

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.  
BARRANCO DEL CARMEN.**

**MARZO 1.998.**

**ARQUITECTO: GABRIEL EMERIO HENRÍQUEZ PÉREZ.**



**ÍNDICE.**

**A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 1.- Promotor.
- 2.- Objeto de la Modificación y Parámetros de estudio.
- 3.- Ámbito de la Modificación y Características Físicas de la Zona afectada.
- 4.- Características del Tejido urbano, en el que se inscribe la Modificación.
- 5.- Normativa Urbanística, actualmente en vigor en el ámbito de la Modificación.
- 6.- Metodología y Justificación de la Modificación Propuesta.- Justificación de Zonas Verdes y Áreas Libres.
- 7.- Modificación.- Propuesta de Ordenación de Volúmenes.
- 8.- Ordenanzas Regulatoras de la Modificación .
- 9.- Superficies Resultantes.
- 10.- Programa de Actuación .
  - Plan de Etapas.
  - Estudio Económico Financiero.
- 11.- Artículos del Plan General que se modifican en:
  - Memoria de Ordenación.
  - Normas Urbanísticas.
  - Programa de Actuación.
  - Estudio Económico Financiero.
- 12.- Planos de la Modificación Propuesta del Plan General.
  - Planos de Información.

**DILIGENCIA.-** La extiendo yo, la/el Secretaría/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual, nº — , al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre de 1998.

S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
La / El Secretario/o acctal.



Fdo.: Ursula G. de Ara Parrilla

PLANO	MODIFICA PLANO P.G.O.U.	TITULO	ESCALA	ESCALA
Plano n-1		Topográfico estado actual.	E: 1/1.000.	
Plano n-2		Afección al dominio publico, Ley Costas 1.988.	E: 1/1.000.	
<b>PLANOS DE INFORMACION</b>				
		- Propuesta Zona Servicio de Puertos en 1990 Juntas de los Puertos del Estado en Santa Cruz de Tenerife.	E: 1/1.000	
		- Limite de la zona Marítima - Terrestre 15 - XI - 88 Orden Ministerial.		



2.

Planos de Ordenación que modifican el Plan General de Santa Cruz de La Palma.

Plano n-3			Propuesta de modificación	E: 1/1.000.
Plano n-4			Cuadro de superficies	E: 1/1.000.
Plano n-5	Modifica P.G.O.U.	Plano n-5	Clasificación del Suelo	E: 1/1.000. E: 1/10.000.
Plano n-6	Modifica P.G.O.U.	Plano n-4c-6	Ordenación del Suelo Rústico	E: 1/1.000 E: 1/5.000
Plano n-7	Modifica P.G.O.U.	Plano n-7.2.	Sectores de Desarrollo	E: 1/ 1.000 E: 1/5.000.
Plano n-8	Modifica P.G.O.U.	Plano n-6-2	Sistemas Generales y Calificación del Suelo	E: 1/1.000 E: 1/5.000.
Plano n-9	Modifica P.G.O.U.	Plano n-7-2	Programación Sistemas Generales Comárcales	E: 1/1.000 E: 1/10.000.
Plano n-9-A	Modifica P.G.O.U.	Plano n-8-1	Zonificación	
Plano n-10	Modifica P.G.O.U.	Plano n-9-1	Suelo Público	
Plano n-10-A	Modifica P.G.O.U.	Plano n 11-2	Alineaciones Rasantes y Volumetrías	E: 1/1.000
		Plano n 11-2	Alineaciones, Rasantes y Volumetrías	E: 1/1.000

**13.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA Y MAQUETA.**

**14.- ANEXO CONTENIDO AMBIENTAL.**

- DECRETO 35/1.995, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

**DILIGENCIA.-** La extiendo yo, la/el Secretaria/o acetal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual, nº — , al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el **14 DE SEPTIEMBRE**

S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
La / El Secretaria/o acetal.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:**



Edo.: *Ursula G. de Ana Parrilla*

**1.- PROMOCIÓN.**  
**1.- PROMOTOR.**

La Promoción, de esta Modificación del P.G.O.U. de S/C de la Palma; corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

**2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y PARÁMETROS DE ESTUDIO.**

**2.1.- Objeto de la Modificación.**

El Presente documento tiene por objeto la Modificación del Plan General de Santa Cruz de La Palma, en los terrenos incluidos parte en el Sector de Suelo Urbanizable Programado de Uso Residencial del Barranco del Carmen, y otra parte en Suelo Urbanizable No Programado de Uso Industrial al Norte de Santa Cruz de La Palma, con la finalidad de proceder, lo más urgente posible, al traslado de las instalaciones náuticas del Real Club Náutico, a terrenos de Concesión Administrativa de la Autoridad Portuaria en Santa Cruz de Tenerife, que ofrece como alternativa al inicio del Rescate de la Concesión, de las actuales instalaciones.

**2.2.- Parámetros de Estudio.**

Se han manejado los siguientes parámetros para la elaboración y el estudio de ordenación, que dan lugar a esta Modificación del P.G.O.U..

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Santa Cruz de la Palma, actualmente en vigor, y que cuenta con Aprobación Definitiva de la CUMAC. y publicación en el BOP, de fecha 1.990, redactado por el arquitecto Don. Rubens Henríquez Hernández.

Se ha utilizado también la cartografía, correspondiente al Nuevo Topográfico, de la zona encargado por el Club.

Estudio de Ordenación del Litoral del PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA - PIOLP, que abarca desde el Barranco del Carmen (Santa Cruz de La Palma), hasta el Aeropuerto (Villa de Mazo), con aprobación Inicial por el Cabildo.

Plano de Propuesta de Zona de Servicio de 1.990, Autoridad Portuaria.

**3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA.**

**3.1.- Ámbito de la Modificación.**

El Ámbito de la Modificación abarca una superficie de Suelo Urbanizable Programado actual de 20.260,91 m<sup>2</sup>, y de Suelo Urbanizable No Programado de 8.366,35 m<sup>2</sup>, de Urbano 1.716,06 m<sup>2</sup>, y Rústico 1.659,25 según la delimitación



señalada en Plano n° 5.- Comprende en total una superficie de 32.002,57 m<sup>2</sup> mas 13.703,74 m<sup>2</sup> que se ganarían al mar sumando en total 45.706,31 m<sup>2</sup>, en el área Norte de Santa Cruz de La Palma entre la calle Maldonado, Carretera General Santa Cruz de La Palma- Los Sauces, y la desembocadura del Barranco del Carmen.

ZONA	SUPERFICIE
Zona Clasificada como SUP Residencial:	20.260,91 m <sup>2</sup>
Zona Clasificada como SUNP Industrial:	8.366,35 m <sup>2</sup>
Zona Clasificada como Urbana Viario:	1.716,06 m <sup>2</sup>
Zona Clasificada como Rústico:	1.659,25 m <sup>2</sup>
SUELO TOTAL A MODIFICAR:	32.002,58 m <sup>2</sup>
Zona ganada al mar:	16.871,59 m <sup>2</sup>
TOTAL DE LA MODIFICACIÓN =	48.874,17 m <sup>2</sup>

También afecta la Modificación Propuesta al trazado del Sistema General Viario Comarcal que el P.G.O.U. programaba por la costa, como prolongación al Barranco del Carmen y Barranco Seco de la Avenida Marítima, suprimiéndose ahora y calificando como Sistema General Viario, el nuevo trazado propuesto alternativo, que corresponde parte ya con el existente con la calle Abenguareme y su continuación por detrás del Náutico hasta el Barranco del Carmen.

### 3.2.2.- Morfología.

En la actualidad, el ámbito de la Modificación, comienza a partir de la delimitación de Suelo Urbano que el P.G.O.U. determina.

El área en estudio, que se desarrolla a continuación, comprende una parte clasificada como SUP Residencial y otra como SUNP Industrial.

En estos Suelos, no se han desarrollados lo Planes Parciales correspondientes, pensados en el P.G.O.U., por falta de interés, tanto Privado como Público.- En la zona, en estudio existen tres partes diferenciadas:

- Zona de Puertos, actualmente en concesión a AFELSA, clasificadas como SUP, y donde se desarrolla actividades de carga y descarga de mercancías .
- Zona de Propuesta, de Zona de Servicio de 1.990, de la Autoridad Portuaria clasificada hoy como Suelo Urbanizable Programado, donde se pretende ubicar las nuevas instalaciones del Náutico.
- Zona SUNP Industrial, en el margen derecho del Barranco del Carmen.

