



**MODIFICACION PUNTUAL N° 5 AL P.G.O.U.
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**

**PROMOTOR:
REDACTOR:**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.
ENRIQUE S. GUERRA DE PAZ.- Arquitecto Municipal**



1.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Con la presente modificación de planeamiento, se pretende la flexibilización de la normativa urbanística de tal modo que posibilite **actuaciones en el subsuelo de dominio público, para uso público o privado.**

La modificación pretendida daría cabida a nuevas posibilidades de ubicación de usos en el subsuelo público, situación que rentabilizaría económicamente la administración municipal, por supuesto con la debida salvaguarda del interés público.

La propuesta tendrá ámbito sobre el **sistema local viario y de espacios libres o zonas verdes.**

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El núcleo de Santa Cruz de La Palma se encuentra prácticamente colmatado, con un grado de consolidación que deja muy pocas posibilidades para nuevas actuaciones, con carencias de espacios, principalmente para aparcamientos, también para dependencias municipales o puntualmente para otros usos; en general se hace patente que no ha existido un óptimo aprovechamiento del suelo y subsuelo, en relación con las necesidades de este medio urbano y con las circunstancias derivadas de una topografía accidentada, para la cual el espacio dedicado a viario y zonas libres no solo puede ser contemplado sobre una superficie de dos dimensiones, sino que existe un factor altura, determinado por los desniveles, en virtud del cual existen otras posibilidades de aprovechamiento del subsuelo y que difícilmente pueden ser contempladas en una normativa poco flexible que no haya realizado un riguroso análisis de esta problemática.

[Handwritten signature]



Consecuentemente con esta situación parece razonable posibilitar algún tipo de aprovechamiento bajo la rasante de los espacios públicos, en concreto del sistema viario y de espacios libres, circunstancia no contemplada en la actual normativa urbanística del Plan General y que implica rentabilizar volúmenes en otro caso inservibles.

Quizás una propuesta similar no revista especial importancia en estructuras urbanas de topografía llana, sin embargo en el núcleo urbano de Santa Cruz de La Palma, las pendientes del viario y las diferencias de rasante entre espacios públicos, dan validez a la propuesta, dando solución a problemas ya suscitados.

3.- LEGISLACION URBANISTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de La Palma tiene aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC de fecha ç, con toma de conocimiento del Texto Refundido según Orden de la Consejería de Política Territorial, de 15 de Noviembre de 1.990, con publicación de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de 17 de julio de 1.992.

De acuerdo al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.L.S.), sobre las finalidades y atribuciones de la acción urbanística, en el apartado 2-j) se tiene que la competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá entre otras la facultad de **Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.**

Teniendo en cuenta que la propuesta no afecta a la estructura general y orgánica del territorio, ni provoca la aparición de circunstancias que incidan sustancialmente en la ordenación, tiene plena cabida en el concepto de **modificación** de planeamiento y no de **revisión** del mismo, según determina el artículo 126 del T.R.L.S. Asimismo no es de aplicación las determinaciones del artículo 129 del T.R.L.S., respecto de la modificación cualificada, puesto que no existirá diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el



Plan, sino que respetando éstos se introduce la posibilidad de utilización del

4.- NORMATIVA VIGENTE

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que resultan afectadas por la Modificación, son las siguientes:

Art. 44 Suelo Urbano

3 F). Zona de vías de tráfico.

- 1. Dominio : Público
- 2. Uso : Público
- 3. Características : comprende las vías destinadas al tráfico en sus distintas modalidades, exceptuando las circulaciones interiores de parcela.

3 G). Zona de espacios libres

- 1. Dominio : Público
- 2. Uso : público
- 3. Características : comprende los espacios verdes y de esparcimiento y de protección de determinados elementos urbanos.

Art. 93. Zona de viario (Z.V.)

- 1. No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado o 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.

En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura como aseos, aparcamientos públicos y similares.



2. 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.

Art. 94. Zona de áreas libres (Z.A.L.)

1. Se permiten todos los usos que potencien o complementen el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza, que constituye la finalidad principal de la zona, como juegos, espectáculos al aire libre y similares y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, los cuales siempre que su carácter lo permita deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o una terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos y puntos de interés urbano, a cuyos efectos debe redactarse un proyecto básico de ordenación del parque, en función del cual se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

5.- MODIFICACION PROPUESTA

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que resultan afectadas por la Modificación, quedarían como sigue:

Art. 44 Suelo Urbano

- 3 F). Zona de vías de tráfico.
 1. Dominio : Público
 2. Uso del suelo : Público
 3. Uso del subsuelo : Público o Privado



4. Características : comprende las vías destinadas al tráfico en sus modalidades, exceptuando las circulaciones interiores de parcela.

3 G). Zona de espacios libres

- 1. Dominio : Público
- 2. Uso del suelo: Público
- 3. Uso del subsuelo : Público o Privado
- 4. Características : comprende los espacios verdes y de esparcimiento y de protección de determinados elementos urbanos.

Art. 93. Zona de viario (Z.V.)

- 1. No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado o 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.

- 2. 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.
- 3. En el subsuelo, además del uso normal para el trazado de las redes de servicios, se podrán ubicar los siguientes usos:
 - Aseos públicos
 - Aparcamientos de uso público o privado
 - Usos especiales en el subsuelo de dominio público del sistema local viario, consistentes en usos pormenorizados, definidos en el art. 54.4, a excepción del punto e) relativo a Estaciones; sin más limitaciones que la normativa general aplicable al uso previsto y sin perjuicio de las condiciones establecidas en la normativa general que regula los suelos de titularidad pública.



4. En ningún caso los usos a ubicar en el subsuelo de zonas de dominio público, podrán alterar ni incidir sobre el uso viario previsto.

Art. 94. Zona de áreas libres (Z.A.L.)

1. Se permiten todos los usos que potencien o complementen el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza, que constituye la finalidad principal de la zona, como juegos, espectáculos al aire libre y similares y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, los cuales siempre que su carácter lo permita deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o una terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos y puntos de interés urbano, a cuyos efectos debe redactarse un proyecto básico de ordenación del parque, en función del cual se ejecuten los Proyectos de Urbanización.
4. En el subsuelo, además del uso normal para el trazado de las redes de servicios, se podrán ubicar los siguientes usos:
 - Aseos públicos
 - Aparcamientos de uso público o privado
 - Usos especiales en el subsuelo de dominio público del sistema local de áreas libres y zonas verdes, consistentes en los usos pormenorizados definidos en el art. 54.4, a excepción del punto e) relativo a Estaciones; sin más limitaciones que la normativa general aplicable al uso previsto y sin perjuicio de las condiciones establecidas en la normativa general que regula los suelos de titularidad pública.
5. En ningún caso los usos a ubicar en el subsuelo de zonas de dominio público, podrán alterar ni incidir sobre el uso de espacios libres o zonas verdes previsto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Se-
cretaria acctal.de la Corporación, para hacer
constar que esta documentación que integra la
Modificación nº 5 al PGOU, y que afecta a los art.
93 y 94 de las Normas Urbanísticas y planos de
ordenación , fue sometida a la aprobación inicial
y provisional por el Pleno de este Ayuntamiento
el 13 de marzo y 22 de septiembre de 1.995, res-
pectivamente.

