



EXMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

**TEXTO REFUNDIDO REVISIÓN PARCIAL DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE  
SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL  
ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE  
BALCÓN DE LA PALMA**

(ACUERDO DE LA COTMAC EN SESION DE 25 DE JUNIO DE 2003)



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ..... 25 JUN 2003 .....

*Juan Diego Hernández Domínguez*

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNÁNDEZ Y LUIS MIGUEL MARTÍN RODRÍGUEZ



Diligencia.- La extiende yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de Agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de Agosto de 2003

La Secretaria Acctal.

Fdo. Ursina González de Ara Parrilla

**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL  
AMBITO DE SUELO URBANIZABLE "BALCON DE LA PALMA"  
(ACUERDO DE COTMAC EN SESION DE 25 DE JUNIO DE 2003)**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## **1.- ANTECEDENTES.**

El Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma es aprobado definitivamente por ordenes de la Consejería de Política Territorial de 14 de julio de 1.988 y 15 de noviembre de 1.990. Del texto refundido de dicho Plan General toma conocimiento el Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, (B.O.C. nº 149 de 30 de noviembre de 1.990).

En el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife nº 86, de 17 de julio de 1.992, se publican las Normas Urbanísticas y el Anexo Normativo de Protección Artística del citado Plan General.

La aplicación paulatina del Plan General aprobado detecta problemas puntuales, no convenientemente resueltos por este, que llevan a la consideración de la necesidad de proceder a su modificación, en concordancia con lo establecido en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, así como en el epígrafe 2.3.2. de la memoria y artículo 2 de las Normas Urbanísticas del mismo.

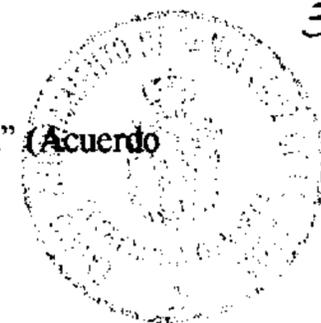
Se ha procedido así a la formulación y aprobación de diversas modificaciones del reseñado Plan General, entre las que hemos de considerar, por su estrecha relación con la revisión parcial que se plantea en este expediente, la modificación nº 0, consistente en la redelimitación del sistema general de espacios libres en el sector de suelo urbanizable programado Balcón de La Palma, aprobada definitivamente por la CUMAC, (B.O.C. de 14 de marzo de 1.994).

## **2.- OBJETO Y AMBITO.**

Tiene por objeto el presente documento la alteración del contenido del Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en el sector de suelo urbanizable programado del mismo denominado Balcón de La Palma, que comprende los terrenos situados al sur del término municipal lindantes con el municipio de Breña Alta, en las faldas del Risco de La Concepción y en el área denominada La Caldereta, afectados por los desmontes realizados en la década de los setenta para la extracción de escollera destinada a las obras de ampliación del puerto.

El área está delimitada hacia el Sur y el Oeste por los escarpes en el Risco de La Concepción resultantes de los desmontes ejecutados, al Este por la Avenida de Bajamar, carretera C-832, y al Norte por la proyectada Vía de Cornisa del Plan General, actualmente camino de La Portada, y presenta una superficie total de 50.665,30 m<sup>2</sup>.

## **3.- INFORMACION URBANISTICA.**



Los aspectos que pueden condicionar o determinar el uso del territorio y a los que se refiere el artículo 38 del Reglamento de Planeamiento son los mismo que están contenidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma vigente, al que nos remitimos.

Se recogen en el presente expediente, como planos de información, todos aquellos planos de ordenación del Plan General vigente cuyo contenido es objeto de alteración mediante este expediente, señalando específicamente la situación y denominación de cada una de estas actuaciones.

Además, y dada la poca calidad de la cartografía del Plan General, se incluye plano topográfico específico del área de actuación correspondiente, según vuelo aéreo del año 1.996.

Por otra parte, teniendo en cuenta la localización estratégica del sector objeto de esta actuación, su lamentable estado actual de deterioro ambiental, y su proximidad al Monumento Natural del Risco de La Concepción establecido por la vigente Ley de Protección de Espacios Naturales de Canarias, se consideran y aplican las exigencias del Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, (Decreto 35/1995 de 24 de febrero), y en consecuencia se redacta el correspondiente Estudio Medioambiental del mismo, que se incluye como anexo, en el que se analizan las determinaciones de planeamiento, en función de las características y valores del territorio, y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos, en orden a definir un modelo de utilización de este que garantice una mayor calidad ambiental.

#### **4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION.**

El presente expediente de alteración del contenido del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma se centra en tres aspectos del mismo, en la incorporación a su estructura viaria de la vía exterior, (como ordenación en el ámbito Balcón de La Palma y como información en el resto), en la reubicación de la estación de guaguas, y en la reclasificación y recalificación del sector Balcón de La Palma, todos ellos relacionados entre si y en consecuencia concatenados unos con otros.

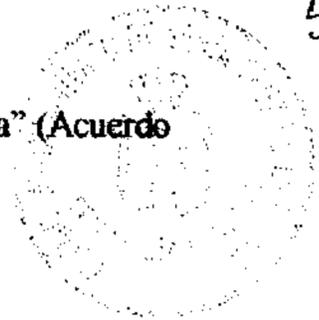
**4.1.- Vía Exterior.-** La solución de vía exterior que se propone atraviesa en túnel las laderas de poniente de la ciudad y enlaza la carretera C-830 o del Norte, en el barranco de La Caldera, con la carretera C-832 o del Sur, en La Caldereta, conectando con las dos vías transversales de la trama urbana, que discurren a lo largo de los barrancos de Las Nieves y Los Dolores, y posibilitando un segunda salida-entrada Sur hacia la carretera TF-812 o de La Grama, mediante túnel bajo el Risco de La Concepción, ya en el municipio de Breña Alta.



La vía consta de cuatro túneles, del barranco de La Caldera al de El Carmen de 280 m., de este al de Las Nieves de 594 m., de este al de Los Dolores de 122 m., y de este al de Degredos de 558 m., con una longitud total para la vía de 3,8 Km. de los que 1,5 Km. son túneles.

Con esta solución viaria se consiguen los siguientes objetivos básicos:

- a) Se obtiene una vía alternativa a la Avenida Marítima, lo que permite la recuperación de esta como elemento clave del medio ambiente urbano de una ciudad marítima, que afortunadamente tiene franco y libre todo el frente de su ribera del mar, recuperando el histórico dialogo que ha mantenido Santa Cruz de La Palma y el mar.
- b) Se canaliza a través de esta vía todo el tráfico de paso Norte-Sur, sin afección sobre la trama urbana de la ciudad.
- c) Se conecta con la nueva entrada-salida de mercancías del puerto, a ubicar en el muelle de ribera en la zona de La Caldereta, posibilitando que este tipo de tráfico, cualquiera que sea su origen y destino, no interfiera en la estructura urbana de la ciudad.
- d) Se prevé una nueva alternativa de salida-entrada por el Sur a Santa Cruz de La Palma, a través de túnel bajo el Risco de La Concepción y conexión con la carretera TF-812, primordial de cara a un inmediato futuro tras la puesta en funcionamiento del nuevo Hospital Insular en Buenavista (Breña Alta).
- e) Se enlaza con la estructura viaria urbana de la ciudad, además de en los dos puntos extremos, Norte y Sur, en los tramos finales de las dos únicas vías transversales de esta, que discurren por los barrancos de Los Dolores y Las Nieves, con lo que se mejora la accesibilidad.
- f) Por su trazado y diseño, particularmente los enlaces con la trama urbana, la vía posibilita la fluidez y velocidad mínima que requiere el tráfico de paso.
- g) Su trazado, en su mayor parte en túnel, no produce el efecto de atracción hacia sus bordes del crecimiento de la ciudad, y en su paso por los barrancos se constituye en frontera o limite a la colonización de estos.
- h) No se consumen terrenos de carácter estratégicos, vitales como contenedores de los equipamientos básicos que la ciudad necesita para su reactivación económica y adecuada funcionalidad, absolutamente necesario ante la escasas disponibilidades de suelo apto como consecuencia de la orografía.
- i) Puesta en valor, por mejora de su accesibilidad, de las áreas estratégicas de La Caldereta, (estación de guaguas y actividades empresariales-portuarias), de los barrancos de Los Dolores y Las Nieves, (equipamiento deportivo, docente y comercial), y del barranco de El Carmen, (equipamiento docente, cultural y de ocio).



J) **Costos medioambientales moderados**, perfectamente asumibles, y en todo caso, notablemente inferiores a los que producirían otras alternativas.

En definitiva, se plantea una solución que da respuesta adecuada a las exigencias que a tal efecto se contienen en el Documento Previo para la Revisión del Plan General, ya que responde a las demandas de este, en palabras del propio documento, de una *solución imaginativa en la que el dialogo con el territorio sea equilibrado*, y en la que además, *los costos medioambientales, que sin duda son importantes en un medio físico de esta naturaleza, sean mínimos*.

En coherencia con los objetivos de planeamiento, establecidos en el reseñado documento previo, la vía exterior atiende a las siguientes consideraciones:

- A la **integración comarcal**, al tener en cuenta que la dimensión real de Santa Cruz de La Palma y sus expectativas de crecimiento van mas allá de sus límites administrativos.

- A una **ciudad homogénea**, al coadyuvar a que la ciudad alcance en todas sus partes análogos niveles dotacionales y se incremente al máximo el atractivo de la periferia para el desarrollo de actividades urbanas diversas.

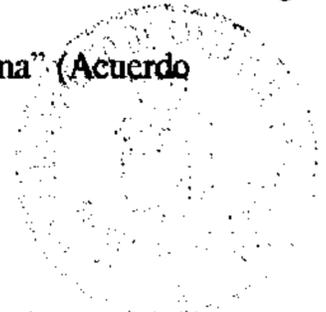
- A la **funcionalidad del centro**, colaborando en conseguir la eficacia funcional del centro histórico de la ciudad, corrigiendo su tendencia a la densificación y a la pérdida de su identidad histórica.

- A la **economía del suelo**, al tratarse de una solución que optimiza la utilización del suelo, ya que se adapta al territorio, minimiza su impacto y la relación geométrica entre su trazado y los terreno servidos por la misma mejoran notablemente las posibilidades de utilización de estos.

- Al **dialogo con el mar**, al propiciar para la actual Avenida Marítima el carácter urbano, y por tanto la recuperación del dialogo, que históricamente Santa Cruz de La Palma como ciudad marítima y portuaria, ha mantenido con el mar, a todo lo largo de su amplio frente marítimo que le ha servido de referente y al que le ha ofrecido su mejor fachada.

- A la **movilidad y el acceso**, porque se potencia la movilidad y se mejoran los accesos a la periferia de la ciudad, obteniendo circuitos alternativos, a través de los cuales se puedan desarrollar las relaciones interzonales, descargando la dependencia actual de la misma del centro.

- A la **viabilidad del planeamiento**, al proyectarse una solución realista y por tanto viable, después de analizar diversas alternativas, y estar garantizada su financiación en el marco del Convenio de Carreteras suscrito entre el Estado y la Comunidad Autónoma Canaria.



**4.2.- Estación de guaguas.-** La recuperación de la Avenida Marítima como auténtica vía de litoral, y de los terrenos ganados al mar frente a ella de su actual uso de aparcamientos, constituyen elemento clave del medio ambiente urbano de una ciudad marítima, en la que entre otros son esenciales, tráfico urbano, ámbito peatonal, zona de paseo y de ocio, ambiente de sosiego y tranquilidad, carácter comercial, dialogo con el mar, etc. Todo ello hace de esta franja del litoral de Santa Cruz de La Palma la principal y mas importante área estratégica de que dispone la ciudad para afrontar el reto de su reactivación económica y de su rehabilitación urbana.

La localización de la estación de guaguas en este área, tal como prevé el vigente Plan General, canalizaría el tráfico interurbano de su servicio por la Avenida Marítima y consumiría un gran espacio de suelo, bien muy escaso, en una zona clave de la ciudad, su frente marítimo, perturbando, por otra parte, gravemente las características ambientales que con la recuperación se pretenden dar a la misma.

La proyectada vía exterior dota al sector Balcón de La Palma, calificado por el vigente Plan General como suelo urbanizable programado de carácter residencial - influencia portuaria, de unas inmejorables condiciones de accesibilidad con el resto de la isla sin afección alguna sobre la trama urbana de Santa Cruz de La Palma, lo que lo convierte en un área estratégica especialmente apta para la ubicación de la estación de guaguas, en una concepción más amplia de la misma, como Intercambiador de Transportes, y por tanto acompañada de una importante dotación de aparcamientos, que por otra parte se constituiría en una de las alternativas a la necesaria supresión de los existentes en los terrenos ganados al mar en el frente de la Avenida Marítima.

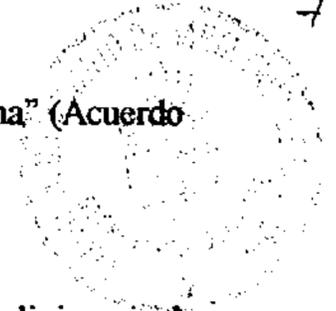
Por todo ello se propone, en el presente expediente de alteración del contenido del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, la ubicación del sistema general municipal de la estación de guaguas en el sector de suelo urbanizable programado del mismo denominado Balcón de La Palma, considerando que esta constituye la dotación y equipamiento propio del sector y que la misma se concibe como Intercambiador de Modos de Transportes, y por tanto ha de llevar incorporada una importante dotación de aparcamientos.

**4.3.- Clasificación y calificación del sector Balcón de La Palma.-** En el vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, el sector Balcón de La Palma queda clasificado como suelo urbanizable programado con el uso global de residencial a excepción de la franja de nacimiento lindante con la carretera C-832, de un ancho aproximado de 35 m., cuyo uso global es el de influencia portuaria, y de la zona aledaña con las estribaciones del Risco de La Concepción que se califica como sistema comarcal de espacios libres, denominado Parque del Risco de La Concepción.