### 3.2.3.- Topografía.

La Zona, independientemente de la actual Clasificación Urbanística, se caracteriza por tener un marcado carácter urbano, casi completo, pues tiene "Colmatacion y Servicios Municipales, desarrollándose todo el ámbito de la Modificación en una cota Horizontal de 4 m aproximadamente por encima del nivel del Mar.

En la Parcela donde se pretende ubicar el Náutico, esta constituida por terreno de explanación de la antigua cantera existente, estando perfectamente consolidada.

**DILIGENCIA.** La extiendo yo, la/el Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual, n° — , al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre



S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
La / El Secretaria/o acctal.

A medida que avanzamos hacia el interior del Barranco del Carmen, por la Pista existente que circunda la parcela antes descrita; dispone de Servicio de Alcantarillado, Luz y Abastecimiento de aguas, y penetra en el Barranco, ascendiendo con las plataformas de plataneras, hoy en cultivo.



Fdo: Ursula G. de Ara Parrilla

La parcela, contiene el colector de aguas residuales general enterrado junto al muro de contención.

**4.- CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO EN EL QUE SE INSCRIBE LA MODIFICACIÓN.**

**4.1.- Características del Tejido Urbano**

Es en la actualidad Suelo Urbanizable Programado Residencial y Suelo Urbanizable No programado. Industrial.  
SUP: En la actualidad, No hay edificaciones, en el ámbito de la Modificación.  
SUNP: En la actualidad, no hay edificaciones.- Sólo se han ejecutado las obras de desmonte de la cantera de piedra existente en el lugar, y que están abandonadas.

**4.2.- Ordenación de Volúmenes.**

En lo que respecta a la ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias existentes en la zona donde se inserta la Modificación, se distinguen las siguientes:

- Zona de Terrenos de Concesión - AFELSA: Esta dedicado a Carga y descarga de Mercancías y Materiales, con destino a las edificaciones adyacentes, de tipo Comercial, y hoy no existen alguna construcción.

Zona Club Náutico: Tampoco existen edificaciones.- Su uso es en la actualidad la de almacenaje de Contenedores.

**5.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

**5.1.- Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de La Palma .**

**Suelo Urbanizable Programado**  
Se Remite a un Plan Parcial Barranco del Carmen , de uso residencial: Sin desarrollar.  
Aprovechamiento Bruto 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie: 7,36 - 2,02 = 5,33 Has.  
En este ámbito, se encuentran las siguientes Parcelas:

- Zona Terrenos Concesión AFELSA.
- Zona Club Náutico.

**Suelo Urbanizable No programado**  
Se remite a un Programa de Actuación Urbanística.- Hoy sin desarrollar.

**Suelo Urbano,** se trata del viario actual, que pasaría ahora a Sistema General.- Su Normativa actual de aplicación es Z. V. Zona Viaria.



## 6.- METODOLOGÍA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN, DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.

### 6.1.- Metodología.

El Plan General de Ordenación Urbana, es un mecanismo o dispositivo para la ordenación urbanística de los municipios, según el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.976.

El municipio de Santa Cruz de La Palma regula su ordenación urbanística por un Plan General redactado por el Arquitecto D. Rubens Henríquez Hernández y aprobado por la CUMAC.

Según la Memoria de Ordenación de este Plan ya se fija la Metodología a seguir en caso de Modificación o Revisión del Planeamiento; que concretamente nos referimos al Apartado:

### 6.2.- Objetivos Metodología y vigencia del plan.

Revisión y Modificación del Plan Apartado 2.3.2.-, y específicamente las causas de la Modificación se recogen en los apartados:

b) Cuando se produzcan alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 2.3.- de las Normas en relación con la Población Total y su índice de crecimiento, recursos usos e intensidad de ocupación o se agoten sus previsiones.

c) Cuando otras circunstancias así lo motivará.  
Surgida en este momento la necesidad de efectuar un cambio en la clasificación urbanística de varias parcelas, es por lo que se pretende la modificación del Plan General.

## PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen (Ley del Suelo, 1.976).

Se entiende por Revisión, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por las circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considera como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del:

Plan General.- Por tanto, si entendemos por revisión un examen o replanteamiento total del mismo y por modificación solo alguna alteración puntual, en este caso concreto que tratamos procede la segunda, considerándola como una Modificación y Ampliación del Plan General.

Por lo que respecta al procedimiento en sí, para efectuar la modificación el art. 128.1 del R.D. 1.992 de 26 de Junio, postula: " Las modificaciones de cualquiera de los

**DILIGENCIA:** La extendiendo yo, la/el Secretario/a acetal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual nº ---, al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 11 de Noviembre de 1998.

S/C. de La Palma a 08 de Noviembre de 1998  
La / El Secretario/a acetal.

Fdo.: Ursula G. de Ara Parrilla





elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación".

A su vez, el número dos del mismo artículo establece "Cuando la Modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres que requerirá el aumento de la densidad de la población".- Los pasos a seguir para la aprobación de la Modificación del Plan General, son los siguientes:

1.- Aprobar INICIALMENTE, por el Ayuntamiento, la Modificación del Plan General de Ordenación, de acuerdo con la Modificación que supone el Decreto de 7 de Junio sobre medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios profesionales, que incide sobre la hasta ahora legislación: art. 43.3 de la Ley 7/1.985 Reguladora de Bases de régimen Local, en lo relativo a la competencia de aprobarla por el Alcalde y no por el Pleno con mayoría absoluta, además del acortamiento de Plazos para la aprobación de planes de iniciativa Privada.

2.- Aprobado inicialmente, se someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3.- Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas en el período de información pública y los informes emitidos sobre las mismas, en su caso, el Ayuntamiento procederá a aprobar provisionalmente, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, con el mismo procedimiento que la inicial, es decir, con la aprobación por el Alcalde.

Esta aprobación provisional puede confirmar la inicial o introducir en ella las modificaciones que se estimen procedentes, siendo también posible la denegación de esta aprobación provisional.- Si las modificaciones introducidas suponen un cambio importante en los criterios de la modificación P.G.O.U., inicialmente aprobado, se impone un nuevo trámite de información pública por plazo mínimo, de un mes.

4.- Cumplidos estos trámites, el Ayuntamiento someterá la Modificación del Plan, con el expediente completo, al órgano competente que deba otorgar la aprobación DEFINITIVA, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y resuelva sobre dicha aprobación.- El órgano competente es la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, pues el Decreto 306/1.991, de 29 de Noviembre, le atribuye en su art. 18 la función de aprobar definitivamente, o en su caso conocer, las Modificaciones de Planes Generales.

5.- La aprobación definitiva de la Modificación del Plan General se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de la CUMAC, sin que se hubiera comunicado la resolución.- No obstante si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva, no la otorgara señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediese introducir para que, subsanada por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

6.- Es preceptiva la PUBLICACIÓN de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias.- La publicación compete al órgano que apruebe definitivamente la Modificación del Plan General, es decir la CUMAC, aunque si la aprobación se produce por silencio positivo, sería el Ayuntamiento el competente para efectuar la publicación.

### 6.3.- Justificación.



En definitiva, las determinaciones que justifican la Modificación Propuesta, podrían concretarse en :

1.- Solucionar la nueva ubicación de las Instalaciones Náuticas, del Real Club Náutico de Santa Cruz de La Palma, debido al Inicio del Rescate de la Concesión Administrativa por la Autoridad Portuaria, de los terrenos donde ahora se ubica el Club, en la bahía de Santa Cruz de La Palma, cumpliendo con una demanda Social, de indudable Utilidad Pública, como lo demuestra la Historia de esta Sociedad, en la vida Social, recreativa, y deportiva de Santa Cruz de La Palma.

2.- Resolver, el "Remate Morfológico" del Litoral de la Zona Norte de Santa Cruz de La Palma, y su continuación al Barranco del Carmen.

De no haber sido por esta circunstancia, sería de difícil solución que la iniciativa Privada o Pública invirtiera en este Sector, hoy abandonado, y destinado sólo a paso de vehículos, para el vertedero de Basuras al Barranco Seco, Hoy Clausurado, según el propio Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

3.- Significar que la Ubicación de unas instalaciones de esta índole, para el Municipio de Santa Cruz de La Palma, son de un enorme atractivo Marítimo, Turístico, de Ocio y Deportivo, con la posibilidad de realizar un Puerto Deportivo futuro en esa Zona, a la vez que supone regenerar el Litoral con Playa y todo el sistema de Vertidos al Mar, de aguas residuales.