S/C. de La Palma, a 23 de septiembre de 1995.
La Secretaria acctal



do. Ursina Glez.de Ara Parrilla.
[Handwritten signature]



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 6 AL P.G.O.U.
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**

COMPULSA.// Yo, Verónica Glez de Ara Parrilla

SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE,
DOY FE:

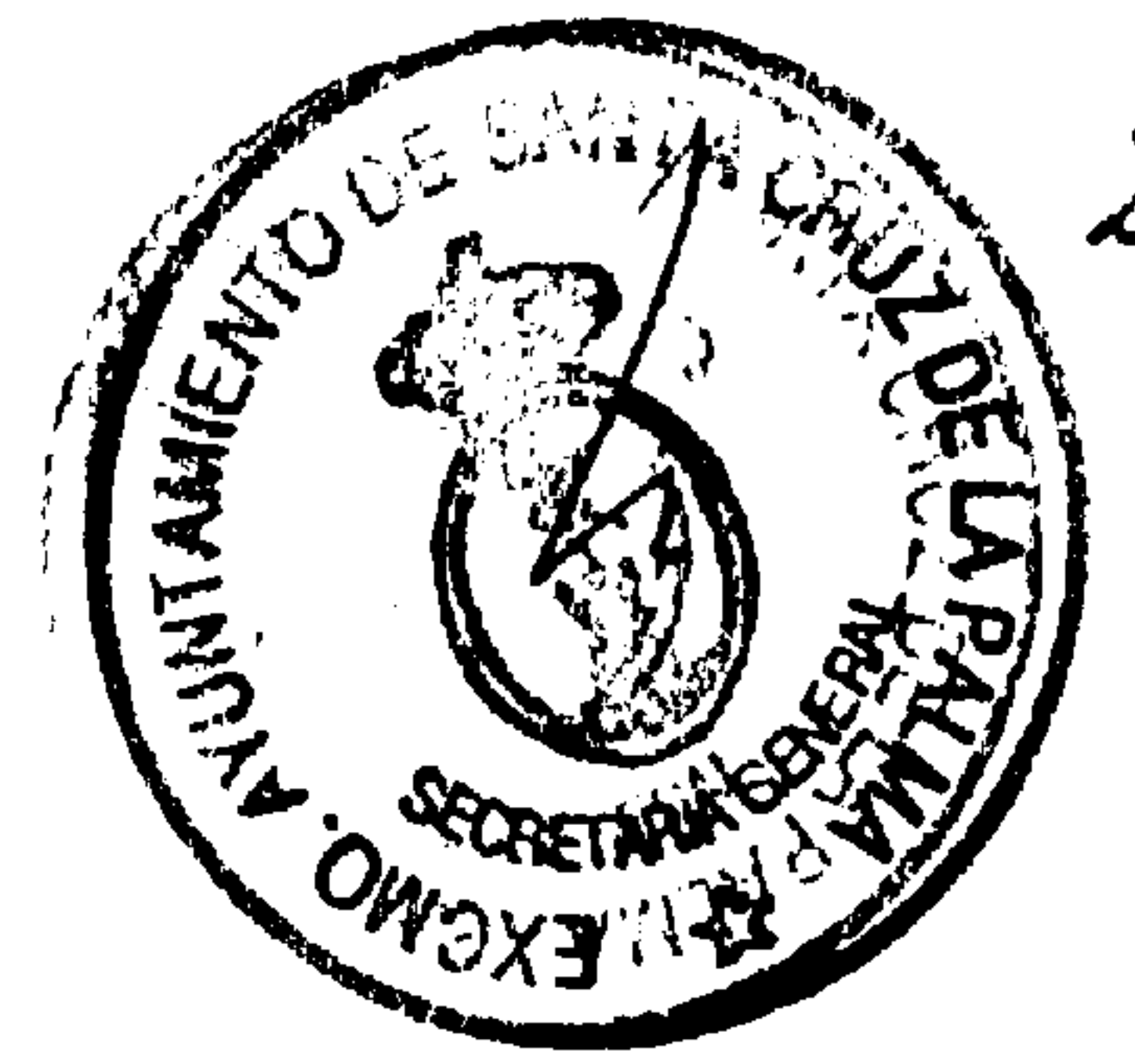
De que la presente fotocopia del documento de Modificación Puntual Nº 6 al P.G.O.U. de Santa Cruz de La Palma perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma y que consta de 40 folios, es reproducción fiel y exacta de su original que he tenido a la vista.-

Santa Cruz de La Palma, 29 Septiembre 1995

El Secretario, ACCTAL



PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.
ARQUITECTOS: CLEMENTE E. ALVAREZ FERNANDEZ
COLABORADOR: ENRIQUE S. GUERRA DE PAZ.- Arquitecto Municipal



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5, al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de ordenación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de septiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Edo. Ursina González de Ara Parrilla.

0.- INDICE



0.- INDICE	03
1.- ACUERDO PLENARIO.-	04
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-	05
2.1.- OBJETO Y METODOLOGIA DEL DOCUMENTO.-	06
2.2.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA MODIFICACION PLAN- TEADA. PLANTEADA	07
2.3.- RELACION DE MODIFICACIONES REALIZADAS.-	09
3.- MODIFICACION Nº 6.-	10
3.1.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.-	10
3.2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.-	10
3.3.- RELACION DE DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.-	14
7.- DOCUMENTOS DE LA MEMORIA DE ORDENACION APROBADA DEFI- NITIVAMENTE QUE SE MODIFICAN	
8.- DOCUMENTOS DE LA MEMORIA DE ORDENACION MODIFICADOS	
9.- PLANOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE	
10.- PLANOS MODIFICADOS	



4

1.- ACUERDO PLENARIO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

DON CARLOS MARCELO MARTIN PEREZA, SECRETARIO ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

C E R T I F I C O: Que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día veintinueve de julio del corriente año adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

"7.- Acuerdo que proceda sobre necesidad de modificaciones puntuales en el Plan General de Ordenación Urbana.- Previa propuesta de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo según informe del Arquitecto Municipal, el Pleno aprueba, por unanimidad, la redacción por técnicos competentes de las siguientes modificaciones del planeamiento:

1.- Eliminación de plazoleta de la vía La Dehesa-Las Nieves, estableciendo reserva de parada de guaguas en la Casa de la Cultura de La Dehesa.

2.- Cambio de Clasificación y calificación de varias parcelas del Barranco de Dolores que están destinadas según el Plan Parcial Bco. de Dolores destinadas a Centro Recreativo y Zona verde, en virtud de las determinaciones del Plan General anterior. Con la aprobación del nuevo Plan estas parcelas no están consideradas sistemas generales por cuanto se crea una situación de incertidumbre legal sobre estas propiedades.

3.- Plaza de Baltasar Martín. Está clasificada la parcela como edificable en el Plan General.

4.- Terrenos anexos al Colegio de las Nieves en el Llano de la Cruz donde se encuentra el "patio de recreo" del mismo, y no se incluyeron dentro de las parcelas destinadas a uso público Plano (9-3). Los mismos se encuentran calificados como edificables en parte y Urbanizables No Programados en otra parte.