Al concurrir en parte de los terrenos del sector Balcón de La Palma la condición de estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de



**Texto Refundido. Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)**



agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio a las edificaciones que se hayan de construir, en aplicación del artículo 50.a).1. del D.L. 1/2000, se procede a la clasificación como suelo urbano de una parte del sector, dejando el resto con la clasificación de urbanizable programada prevista en el PGO vigente.

Como quiera que dichos terrenos no cuentan con los servicios de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en aplicación del artículo 51.1.b) del D.L. 1/2000, se procede a su categorización como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

La inmejorable situación de este área, frente al puerto y a su futuro acceso de mercancías, y las excelentes condiciones de accesibilidad, tanto con la ciudad de Santa Cruz de La Palma como con el resto de la isla, a través de la Avenida de Bajamar, carretera C-832 y Via Exterior, hacen que este suelo reúna unas excepcionales características, que no se dan en ningún otra área del municipio, para albergar las actividades comerciales relacionadas con el puerto y que redunden en la mejora de las prestaciones de este.

Por otra parte, las especiales condiciones físicas y medioambientales del área, su frente portuario, el desarrollo de su zona de nacimiento y del área lindante por el Norte, de Las Norias, como uso de influencia portuaria, así como los débiles vínculos de relación con la trama urbana de la ciudad, no constituyen buenas condiciones para establecer en la misma un desarrollo residencial.

Si a todo ello unimos la escasez con carácter general en el municipio de oferta de suelo industrial y en particular en situación de proximidad al recinto portuario, llegamos a la consideración de que un área tan estratégica debe ser objeto de recalificación para destinarla a uso de influencia portuaria, extendiendo así a la totalidad del sector la calificación que el vigente Plan General asigna solo a una parte del mismo.

## **5.- REVISION PARCIAL.**

La alteración del contenido del instrumento de ordenación general del municipio de Santa Cruz de La Palma que se plantea en el presente expediente, y que se ha descrito y justificado en el apartado anterior, puesto que afecta a elementos de su ordenación estructural, se entiende, en aplicación del artículo 46.1.c) del D.L. 1/2000, que constituye una Revisión del Plan General de Ordenación.

El apartado 5 de la disposición transitoria segunda del D.L. 1/2000, (según modificación del mismo por la Ley 2/2000, de 17 de julio), admite, en tanto se produce la adaptación del planeamiento, (del Plan General de Santa Cruz de La Palma el Avance de la Revisión - Adaptación al D.L. 1/2000 se ha tramitado y la Adaptación Básica al D.L. 1/2000 se encuentra en tramite de aprobación provisional), la revisión parcial del mismo,



siempre que esta no sea sustancial respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial, así como su conveniencia y oportunidad.

**5.1.- Conveniencia y oportunidad.-** La conveniencia de la formulación del presente expediente de revisión parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma viene dada por la incapacidad de este en dar respuesta adecuada a los problemas detectados, como pondremos de manifiesto a continuación.

La localización de Santa Cruz de La Palma responde a razones estratégicas. Las condiciones de su bahía, que la hacen idónea para las operaciones marítimas de intercambio con el exterior, fundamentales en una isla, relegaron, sin duda, a segundo término las consideraciones sobre las dificultades topográficas del lugar. La ciudad, en su ya más de quinientos años de existencia, se ha tenido que enfrentar, de manera continua a las adversas circunstancias orográficas de su emplazamiento, salvando en su construcción, una y otra vez, y con los medios técnicos a su alcance en cada momento, los accidentes naturales que el medio físico le planteaba.

En el primer documento gráfico que se conoce de Santa Cruz de La Palma, el plano de 1.587 del ingeniero Leonardo Torriani, la ciudad se estructura a lo largo de una única calle, que discurre de Norte a Sur en la franja del litoral con mejores condiciones topográficas. En el transcurso del tiempo la ciudad al crecer asciende por las laderas, ajustándose al terreno mediante calles necesariamente estrechas e inclinadas, y salvando los múltiples barrancos y barranquitos que la atraviesan en sentido transversal.

El desarrollo de las comunicaciones con el resto de la isla, (en 1.917 se horada el túnel bajo el Risco de La Concepción y se inicia la carretera hacia el Sur por Bajamar y en 1.923 se comienza la carretera hacia el Norte), y con el exterior tras el impulso que toman en 1.932 las obras de ampliación del muelle iniciadas en 1.863, gravitan sobre el eje longitudinal viario de la ciudad, que pronto se muestra insuficiente para atender la demanda planteada.

En el periodo 1.945-50 se acomete, siguiendo la idea recogida en el primer plano de población de 1.925, las obras de una nueva vía longitudinal Norte-Sur, que se conforma como alternativa a la calle Real, y que discurre por el límite exterior de la ciudad, (La Marina), su línea de contacto con el mar, como vía de litoral o Avenida Marítima. Esta nueva vía vino a dignificar el frente marítimo de la ciudad y a proteger a esta de los embates de los temporales de mar, aunque a costa de la desaparición de los baluartes que se ubicaban en el litoral y que eran parte fundamental del sistema defensivo histórico de ella.

El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, redactado en la década de los sesenta y aprobado en 1.970, reconoce una manifiesta insuficiencia viaria de la ciudad y plantea la que denomina vía de cornisa, que discurriendo ajustada a las condiciones topográficas, y por tanto subiendo a las lomas y bajando a los barrancos, consiga junto con



la Avenida Marítima la circunvalación de la ciudad, y una nueva alternativa al tráfico Norte-Sur, con dos ejes transversales que discurren por los barrancos de Los Dolores y Las Nieves.

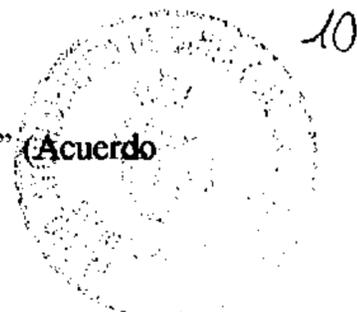
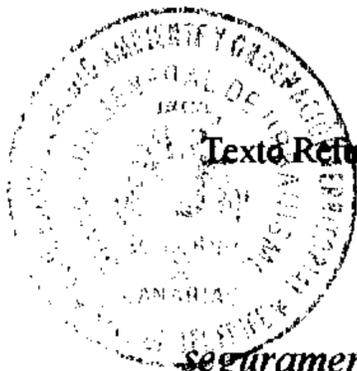
Esta estructura viaria se mantiene en el Plan General de Ordenación de 1.990, actualmente vigente, y la proyectada vía de cornisa solo se ejecuta en una mínima parte, planteándose serias dificultades para la realización de la misma por la contestación ciudadana, dado los costos medioambientales en su afeción a la Quinta Verde, en el Barranco de Los Dolores, agravados con la incoación del expediente de declaración de la misma como Bien de Interés Cultural. Se ha generado así un modelo de estructura viaria en peine, constituida por ramales ascendentes que parten de la Avenida Marítima, polarizando y concentrando sobre esta toda la carga.

Durante cincuenta años la Avenida Marítima, por su capacidad y por su trazado, ha sido el gran colector general, al que desembocan todos los demás, que ha tenido que asumir el grueso de la circulación de vehículos de la ciudad, no solo el propio de esta, entre áreas de la misma, sino el generado por actividades como la portuaria, la capitalidad administrativa insular, el centro de servicios de la comarca, la proximidad del aeropuerto, y el tráfico Norte-Sur de la isla, además de las demandas de aparcamientos originadas por estos, que se han localizado en zona colindante, en la plataforma de los terrenos ganados al mar.

Ello, unido al fuerte incremento de la motorización experimentado en la segunda mitad del siglo XX, hace que la actual Avenida Marítima se encuentre al límite de sus posibilidades, conformándose como una autentica barrera, tanto física como psicológica, entre la ciudad y el mar, y al mismo tiempo un elemento perturbador en el permanente dialogo que históricamente han mantenido ambas, así como en la calidad medioambiental de la trama urbana de la ciudad.

En estos últimos años se han estudiado diversas soluciones a este crucial problema de la ciudad, (Estudio de Rehabilitación, Consejería de Obras Públicas, Plan Insular, y Facundo Fierro, entre otros), pero siempre desde la óptica de incrementar la capacidad de la Avenida Marítima, con lo que solo se consiguen soluciones a corto plazo y la intensificación de todos los factores negativos que esta vía tiene, alejándose aún más de la identidad de Santa Cruz de La Palma, cuyo mejor exponente sería la evocación ultramarina encarnada en el dialogo entre la ciudad y el mar.

En 1.998, en el Documento Previo de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales para la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma por un lado, y en el Plan Director de Infraestructuras de Canarias por otro lado, se asume la reconsideración del planteamiento del problema y ante la imposibilidad de encontrar una solución para la Avenida Marítima que de manera simultanea satisfaga la dualidad urbana-interurbana se considera su separación y se propone una nueva vía exterior o de circunvalación en túnel por el borde superior de la ciudad. Como se dice en el P.D.I.C. *Una solución así puede parecer desmesurada a primera vista. Lo que en otro lugar habria*



*seguramente de reputarse como la solución última, resulta ser en este marco físico la solución única, prolongación lógica de la primera y ya antigua perforación por el Risco de La Concepción. Más pronto o más tarde esta opción se considerará inevitable, posiblemente después de haber sacrificado en otros intentos los mejores valores de la ciudad.*

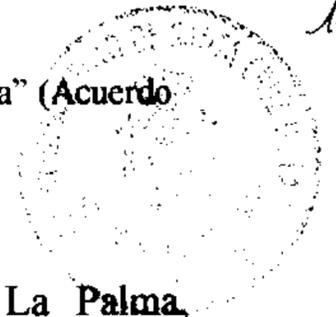
En 1.999 la Consejería de Obras Públicas, asumiendo estos criterios y de acuerdo con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, procede a la redacción del proyecto de vía exterior y a su financiación en el marco del Convenio de Carreteras suscrito entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Canarias. Encontrándose el mismo en la fase final de su tramitación administrativa y estando próxima su adjudicación y por consiguiente el inicio de las obras concurre la oportunidad de llevar a cabo la revisión parcial del Plan General vigente recogiendo el trazado y características de la nueva vía reseñada.

Por otra parte, el Plan General vigente, acorde con la concepción que contiene de la Avenida Marítima, localiza el sistema general municipal de la estación de guaguas en la explanada de terrenos ganados al mar junto al espaldón del muelle o dique principal vinculada a la estación marítima, actuando como nudo de enlace Puerto-Ciudad.

El Documento Previo para la Revisión del Plan General aboga por la localización de la estación de guaguas en el área estratégica de La Caldereta, dada las considerables mejoras de accesibilidad que para la misma se obtienen con la vía exterior, posibilitando que el servicio interurbano de estas no afecte a la trama urbana de la ciudad, y con una importante dotación de aparcamientos, para atender las demandas propias de esta y como aparcamiento disuasorio en la entrada Sur de Santa Cruz de La Palma, no solo por la imposibilidad de crear o ampliar los existentes en los terrenos ganados al mar en la actual Avenida Marítima sino por la necesidad de que los mismos sean suprimidos ante el sacrificio ambiental que para la ciudad representan. En este sentido el P.D.I.C. propone una concepción de la estación de guaguas más amplia que la contenida en el Plan General vigente, considerando la misma como Intercambiador de modos de transportes, (público regular - público discrecional - vehículos privados).

Por el Cabildo Insular de La Palma se ha programado la construcción de la estación de guaguas de Santa Cruz de La Palma con financiación en el actual año 2.002 por lo que urge al Ayuntamiento capitalino la disposición de los terrenos en que se ha de ubicar la misma. Si además, a todo lo dicho anteriormente, unimos las dificultades administrativas y técnicas que han hecho imposible hasta ahora el poder acceder a los terrenos ganados al mar en los que se localiza en el Plan General vigente la estación de guaguas, y la construcción por la Autoridad Portuaria de la estación marítima en el muelle o dique principal, resulta con claridad la oportunidad de formular la revisión parcial del Plan General vigente recogiendo la nueva ubicación de la estación de guaguas y posibilitando en la ejecución del planeamiento de desarrollo la obtención de los terrenos necesarios para la misma.

Por último, el Plan Insular de Ordenación, en el documento en tramitación, contiene como determinaciones vinculantes de ordenación para el planeamiento de Santa Cruz de La



Palma la calificación como uso industrial del sector de SUP Balcón de La Palma, entendiendo que un suelo situado tan estratégicamente junto al puerto debe albergar un sector industrial vinculado al mismo, línea que sigue el Documento Previo para la Revisión del Plan General que propone la localización en este área de una unidad de negocio del puerto donde se puedan asentar las empresas vinculadas en sus actividades con este. En este sentido hay que tener en cuenta que la zona inferior del sector Balcón de La Palma, lindante con la Avenida de Bajamar, y la unidad de actuación en suelo urbano de Las Norias, lindante por el Norte con dicho sector, se califican en el Plan General vigente como de influencia portuaria.

Resulta consecuente por tanto incluir en la revisión parcial del Plan General vigente la recalificación de uso del sector Balcón de La Palma, considerándolo en su totalidad como uso de influencia portuaria.

**5.2.- Modelo territorial.-** Las alteraciones del contenido del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, que constituyen la presente revisión parcial del mismo, no son sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento, ya que por la propia naturaleza de estas, tal como ha quedado reflejado en el apartado anterior, no se adoptan nuevos criterios en la ordenación estructural del territorio, puesto que no se producen alteraciones en los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística.

En definitiva, no se produce un nuevo modelo de ocupación y utilización del territorio ni una alteración sustancial del mismo, sino que se consideran nuevos criterios, que producen alteraciones en las determinaciones del citado Plan General, que llevan consigo ajustes en algunos elementos de la ordenación estructural y cambios aislados en la clasificación y categorización del suelo y en el correspondiente sistema de actuación.