4.- Es indudable, que esta Intervención supone para la Iniciativa Privada en la Zona, un estímulo al poder activar, un sector de Suelo Nuevo, con grandes posibilidades de Carácter Residencial.

### 6.4.- Justificación de Zonas Verdes y Áreas Libres.

La Zona de Suelo Urbanizable Programado que se incluye en el ámbito de actuación de la modificación, queda de la manera siguiente.

Todo el suelo de titularidad, de la Autoridad Portuaria en Santa Cruz de Tenerife, Propuesto en 1.990 como Zona de Servicio de Puertos, y no aprobado; se clasificaría como SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO NÁUTICO Y DE OCIO; distinguiendo en este ámbito dos zonas:

- Zona de Terrenos Concesión de AFELSA:

Se destina a Parque Marítimo.- Zona Verdes y Áreas Libres

- Zona de Ubicación Club Náutico:

Se destina a Club Náutico y Puerto Deportivo

El resto de los terrenos pertenecientes a la bolsa de SUP Barranco del Carmen, de los cuales se ha segregado el SISTEMA GENERAL propuesto, se remiten a al Plan Parcial, Barranco del Carmen, con una superficie ahora  $7,36 \text{ Has} - 2,02 = 5,33 \text{ Has}$ .

En cuanto al Viario, que hoy pasa por terrenos de Puertos con destino a Barranco Seco, se cancela y se soluciona el nuevo trazado, clasificándolo como Sistema General del Plan General, con un trazado nuevo por detrás del Náutico, logrando de esta manera que este linde por su propia Naturaleza, con el Mar directamente, y repercutiendo su captación con cargo al Plan Parcial futuro.



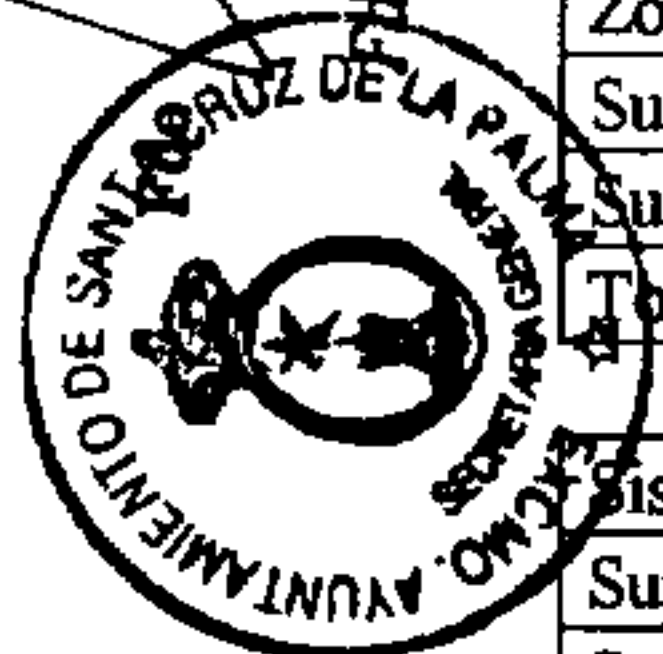


CUADRO DE SUPERFICIES ACTUAL, afectado por el ámbito de la Modificación.

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el Secretario/a actual, de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual... al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 11.06.2013.

S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
La / El Secretario/a actual.

*Ursina G. de Ara Parrilla*  
Oficio: Ursina G. de Ara Parrilla



Zona de Servicio - Terrenos Concesión AFELSA:	
Se destinan a Sistema General Parque Marítimo.	
Superficie Actual:	4.999,81 m <sup>2</sup>
Superficie a Ampliar :	5.493,46 m <sup>2</sup>
Total:	10.493,27 m <sup>2</sup>

Zona Propuesta de Zona de Servicio de Puertos - Terrenos Nuevo Club:	
Se destinan a Sistema General Club Náutico:	
Superficie Actual:	9.678,88 m <sup>2</sup>
Superficie a Ampliar:	1.563,11 m <sup>2</sup>
Total :	11.241,99 m <sup>2</sup>

Zona Puerto Deportivo:	
Superficie actual:	29,62 m <sup>2</sup>
Superficie a ampliar:	8.533,22 m <sup>2</sup>
Total:	8.562,84 m <sup>2</sup>

Zona de Playa - Desembocadura Barranco del Carmen.	
Superficie actual:	4.570,04 m <sup>2</sup>
Superficie a Ampliar:	1.281,80 m <sup>2</sup>
Total:	5.851,84 m <sup>2</sup>

Sistema General Viario:	
Superficie actual que se recalifica:	3.706,22 m <sup>2</sup>
Superficie a captar:	4.784,92 m <sup>2</sup>
Total:	8.491,14 m <sup>2</sup>

Suelo Rústico:	
Superficie a recalificar:	4.233,09 m <sup>2</sup>
Total:	4.233,09 m <sup>2</sup>

7.- MODIFICACIÓN PUNTUAL. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

7.1.- Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual se propone, en su ámbito, adecuar la Normativa del Plan General en Suelo Urbano, del Municipio de Santa Cruz de La Palma actualmente en vigor, de acuerdo con los criterios expuestos en apartados anteriores, aportando una solución que de continuidad a la configuración tipológica y formal, de la Trama Urbana.

7.2.- Propuesta de Ordenación de Volúmenes.

La ordenación de volúmenes pues, se concreta en los siguientes puntos:

ZONA TERRENOS DE CONCESIÓN AFELSA:  
Se clasifica como Sistema General, para Uso de Parque Marítimo y de Ocio, con edificaciones Dotacionales de una a dos plantas, como máximo, de altura.- Su desarrollo se vincula a un Proyecto de Ejecución de la Zona, con las parámetros urbanísticos que se definen en la presente Modificación para la zona.



Se clasifica como Sistema General para uso de Club Náutico y Puerto Deportivo.- Los parámetros urbanísticos para la edificación es la siguiente son carácter general los de Art. 92 Zona de Equipamiento Z.E.:

- Edificación : Abierta.
- Ocupación máxima 15%
- Altura dos plantas 6m.
- Retranqueos a vial: Según Planos.
- Uso Recreativo, Ocio, Deportivo, Restaurante, Playa, Puerto Deportivo.

**8.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN.**

**8.1.- Ordenanzas Reguladoras.**

Las Ordenanzas Reguladoras, en el ámbito de la Modificación, son las mismas que en la actualidad, rigen en el Plan General para:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO NÁUTICO Y PARQUE MARÍTIMO DE OCIO. le es de aplicación :

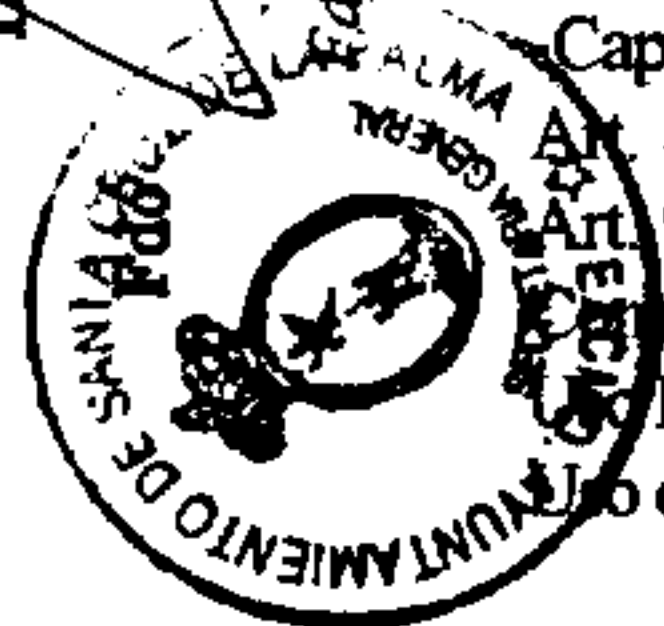
**ZONA NÁUTICO :**

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO SUELO URBANO. en general, y específicamente:

**DILIGENCIA.-** La extendiendo yo, la/el Secretario/a acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual, nº —, al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre de 1998.

S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
 La / El Secretario/a acctal.

