contornea La Caldera de Taburiente. En torno a esta impresionante elevación montañosa se concentró uno de los campamentos pastoriles más interesantes de La Palma, si nos atenemos a la abundancia y variedad de los restos arqueológicos superficiales que la siembran. El Pico de La Cruz está recorrido por un gigantesco resalte rocoso natural que, a modo de cresta, recorre todas las estribaciones exteriores. Este dique se ha ido desmantelando por los procesos erosivos en forma de grandes bloques pétreos laminares que se han acumulado de forma caótica en la base del mismo. En muchos sectores se han formado una especie de abrigos naturales en los cuales se establecieron los pastores benahoaritas. Los fragmentos de cerámica decorados pertenecían a vasijas de las fases II, III y IV, es decir, que el campamento pastoril fue asiduamente explotado por los pastores benahoaritas de forma continuada. La industria lítica se realizó en basalto gris y basalto vítreo, aunque también aparecen piezas líticas y núcleos realizados en obsidiana. La vertiente occidental del Pico de La Cruz fue la preferida por los benahoaritas para establecerse. Además, en la cara occidental de este dique también se abren una serie de covachas y cejos que, igualmente, no fueron desaprovechadas. Por último, hemos de reseñar que en el Departamento de Prehistoria de la Universidad de La Laguna se conserva un pequeño grabado rupestre, que representa una espiral, y que fue sacado de este campamento pastoril. La técnica de ejecución fue el picado de anchura media y profunda y su estado de conservación es relativamente aceptable.
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA.

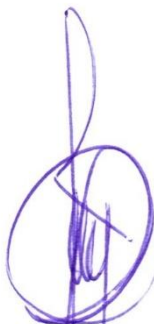
SAN ANDRES Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL MONTE DE LOS SAUCES (HACIENDA DE LOS PRÍNCIPES SRPN-2ieme Y SRPN-4rbn) ESPACIO SITUADO FUERA DEL PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES (P-3)		PEPO-10
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	Comprende la zona de El Romeral de Los Sauces y los terrenos de la denominada "Hacienda de Los Príncipes", situados fuera del Parque Natural de Las Nieves (P-3).		
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-2ieme), Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-4rbn) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).		
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.		
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)		
OBJETIVOS	- Comprende la zona de El Romeral, extendiéndose hacia el Norte hasta la parte superior de la Ladera Sur del Barranco de La Herradura, por encima de la cota + 200 m. Incluye también la ladera Norte del Barranco del Agua, entre la Cota +600 y +850 m., y una plantación mixta de pinos (pinus spp.) y fayal brezal, realizada hace más de cincuenta años en el primer tramo más bajo del camino de El Monte. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Controlar la accesibilidad pública, que en todo caso habrá de venir relacionada con los fines de protección e investigación. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.			
ANTECEDENTES				
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA			

SAN ANDRES Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL MONTE DE LAS LOMADAS (SRPN-2ieme Y SRPN-3iem) ESPACIO SITUADO FUERA DEL PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES (P-3).		PEPO-11
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	Se corresponde con el monte de Las Lomadas. Comprende el interfluvio entre los Barrancos de El Agua y San Juan, entre la Pista del Monte en la Cota + 500 m. hasta la parte superior del Lomo Muerto en la Cota + 1.300 m.		
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-2ieme) y (SRPN-3iem).		
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la Ordenación.		
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)		
OBJETIVOS	- Comprende el monte de Las Lomadas, que se corresponde con las unidades ambientales de "pinar canario y monteverde excelso " y la de "Monte degradado". La primera, ocupa terrenos abruptos, en su mayor parte inexplorados forestalmente, con un gran interés ecológico. Los segundos, constituyen las zonas de Monteverde que tradicionalmente han sido explotadas para hacer <i>estírcol</i>, así como para extraer <i>horquetillas</i> y <i>varas</i> para la agricultura. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Controlar la accesibilidad pública, que en todo caso habrá de venir relacionada con los fines de protección e investigación. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.			
ANTECEDENTES				
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA			

SAN ANDRÉS Y SAUCES	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL MONTE DE LOS GALGUITOS (FINCA DE TAJADRE SRPN-2ieme, SRPN-3iem Y SRPN-4rbn) ESPACIO SITUADO FUERA DEL PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES (P-3).	PEPO-12
---------------------	---	---------

IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	Comprende parte del monte de Los Galguitos, no perteneciente a la "Finca de Tajadre" situada entre el Parque de Las Nieves P-3, límite superior y la zona agrícola de medianías, límite inferior. Discurre entre las cotas +500 m y +650 m. aproximadamente.
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-2ieme), (SRPN-3iem y SRPN-4rbn) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)
OBJETIVOS	- Comprende los terrenos montuosos de particulares no pertenecientes a la Finca de Tajadre, por encima de la Cota +500 m hasta el límite con el Parque Natural de Las Nieves, entre las laderas de los Barrancos de La Galga y de San Juan. - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.	
ANTECEDENTES		
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA	

SAN ANDRES Y SAUCES		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LOMO CORTO Y LOMO DE LA CRUCITA HASTA EL BARRANCO DE LA HERRADURA SRPN-2ieme Y SRPN-4rbn) ESPACIO SITUADO FUERA DEL PARQUE NATURAL DE LAS NIEVES (P-3).		PEPO-13
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	Comprende las áreas de los Lomos "Corto" y de "La Crucita", no incluidas dentro del Parque Natural de Las Nieves (P-3). Limita por todas las orientaciones con dicho Parque, menos por el Norte que lo hace con el cauce del Barranco de La Herradura.		
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN-2ieme) y (SRPN-4rbn)		
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.		
	PLANOS:	OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo)		
OBJETIVOS	- Comprende un enclave de pinar canario de alto valor ecológico, situado en la ladera Sur del Barranco de La Herradura, entre las Cotas + 930 m. y +1.020 m, fuera del Parque Natural de Las Nieves, además de una amplia área del Lomo de El Cedro perteneciente al dominio potencial del Monte Verde, donde se sitúan las comunidades más nobles y excelsas (<i>Lauro-Perseetum</i>, <i>Diplazio-Ocoteelum</i>, <i>Visneo Arbutetum</i>, <i>Ruho-Salicetum</i>), como parte de las etapas de sustitución más regeneradas (<i>Fayo-Ericetum Arboreae</i>). - La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito. - Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores. - Lograr el adecuado nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección. - Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante de Excmo. Cabildo Insular.			
ANTECEDENTES				
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA			



En San Andrés y Sauces a marzo de 2025

Justo Fernández Duque

Arquitecto Redactor