**5.3.- Interés público.-** El carácter básico de los sistemas generales insertos en la presente revisión parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, el espacio libre de carácter comarcal Parque Risco de La Concepción lindante con el Monumento Natural del Risco de La Concepción, la vía exterior o de circunvalación variante de la vía de cornisa como eje longitudinal comarcal del tráfico Norte-Sur, y la estación de guaguas en su concepción de Intercambiador de Transportes, acreditan por sí solo el interés público de la revisión parcial, que se plantea en este expediente, al garantizar estos la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.

Por otra parte, la inclusión de la vía exterior y estación de guaguas en los programas de inversión, ya aprobados y en ejecución, por distintas administraciones públicas, demanda la reserva y disponibilidad de los terrenos destinados a las mismas, y constituyen, junto con las anteriores, razones de interés público suficientemente justificadas para la adopción de un sistema de ejecución pública.



## 6.- ORDENACION ESTRUCTURAL.

En el artículo 32.2.A) del D.L. 1/2000 se define la ordenación estructural como el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

**6.1.- Clasificación y categorización.-** En el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma el ámbito denominado Balcón de La Palma se clasifica como suelo urbanizable programado, constituyendo un sector de desarrollo del mismo con el uso global de residencial a excepción de la franja que al naciente linda con la carretera C-832 cuyo uso es de influencia portuaria.

En la presente revisión parcial de dicho Plan General, como ha quedado justificado, se procede a clasificar parte del sector como suelo urbano no consolidado, al cumplir el mismo las condiciones que se le exigen en los artículos 50 y 51 del D.L. 1/2000 y a su calificación extendiendo el uso global de influencia portuaria a la totalidad del sector. En la terminología del D.L. 1/2000, como quiera que, como luego veremos, se incorpora a la misma directamente la ordenación pormenorizada, será, en consecuencia, **suelo urbano no consolidado ordenado**.

El resto del suelo queda con la clasificación urbanizable programada vigente.

**6.2.- Aprovechamiento.-** El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma establece como aprovechamiento bruto del sector denominado Balcón de La Palma los siguientes índices urbanísticos:

Edificabilidad ..... 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad ..... 60 viviendas/ha

Como quiera que, mediante la presente revisión parcial de dicho planeamiento general, el uso global pasa a ser en su totalidad el de zona de influencia portuaria, definida en el artículo 95.2 de sus Normas Urbanísticas, en la que se admite el uso de vivienda hasta el 33 por 100 del volumen, resultan los siguientes índices urbanísticos:

**Edificabilidad ..... 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad ..... 20 viviendas/ha**



**6.3.- Sistemas generales.-** En el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma se incluye en el sector Balcón de La Palma el sistema general de espacios libres de carácter comarcal denominado Parque Risco de La Concepción, con una superficie de 1,68 ha, (Modificación del Plan General nº 0 aprobada definitivamente por la CUMAC, B.O.C. de 14 de marzo de 1.994), con el carácter de no adscrito al sector al no generar aprovechamiento, el cual no es objeto de alteración alguna en la presente revisión parcial.

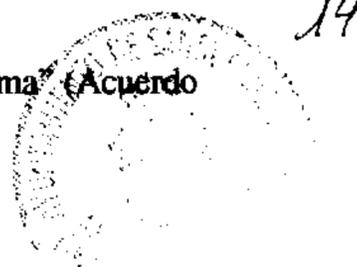
Se incluyen en el ámbito de Balcón de La Palma, como consecuencia de la presente revisión parcial del planeamiento general, la parte del sistema general viario de vía exterior, de nueva creación, que discurre dentro del mismo con una ocupación de suelo de 1,39 ha., de las que 0,41 ha. tienen el carácter de no adscrito al sector al no generar aprovechamiento y 0,98 ha. tienen el carácter de adscrito al generar aprovechamiento, y el sistema general local de dotaciones y equipamientos municipales de la estación de guaguas, en su concepto de intercambiador de modos de transporte, como dotaciones y equipamientos exigibles en la ordenación pormenorizada, establecidos en el artículo 36 del D.L. 1/2000, con una superficie de suelo de 0,82 ha.

Resulta por tanto como sistemas generales en el ámbito Balcón de La Palma, así como el suelo necesario para la ejecución de los mismos, los siguientes:

Sistema General	Adscritos	No adscritos
Parque Risco de La Concepción		1,68 ha.
Vía Exterior	0,98 ha.	0,41 ha.
Estación de Guaguas	0,82 ha.	

**6.4.- Sistema de ejecución.-** El vigente Plan General establece como sistema de ejecución para el ámbito Balcón de La Palma el privado de compensación, sin que pese al tiempo transcurrido desde 1.994, en que se aprobó definitivamente la modificación del planeamiento general en dicho ámbito, se haya formalizado por los propietarios el preceptivo planeamiento de desarrollo, ni constituidos estos en Junta de Compensación.

La urgencia municipal en disponer del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos, al estar la construcción de la estación de guaguas incluida en el programa de actuación del Cabildo Insular para el presente año, (Contrato Programa con el Estado), y la inminente licitación desde la Consejería de Obras Públicas de las obras de la vía exterior, (Convenio de Carreteras con el Estado), constituyen razones de interés público suficientes, reseñadas y justificadas en el apartado 5.3. de esta memoria, para que de acuerdo con el artículo 97 del D.L.1/2000, se opte, en el sector Balcón de La Palma del Plan General de Santa Cruz de La Palma, por el **sistema de ejecución pública por cooperación** en la unidad de actuación que contiene los mismos, y la propia naturaleza de los sistemas generales no adscritos, vía exterior y Parque Risco de La Concepción, para que



se opte en la unidad de actuación que los contiene por el sistema de ejecución pública por expropiación.

**6.5.- Características urbanísticas.-** Como consecuencia de la revisión parcial del Plan General de Santa Cruz de La Palma, que se plantea en el presente expediente, la porción del sector de suelo urbanizable denominado Balcón de La Palma que se reclasifica como Suelo urbano no consolidado queda configurado con las siguientes características urbanísticas:

*	Superficie total de la unidad de Actuación .....	2,97 Hs
	Superficie Sistemas Generales Adscritos	
	Estación de Guaguas .....	0,82 Hs
	Vía Exterior .....	0,98 Hs
	Edificabilidad de la Unidad .....	0,82 m2/m2
	Edificabilidad uso residencial .....	0,27 m2/m2
	Edificabilidad otros usos.....	0,55 m2/m2
	Densidad .....	20 vdas/Hs

El resto del suelo queda clasificado como suelo urbanizable programado y se compone de los siguientes sistemas generales:

Parque Risco de la Concepción.....	1,68 Ha.
Vía Exterior .....	0,41 Ha.

**6.6.- Documentos modificados.-** Mediante el presente expediente son objeto de modificación diversos aspectos de los documentos del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, tal como se recoge en las fichas comparativas entre el planeamiento sin modificar y modificado, que se incluyen en el anexo a esta memoria, y según se detalla a continuación:

**Memoria de ordenación.**

**Apartado 4.2.1.- Sistema viario. Descripción general.**

**Subapartado b).- Tráfico de carácter comarcal y municipal.**

**Epígrafe b<sub>1</sub>).- En sentido longitudinal N-S.**

Se elimina el siguiente párrafo:

- Vía de Cornisa de Sta. Cruz y su prolongación por La Caldereta y La Grama hasta el camino de San José. Esta vía de nueva creación constituye, con la TF-V-8142 de La



Polvadera a Tigalate, un eje central de comunicaciones que permitiría mejorar la accesibilidad desde trazo a Las Breñas y Sta. Cruz.

Y se le añade el siguiente apartado.

- Via Exterior que atravesando en varios túneles las laderas de poniente de Santa Cruz de La Palma, enlaza la carretera C-830 con la C-832, y con la TF-812 en tunel bajo el Risco de La Concepción, constituyendo un eje longitudinal que canaliza el tráfico de paso y el de mercancías del puerto, sin afección sobre la trama urbana, mejorando considerablemente la accesibilidad de esta.

#### **Apartado 4.3.2.- Espacios libres de carácter general**

Se modifica el siguiente párrafo:

- Parque del Risco de La Concepción, en la ladera Norte, sobre el linde del término municipal con Breña Alta, protegido el grupo de árboles allí existente, con una superficie de 1,5 Hs.

Queda redactado como sigue:

- Parque del Risco de La Concepción, en la ladera Norte, sobre el linde del término municipal con Breña Alta, protegido el grupo de árboles allí existente, mantiene la Clasificación de Suelo Urbanizable que le otorga el Plan General vigente. Tiene una superficie de 1,68 Hs.

#### **Apartado 4.4.2.- Equipamiento general.**

##### **Subapartado f).- Otros servicios municipales.**

##### **Epígrafe.- Otros servicios.**

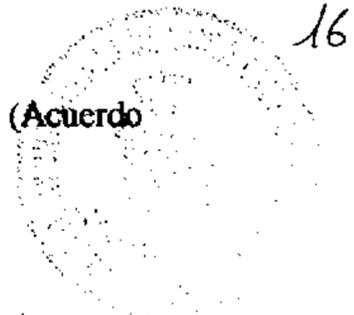
Los siguientes párrafos:

Otros servicios, como bomberos, limpieza y estaciones de autobuses, dependen de la organización y número de vehículos que se estime más idóneo. Las reservas de suelo para estos usos podrían estimarse entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

La estación de autobuses se va a construir en Santa Cruz, en los terrenos anexos al Puerto. El servicio de bomberos debe ubicarse en la zona portuaria de Breña Baja por su mejor accesibilidad, mientras que el de limpieza en la zona industrial de Mirca.

Quedan redactado de la siguiente manera:

Otros servicios, como bomberos, limpieza y estaciones de autobuses, dependen de la organización y número de vehículos que se estime más idóneo. Las reservas de suelo para estos usos podría estimarse entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.



La estación de autobuses, en su concepto de intercambiador de modos de transporte, se va a construir en Santa Cruz de La Palma como equipo local en el sector de suelo urbano no consolidado ordenado Balcón de La Palma, calificado como zona de influencia portuaria.

**Apartado 6.2.1.- Areas y polígonos.**

**Subapartado a).- Suelo Urbano residencial.**

**Se introduce un epígrafe 10.- Unidad 10**

Queda redactado de la siguiente manera:

a<sub>10</sub>) Unidad 10

\* Características: Esta unidad comprende una porción del Sector de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma reclasificado como Urbano y Recalificado como Influencia Portuaria. Contien en su ámbito el Sistema General de la Vía Exterior y Estación de Autobuses.

\* Superficie total del área ..... 2,97 Hs

edificación privada..... 0,48 Hs

dotaciones ..... 1,23 Hs

viario..... 1,26 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

coeficiente ..... 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

densidad ..... 20 vda/Ha

\* Observaciones

dotaciones teóricas ..... 1,23 Ha.

déficit ..... 0,00 Ha.

**Apartado 6.2.1.- Areas y polígonos.**

**Subapartado a).- Suelo Urbanizable programado residencial.**

Se elimina el epígrafe 6 correspondiente al Sector denominado P.P. Balcón de La Palma.

**Planos de ordenación.**

Son objeto de modificación los siguientes planos:

Hoja 3-1.- Clasificación del suelo.

Hoja 6-2.- Sistemas generales y calificación del suelo.



## 7.- ORDENACION PORMENORIZADA.

En el artículo 32.2.B) del D.L. 1/2000 se define la ordenación pormenorizada como el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial del suelo urbanizable ordenado.

**7.1.- Características naturales del territorio.-** Las características naturales del territorio, objeto de esta ordenación pormenorizada, y las variables ambientales más significativas, que se encuentran en el ámbito del mismo, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento, son objeto de análisis en el documento de Estudio Medioambiental anexo, redactado en cumplimiento del reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, (Decreto 35/1995), al que nos remitimos.

**7.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existente.-** Los terrenos proceden de los desmontes realizados en las faldas del Risco de La Concepción para extracción de escollera con destino a las obras de ampliación del puerto de Santa Cruz de La Palma en la década de los sesenta, dedicándose desde entonces como almacén y depósito de objetos y materiales diversos.

En ellos no se encuentra ningún tipo de edificación, careciendo de cualquier tipo de infraestructura, y solamente alguna pista de tierra lo atraviesa para el uso de los vehículos en el acceso a las diferentes parcelas del mismo.

**7.3.- Estructura de la propiedad del suelo.-** Del resultado de la medición efectuada, con la información de los propietarios, y teniendo en cuenta los datos registrales, la propiedad del suelo del ámbito Balcón de La Palma responde en su estructura, y tal como se recoge en el correspondiente plano, a las siguientes características:

### Unidad de Actuación 1: Sector por cooperación

Propietario	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Eduardo e Isael Castro Fernández	1 y 16	4.648,13	15,64
Miguel Adolfo Oriol Mederos	3	400,00	1,34
Fausto Cabrera Pérez y Fidel Morera Alvarez	4	1.385,00	4,66
Alvaro Carballo Hernández	5	1.000,00	3,37
José Antonio Clemente Pérez	6	1.000,00	3,37

Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)

Juan Cabrera Martín S.A. y otros	7, 17 y 18	3.445,00	11,59
Inmobiliaria Caldereta S.L.	8	1.000,00	3,37
José Antonio Peña Navarro	9	1.000,00	3,37
María Rosa Abreu Medina	10	1.000,00	3,37
Claudio Morera Alvarez	11	1.889,89	6,36
Esteban y Antonio Medina Jiménez	12	627,70	2,11
José Costas Otero	13 y 14	3.760,00	12,65
CajaCanarias	15	8.065,95	27,14
Parangon Art. & Linen Co. Inc.	19	492,30	1,66
<b>Total</b>		<b>29.713,97</b>	<b>100,00</b>

**Unidad de Actuación 2: Sistemas Generales por expropiación**

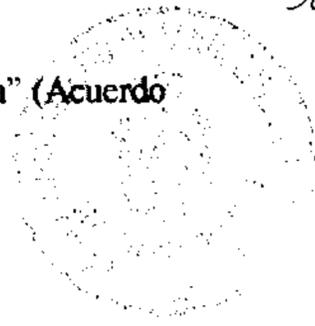
Propietario	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Eduardo e Isael Castro Fernández	1 y 16	2.893,87	13,81
Antonio Zumaquero Merino	2	445,00	2,12
Claudio Morera Alvarez	11	237,11	1,13
Esteban y Antonio Medina Jiménez	12	422,30	2,02
CajaCanarias	15	16.953,05	80,92
<b>Total</b>		<b>20.951,33</b>	<b>100,00</b>

**7.4.- Objetivos y criterios de la ordenación.-** En los apartados 4 y 5 de esta memoria se han explicitado los objetivos y criterios de la ordenación del territorio objeto de este expediente.