Firmado: Ursula G. de Ara Parrilla



- Art. 92 Zona de Equipamiento Z.E.
- Condiciones de Volumen:
  - Cap. III Condiciones de Volumen Art. 58-59.
  - Sección 3.- Edificación Abierta Art. 76-85.
- en la condiciones reguladas para la Z.R.S.E. en el artículo 89, excepto la ocupación que podrá alcanzar el 15%, con altura máxima de dos plantas.
- Parcela Mínima: No hay.
- Ocupación máxima: 15%; En proyecto: 12,30 %. Según plano nº 10.
- Superficie edificable: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máximo.
- Superficie Libre de Parcela: Art. 78. Según plano nº 10.
- Altura: Dos - 7 m.
- Retranqueos: Según Plano nº 10, y dos metros.

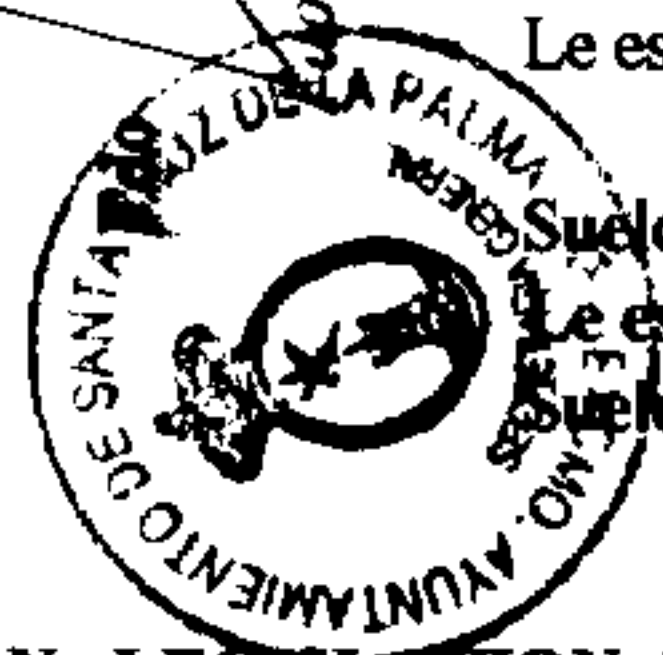
- Condiciones de Uso:
  - Cap. IV.- Condiciones Particulares de Zona
  - Art. 86 Referencia
  - Art. 92 Zona de Equipamiento (Z.E.)
- Condiciones de Uso:
  - Preferente: Club Náutico, Playa, Recreativo, Restaurante, Servicios de Ocio.
  - Uso compatible: Almacén, garaje, oficina, en cuanto vayan ligados al uso principal.

**ZONA TERRENOS DE CONCESIÓN AFELSA :**

- Sistema General Parque Marítimo y Ocio.
- Le son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General con carácter general: Art. 92 Zona de Equipamiento (Z.E.).

**DILIGENCIA.** La extiendo yo, la/El Secretario/a de este Ayuntamiento, para hacer constar que esta modificación que integra la Modificación por el Plan General de Ordenación Urbana, ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 11 de Septiembre de 1998.

S/C. de La Palma, a 06 de Noviembre de 1998  
La / El Secretario/a actual.



Ursula G. de Ara Parrilla

Con carácter específico:  
Condiciones de Volumen:  
Ocupación: 20%  
Superficie edificable: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Retranqueos: 2 m.  
Altura: 1 a 2 plantas, 6,50 m.

Condiciones de Uso: Parque Marítimo y de Ocio.- Piscina, Restaurante, Jardín, Áreas Libres.

Sistema General Viario.  
Le es de aplicación el Art. 93 Z.V. y Art. 49 Sistemas Generales.

Suelo Rústico de Protección.  
Le es de aplicación el Art. 132. del P.G.O.U. Capítulo 1º Régimen de edificación en Suelo Rústico.



**AFECCION LEGISLACION SECTORIAL - LEY DE COSTAS .**

La zona de servidumbre de protección se extiende fuera de los límites de la actuación pretendida por lo que es necesario indicar que la zona afectada por la mencionada servidumbre de protección, los usos estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y las instalaciones existentes a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

**9.- SUPERFICIES RESULTANTES.**

9.1.- Cuadro de Superficies del Plan, en el ámbito de la Modificación.

De acuerdo con las Determinaciones establecidas se obtienen los siguientes datos de superficies de las diferentes zonificaciones.

SISTEMA GENERAL NÁUTICO Y PARQUE MARÍTIMO.  
ZONA TERRENOS DE CONCESIÓN AFELSA.- PARQUE MARÍTIMO:

Superficie :	4.999,81 m <sup>2</sup>
Superficie ganada al mar:	2.325,61 m <sup>2</sup>
Total:	7.325,42 m <sup>2</sup>

ZONA CLUB NÁUTICO:

Superficie:	9.678,88 m <sup>2</sup>
Superficie ganada al mar:	1.563,11 m <sup>2</sup>
Total:	11.241,99 m <sup>2</sup>

ZONA PUERTO DEPORTIVO:

Superficie Actual:	29,62 m <sup>2</sup>
Superficie a Ampliar:	8.533,22 m <sup>2</sup>
Total:	8.562,84 m <sup>2</sup>

ZONA PLAYA:

Superficie actual:	4.570,04 m <sup>2</sup>
Superficie a Ampliar:	1.281,80 m <sup>2</sup>
Total:	5.851,84 m <sup>2</sup>

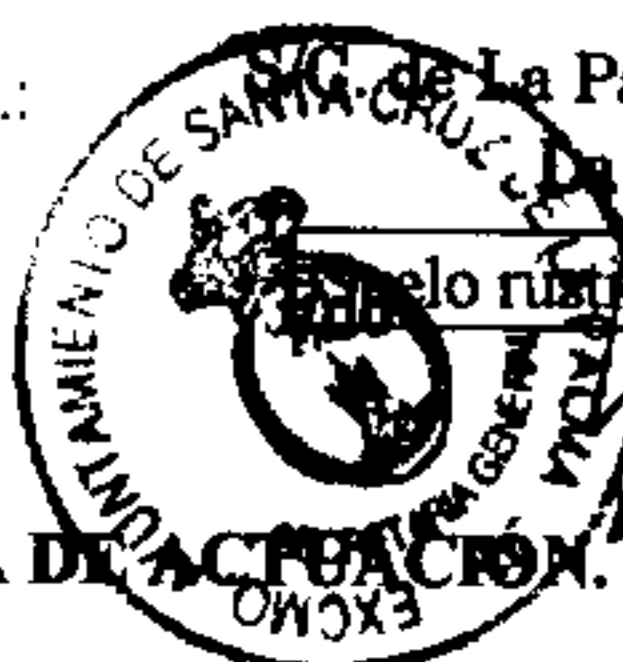
SISTEMA GENERAL VIARIO:

Viario Captado, a recalificar como S. General:	3.706,22 m <sup>2</sup>
Superficie a captar:	4.784,92 m <sup>2</sup>
Total:	8.491,14 m <sup>2</sup>

**DILIGENCIA.** La extiendo yo, la/el Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual nº — al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el **14 de Septiembre de 1998**



SUELO RÚSTICO:



SIG. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998

El Secretario/a acctal.

Suelo rústico a recalificar.

4.233,09 m<sup>2</sup>

10.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla

10.1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Las actuaciones propuestas, se prevén desarrollar en suelo clasificado como SISTEMA GENERAL, que de acuerdo con la memoria del Programa de Actuación del Plan General aprobado, este se modificaría de la siguiente manera:

1.- Objetivos directrices y estrategias de desarrollo.

Se fijan las Etapas del Plan en las siguientes:

Primera Etapa: 1.998-99: Ejecución Club Náutico.  
Sistema General Viario

Segunda Etapa: 1.999-2.000: Ejecución Parque Marítimo Público.

Y de acuerdo con el apartado 1.2.- Propuesta de Actuación, y además de las actuaciones ya previstas en dicho Programa de Actuación, se incorporan mediante esta Modificación Puntual del Plan, las siguientes determinaciones a incluir en él, y que por partes serían, y Orden de Prioridades:

2.- Plan de Etapas.

Dado que, en el ámbito de la Modificación Plan, las parcelas se encuentran en perfectas condiciones de edificabilidad y están dotados de todos los servicios e infraestructuras definidas por el artículo 78, de la Ley del Suelo para ser considerados como Suelo Urbano, esto es acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, consolidación en dos terceras partes del área ordenada, y que además reúnen los supuestos para considerarlos como tal, según la propia Memoria de Ordenación del Plan, según:

### TITULO III RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

#### CAPÍTULO I CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACIÓN: Art. 50 -53 inclusive.

Se considera que la etapa será única, a realizar en rigor en la Segunda Etapa del Plan General.