5.- Plan Especial del Nucleo Rural sobre Carreteras. Estudiar mejor la delimitación de su superficie.

6.- Terrenos Calificados como equipamiento: Localizado (Depósito de Velhoco). Abarca mucha mas superficie de la necesaria, al margen de no contemplarse el apartado 6.2.4 g) de la Memoria de ordenación. Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.

7.- Terrenos destinados a Pista Polideportiva en Velhoco. Están Clasificados como Urbanizables no programados.

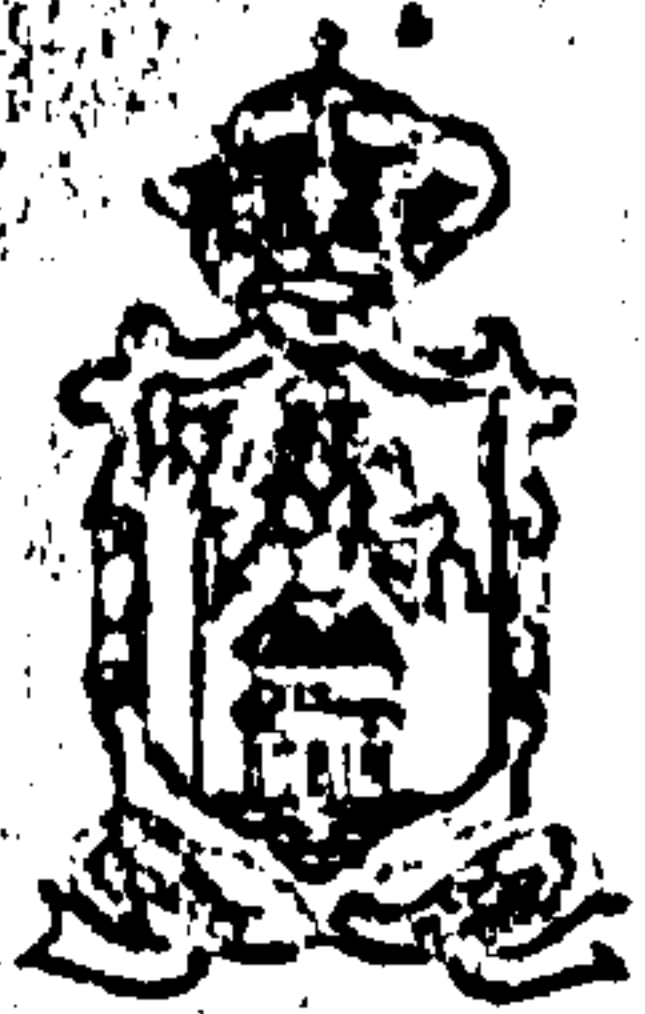
8.- Cambios relacionados con el Programa de Reposición de Viviendas afectadas por Aluminosis del Gobierno de Canarias:

- Grupo de Viviendas "3 de Mayo".
- Grupo de Viviendas de "Joros".
- Grupo de Viviendas "El Pilar y Santiago".

9.- Límite de Anexo Normativo de Protección Artística de la Ciudad. Ampliación (Plaza San Fernando, Barranco Las Nieves..).

10.- Modificación el planeamiento para posibilitar el ubicar aparcamiento debajo de zonas verdes."

Y para que así conste y surta los efectos pertinentes, expido la presente con la salvedad y a reserva de los términos que resultan, según establece el artículo 145 de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



Administraciones Públicas de Canarias, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Santa Cruz de La Palma a tres de Agosto de mil novecientos noventa y dos.

VO BO
El Alcalde,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



DONA URSULA GONZALEZ DE ARA PARRILLA, SECRETARIA AJUDAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

C E R T I F I C A D O: que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesion ordinaria celebrado el dia 7 de noviembre del corriente ano, adopto entre otros, el siguiente acuerdo:

7.- REVISION DEL ACUERDO SOBRE NECESIDAD DE MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.- Previo informe de la Comision Informativa de Obres y Urbanismo, el Pleno adopta, por unanimidad, el siguiente ACUERDO:

"Alterar el orden de modificaciones puntuales necesarias al Plan General de Ordenacion Urbana a redactar por técnicos competentes segun acuerdo plenario del 22 de julio de 1992, estableciendo como prioritaria la del Grupo de Viviendas "El Pilar y Santiago en la zona de la Huerta Nueva" y manteniendo el resto de las modificaciones como están."

Y para que asi conste y surta los efectos pertinentes, expido la presente, con la salvedad establecida en el art. 196 de la Ley 14/1990, de Regimen Juridico de las Administraciones Publicas de Canarias y a reserva de los terminos que resulten de la aprobacion del acta correspondiente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Santa Cruz de La Palma a catorce de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

Yo, Sr. El Alcalde,

[Firma manuscrita del Alcalde]

[Firma manuscrita de la Secretaria]