El ámbito Balcón de La Palma por su situación frente a la prevista entrada y salida de mercancías de las instalaciones portuarias y en el lateral del arranque desde ella de la Vía Exterior, en el extremo Sur del municipio lindando con Breña Alta, y en el lateral de la Avda. de Bajamar, que con la Avda. Marítima articula el eje litoral de la ciudad, constituye un área estratégica municipal, en la que la ordenación estructural de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en línea con lo previsto en el Avance de la Revisión-Adaptación del mismo, localiza la estación de guaguas y el desarrollo de las actividades industriales y terciarias relacionadas con el puerto.

El deterioro medioambiental de este área, no solo por las profundas cicatrices de su morfología como consecuencia de los importantes desmontes realizados, sino también por el uso y estado de abandono actual de la misma, es obvio que exige una actuación de regeneración urbanística y de rehabilitación y recuperación medioambiental, de la que constituyen elementos fundamentales y revitalizadores las futuras e inmediatas obras de ejecución de Vía Exterior y Estación de Guaguas.

No cabe duda de que la ordenación pormenorizada que se plantea viene condicionada por dos extremos, por una parte, por las determinaciones de la ordenación estructural, y por otra parte, por la información urbanística verificada y por el diagnóstico resultante del Estudio Medioambiental.



En base a todo ello se adopta una ordenación pormenorizada con los siguientes criterios:

a) Localización del espacio libre público, exigido como dotación propia del planeamiento de desarrollo, en situación anexa al sistema general de espacio libre de carácter comarcal Parque Risco de La Concepción, constituyendo ambos una unidad de espacio libre que coadyuve en la recuperación ambiental del área, en la minimización del impacto territorial de la Vía Exterior, y además sea adecuado entorno del Monumento Natural del Risco de La Concepción.

b) Ubicación de la Estación de Guaguas, en su modalidad de Intercambiador de Transportes, y por tanto con una importante dotación de aparcamientos, en la zona Sur del área como edificación singular que remata la trama urbana de Santa Cruz de La Palma a los pies del Risco de La Concepción y en el limite con el término municipal de Breña Alta.

c) Desarrollo del aprovechamiento lucrativo de los propietarios en la zona Norte del área en contacto y conexión con la unidad de actuación en suelo urbano de Las Norias, con uso pormenorizado de influencia portuaria, y en definitiva concebida como ampliación de esta.

**7.5.- Usos pormenorizados.-** Se desarrolla en el área como uso lucrativo privado el de **influencia portuaria**, definido en el artículo 95.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en el que el uso admitido con carácter preferente es el de servicios de oficinas, comercio, almacén y garaje, aceptándose el uso de vivienda hasta un 33 por 100 del total del volumen, y también los usos de equipo administrativo y recreativo y el de industria en las categorías primera y segunda, vinculada al Puerto, en situación 2ª.

Como equipo dotaciones y equipamiento propio del planeamiento de desarrollo se admite el uso pormenorizado de **estación de guaguas**, en su concepción o modalidad de Intercambiador de Modos de Transporte, y por tanto con una importante dotación de aparcamientos.

Los usos pormenorizados de **espacios libres públicos** y de **viario**, tanto en su aspecto local como de sistema general, completan los usos pormenorizados contemplados.

**7.6.- Aprovechamiento.-** La superficie edificable que se asigna en el ámbito Balcón de La Palma es de 24.433,17 m<sup>2</sup>, lo que arroja una edificabilidad bruta referida a la superficie del sector de 29.713,97 m<sup>2</sup>, de **0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, igual a la establecida por la ordenación estructural.

La superficie edificable para el uso de influencia portuaria es de 18.048,11 m<sup>2</sup> de la que un máximo del 33 por 100 se puede dedicar a vivienda, es decir 5.955,87 m<sup>2</sup> que



considerando la densidad máxima permitida de 20 viv/ha arroja un total de **59 viviendas** con un módulo de **100,94 m<sup>2</sup> por vivienda**.

**7.7.- Espacios libres públicos.-** La reserva de suelo destinada a espacios libres públicos tendrán que ser, por una parte, en aplicación del artículo 18.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, la dispuesta en el Reglamento de Planeamiento, y por otra parte, las resultantes de la aplicación del artículo 36 del D.L. 1/2000. En consecuencia, resulta:

Anexo al Reglamento de Planeamiento, (artículos 10 y 11):

Uso residencial: 18 m <sup>2</sup> /viv x 20 viv/ha x 2,971397 ha .....	1.069,70 m <sup>2</sup>
Uso industrial: 10% del 67% de 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	1,990,83 m <sup>2</sup>
	3.060,53 m <sup>2</sup>

D.L. 1/2000, (artículo 36.1.a.3 y 36.1.c.1):

Uso residencial: 50% de 0,40 m <sup>2</sup> x 0,27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	1.604,55m <sup>2</sup>
Uso industrial: 10% del 67% de 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	1.990,83 m <sup>2</sup>
	3.595,38 m <sup>2</sup>

Se destina a espacios libres públicos la parcela C con una superficie total de 4.098 m<sup>2</sup> que en aplicación del artículo 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se destina a jardines y área de juego y recreo para niños, cumpliendo los requisitos que se le exigen en el artículo 4 del citado Anexo.

La parcela con destino a espacios libres público se sitúa en posición anexa al sistema general Parque Risco de La Concepción con la finalidad de constituir ambas una unidad ambiental.

**7.8.- Dotaciones y equipamientos.-** La reserva de suelo destinada a dotaciones y equipamientos tendrán que ser, por una parte, en aplicación del artículo 18.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, la dispuesta en el Reglamento de Planeamiento, y por otra parte, las resultantes de la aplicación del artículo 36 del D.L. 1/2000. En consecuencia, resulta:

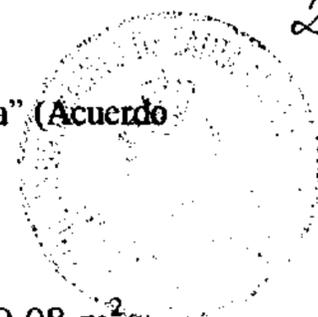
Anexo al Reglamento de Planeamiento, (artículos 10 y 11):

Uso residencial:

Centros docentes: 10 m <sup>2</sup> /viv x 20 viv/ha x 2,971397 ha .....	594,20 m <sup>2</sup>
<u>Servicios de interés público y social:</u>	
2 m <sup>2</sup> const/viv x 20 viv/ha x 2,971397 ha .....	118,86 m <sup>2</sup>
<u>Uso industrial:</u>	
Parque deportivo: 2% del 67% de 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	398,16 m <sup>2</sup>



Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



Equipamiento comercial: 1% del 67% de 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	199,08 m <sup>2</sup>
Equipamiento social: 1% del 67% de 29.713,97 m <sup>2</sup> .....	199,08 m <sup>2</sup>
Total .....	1.509,38 m <sup>2</sup>

D.L. 1/2000, (artículos 36.1.a.3 y 36.1.c.1):

Uso residencial:

Dotaciones y equipamientos:

50% de 0,40 m<sup>2</sup> x 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 29.713,97 m<sup>2</sup>..... 1.604,55 m<sup>2</sup>

Uso industrial:

Dotaciones: 1% del 67% de 29.713,97 m<sup>2</sup> ..... 199,08 m<sup>2</sup> |

Equipamientos: 3% del 67% de 29.713,97 m<sup>2</sup> ..... 597,25 m<sup>2</sup> || Total ..... | 2.400,88 m<sup>2</sup> |

La variedad de las dotaciones y equipamientos reseñados, así como la poca entidad superficial que resultan para cada una de ellas, unido a la existencia suficiente de las mismas en el área de la ciudad lindante con el ámbito de Balcón de La Palma, nos lleva a la consideración, en concordancia con lo establecido en la ordenación estructural, de unificarlas todas en una única parcela destinada a estación de guaguas, formando parte de la parcela B de 8.185,97 m<sup>2</sup> con dicho uso en una superficie de 2.400,88 m<sup>2</sup>

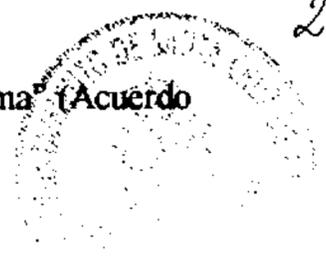
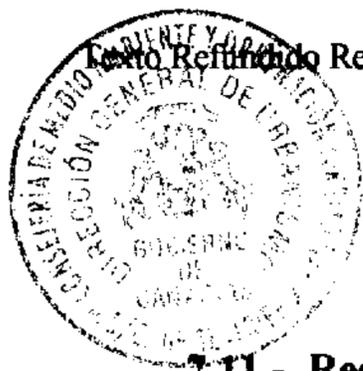
**7.9.- Aparcamientos.-** El modulo mínimo de reserva establecido en los artículos 10 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento es de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, y en el artículo 36 del D.L. 1/2000 es de una plaza por cada vivienda, lo que arroja un total de 244 plazas.

En las correspondientes ordenanzas del ámbito Balcón de La Palma se exige una dotación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, y se localizan en la red viaria, en superficie, un total de 28 plazas. Por otra parte, en la Estación de Guaguas como Intercambiador de Modos de Transportes se exige una dotación de aparcamientos para al menos 500 plazas. Ello arroja un total de 708 plazas.

**7.10.- Red viaria.-** Se articula una única vía que arrancando al naciente en la rotonda de conexión de la Vía Exterior y la Avda. de Bajamar, (C-832), asciende hacia el poniente, entre la zona de estación de guaguas e influencia portuaria a las que sirve, y termina en fondo de saco.

Se prevé una vía de 16 m. de ancho total, con dos calzadas de 3,50 m., y sendos aparcamientos laterales en línea de 2,50 m. y aceras de 2,00 m.

La Vía Exterior se ajusta a las características recogidas en su proyecto específico elaborado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua.



**7.11.- Red de abastecimiento de agua.-** Se prevé acometida a la red general municipal en la Avda. de Bajamar, que presenta capacidad y presión suficiente para atender a las demandas del ámbito ordenado con una dotación de 200 litros por persona y día, así como red de distribución en canalización subterránea por la vía proyectada que da servicio a las parcelas de influencia portuaria, de estación de guaguas y de espacios libres públicos.

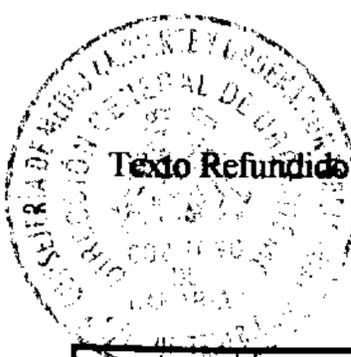
**7.12.- Red de alcantarillado.-** Se proyecta una red unitaria mediante colector subterráneo a lo largo de la vía diseñada, dotado de los correspondientes pozos de registro, ramales a parcelas, e imbornales, que acomete a la red general de alcantarillado municipal en la Avda. de Bajamar, que cuenta con depuradora y vertido por emisario submarino.

**7.13.- Red de energía eléctrica.-** Se prevé red de AT subterránea bajo tubo plástico desde la acometida a la red de la empresa suministradora Unelco en la Avda. de Bajamar hasta la estación transformadora a ubicar en la parcela de la estación de guaguas. Desde esta red de BT, también en conducción subterránea bajo tubo plástico por las aceras de la vía con sus correspondientes arquetas de registro y acometida, para el servicio de las edificaciones

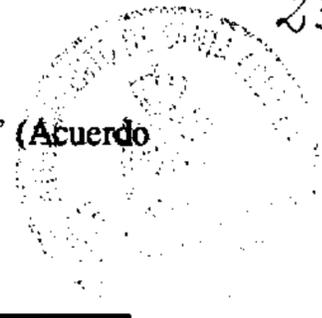
**7.14.- Red de alumbrado público.-** Se prevé su alimentación desde la estación transformadora mediante red de BT en conducción subterránea bajo tubo plástico por las aceras de la vía con sus correspondientes arquetas de registro y de acometida. Luminarias a ambos lados de la vía al tresbolillo, con una altura mínima de 10 m. sobre la calzada y una distancia máxima entre las mismas de 25 m. y un nivel de iluminación medio sobre la calzada de 10 lx. La instalación de alumbrado público se ajustará en sus características y especificaciones a las normas sobre protección de polución luminosa recogidas en los artículos 158 a 162 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, y en la Ley 31/1988 sobre protección y calidad del cielo en los observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias y en su reglamento, R.D. 243/1992.

**7.15.- Características urbanísticas.-**

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup>
A	Influencia Portuaria	4.812,83	3,75	18.048,11
B	Estación de Guaguas	8.185,97	0,78	6.385,06
C	Espacio Libre Público	4.098,00		



**Texto Refundido** Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



D	Viario Local	2.824,82		
E-1	Vía Exterior	9.792,35		
<b>Total Sector Cooperación</b>		<b>29.713,97</b>	<b>0,82</b>	<b>24.433,17</b>
E-2	Vía Exterior	4.151,33		
F	Parque Risco Concepción	16.800,00		
<b>T. Sistemas Grales Expropiación</b>		<b>20.951,33</b>		
<b>Total Ambito Balcón de La Palma</b>		<b>50.665,30</b>	<b>0,48</b>	<b>24.433,17</b>

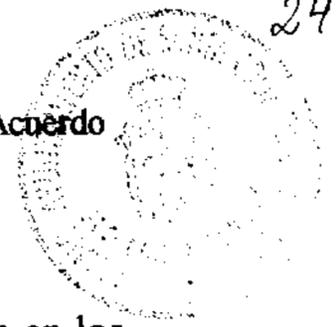
**7.16.- Aprovechamiento urbanístico medio.-** El artículo 60.3 del D.L. 1/2000 establece que el aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus área diferenciadas.