#### ZONA DE TERRENOS DE CONCESIÓN DE AFELSA: PARQUE MARÍTIMO

Se trata de una Actuación, en terrenos de la Autoridad Portuaria; a llevar a cabo en Convenio Urbanístico, entre esta y el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

#### ZONA CLUB NÁUTICO:

Es una Actuación Privada en terrenos de Concesión de la Autoridad Portuaria en Santa Cruz de Tenerife, en Convenio Urbanístico Club Náutico y Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma

#### SISTEMA GENERAL VIARIO.

Este Sistema General Viario, donde parte del mismo ya está captado y es público.- El resto se obtiene por expropiación, o cesión con cargo al Plan Parcial Barranco del



Carmen, repercutiendo, la urbanización del mismo, por Convenio.

10.3.- Estudio Económico Financiero

10.3.1.- Tipo de Financiación.

Las obras de urbanización, se ejecutarán con cargo a los diferentes Convenios Urbanísticos y Proyectos, antes citados.

11.- ARTÍCULOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN.

En la Memoria de Ordenación:  
-Se modifica Cuadro Resumen:

4.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA del apartado 4.1.4 de Unidades Poblacionales.

Según Cuadro, el Suelo Urbanizable Programado barranco del Carmen es de 7,36 Has .  
Resultando ahora , una bolsa de  $7,36 - 2,02 = 5,33$  Has.

Normas Urbanísticas:  
No se modifica ningún artículo.

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.  
Se modifica para incluir según hemos visto, nuevas obras a ejecutar y financiar.

Santa Cruz de La Palma , a Marzo de 1.998.

El Arquitecto.

Fdo.: Gabriel Emerio Henríquez Pérez.  
COL:1.037.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, la/el Secretaria/o actual, de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual nº — , al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre

S/C. de La Palma, a 05 de Noviembre de 1998  
La / El Secretaria/o actual.