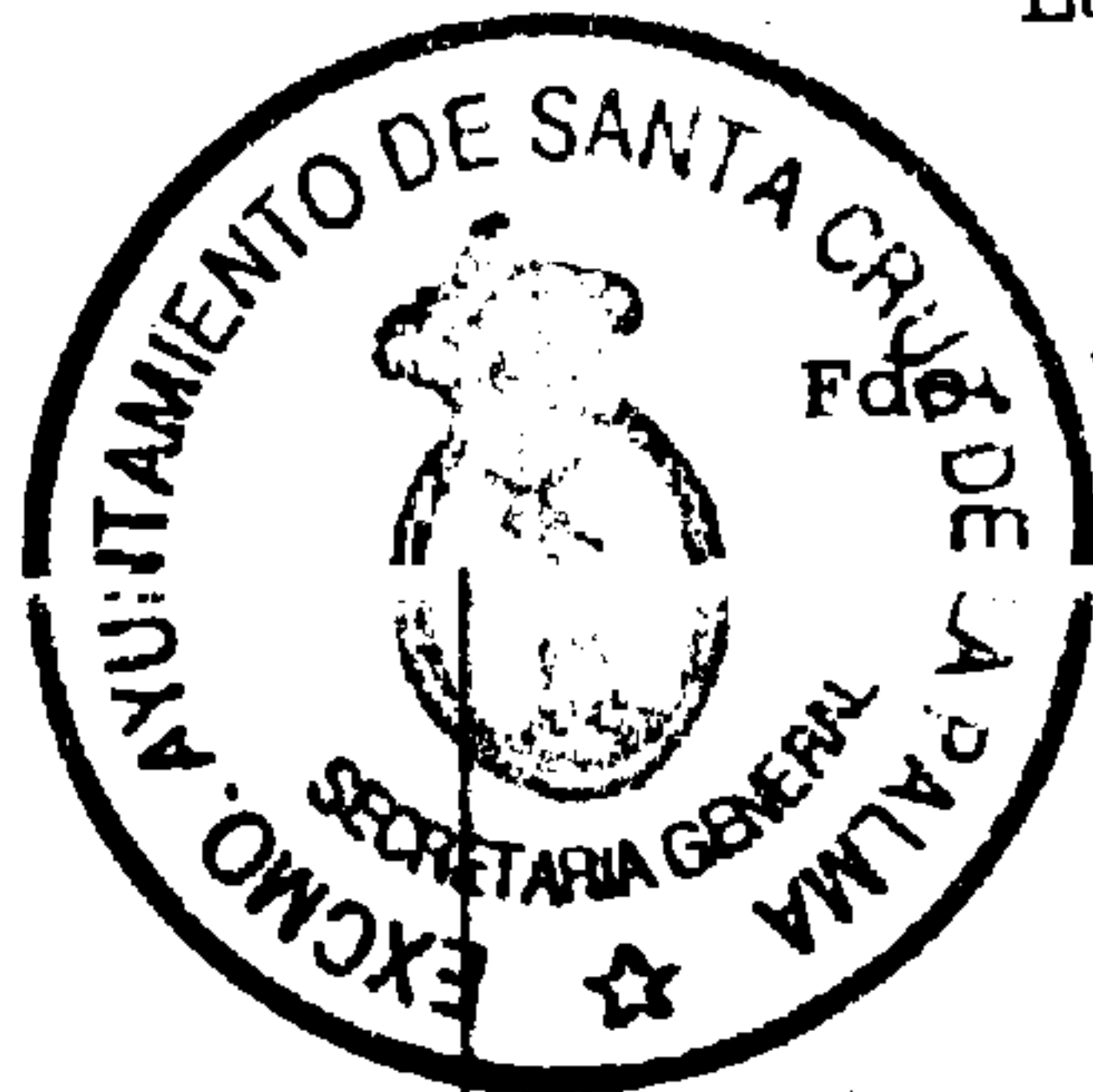




EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5, al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de ordenación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de septiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



MODIFICACION Nº 6 AL PGOU DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.

ARQUITECTOS: CLEMENTE E. ALVAREZ FERNANDEZ

COLABORADOR: ENRIQUE S. GUERRA DE PAZ.- Arquitecto Municipal

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- OBJETO Y METODOLOGIA DEL DOCUMENTO

Este documento tiene por finalidad la descripción de la Modificación Puntual Nº 6 al Plan General de Ordenación Urbana vigente para el Municipio de Santa Cruz de La Palma, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 14 de Julio de 1988. Esta aprobación se realizó con reparos y suspendida la aprobación en el suelo no urbanizable y áreas en las que se permitía la urbanización diferida.

Por Orden del Consejero de Política Territorial de 15 de Noviembre de 1990, se aprueba definitivamente el P.G.O.U.M. en las áreas en que fue suspendida su aprobación en la mencionada resolución de 14 de Julio. Asimismo se toma conocimiento del Texto Refundido del Plan General por haber subsanados los reparos señalados en la Orden Departamental reseñada. Esta Orden se publica en el B.O.C. Núm. 149 de 30 de Noviembre de 1990.

En el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife Núm. 86 de 17 de Julio de 1992, se publican las Normas Urbanísticas y el Anexo Normativo de Protección Artística del P.G.O.U., momento este en el que se considera vigente el Plan para todos los efectos.

Esta modificación se tramita al amparo del Art. 126, 127 y 128 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de Junio, (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1978, de 23 de Junio y el Artº. 2, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.M.

Estamos en la consideración de Modificación Puntual del Plan y no de revisión, en tanto concurren las circunstancias establecidas en las determinaciones legales mencionadas y que se pueden resumir en:

- No se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio



o de la clasificación del Suelo.

- No se dan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la Ordenación.
- No se afecta al modelo territorial adoptado por el Plan para la zona y la ciudad en General.

Las modificación que se van a introducir se puede catalogar como modificación de la tipología edificatoria para las parcelas de referencia.

La modificación propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 72.4 en relación con lo dispuesto en el 128 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (En adelante L.S.) y Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación del la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978 (En adelante R.P.), tiene tres partes diferenciadas:

1º.- La Memoria que consta de tres partes:

- Descripción de la Modificación Propuesta
- Justificación de la Modificación Propuesta
- Relación de los documentos que se Modifican

2º.- Aportación de los documentos escritos que modifican la "Memoria de Ordenación, el "Estudio Económico y Financiero", "Normas Urbanísticas" y/o el "Programa de Actuación Urbanístico", en los que se ha mantenido la correspondencia con la paginación de los documentos paralelos del P.G.O.U. actualmente en vigor.

3º.- Documentos gráficos afectados en las modificaciones propuestas, tanto en su estado actual como en el corregido.

2.2.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA MODIFICACION PLANTEADA.

Con Fecha 16 de marzo de 1990, la Consejería de Obras Públicas, a travez de su Director General de la Vivienda, se pone en contacto con el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, comunicándole que para la reposición de las viviendas afectadas por aluminosis de este municipio, se requería de forma inmediata, se iniciaran las correspondientes cesiones de suelo destinadas a tal fin.

El 21 de Enero del año 1992, se publica en el BOC el Decreto 2/1991, de 10 de Enero, por el que se crea el Programa de Reposición de Viviendas afectadas por Aluminosis en la Comunidad Autónoma de Canarias.



En el referido Decreto, se determina el alcance que para este Municipio va a suponer el "Plan de Reposición". Son 393 viviendas las afectadas en Santa Cruz de La Palma, prácticamente la cuarta parte del total, que ascendía a la cantidad de 1.847 viviendas.

Obviamente este problema desborda cualquier posibilidad de gestión municipal para la obtención del suelo necesario para albergar el volumen de viviendas afectadas. Téngase en cuenta que desde el año 1982, no se ha logrado realizar urbanización alguna en este municipio. También es verdad que durante la década de los 80, se redacta y tramita la revisión del PGOU actualmente vigente.

A pesar que el decreto declaraba la utilidad pública de los terrenos, a los efectos de poder actuar mediante expropiación forzosa; debido a la dimensión del problema y la capacidad financiera de éste municipio, aparte de otras consideraciones, se entendió que la solución al problema solo era posible con la reposición de algunos edificios en la parcela donde actualmente se encuentran.

De esta manera se tiene, que las promociones de los grupos de viviendas denominadas "18 de Julio", "Blas Pérez González" y "Federico Mayo", se construyan en los mismos solares donde se encuentran actualmente, el Grupo de viviendas de "Pescadores" se contruye en una parcela anexa, mientras que los Grupos de viviendas "El Pilar y Santiago" objeto de esta modificación se ejecutarán parte en los solares que actualmente ocupan y la otra parte en una parcela cercana que al parecer la Consejería de Obras Públicas Vivienda y Agua ha adquirido al efecto (Se trata de 106 viviendas por una parte y 44 por la otra respectivamente).

Al igual que se realizaron cuatro modificaciones puntuales al PGOU para los cuatro grupos de vivienda mencionados, en este caso ya se comentó en la memoria de los documentos de modificación aprobados definitivamente que necesitaba de una modificación puntual, por cuanto la tipología edificatoria que la administración competente en materia de vivienda propone (Viviendas unifamiliares en dos plantas adosadas) no se adapta a las previsiones del Plan General vigente (Edificación abierta en Bloques de cuatro plantas)

El Plan General de Santa Cruz de La Palma, como criterio General en lo que se refiere a la ordenación de su Suelo Urbano, y concretamente en lo relativo a la edificación denominada abierta en bloque, plantea un recorte considerable de los aprovechamientos edificatorios de los previstos en el PGOU aprobado en 1970. Si en el anterior documento de Planeamiento vigente en este municipio, se ordenaba la edificación abierta con una edificabilidad de $3,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, el documento revisado se aprueba con una edificabilidad de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

De acuerdo al criterio expuesto se realiza la calificación urbanística de las parcelas que ocupa los actuales Grupos denominados "El Pilar" y "Santiago".