Area diferenciada	Superficie parcelas lucrativas	Edificabilidad	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento urbanístico
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		unidades
A	4.812,83	3,75	1,00	18.048,11
B	5.780,95	0,78	1,00	6.385,06
Total sector	29.713,97	0,82		24.433,17

De acuerdo con lo establecido en el artículo 60.4 del D.L. 1/2000 el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico, (24.433,17 unidades de aprovechamiento), por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo, (29.713,97 m<sup>2</sup>).

Resulta en consecuencia como aprovechamiento urbanístico medio del ámbito Balcon de La Palma la cantidad de 0,82 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado, (24.433,17/29.713,97).

**7.17.- Delimitación de sectores y unidades de actuación.-** Tal como se recoge en la presente Memoria la totalidad del ámbito Balcón de La Palma se divide en dos unidades de actuación, cumpliendo cada una lo que al respecto se establece en el apartado 3.1 del Anexo del D.L. 1/2000 por cuanto la misma es la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de urbanización.



Las características de estas dos unidades de actuación son las que se recogen en los cuadros siguientes:

**Unidad de Actuación Suelo Urbnao: Sistema por Cooperación**

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie Parcela m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup>
A	Influencia Portuaria	4.812,83	3,75	18.048,11
B	Estación de Guaguas	8.185,97	0,78	6.385,06
C	Espacio Libre Público	4.098,00		
D	Viario Local	2.824,82		
E-1	Vía Exterior	9.792,35		
<b>Total</b>		<b>29.713,97</b>	<b>0,82</b>	<b>24.433,17</b>

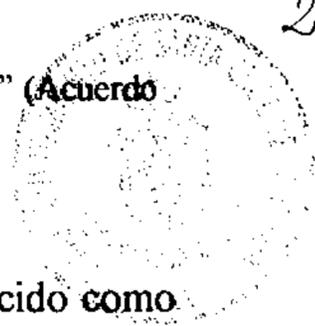
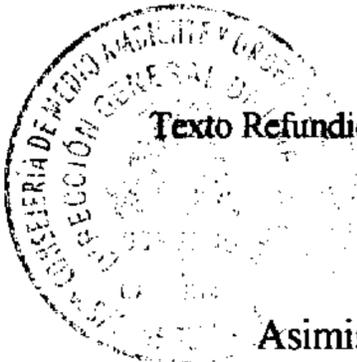
**Unidad de Actuación Sector Suelo Urbanizable: Sistemas Generales por Expropiación**

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie Parcela m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup>
E-2	Vía Exterior	4.151,33		
F	Parque Risco Concepción	16.800,00		
<b>Total</b>		<b>20.951,33</b>		

**7.18.- Sistema de ejecución.-** En el apartado 6.4 de esta memoria ha quedado establecido como sistema de ejecución para la Unidad de Actuación 1, en el ámbito Balcón de La Palma, el sistema de ejecución pública por cooperación.

En el sistema de cooperación, artículo 120 del D.L. 1/2000, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a estos, y comporta la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema.

En virtud del artículo 84 del citado D.L. 1/2000, la reparcelación puede tener por objeto, entre otros, la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, y la adjudicación de las mismas en la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.



Asimismo, en el citado apartado 6.4 de esta memoria, ha quedado establecido como sistema de ejecución para la Unidad de Actuación 2, en el ámbito Balcón de La Palma, el sistema de ejecución pública por expropiación.

En el sistema de expropiación, artículo 123 del D.L. 1/2000, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por si misma las obras de urbanización y, en su caso, edificación.

**7.19.- Deberes de los propietarios.-** Los propietarios de terrenos en el ámbito Balcón de La Palma, objeto de la presente revisión parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en concordancia con lo establecido en el artículo 72.2. del D.L. 1/2000, tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario de acuerdo con la ordenación urbanística para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, que de acuerdo con lo establecido en esta revisión parcial, y tal como se recoge en su Memoria y en los correspondientes planos, son los siguientes:

a-1) La parcela C, con una superficie total de 4.098,00 m<sup>2</sup>, con destino a espacio libre público.

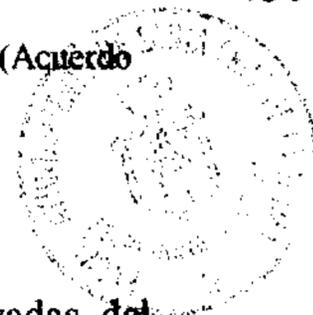
a-2) En la parcela B, una superficie de la misma de 2.400,88 m<sup>2</sup>, con destino a estación de guaguas, del sistema de dotaciones y equipamientos o de servicios de interés público y social.

a-3) Los terrenos ocupados por la red viaria, tanto los de tráfico de vehículos como los de peatones, con una superficie total de 2.824,82 m<sup>2</sup>.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluye en su ámbito, que de acuerdo con los correspondientes planos de esta revisión parcial son los siguientes:

b-1) La parcela E-1, con una superficie total de 9.792,35 m<sup>2</sup>, destinada a sistema general viario de Vía Exterior.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, que según lo establecido en el apartado 7.16 anterior asciende a 2.443,317 unidades de aprovechamiento, y que se materializa en una superficie de suelo de 3.132,46 m<sup>2</sup> en la parcela B para uso de estación de guaguas con una edificabilidad de 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y por tanto con una superficie edificable de 2.443,31 m<sup>2</sup>.



d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización. En virtud del artículo 99.2 del D.L. 1/2000 se entienden como gastos de ejecución del planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Siendo la cesión establecida en el apartado c) anterior, de acuerdo con las prescripciones del D.L. 1/2000, en parcela urbanizada, no procede el reparto de costes de urbanización, entre propietarios y Ayuntamiento, sino que corresponden la totalidad de dichos gastos a los propietarios.

Los propietarios costearán las obras de urbanización con cargo a la superficie de 2.652,63 m<sup>2</sup> de la parcela B con destino a estación de guaguas, que ceden al Ayuntamiento, y que restan para completar la superficie total de esta, 8.185,97 m<sup>2</sup>, una vez deducida la obtenida por cesión obligatoria y gratuita, 2.400,88 m<sup>2</sup> procedente de cesión para dotaciones y equipamientos, definida en el apartado a-2) anterior, y 3.132,46 m<sup>2</sup> procedente de cesión en concepto de materialización del 10% de aprovechamiento medio, definida en el apartado c) anterior.

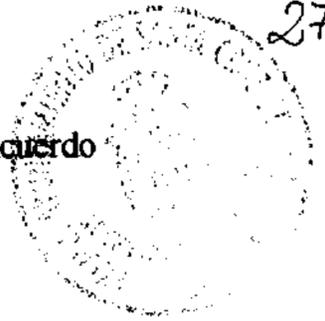
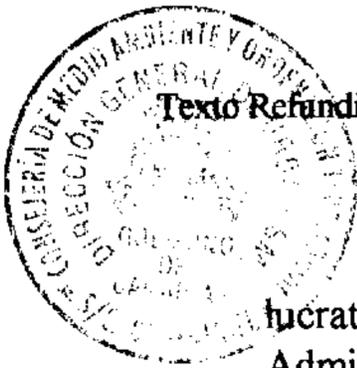
g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, o en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

**7.20.- Derechos de los propietarios.-** Los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector del Balcón de La Palma previo cumplimiento de los deberes legales exigibles referenciados en el apartado anterior, tienen, en virtud de lo establecido en el artículo 72.1 del D.L. 1/2000, los siguientes derechos:

a) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a las superficies de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente, que según lo establecido en el apartado 7.16 anterior asciende a 24.433,17 m<sup>2</sup> unidades de aprovechamiento, es decir a 21.989,85 m<sup>2</sup> de superficie edificable en parcela



**Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)**

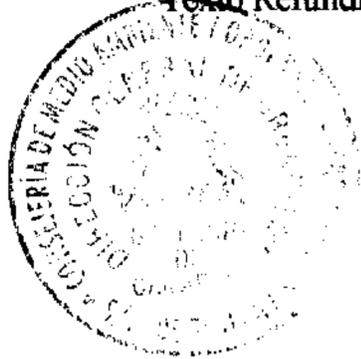
lucrativa, de la que se deducen 3.941,74 m<sup>2</sup> de superficie edificable cedidas a la Administración como ya ha quedado reflejado, obteniéndose 18.048,11 m<sup>2</sup> de superficie edificable de uso de influencia portuaria, que con una edificabilidad de 3,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da lugar a una superficie de parcela de 4.812,83 m<sup>2</sup>.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

Santa Cruz de La Palma, julio 2003

**Rafael Daranas Hernandez - Luis Miguel Martín Rodríguez**  
**Arquitectos**



Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de agosto de 2003

La Secretaria Acctal.

Fdo. Ursina González de Ara Parrilla



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE SUELO URBANIZABLE "BALCON DE LA PALMA" (ACUERDO DE COTMAC EN SESION DE 25 DE JUNIO DE 2003)**

**ORDENANZAS REGULADORAS**



**I. ORDENANZAS GENERALES**

**Art. 1.- Finalidad.**

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, las presentes ordenanzas reguladoras tienen como finalidad la reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a espacios libres y condiciones particulares de volumen, destino y estéticas de las construcciones en cada zona.

Las presentes ordenanzas regirán para todas y cada una de las obras que se lleven a cabo en los terrenos que afecta esta Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de suelo urbano no consolidado Balcón de La Palma, y en su defecto serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y en cada caso la normativa específica vigente.

**Art. 2.- Obligatoriedad.**

Las determinaciones contenidas en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en el ámbito Balcon de La Palma obligan por igual a los particulares y a la Administración Pública.

**Art. 3.- Vigencia.**

La vigencia del presente planeamiento de Revisión Parcial es indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, y será inmediatamente ejecutivo.

**Art. 4.- Revisión.**

La revisión del presente instrumento de planeamiento o reconsideración de su contenido procederá por algunos de los motivos incluidos en el artículo 46.1 del D.L. 1/2000 o en los supuestos contemplados en el artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 5.- Modificación.**



Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



Toda reconsideración de los elementos del contenido del presente instrumento de planeamiento no subsumibles en el artículo anterior supone y requiere su modificación, que requerirá las reglas contenidas en el artículo 47.2 del D.L. 1/2000.

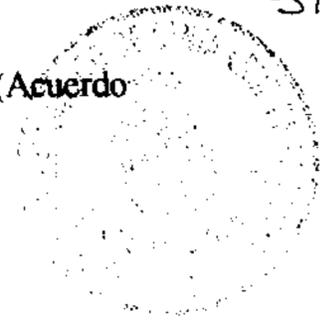
#### **Art. 6.- Interpretación.**

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma la capacidad de interpretar las posibles dudas o imprevistos. Para ello prevalecerá la solución más favorable a la exigencia previa de urbanización, a la mayor dotación de carácter comunitario, y a la mejor adaptación al entorno, con prioridad de esta última consideración sobre las anteriores.

#### **Art. 7.- División del territorio.**

Se divide el territorio que comprende el ámbito Balcón de La Palma, en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, atendiendo a sus distintos usos pormenorizados y condiciones de edificabilidad, en las siguientes zonas:

- A.- Influencia Portuaria
- B.- Estación de Guaguas
- C.- Espacio Libre Público.
- D.- Viario local
- E.- Vía Exterior.
- F.- Parque Risco de La Concepción.



**II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

**Art. 8.- Estudio de detalle.**

Se podrán redactar estudios de detalle conforme al artículo 13.1.d) y 14.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, artículo 38 del D.L. 1/2000, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir su formulación por circunstancias no previstas en el presente instrumento de planeamiento, por necesidades morfológicas de adaptación o cambios de tipologías de edificación, necesidad de definición formal o estética de los edificios, etc.

**Art. 9.- Proyecto de urbanización.**

Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecución del presente planeamiento se redactará el correspondiente proyecto de urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, artículo 41 del D.L. 1/2000, y artículos 67 a 70 del reglamento de Planeamiento.

**Art. 10.- Sistema de ejecución.**

En concordancia con las reglas establecidas en el artículo 97 del D.L.1/2000 se opta expresamente para el ámbito Balcón de La Palma, objeto de la presente Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, por el sistema de ejecución público de cooperación, definido en los artículos 120 a 122 del D.L. 1/2000, para la Unidad de Actuación 1, y por el sistema de ejecución público por expropiación, definido en los artículos 123 a 130 del D.L. 1/2000, para la Unidad de Actuación 2.

**Art. 11.- Proyecto de reparcelación.**

El sistema de cooperación comporta la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema.

A tal fin se redactará el correspondiente proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación 1 de acuerdo con lo establecido en los artículo 84 a 87 del D.L. 1/2000, artículo 40 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)

En dicho proyecto de reparcelación se seguirán los criterios contenidos en los apartados 7.19 y 7.20, deberes y derechos de los propietarios, del documento de memoria de esta Revisión Parcial.

**Art. 12.- Licencia.**

Estarán sujeto a previa licencia municipal de obras los actos de construcción y edificación y de uso del suelo, y en particular los relacionados en el artículo 166 del D.L. 1/2000, y la misma se ajustará a lo establecido en los artículos 138 a 149 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 13.- Inspección.**

El régimen de la inspección urbanística, así como el de las infracciones, sanciones, etc. se regula por los artículos 150 a 157 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y artículos 176 a 224 del D.L.1/2000.



## II. ORDENANZAS APLICABLES A CADA ZONA

### A.- INFLUENCIA PORTUARIA

#### Art. 14.- Uso preferente.

Con carácter preferente, y en concordancia con lo establecido en el artículo 95.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, se admiten los siguientes usos:

a) El uso de oficinas, que comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación. Corresponde a las actividades terciarias que tienen como función principal prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, y otros, a las empresas y/o los particulares, y tanto de carácter público como privado.