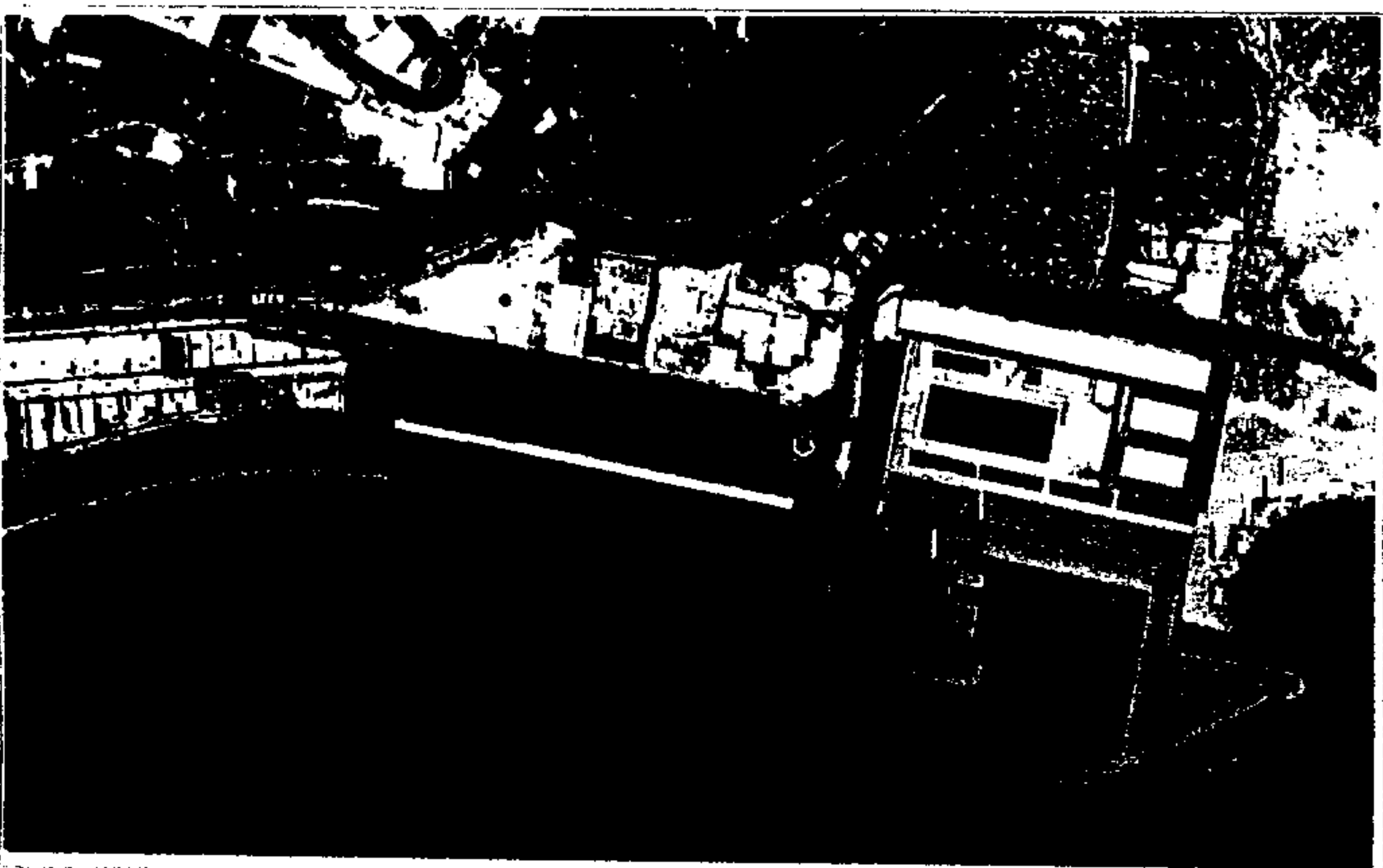
Fdo



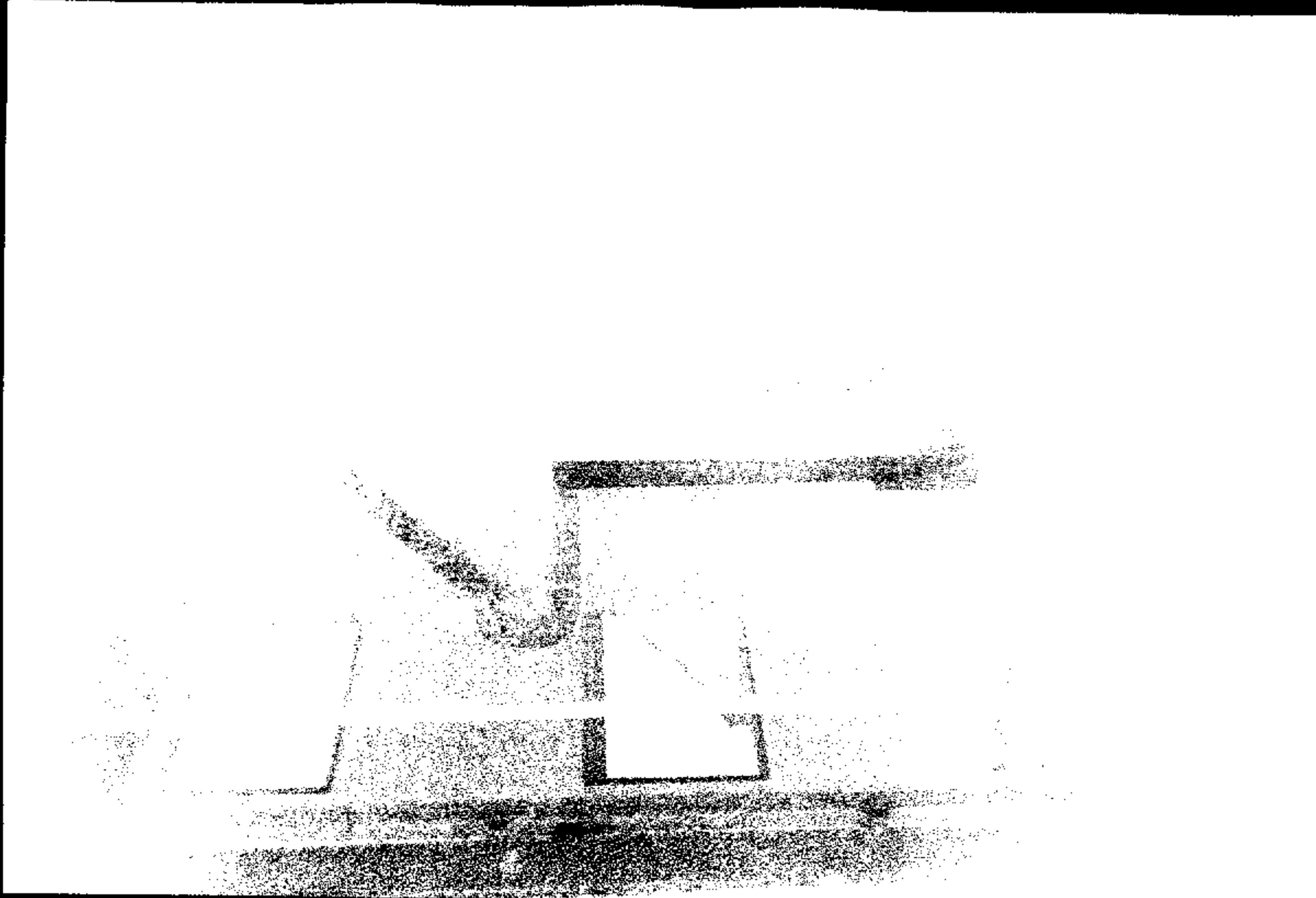
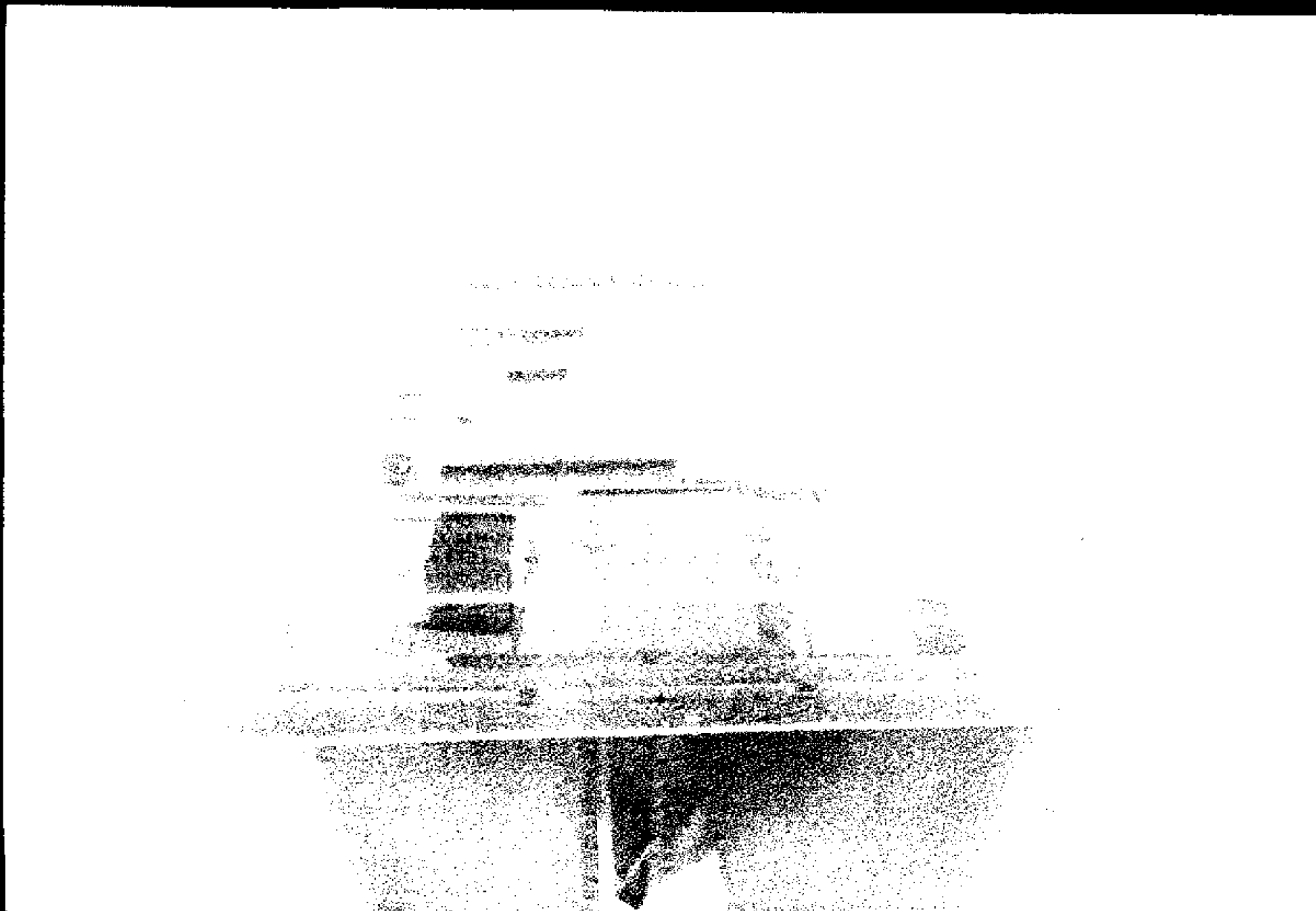
Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla

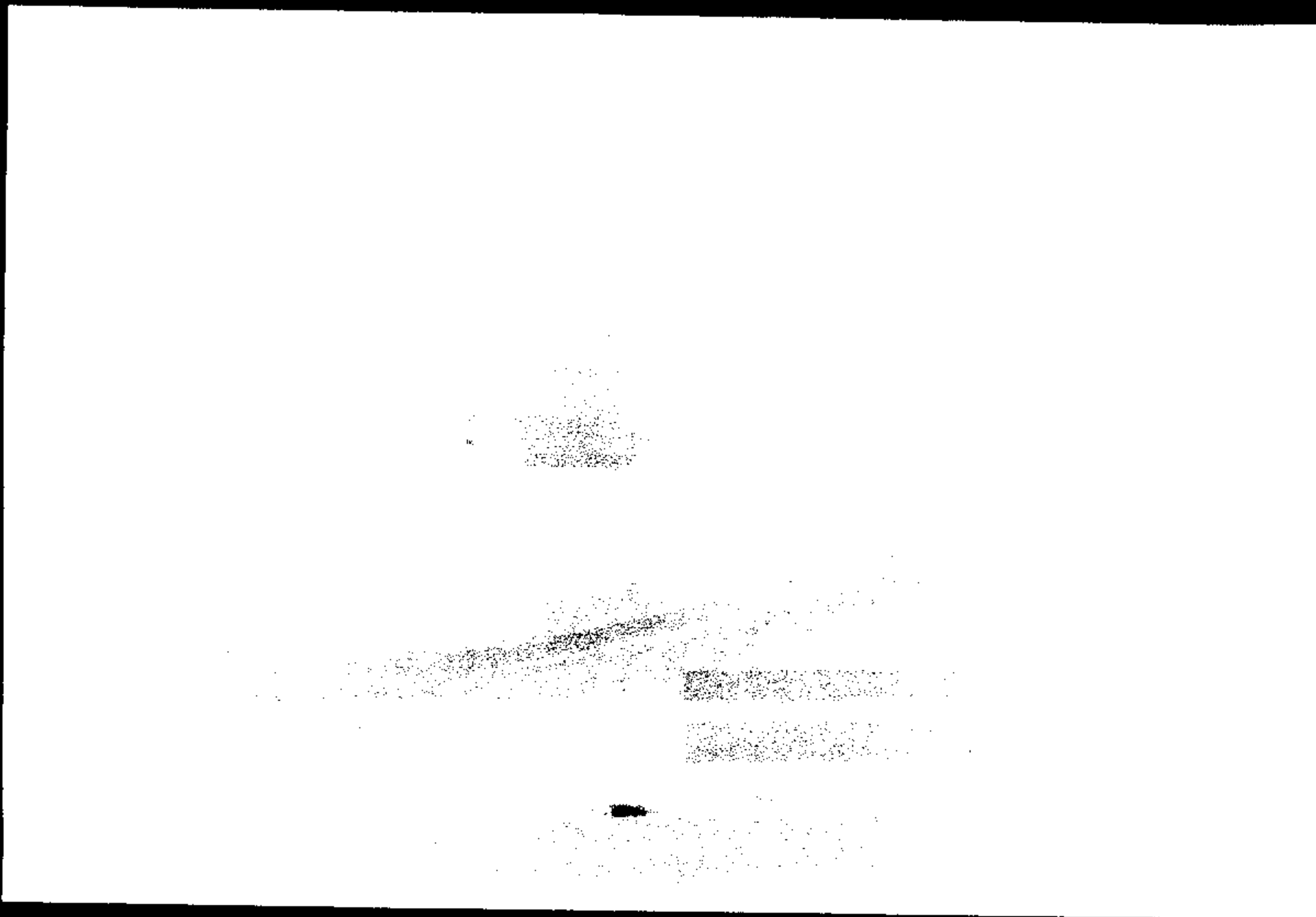
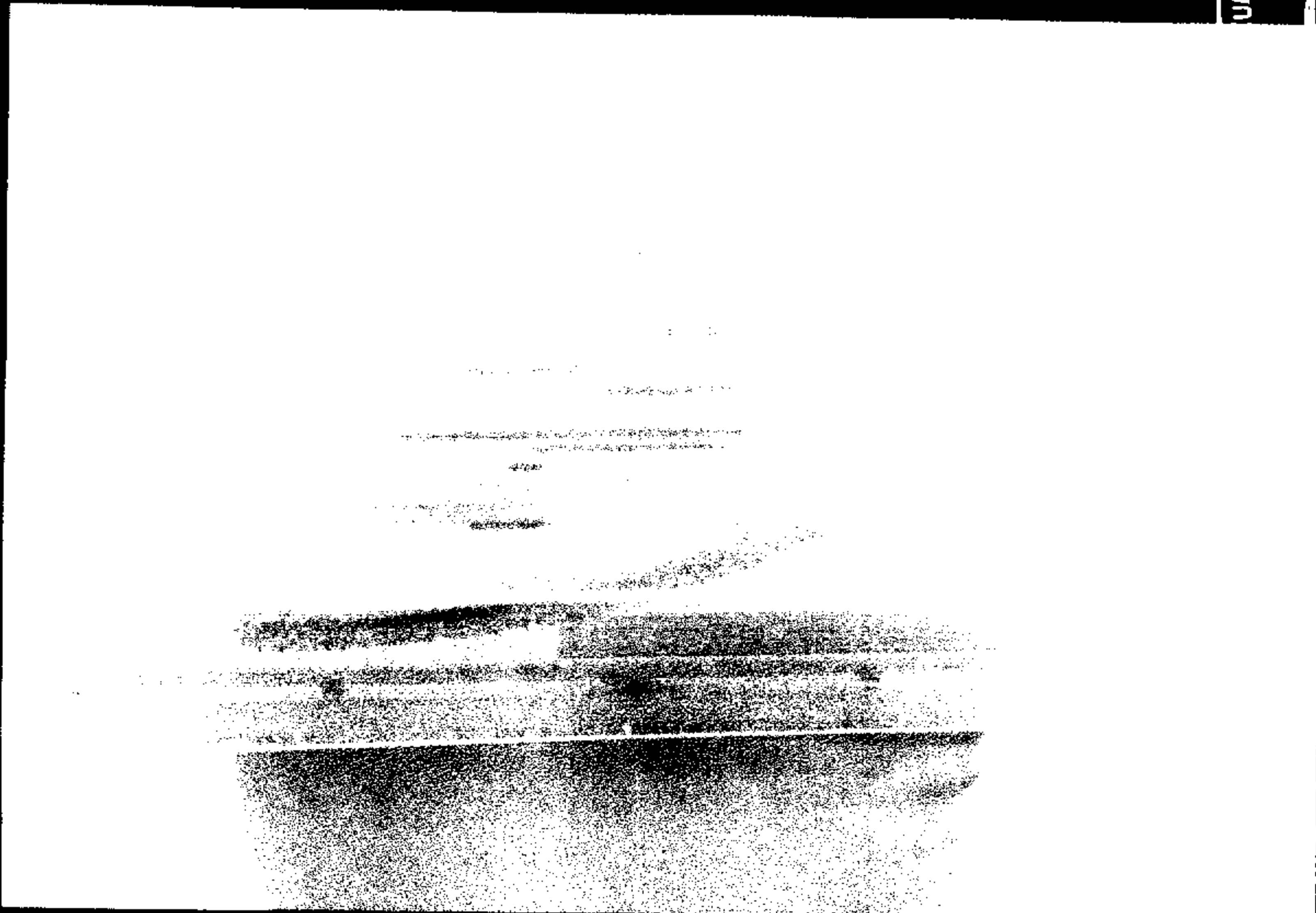


FOTOGRAFIA ANTIGUA DEL SECTOR A UBICAR EL NUEVO CLUB NAUTICO



FOTOGRAFIA PROPUESTA DEL CLUB NAUTICO







DILIGENCIA.- La extiendo yo, la/e) Secretaría/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación puntual, no —, al Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre de 1983.

S/C. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.

La / El Secretario/o acctal. LA PALMA. BARRANCO DEL CARMEN.



Ursina G. de Ara Parrilla

### INFORME AMBIENTAL

El área afectada por el proyecto se localiza en una zona basal de la vertiente de barlovento insular caracterizada por un clima cálido-templado con algo de humedad y lluvias moderadas debido a la influencia del Alisio. Estas precipitaciones se concentran entre los meses de septiembre y abril, con niveles superiores a los 520 mm anuales. Las temperaturas medias se encuentran en torno a los 20 °C. Precisamente la influencia de los vientos alisios determina una intensidad de oleaje cifrada en unas 350-400 olas/hora, la cual tendrá gran influencia en la estructuración geomorfológica del lugar.

#### **Geología y geomorfología.-**

Toda la zona tiene su origen en las series basálticas antiguas, concretamente en la Serie Basáltica Pliocénica, que configuró buena parte de este sector del edificio insular. Por lo tanto el material con el que nos encontramos consta básicamente de aglomerados volcánicos con abundante presencia de aluviones procedentes de la actividad erosiva del cercano barranco del Carmen. Por otra parte, la acción del oleaje sobre la línea de costa ha propiciado el retroceso de la misma creando en su día una escasa plataforma litoral en la base de un pequeño acantilado costero. En ese acantilado se observan perfectamente los diferentes horizontes litológicos establecidos por la sucesión de delgadas coladas sobre los sustratos preexistentes con diferentes grados de evolución. Con respecto a la plataforma litoral original, ésta se encuentra en la actualidad sepultada por otra de origen artificial, de superficie más amplia y que ha servido para la construcción sobre ella de distintos tipos de edificaciones humanas, ganando en su día terreno al mar. Por ello se puede concluir que, salvo la zona de acantilado (de influencia visual, ya que se encuentra fuera del área de afección del proyecto) el resto del sector está totalmente modificado por la acción humana, incluida la actual línea de costa.

#### **Edafología.-**

Los suelos de la zona se encuentran caracterizados por los *litosoles* (suelos minerales brutos), a los que hay que añadir, en menor proporción, los *rankers* (suelos poco evolucionados) y una pequeña representación de *vertisoles*, suelos de consistencia fuerte y arcillosa con bajos contenidos de materia orgánica (0,5%) y Ph alcalino. Sin embargo, toda la zona está fuertemente alterada por la actividad humana, con niveles de nitrificación y sodación anormalmente altos. A ello hay que añadir el profuso abandono de basuras y restos de maquinaria que se oxidan en la misma línea de marea y aún bajo ella.

#### **Flora.-**

El área de estudio está determinada por la confluencia de los dominios marítimo y terrestre, pudiéndose distinguir potencialmente, en la zona de influencia marina, los siguientes pisos:

**Piso Infralitoral:** Está delimitado por el nivel medio y el nivel inferior de la bajamar. Se caracteriza por la presencia de las fanerógamas marinas *Cymodocea nodosa* y *Halophila decipiens*.

**Piso Mesolitoral:** Comprendido entre la zona de oscilación de mareas. La vegetación característica está formada por algas de los géneros *Ulva* y *Enteromorpha*.

**Piso Supralitoral:** Abarca a la zona denominada "de salpicaduras" y en general se puede considerar a toda la zona afectada por el efecto de spray marino. En las rocas de esta zona (y que determinan el aspecto del litoral, con muy poca arena) es característico el tono verdoso aportado por las algas cianofitas, en concreto las pertenecientes a los géneros *Calothrix* y *Microcoleus*.