Al igual que en las promociones de viviendas afectadas por aluminosis denominadas Grupos 18 de Julio y Blas Pérez González donde se necesitó de una modificación del



Planeamiento para permitir la construcción del edificio que existía, en el caso que nos ocupa se requiere de una operación de modificación Puntual.

Sin embargo en este caso se trata de una modificación cualitativamente diferente por cuanto en esta ocasión se pretende disminuir la edificabilidad existente así como la tipología edificatoria utilizada. En el primer caso se necesitó de una ampliación de la volumetría, en este por el contrario se trata de reducir sensiblemente. Aunque para ello sea necesario ocupar parte de los terrenos que actualmente se encuentran calificados por el Plan General como zonas verdes de uso y dominio público, aspecto quizás más complejo de la modificación que requerirá la tramitación correspondiente a una modificación cualificada, de acuerdo a lo dispuesto en el Artº 129 de la L.S., pero que como se expondrá en la presente memoria, ésta queda perfectamente justificada.

2.3.- RELACION DE MODIFICACIONES REALIZADAS

MODIFICACION Nº 6 AL P.G.O.U. DE S/C DE LA PALMA

Modificación en la calificación de varias parcelas de la unidad de ordenación Nº 4 del Suelo Urbano.- "GRUPO DE VIVIENDAS EL PILAR Y SANTIAGO".

Santa Cruz de La Palma a 9 de marzo de 1995

D. Clemente E. Alvarez Fernández.- Arquitecto
D. Enrique S. Guerra de Paz.- Arquitecto Municipal



3.- MODIFICACION Nº 6 AL P.G.O.U. DE S/C DE LA PALMA

Modificación en la calificación de una parcela de la unidad de ordenación Nº 4 del Suelo Urbano.- "GRUPO DE VIVIENDAS EL PILAR Y SANTIAGO".

3.1.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Las parcelas a las que afecta la presente modificación, se encuentran calificadas Por el PGOU actualmente vigente, como Sistema General de zonas verdes correspondiente al Parque "El Pilar", Solares para edificación abierta en Bloque (Residencial Semiextensiva), uno situado donde se encuentran los grupos de viviendas en "El Pilar" y "Santiago" y el otro situado al oeste del Instituto de Bachillerato "El Pilar"; zona verde local emplazada al oeste de la parcela destinada a Preescolar (Regulo Arocena) y al Norte de la parcela que ocupaban los mencionados Grupos de viviendas afectados por aluminosis y que se pretenden reponer.

Como se ha expuesto, la modificación pretenden adaptar el planeamiento para que la reposición de las mencionadas viviendas a reponer por "aluminosis" se adapten a la tipología de vivienda unifamiliar adosada en dos plantas.

Para las parcelas a ocupar por las viviendas, se ha utilizado la calificación denominada por el PGOU Residencial Intensiva, de acuerdo con lo dispuesto en Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente en lo relativo a Edificación Cerrada (Artº 60 al 72 ambos inclusive). Respecto a su altura, se ha fijado el de dos plantas en los planos 11 correspondientes de Alineaciones, Rasantes y Volumetría.

Como se podrá comprobar en los planos de ordenación que se aportan se hace completamente necesario para la implantación de la totalidad de las viviendas ocupar 500 m² del Sistema General de Zonas Verdes "Parque El Pilar" y 332 m² de la zona verde local.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El presente apartado pretende analizar la situación del Planeamiento actualmente vigente y lo que resulta de la modificación planteada. A continuación se aportan varios cuadros comparativos donde se manifiesta la variación de la modificación en relación con la situación del Planeamiento vigente en lo relativo a Suelo Privado con aprovechamiento lucrativo, Cuadro de Edificabilidades y superficies que se asignan para las distintas dotaciones y zonas verdes locales, así como lo que afecta al sistema general de Espacios Libres denominado Parque "El Pilar".



MODIFICACION N° 6 AL PGOU DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.- PLAN GENERAL

SOLARES PARA LA EDIFICACION PRIVADA

CUADRO N° 1: PGOU (vigente)

FASE DEL PROYECTO	PARCELA	SUPERF. PARC. (M ²)
106 VIVIENDAS		9.470,00
44 VIVIENDAS		7.326,00
TOTAL		16.796,00

2 }
}

Por lo que son 106 y 44 cit. >

CUADRO N° 2: PGOU (Modificado)

FASE DEL PROYECTO	PARCELA	SUPERF. PARC. (M ²)
106 VIVIENDAS	I	831,42
106 VIVIENDAS	II	1.644,96
106 VIVIENDAS	III	1.373,78
106 VIVIENDAS	IV	548,32
106 VIVIENDAS	V	548,32
106 VIVIENDAS	VI	548,32
106 VIVIENDAS	VII	332,20
TOTAL 106 VIVIEND.		5.827,32
44 VIVIENDAS	2	155,00
44 VIVIENDAS	3	168,00
44 VIVIENDAS	4	174,00
44 VIVIENDAS	6	121,00
44 VIVIENDAS	7	2.339,00
44 VIVIENDAS	8	2.152,00
TOTAL 44 VIVIEND.		5.109,00
TOTAL FASES		10.936,00



MODIFICACION Nº 6 AL PGOU DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

CUADROS DE EDIFICABILIDADES Y Nº DE VIVIENDAS POSIBLES

CUADRO Nº 3: PGOU (Vigente)

FASE/PARC.	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICAB. (m ² /m ²)	SUP. CONST. (m ²)	Nº DE VIV. (Uds.)
106 VIV.	9.470,00	1,60	15.152,00	185
44 VIV.	7.326,00	1,60	11.722,00	143
TOTAL	16.796,00		26.874,00	328

106 2

82-2/0
e. 50.

CUADRO Nº 4: PGOU (Modificado)

FASE/PARC.	SUPERFIC. (m ²)	EDIFICAB. (m ² /m ²)	SUP. CONST (m ²)	Nº DE VIV. (Uds.)
106 VIV. (I)	831,42	1,49	1.233,90	15
106 VIV. (II)	1.644,96	8 1,50	2.467,80	30
106 VIV. (III)	1.373,78	1,50	2.056,50	25
106 VIV. (IV)	548,32	1,50	822,60	10
106 VIV. (V)	548,32	1,50	822,60	10
106 VIV. (VI)	548,32	1,50	822,60	10
106 VIV (VII)	332,20	1,49	493,56	6
TOTAL 106	5.827,32	1,50	8.719,56	106
44 VIV (2)	155,00	1,70	263,50	3
44 VIV (3)	168,00	1,70	285,60	3
44 VIV (4)	174,00	1,70	295,80	3
44 VIV (6)	121,00	1,70	205,70	2
44 VIV (7)	2.442,00	1,46	3.578,52	44
44 VIV (8)	2.152,00	1,60	3.443,20	42
TOTAL 44	5.109,00	1,58	8.072,32	97
TOTAL	10.936,00	1,53	16.791,88	203

MODIFICACION N° 6 AL PGOU DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



CUADRO N° 5: COMPARATIVO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ANTES Y DESPUES DE LA MODIFICACION

PGOU	VIVIENDAS (Uds.)	MODULO (RPU) (m ² /vda.)	SUPERFICIE (m ²)
VIGENTE	328	20,00	6.560,00
MDIFICADO	203	20,00	4.060,00

CUADRO N° 6: COMPARATIVO DE ESPACIOS LIBRES ANTES Y DESPUES DE LA MODIFICACION

PGOU	VIVIENDAS (Uds.)	MODULO (m ² /Vda.)	SUPERFICIE (m ²)
VIGENTE	328	10,12	3.319,00
MODIFICADO	203	14,71	2.987,00

ref. ste año by disminución de 332 2.