Se incluyen en este uso, por tanto, las oficinas de carácter público, como las de la Administración, los servicios de información y comunicación, agencias de noticias, de viajes, de aduanas, y de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, o con otros fines, despachos profesionales, funciones de oficina asociadas a otras actividades principales no de oficinas (construcción o servicios), y otras que presenten características adecuadas a la definición del párrafo anterior.

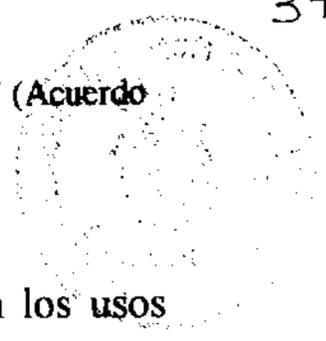
b) El uso de comercio, que comprende los locales destinados a la exposición y/o venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos o no en el mismo local. Se engloban en este uso las categorías siguientes:

b.1) Local comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente.

b.2) Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

b.3) Gran superficie comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma y alcanza dimensiones superiores a los 2.500 m<sup>2</sup>., y que son tanto de carácter alimentario como no alimentario, o mixto.

c) El uso de almacén, que comprende los espacios destinados a la conservación y depósito de cualquier tipo de materias, siempre que estas no sean nocivas, peligrosas, ni insalubres, o que siéndolo estén dotadas de las medidas correctoras



exigidas por la legislación específica vigente para su compatibilidad con los usos existentes y/o previstos en sus proximidades.

d) El uso de garaje, que comprende los espacios cerrados destinados a la guarda y/o aparcamiento de vehículos a motor.

**Art. 15.- Usos complementarios.**

Con carácter complementario, y en concordancia con lo establecido en el artículo 95.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, se admiten los siguientes usos:

a) El uso de vivienda, que corresponde a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, tanto en la categoría unifamiliar como plurifamiliar, hasta un 33 por 100 del total del volumen.

b) El uso de equipo cívico, definido en el apartado d) del artículo 54.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en las modalidades siguientes:

b.1) El uso administrativo, que engloba las dependencias ligadas a la Administración Pública y a los servicios de correos, teléfonos y telégrafos.

b.2) El uso recreativo y cultural, que incluye los locales destinados a representaciones y recreo público, como cines, teatros, los dedicados a actividades culturales, como museos y bibliotecas, los propios de las sociedades recreativas, como clubes privados y casinos, y los de carácter mixto, como las casas de cultura y similares.

c) El uso de industria, definido en los artículos 54.3, 55, 56 y 57 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en cuanto tengan vinculación con las actividades portuarias, en las categorías primera y segunda, en situación segunda.

Por tanto, se admiten las actividades no molestas, que corresponden a los talleres de carácter artesanal y familiar que utilicen motores de pequeña potencia y no sean origen de molestias para el exterior, y la actividades compatibles con la vivienda, que corresponde a los talleres e industrias de servicios, que aún siendo origen de molestias en mayor o menor grado, pueden éstas superarse fácilmente mediante la aplicación de medidas correctoras, y ambas actividades situadas en planta baja y de semisótano de edificio con el uso preferente establecido en el artículo anterior de éstas ordenanzas.



**Art. 16.- Solar edificable.**

Se considera como solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga acceso a una vía de vehículos o área peatonal.
- b) Que tenga un ancho mínimo en fachada de 5,00 m.
- c) No se considera configuración ni superficie mínima al solar para ser edificable.

**Art. 17.- Superficie ocupable.**

La superficie máxima ocupable del solar, tanto sobre rasante como bajo rasante, será la resultante de ajustar la fachada de la edificación a la alineación establecida en el plano nº 9 de la presente Revisión Parcial, con una superficie de 3.552,50 m<sup>2</sup>.

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de área peatonal, de uso público, ajustada en su rasante a la de la acera de la calzada a que da frente el solar.

**Art. 18.- Volumen.**

El volumen se determina de acuerdo con lo especificado en el artículo 79 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

La edificabilidad máxima permitida en cada solar es de 3,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

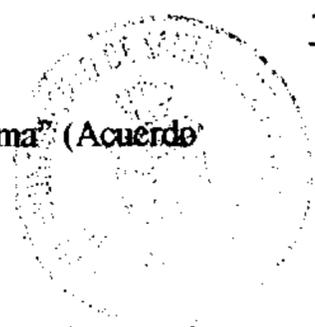
**Art. 19.- Altura edificación.**

La altura máxima de la edificación se fija en ocho (8) plantas en cada punto de la edificación referida al nivel del terreno exterior urbanizado.

La altura de la edificación se regula con las condiciones que se le señalan en los artículos 62 a 64 y 80 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 20.- Sobre altura.**

Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones de escalera, sala de maquinas de ascensor, locales de instalaciones, pabellones y terrazas cubiertas, cuya



superficie no exceda del 20 % de la planta edificada, siempre que su cubierta esté dentro de un plano de 45° de inclinación, apoyado en la línea de remate de ésta.

Las mismas se ajustarán a las condiciones que se le señalan en el artículo 67 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 21.- Salientes.**

Los miradores o cuerpos volados cerrados se permiten con un vuelo de 1,00 m. y los balcones o terrazas abiertas con un vuelo de 1,30 m., ambos contados a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, y con las condiciones que se le señalan en el artículo 69 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 22.- Semisótano.**

Se computará en la altura edificable como una planta completa cuando se verifique que el plano inferior del forjado de su techo está elevado como mínimo 1,40 m. por encima de la rasante, en cualquier punto de su fachada.

**Art. 23.- Sótanos.**

La totalidad del subsuelo del solar puede destinarse a sótano.

**Art. 24.- Aparcamientos.**

En toda edificación se dispondrá de una dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de volumen habitable.

Los mismos se ubicarán en espacios privados, libres o edificados, bien en el propio solar o en otro solar de la misma propiedad, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

Los garajes cumplirán lo establecido en el artículo 109 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 25.- Otras condiciones.**

Para otras condiciones de la edificación, no contenidas en los artículos anteriores de estas ordenanzas, tales como patios, entrantes, y otros, se seguirán las especificaciones al



Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



respecto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma

Con carácter previo a cualquier proyecto de edificación en ésta parcela se redactará y tramitará un estudio de detalle de la totalidad de la misma en el que se contenga su ordenación de volúmenes y las condiciones estéticas y de composición a que ha de ajustarse la edificación, con el objeto de que pudiéndose llevar a cabo la construcción por proyectos parciales la edificación total final responda a una unidad de criterio.



## B.- ESTACION DE GUAGUAS

### Art. 26.- Uso preferente.

Con carácter preferente se admite el uso de servicios en la categoría de estación de guaguas, definida en el artículo 54.4.e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en su concepción o modalidad de Intercambiador de Modos de Transportes, (público regular - público discrecional - vehículos privados).

### Art. 27.- Uso complementario.

Con carácter complementario se admiten los siguientes usos:

a) El uso de servicios, definido en el artículo 54.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en las modalidades siguientes:

a.1) El uso de oficinas, que comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en sus aspectos administrativo y de relación, vinculados a la estación de guaguas.

a.2) El uso de comercio, que comprende los locales destinados a la exposición y/o venta de mercancías, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos o no en el mismo local.

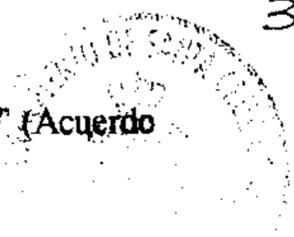
a.3) El uso de almacén, que comprende los espacios destinados a la conservación y depósito de cualquier tipo de materia, propias del uso preferente o de los de oficina y comercio.

a.4) El uso de garaje, que comprende los espacios cerrados destinados a la guarda y/o aparcamientos de vehículos a motor.

a.5) El uso de estaciones, que comprende las instalaciones para la distribución y venta de carburantes, y, en general, las adecuadas al mantenimiento de los vehículos a motor.

b) El uso de equipo cívico, definido en el artículo 54.5.d) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, en las modalidades siguientes:

b.1) El uso administrativo, que engloba las dependencias ligadas a la Administración Pública y a los servicios de correos, teléfonos y telégrafos.



b.2) El uso recreativo y cultural, que incluye los locales destinados a representaciones y recreo público, como cines, teatros, los dedicados a actividades culturales, como museos y bibliotecas, los propios de las sociedades recreativas, como clubes privados y casinos, y los de carácter mixto, como las casas de cultura y similares.

b.3) El uso de infraestructura, que comprende los elementos de los sistemas de infraestructura no incluidos en el sistema viario, tales como estaciones depuradoras y transformadoras.

**Art. 28.- Solar edificable.**

El solar edificable es único e indivisible, el señalado con la letra B en los planos de la presente Revisión Parcial, con una superficie de 8.185,97 m<sup>2</sup>.

**Art. 29.- Volumen.**

El volumen se determina de acuerdo con lo especificado en el artículo 79 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

La edificabilidad máxima permitida en el solar es de 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 30.- Aparcamientos.**

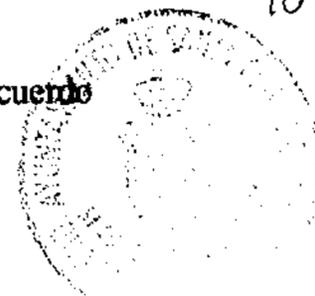
En su concepción de Intercambiador de Modos de Transportes se exige una dotación de aparcamientos de como mínimo 500 plazas.

Los garajes cumplirán lo establecido en el artículo 109 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

**Art. 31.- Otras condiciones.**

Dada la singularidad de la edificación que ha de proyectarse en el solar no se establecen condiciones para la misma en cuanto a ocupación, altura, sobrealtura, salientes, retranqueos, etc., en las que se deja absoluta libertad al proyectista en su aplicación.

En particular, no se computarán como superficie habitable aquella superficie construida que esté totalmente abierta, excepto antepechos y elementos estructurales, al menos en dos de sus frentes, siempre que su destino sea exclusivamente el de garaje, así como sus rampas y accesos.



## C.- ESPACIO LIBRE PUBLICO

### Art. 32.- Condiciones de uso.

Se permite única y exclusivamente el uso de espacio libre de carácter público con destino a jardines y áreas de juego y recreo para niños.

Corresponde a la parcela señalada con la letra C en el correspondiente plano de este Revisión Parcial, con una superficie de 4.098,00 m<sup>2</sup>.

### Art. 33.- Actuaciones.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, no permitiéndose mas actuaciones que las de plantaciones de arbolado y jardinería y las de adecuación de zonas de esparcimiento.

### Art. 34.- Jardines.

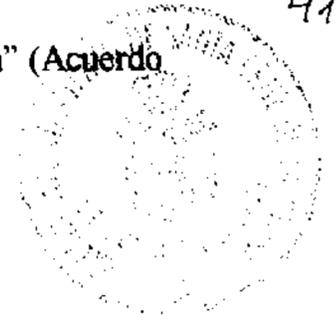
En el correspondiente proyecto de urbanización se limitará y proyectará en la parcela C con destino a espacio libre público, zona de jardines que cumplirá las condiciones que se le exigen en el artículo 4.a) del Anexo al Reglamento de Planeamiento, es decir:

- presentar una superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro.
- poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- tener garantizado su soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

### Art. 35.- Areas de juego y recreo para niños.

En el correspondiente proyecto de urbanización se limitará y proyectará en la parcela C con destino a espacio libre público, áreas de juego y recreo para niños, que cumplirá las condiciones que se le exigen en el artículo 4.b) del Anexo al Reglamento de Planeamiento, es decir:

- presentar una superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m. de diámetro.
- equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.



## D.- VIARIO LOCAL

### **Art. 36.- Uso.**

No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos, en concordancia con lo establecido en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

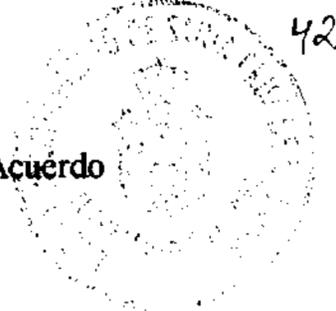
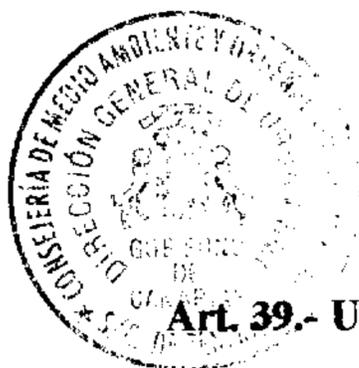
### **Art. 37.- Subsuelo.**

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

### **Art. 38.- Diseño.**

La vía se ejecutará evitando en todo caso incrementos de coste en la ejecución del sistema general viario denominado Vía Exterior y si ésta se encontrase ejecutada no menoscabando su seguridad.

La red viaria cumplirá las condiciones mínimas de accesibilidad urbanística establecidas en el Anexo I del Reglamento de la Ley Autonómica, 8/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.



## **E.- VIA EXTERIOR**

### **Art. 39.- Uso.**

Se corresponde con el sistema general viario del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma denominado Vía Exterior en el tramo que discurre por el ámbito Balcón de La Palma, ocupando terrenos del mismo con una superficie total de 13.943,68 m<sup>2</sup>.

No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos, en concordancia con lo establecido en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

### **Art. 40.- Subsuelo.**

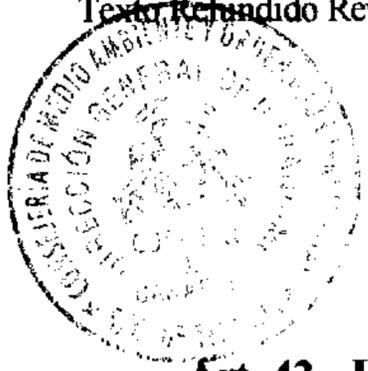
En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructuras como aseos, aparcamientos o similares.