Por encima de estos pisos de caracterización marina aparece el primer nivel netamente terrestre y es el



correspondiente al ecosistema zonal del Cinturón Halófilo Costero. Otras clasificaciones lo enclavan en el bioclimático Infracanario, siendo la vegetación potencial la correspondiente a la asociación fitosociológica *Frankenia - Astydamion latifoliae*. Sin embargo, la vegetación actual, debido a la intensa antropización del lugar sólo presenta algunos elementos aislados de estas formaciones potenciales, pudiendo encontrarse (aparte de las algas y fanerógamas marinas citadas) ejemplares de las siguientes especies halófilas:

- *Frankenia ericifolia*.
- *Heliotropium ramocissimum*.
- *Salsola longifolia*.
- *Limonium ssp.* (ninguna de las especies recogidas en los anexos de la Orden 20/2/91 sobre la Protección de especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias).

A ellas habría que añadir la presencia de individuos pertenecientes a la vegetación potencial del siguiente piso bioclimático, el Termocanario (asociación fitosociológica *Keinio - Euphorbietea canariensis*) y que se identifica con el ecosistema zonal canario del Piso Basal. Se encuentran ejemplares aislados de las siguientes especies:

- *Kleinia neriifolia*.
- *Rumex lunaria*.
- *Artemisia canariensis*.
- *Euphorbia canariensis*.
- *Euphorbia regis jubae*.

La vegetación de la zona dista mucho de la potencial, a pesar de la localización de algunas de las especies emblemáticas, y se encuentra gran profusión de elementos que caracterizan las zonas degradadas por la acción humana, nitrófilas y ruderal-nitrófilas. Entre los mismos podemos destacar los pertenecientes a las siguientes especies:

- *Nicotiana glauca*.
- *Bidens pilosa*.
- *Hyparrhenia hirta*.
- *Ricinus comunis*.
- *Brassica spp.*
- *Beta spp.*

También se localizan un par de ejemplares de palmera canaria *Phoenix canariensis*, plantados con fin ornamental y que no se verán afectados por las obras del proyecto, el cual tampoco afecta ninguna población natural caracterizada como tal.

**Fauna.-**

A una representación de invertebrados (incluidos los marinos) pobre y poco significativa hemos de destacar la localización de sólo media docena de especies de vertebrados, todos de amplia valencia ecológica y, aun en el caso de los elementos endémicos (lagarto y paloma) muy abundantes en el contexto insular. Los elementos introducidos (ratón y rata) llegan a constituir poblaciones de peligro para la salud y bienes humanos. El desarrollo del proyecto no afecta a la supervivencia de ninguna de estas poblaciones en cualquier caso, siendo previsible que la mejora de la salubridad del lugar haga descender el número de roedores.

La lista completa de las especies de vertebrados localizadas es la siguiente:

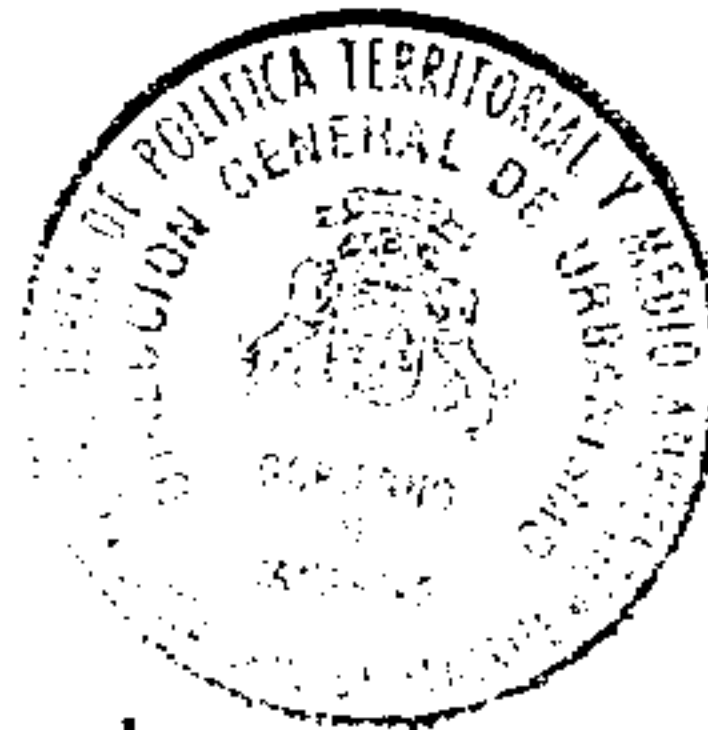
**Reptiles**

- *Gallotia galloti palmae*.
- *Tarentola delalandii delalandii*.

**Aves**

- *Larus argentatus atlantis*.
- *Columba livia canariensis*.

**Mamíferos**



- *Rattus rattus.*
- *Mus musculus.*

No se localizaron ejemplares de anfibios y en cuanto a los mamíferos, es presumible además la presencia de perros y gatos (ambiente muy humanizado) y la de murciélagos en los escarpes próximos, en cualquier caso fuera del área del proyecto y como también ocurre con los lugares de nidificación de las especies de la avifauna citadas.

Tanto en el caso del análisis faunístico como del florístico y dadas las reducidas dimensiones del área de estudio, se ha limitado la acción a una constatación de presencias – ausencias, no estimándose necesario la realización de transeptos ni análisis estadísticos.

**Diagnóstico ambiental.-**

Como se ha expuesto, la zona se encuentra intensamente antropizada, pudiéndose incluso afirmar que la misma es de exclusivo origen humano, al asentarse en terrenos ganados al mar artificialmente. El deterioro paisajístico es evidente y progresivo debido al abandono de chatarras y otros residuos. De hecho, la zona está incluida en el área correspondiente a la Unidad Ambiental Nº 69 del Fichero de Unidades Ambientales del Plan Insular de Ordenación de La Palma PIOLP (Plan de Ordenación de Recursos Naturales PORN de La Palma) en la cual se caracteriza al paisaje como de vistas escénicas escasas y de baja calidad del entorno.

Por todo ello se concluye que la realización del proyecto, aún contemplando los efectos de una nueva y pequeña ganancia de tierra firme sobre el mar, no afecta de manera significativa a ningún elemento singular, ni biológico ni geológico, del entorno y aún podrá contribuir a la regeneración paisajística del lugar.

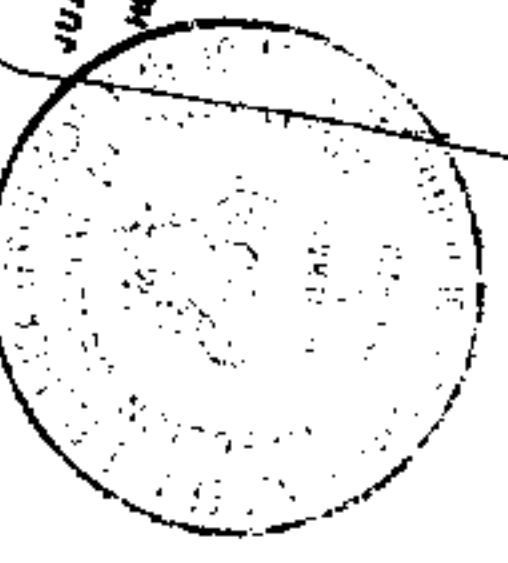
En Santa Cruz de La Palma, a seis de abril de 1998.

Francisco Govantes Moreno  
 Biólogo Colegiado Nº 7239 L

**DILIGENCIA:** La extiendo yo, la/el Secretario actual, de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación propuesta al Plan General de Ordenación Urbana, ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el 14 de Septiembre de 1998

S/C. de La Palma, a OS de Noviembre de 1998  
La/El Secretario/a actual.

Fdo  
*[Handwritten Signature]*  
Ursula G. de Ara Parrilla



DOMINGO RODRIGUEZ CARRERA  
HROS. DE MARIO Fdez BONZALEZ

JUAN PEREZ HOEZ

PEDRO CAPOTE (OBISPADO)

SANTIAGO BRITO PEREZ

FAUSTO CARRERA PEREZ

FAUSTO CARRERA PEREZ

GRANEROS DE LA PALMA

AYUNTAMIENTO

AFELSA

AFELSA

AYUNTAMIENTO

COMANDO

CONCESION ADMINISTRATIVA AFELSA " PUERTOS "

CONSERVATORIA D. P.

JUNTA DE OBRAS DEL PUERTO

RAMON PLASENCIA MEDINA

ADOLFO MARTIN HOEZ.  
FLOREAL ODIN BRITO GARCIA  
ADOLFO MARTIN HOEZ.  
UNELCO  
GERARDO OLMZ PEREZ