CUADRO N° 7: COMPARATIVO DE DOTACIONAL (CENTROS DOCENTES) ANTES Y DESPUES DE LA MODIFICACION

PGOU	VIVIENDAS (Uds.)	MODULO (m ² /Vda.)	SUPERFICIE (m ²)
VIGENTE	328	3,14	1030,00
MODIFICADO	203	5,07	1030,00

CUADRO N° 8: COMPARATIVO DE DOTACIONAL (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO) ANTES Y DESPUES DE LA MODIFICACION

PGOU	VIVIENDAS (Uds.)	MODULO (m ² /vda.)	SUPERFICIE (m ²)
VIGENTE	328	4,11	1350,00
MODIFICADO	203	6,65	1350,00



MODIFICACION Nº 6 AL PGOU DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

De los cuadros Nº 1 y 2, se deduce que se produce una reducción de 5.860 m² de suelo privado destinado a aprovechamientos lucrativos de uso residencial.

En los cuadros Nº 3 y 4 se ha analizado la variación de los aprovechamientos lucrativos absolutos en función de las edificabilidades y tipologías edificatorias existentes y las resultantes de la modificación. De ello se deduce que se realiza una disminución de los aprovechamientos en 10.082,12 m² de superficie construible, lo que representa, si utilizamos los modulos de viviendas de protección oficial (Promoción Pública), 82 m² construidos/vivienda, supone una reducción de 125 viviendas en el area que se modifica.

En el Cuadro Nº 5 se realiza un análisis de la demanda de Sistema General de Espacios Libres según la Ley del del Suelo antes y después de la modificación. Se ha previsto una media de 4 habitantes por vivienda, que teniendo en cuenta los 5 m² que el Artº 72 de la L.S establece como mínimo, supone una necesidad de 20,00 m² de Zona Verde por vivienda.

De todo lo anterior y el mencionado cuadro, se deduce que la demanda de Sistema General de Zona Verde, al producirse una reducción del aprovechamiento lucrativo total de uso residencial, se evalúa en 2.500 m². Por tanto, queda justificada a pretendida reducción del Sistema General denominado Parque "El Pilar" en 500 m².

de 18.000 a 10.000 de 147.000 a 177.000

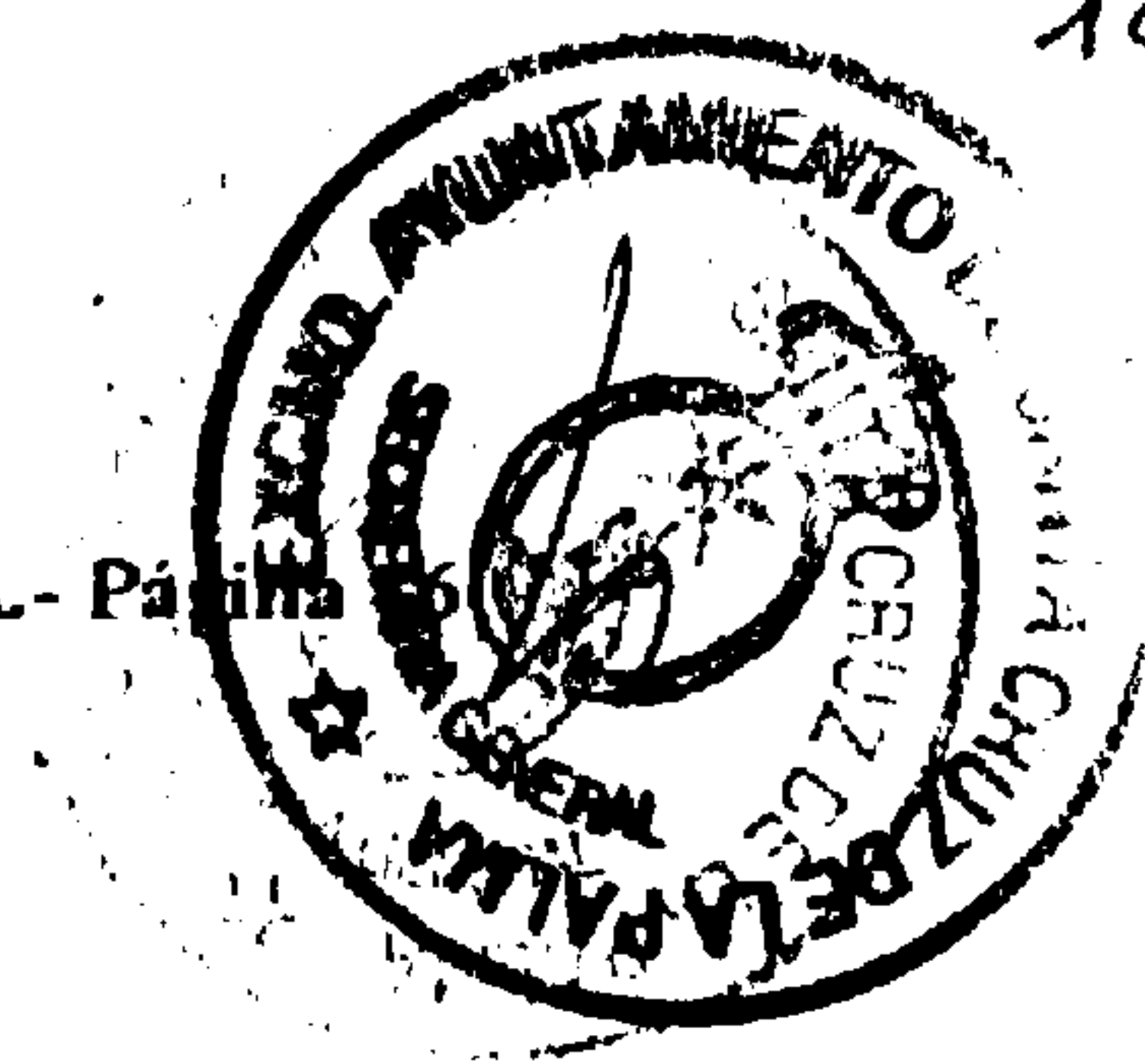
En el cuadro Nº 6 se realiza el correspondiente análisis de la situación de partida en cuanto a las asignaciones que el planeamiento vigente hace en relación con las zonas verdes de uso y dominio público de carácter local y las previstas por la modificación. Como se ha mencionado, la modificación propuesta reduce en 332 m² la zona verde local de la urbanización. Sin embargo, del cuadro 6 se puede apreciar como se incrementa el modulo de superficie de zona verde por vivienda. Esto es lógico si se tiene en cuenta la importante disminución de aprovechamientos y por lo tanto de viviendas. Se pasa de disponer de 10,12 m²/vivienda a 14,71 m²/vivienda.