### **Art. 41.- Diseño.**

La Vía Exterior se ajustará a las condiciones del correspondiente proyecto técnico aprobado por la Administración del Estado y Autonómica, a quienes corresponde su financiación en el marco del vigente convenio de carreteras, previa conformidad del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

La misma, en aplicación del artículo 45 de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, y artículo 83 del Decreto 131/1995, Reglamento de Carreteras de Canarias, tiene la consideración de red arterial, en el ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado Balcón de La Palma, por lo que se ajustará al título cuarto de los anteriormente citados, Ley y Reglamento.

En consecuencia, se establece una franja de terreno de 8 m. de anchura desde la arista exterior de la explanación de la vía con el carácter de dominio público y se determina como línea límite de edificación la señalada en el plano nº 9 de esta Revisión Parcial.



### F.- PARQUE RISCO DE LA CONCEPCION

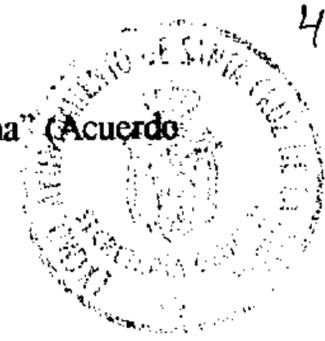
#### Art. 42.- Uso.

Se corresponde con el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, denominado Parque Risco de La Concepción incluido en el ámbito Balcón de La Palma, ocupando terrenos del mismo con una superficie total de 16.800,00 m<sup>2</sup>.

Se trata de un elemento básico de la estructura municipal, con la finalidad fundamental de posibilitar un medio natural apto para el esparcimiento urbano, situado en una posición proxima a la localización de la población y de fácil acceso desde la red viaria urbana.

Se permite única y exclusivamente el uso de espacio libre de carácter público con destino a jardines, así como todos aquellos usos que potencien o complementen el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza, todo ello en concordancia con lo establecido en el artículo 94 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

En la plantación de especies vegetales se prohíbe la introducción de especies exóticas y no propias del ambiente natural del área.



### III.- CONDICIONES SANITARIAS DE LA EDIFICACION

#### Art. 43.- Ventilación e iluminación.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en los artículos 96, 97 y 98 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y en los apartados 3 y 4 del Anexo al Decreto 47/1991 de condiciones de habitabilidad de las viviendas.

En garajes, la ventilación natural o forzada será tal que impida la acumulación de humos o gases nocivos en proporción superior a la admitida por la normativa vigente.

#### Art. 44.- Semisotano.

Se entiende por semisotano las dependencias de la edificación que teniendo el piso bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, la cara inferior del forjado techo está a una altura máxima de 1,40 m. sobre dicha rasante.

No se permiten viviendas en semisotano excepto en la situación señalada en el artículo 99.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

#### Art. 45.- Sotano.

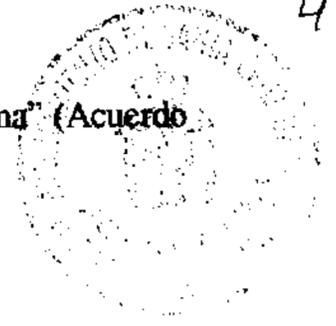
En planta de sotano solamente podrá establecerse un local comercial cuando esté unido a un semisotano o planta baja mediante escaleras y aberturas de contacto, de una superficie, al menos, del 25 por 100 de la de la planta de sotano.

#### Art. 46.- Altura libre.

La altura libre mínima permitida para cada tipo de local es la siguiente:

Comercial.....	3,20 m.
Oficina y vivienda .....	2,50 m.
Aseo y servicio .....	2,40 m.
Garaje .....	2,20 m.
Escalera .....	2,40 m.

Se permitirá el cuelgue de los elementos constructivos estructurales, de instalaciones o de decoración hasta una altura mínima de 2,20 m., siempre que su superficie en planta no supere el 30% de la superficie del local correspondiente.



Bajo cubiertas inclinadas o losas de escalera se computará la superficie util a partir de una altura libre de 1,90 m.

**Art. 47.- Vivienda.**

La vivienda en cuanto a cabida mínima y dimensiones de las diferentes piezas de que consta cumplirá lo establecido en los artículos 103, 104 y 105 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y apartado 2 del Anexo al Decreto 47/1991, de condiciones de habitabilidad de las viviendas.

**Art. 48.- Pasillo y escalera.**

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de La Palma y apartado 9 del Anexo al Decreto 47/1991, de condiciones de habitabilidad de las viviendas.

**Art. 49.-Garaje.**

Los garajes cumplirán las condiciones que se le exigen en el artículo 109 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y apartado 10 del Anexo al Decreto 47/1991, de condiciones de habitabilidad de las viviendas.

**Art. 50.- Calidad.**

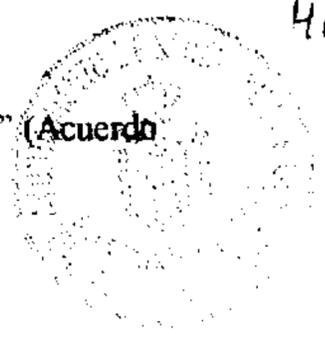
Las edificaciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

**Art. 51.- Aislamiento térmico.**

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento termico que se le exigen en la norma basica, NBE-CT-79, sobre condiciones termicas en los edificios.

A tal fin deberá adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos mas soleados durante el verano.

**Art. 52.- Aislamiento acustico.**



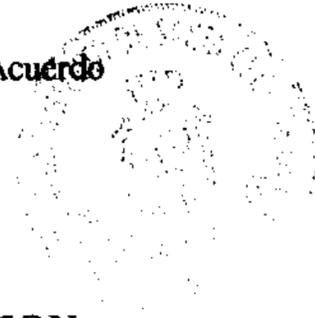
Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acustico que se le exigen en la norma básica, NBE-CA-88, sobre condiciones acusticas en los edificios.

Se atenderá especialmente a garantizar el debido aislamiento entre edificaciones contiguas y en general el de estas con las fuentes productoras de ruidos.

**Art. 53.- Barrera antihumedad.**

Todo local de las edificaciones deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A tal fin las soleras, los muros perimetrales de sotanos, las cubiertas, las juntas de construcción, etc. estarán convenientemente impermeabilizados.

Se cumplirá la norma básica, NBE-QB-90, sobre impermeabilización de cubiertas con materiales bituminosos.



#### **IV.- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA EDIFICACION.**

##### **Art. 54.- Agua.**

Todo edificio dispondrá en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destina. La red de agua potable abastecerá a todos los lugares de aseo y a cuantos otros sea necesario dada su actividad.

Se exige una reserva mínima de agua potable para cada vivienda de 200 litros por persona y día.

En lugar fácilmente accesible desde el exterior se emplazará los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención, con arreglo a las normas e instrucciones que dicte el Ayuntamiento.

##### **Art. 55.- Energía eléctrica.**

Todo edificio dispondrá de instalación de energía eléctrica que cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan, demás disposiciones específicas vigentes y normas de la empresa suministradora.

En lugar fácilmente accesible desde el exterior se emplazará los contadores de suministro y los mecanismos de seguridad, con arreglo a las disposiciones vigentes e instrucciones de la empresa suministradora.

##### **Art. 56.- Combustibles.**

La instalación, almacenamiento y utilización de combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones exigidas por la reglamentación específica y por la empresa suministradora.

Se dotará de los filtros y medidas correctoras que adecuen la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos a los niveles mínimos exigidos por la legislación específica vigente.

##### **Art. 57.- Telefónica.**

Todo edificio tendrá previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio. A tal fin se seguirán las normas e instrucciones de la empresa telefónica suministradora del servicio.

**Art. 58.- Radio y televisión.**

Todo edificio tendrá previsión de instalación y de equipos receptores de radio y televisión con la correspondiente antena colectiva. En la ubicación de esta se tendrá especialmente en cuenta el menor impacto visual y la menor visibilidad desde los espacios públicos.

Se cumplirá lo previsto en el R.D. Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para acceso a los servicios de telecomunicación y el Reglamento que la desarrolla (R.D. 279/1999).

**Art. 59.- Servicio postal.**

Todo edificio dispondrá de buzones para recogida de correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**Art. 60.- Evacuación de aguas pluviales.**

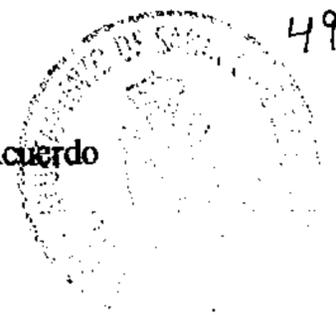
El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, de bajantes y colectores interiores, que las haga llegar a través de colector subterráneo a la red de alcantarillado urbano previsto para este fin.

**Art. 61.- Evacuación de aguas residuales.**

La evacuación de aguas residuales se hará mediante un sistema de recogida, de bajantes y colectores interiores, que las haga llegar a través de colector subterráneo, por medio de arqueta o pozo de registro, a la red de alcantarillado urbano prevista para este fin.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

**Art. 62.- Evacuación de humos y gases.**



La salida de humos y gases en general se conducirá por conducto o chimenea apropiada a la instalación de que se trate, y de tal manera que estará dotado de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de estos cause molestias o perjuicios a terceros.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica esten vigentes y el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que se causan perjuicios a terceros o los sistemas de corrección son manifiestamente mejorables.

Los conductos y chimeneas de evacuación tendrán adecuada solución estética en concordancia con las fachadas y cubiertas.

#### **Art. 63.- Evacuación de residuos solidos.**

Todo edificio contará en lugar fácilmente accesible desde el exterior de recipiente ventilado, para contenedores de basuras, dotado de puerta con cierre a presión.

Los trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente.

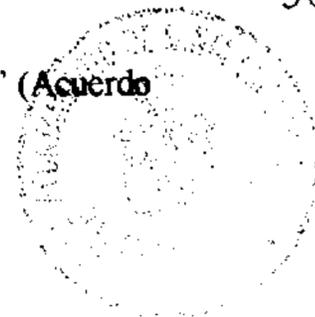
Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **Art. 64.- Clima artificial.**

Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación natural, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje urbano.

La instalación de climatización cumplirá la normativa, tanto de funcionamiento como de diseño, que le es de aplicación.

La salida de aire caliente de la refrigeración, no se hará en la medida de lo posible sobre la vía pública. En último extremo no se hará a altura menor de 3 m. y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.



## V.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

### Art. 65.- Condiciones estéticas.

De acuerdo con el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, el color de los paramentos de fachadas de los edificios debe ser el natural de los materiales. Se necesita licencia municipal expresa para las superficies pintadas, salvo que los colores a utilizar sean blanco u ocre.

No son permitidos paramentos exteriores sin el acabado correspondiente y aquellos, que como consecuencia de diferencias de alturas u otras causas, hubiesen de quedar al descubierto, deberán tratarse como si de fachadas se tratase, incluso en lo referente a materiales, que habrán de ser similares a los de esta.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte discordante, inconveniente, o lesiva para la imagen del polígono. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados, y el modo en que se utilicen, su calidad o su color.

### Art. 66.- Obras.

Las obras en relación a la vía pública cumplirán las condiciones que se le exigen en los artículos 114 a 122 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma.

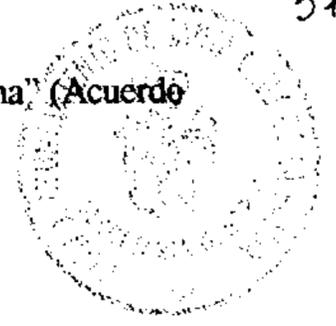
### Art. 67.- Condiciones ambientales.

Las edificaciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y sus instalaciones adoptará las medidas necesarias y suficientes para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

A tal fin se cumplirá estrictamente la legislación vigente en la materia.

### Art. 68.- Protección contra incendios.

Todo edificio deberá cumplir las medidas, que en orden a la protección contra incendios, están establecidas en la norma básica, NBE-CPI-96, de condiciones de protección contra incendios en los edificios.



**Art. 69.- Polución luminosa.**

La iluminación exterior de los edificios se ajustará a lo prescrito en los artículos 158 a 162 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, que tienen por objeto preservar el cielo contra la polución luminosa excesiva por los perjuicios que conlleva y en especial para la observación astronómica que se realiza desde las instalaciones internacionales del I.A.C. en el Roque de los Muchachos. Asimismo se cumplirá la legislación vigente y normas e instrucciones complementarias dictadas con dicha finalidad, (Ley 31/1998 y su Reglamento, R.D. 243/1992).

**Art. 70.- Barreras arquitectónicas.**

Con objeto de evitar las barreras arquitectónicas que se producen para las personas impedidas o disminuidas físicas se aplicará lo dispuesto en los artículos 164 a 168 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y en el Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, (Decreto 227/1997), en todos los edificios.



## VI.- DISPOSICION FINAL

### Art. 71.- Disposición final.

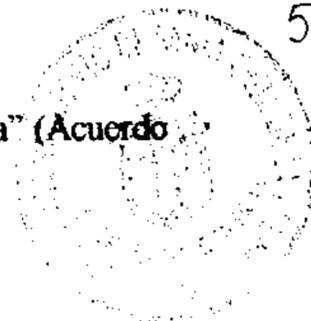
En todo lo no previsto en estas ordenanzas regirán las normas contenidas en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en aplicación de la disposición transitoria décima de este, en los reglamentos estatales, Planeamiento, (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), y Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto), en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y en las demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Santa Cruz de La Palma, julio de 2.003

**Rafael Daranas Hernandez - Luis Miguel Martin Rodriguez**

**Arquitectos**

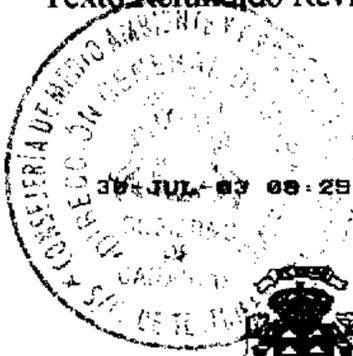
Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL  
AMBITO DE SUELO URBANIZABLE "BALCON DE LA PALMA"  
(ACUERDO DE COTMAC EN SESION DE 25 DE JUNIO DE 2003)**

**ANEXO 1  
ACUERDO DE LA COTMAC**

Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



ID: 476270

PAG. 273



GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE SANTA CRUZ DE TENERIFE REGISTRO DE SALIDA	
Fecha 22/07/03	N.º Reg. PTSCV 12080 N.º Gra. 309944

03/7/JDH/kp (23/03)

Sr. Alcalde - Presicente del Ayuntamiento de de Santa Cruz de La Palma

ASUNTO: REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O. EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE Balcón de La Palma. T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA (LA PALMA)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 25 de junio de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE**, al amparo de lo establecido en el art. 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, la revisión parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de suelo urbanizable "balcón de La Palma", a reserva de que se subsanen las deficiencias que a continuación se señalan y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma:

1. El sector que se corresponde con el ámbito de la unidad de actuación numero 1 "sistema general de espacios libres", mantendrá la clasificación de suelo dispuesta en el planeamiento vigente.
2. Se deberán separar del contenido del documento el texto y las referencias en el mismo respecto al convenio urbanístico incorporado, puesto que según el artículo 32 del citado Texto Refundido, dicho convenio no tiene que formar parte integrante de la documentación del plan general.
3. Se deberán incorporar en la normativa urbanística, como condición a cumplir por el proyecto de urbanización, aquellas que se derivan del cumplimiento del informe de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias emitido al respecto.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma y al Cabildo Insular de La Palma.