Asimismo se analiza en los cuadros 7 y 8 la situación de las dotaciones de Centros Docentes y de Equipamiento deportivo, con unos incrementos en ambos de la situación vigente a la modificada en cuanto a la relación de superficies de dotaciones/viviendas.

3.3.- RELACION DE DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN

Memoria de Ordenación

- 1.- Del apartado 4.1.4 el cuadro resumen
- 2.- Del apartado 5.1.2 la tabla Nº 14
- 3.- Del apartado 6.2.1 el epígrafe a₁) Unidad 4 y cuadro resumen de las unidades de Ordenación.



Planos de Ordenación.

- Plano 8-1.-" . . . "Zonificación"
- Plano 9-1.- "Suelo Público"
- Plano 10 A-1.- . . "Instalaciones"
- Plano 10 B-1.- . . "Instalaciones"
- Plano 10 C-1.- . . "Instalaciones"
- Plano 11-3.- "Alineaciones, Rasantes y Volumetría"
- Plano 11-4.- "Alineaciones, Rasantes y Volumetría"



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

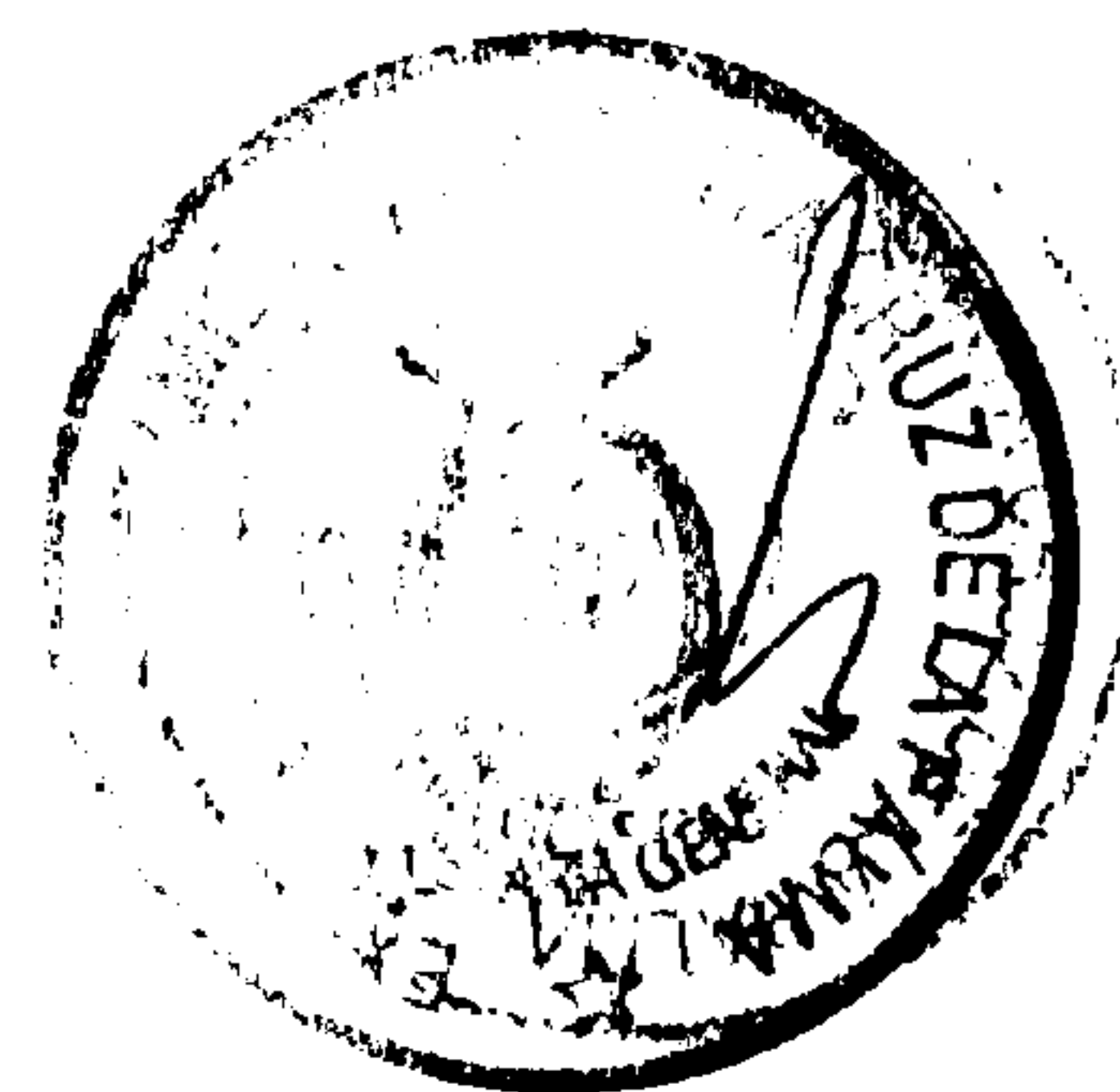
D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5, al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de ordenación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de septiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Pdo. Ursina González de Ara Barrilla.

**7.- DOCUMENTOS DE LA MEMORIA DE ORDENACION
APROBADA DEFINITIVAMENTE QUE SE
MODIFICAN.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria
acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta
documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5,
al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de orde-
nación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de sep-
tiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Farrilla.

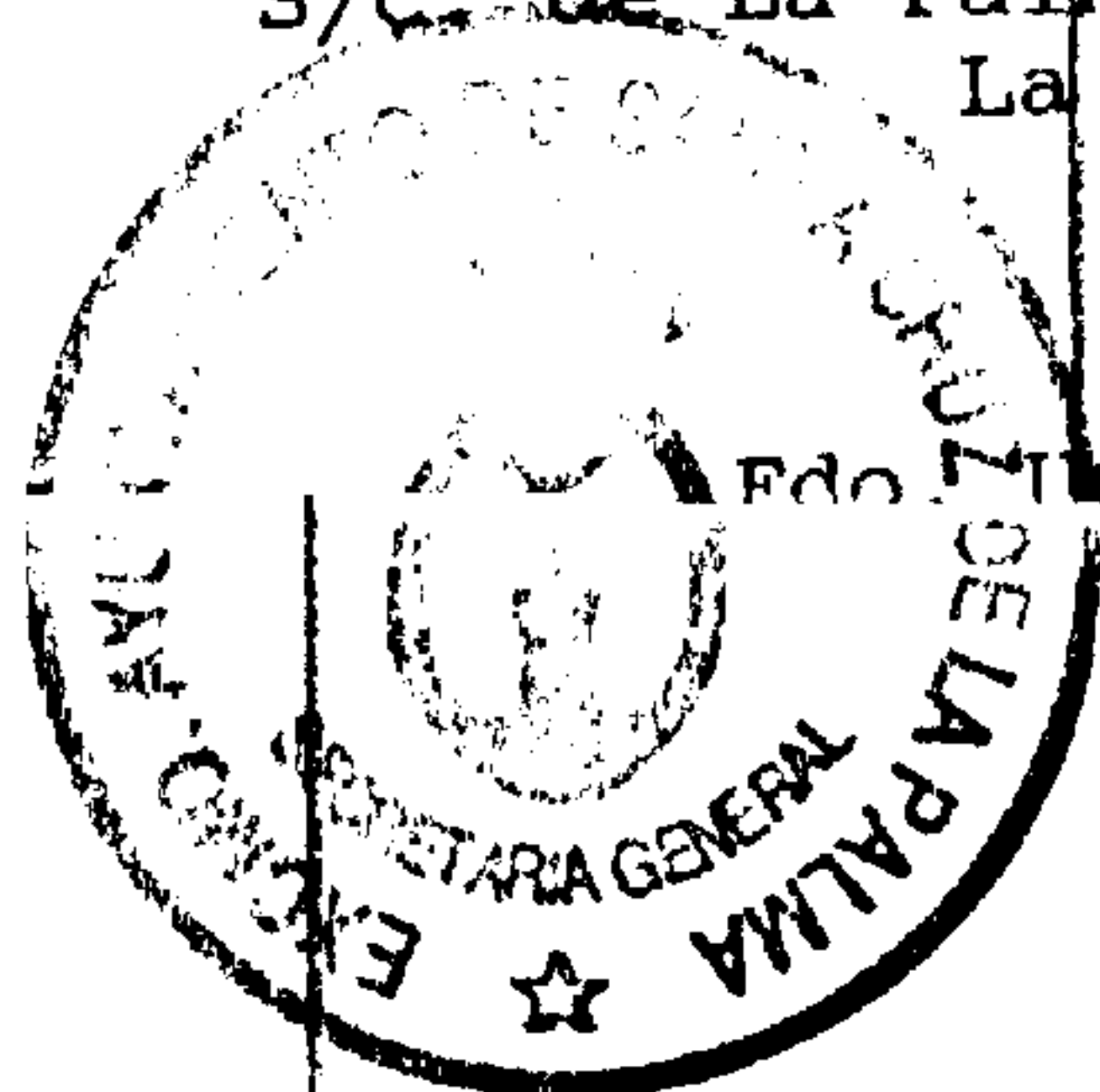
**8.-DOCUMENTOS DE LA MEMORIA DE ORDENACION
MODIFICADOS**



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5 al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de ordenación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de septiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Edo. Ursula González de Ara Parrilla.

PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

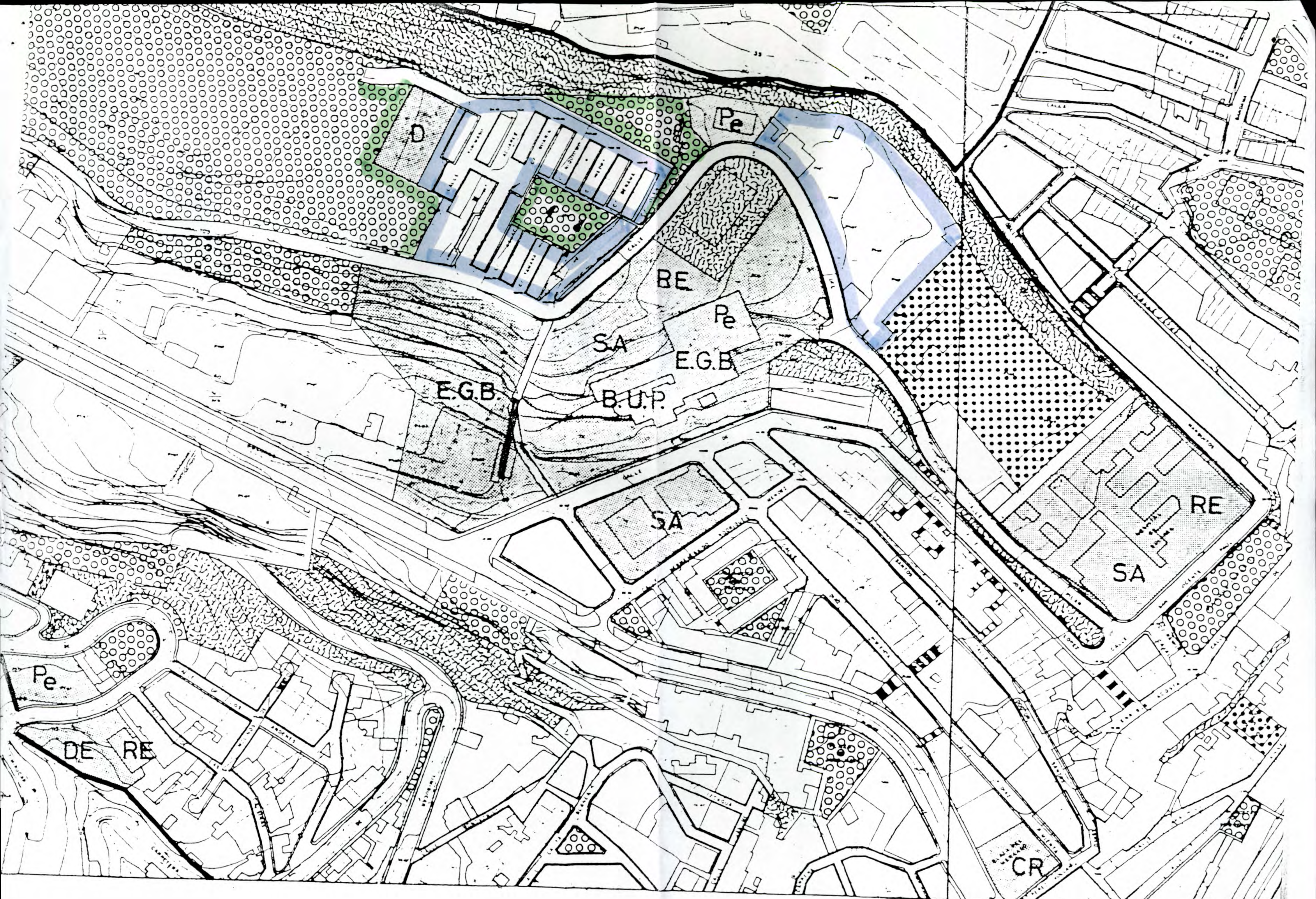
D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria
acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta
documentación, que integra la Modificación puntual, nº 5,
al PGOU relativa a Normas Urbanísticas y planos de orde-
nación, fue la aprobada inicial y provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el 13 de marzo y el 22 de sep-
tiembre, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 28 de septiembre de 1.995.
La Secretaria acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla.

PLANOS MODIFICADOS

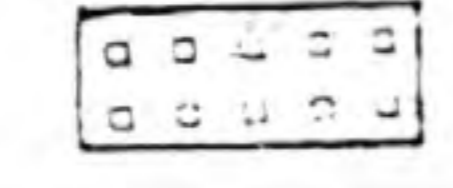




230.000

SOS PORMENORIZADOS

 residencial intensiva

 residencial extensiva

Planeamiento G