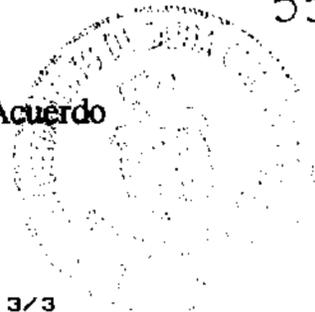
**TERCERO.** Una vez corregidas las deficiencias advertidas y emitidos los informes técnicos pertinentes, se dictará Orden por el Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente declarando subsanadas las deficiencias y ordenando la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa cabe interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo.

C/ Galcerán, 13, Local 17  
Edif. Salesianos  
Tels. (922) 47 37 00 - Fax: (922) 47 37 38  
38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Edif. Usos Múltiples II 4ª Planta  
C/. Profesor Agustín Millares Carré, 18  
Tels. (928) 306403 - Fax: (928) 306575  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Texto Refundido Revisión Parcial del P.G.O. de Santa Cruz de La Palma "Balcón de La Palma" (Acuerdo de COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003)



30-JUL-03 09:29 DE

ID: 476270

PAG. 3/3



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE  
Dirección General de  
Ordenación del Territorio



Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Santa Cruz de Tenerife, 18 de julio de 2003

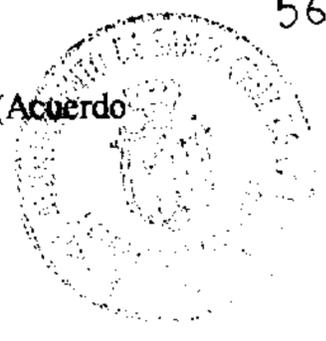
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS  
P.A. JEFE DE SERVICIO DE ORGANOS COLEGIADOS OCCIDENTAL.



*[Handwritten Signature]*  
Juan Diego Hernández Domínguez

C/ Gálicerán, 15, Local 17  
Edif. Salesianos  
Tels. (922) 47 37 00 - Fax: (922) 47 37 38  
39002 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Edif. Usos Múltiples II, 4ª Planta  
C/. Profesor Agustín Millares Cario, 18  
Tels. (928) 306403 - Fax: (928) 36 6575  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

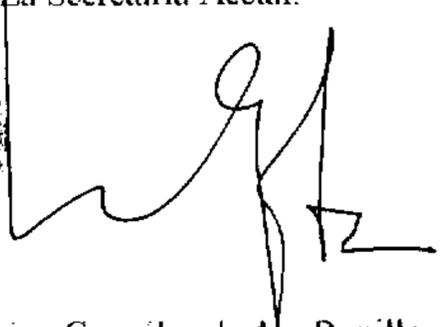


**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE SUELO URBANIZABLE "BALCON DE LA PALMA" (ACUERDO DE COTMAC EN SESION DE 25 DE JUNIO DE 2003)**

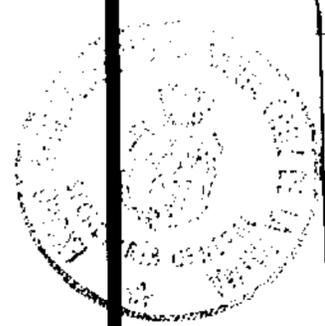
Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla



**ANEXO 2  
DOCUMENTOS DE MEMORIA DE ORDENACION MODIFICADOS**

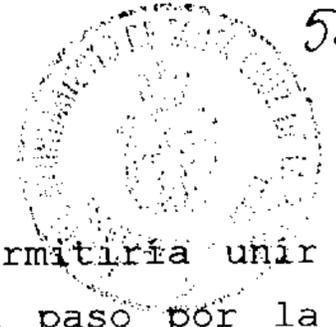
**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.**

**“BALCON DE LA PALMA”**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.2.1.b1)**

**Documento Vigente**



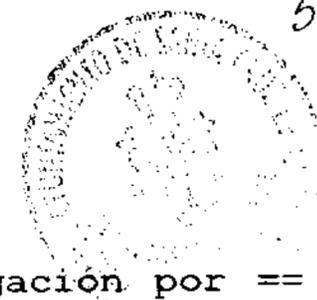
corte. Esta carretera a nivel insular permitiría unir ambas vertientes de la Isla, evitando el paso por la Cumbre, con una vía de estándares aptos para el tráfico pesado.

- Carretera TF-812 de Sta. Cruz de La Palma a los Llanos de Aridane por la Cumbre. Se mantiene en su estado actual, propugnando su mejora por el Aeropuerto Viejo. El Plan señala sus posibles accesos. dentro de un régimen de protección prioritaria.
- Carretera general C-832. Deriva su carácter insular hacia el comarcal, dentro del esquema expuesto. Además de la mejora de firme, requiere la rectificación de todas aquellas curvas en las que la topografía y el estado de la edificación lo permitan.

b) tráfico de carácter comarcal y municipal identificado con el que tiene origen - destino en los municipios de la Comarca. La red de caminos y vías en las que se apoya complementan las indicadas en el punto anterior, formando un sistema cuya estructura básica es una malla rectangular deformado, en la que se apoyan los distintos asentamientos de la Comarca. Esta red, conforme el plano de ordenación viario, integra las siguientes vías:

b1) En sentido longitudinal N-S

- Carretera de enlace de la C-832 a la TF-812 por Breña Alta, prolongación por las Nieves y 1, 'iirca hasta = su enlace con la C-830. Se mantiene la traza actual, mejorando las curvas en lo posible y modificándola a su paso por el Santuario de Las Nieves. Esta carretera constituye el límite superior de las áreas de posible implantación urbana, en cuya virtud se propone su paso en circunvalación por S. Pedro y Mazo.



Vía de Cornisa de Sta. Cruz y su prolongación por ==  
La Caldereta y La Grama hasta el camino de San José.  
Esta vía de nueva creación constituye, con la =====  
TF-V-8142 de La Polvacera a Tigalate, un eje central  
de comunicaciones que permitiría mejorar la accesibi-  
lidad desde trazo a Las Breñas y Sta. Cruz.

b<sub>2</sub>) En sentido transversal E.0

- Variante de la carretera de Mirca, como complemento de aquella en el área urbanizable que allí se = propone.
- Carretera de la Dehesa, modificando su tramo de acceso a la vía de Cornisa.
- Vía de Las Nieves, con una posible prolongación por el lecho del Barranco hasta el Santuario, lo que supondrá una alternativa de la carretera de La Dehesa.
- Avenida de Los Dolores, como vía urbana propiamente dicha.
- Carretera del Zumacal, como enlace de S. Pedro con S. Antonio y soporte del desarrollo de Cuatro Caminos.
- Carretera general C-832 entre S. Antonio y La Montaña de La Breña, prolongándose desde la Polvacera en su nuevo acceso al Aeropuerto.
- Vía de acceso al Aeropuerto desde la TF-V-8142 a Loderero. Se mantiene en su estado actual, mejorando algunas curvas.
- Vía de acceso al Puerto de [lazo desde TF-V-8142 y= su prolongación hasta la Playa de las Salineras, =

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

60

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**TEXTO REFUNDIDO REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL ÁMBITO DE S.U.**

**“BALCON DE LA PALMA”**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable “Balcón de La Palma”, fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de Agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de Agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla

MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.2.1.b1)

Documento Revisado



corte. Esta carretera a nivel insular permitiría unir ambas vertientes de la Isla, evitando el paso por la Cumbre, con una vía de estándares aptos para el tráfico pesado.

- Carretera TF-812 de Sta. Cruz de La Palma a los Llanos de Aridane por la Cumbre. Se mantiene en su estado actual, propugnando su mejora por el Aeropuerto Viejo. El Plan señala sus posibles accesos. dentro de un régimen de protección prioritaria.
- Carretera general C-832. Deriva su carácter insular hacia el comarcal, dentro del esquema expuesto. Además de la mejora de firme, requiere la rectificación de todas aquellas curvas en las que la topografía y el estado de la edificación lo permitan.

b) tráfico de carácter comarcal y municipal identificado con el que tiene origen - destino en los municipios de la Comarca. La red de caminos y vías en las que se apoya complementan las indicadas en el punto anterior, formando un sistema cuya estructura básica es una malla rectangular deformado, en la que se apoyan los distintos asentamientos de la Comarca. Esta red, conforme el plano de ordenación viario, integra las siguientes vías:

b1) En sentido longitudinal N-S

- Carretera de enlace de la C-832 a la TF-812 por Breña Alta, prolongación por las Nieves y 1, 'iirca hasta = su enlace con la C-830. Se mantiene la traza actual, mejorando las curvas en lo posible y modificándola a su paso por el Santuario de Las Nieves. Esta carretera constituye el límite superior de las áreas de posible implantación urbana, en cuya virtud se propone su paso en circunvalación por S. Pedro y Mazo.



Vía Exterior que atravesando en varios túneles las laderas de poniente de Santa Cruz de La Palma, enlaza la carretera C-830 con la TF-812 en el Túnel bajo el Risco de La Concepción, constituyendo un eje longitudinal que canaliza el tráfico de paso y el de mercancías del puerto, sin afección sobre la trama urbana, mejorando considerablemente la accesibilidad de esta

b<sub>2</sub>) En sentido transversal E.0

- Variante de la carretera de Mirca, como complemento de aquella en el área urbanizable que allí se propone.
- Carretera de la Dehesa, modificando su tramo de acceso a la vía de Cornisa.
- Vía de Las Nieves, con una posible prolongación por el lecho del Barranco hasta el Santuario, lo que supondrá una alternativa de la carretera de La Dehesa.
- Avenida de Los Dolores, como vía urbana propiamente dicha.
- Carretera del Zumacal, como enlace de S. Pedro con S. Antonio y soporte del desarrollo de Cuatro Caminos.
- Carretera general C-832 entre S. Antonio y La Montaña de La Breña, prolongándose desde la Polvacera en su nuevo acceso al Aeropuerto.
- Vía de acceso al Aeropuerto desde la TF-V-8142 a Loderó. Se mantiene en su estado actual, mejorando algunas curvas.
- Vía de acceso al Puerto de Mazo desde TF-V-8142 y su prolongación hasta la Playa de las Salineras, =



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
"BALCON DE LA PALMA"  
(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.3.2  
Documento Vigente**



dad y la disponibilidad de espacios al servicio del tiempo libre cotidiano.

El cumplimiento de la primera función requiere su ordenación en superficies tales que permitan la supervivencia de la vegetación. En relación a la segunda, el cumplimiento de los objetivos al servicio del ciudadano exige espacios de variada tipología, con diversidad de aspectos y caracteres que respondan a las necesidades de los distintos grupos de habitantes, según sus condiciones sociales y profesionales, así como de su edad.

En consecuencia debe establecerse, conforme la tipología de zonas verdes adoptadas, una normativa que contemple aquellos factores más característicos y fundamentales, que regulen su pleno valor y funcionamiento, tales como: =

- Radio de influencia en tiempo y distancia.
- Estándares cuantitativos y cualitativos, superficies, pendientes, soleamiento y circunstancias similares.
- Equipamiento básico a integrar y actividades permitidas.
- Características y tratamiento de su vegetación.

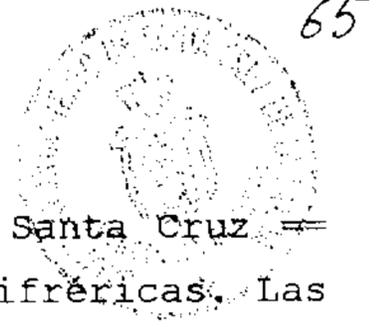
A estos efectos, la tipología de los espacios verdes pueden definirse en la forma siguiente:

- Parque urbano.
- Jardín vecinal.
- Areas de juego y recreo para niños.
- Areas peatonales.

#### 4.3.2. Espacios libres de carácter general.

El parque urbano se define como un elemento básico de la estructura municipal, como tal integrado en los sistemas generales. Su finalidad fundamental es la de posibilitar un medio natural apto para el esparcimiento urbano, situado en una posición próxima a la localización de la población y de fácil acceso desde la red viaria urbana.

La reducida escala de los núcleos urbanos de la Comarca limita el peso de este elemento, cuyas funciones quedan relegadas por la inmediatez del propio medio rural. Por =



otra parte, la falta de suelo disponible en Santa Cruz == obliga a situar los parques en las áreas periféricas. Las superficies de estas áreas son:

- Parque de El Pilar, junto al barrio de este nombre, con acceso desde el Barranco de Los Dolores y una posición= privilegiada por las panorámicas sobre la ciudad y el cauce de los dos barrancos. Tiene una superficie de === 2,5 Hs.
- Parque del Risco de La Concepción, en La Ladera Norte, sobre el linde del término municipal con Breña Alta, = protegido el grupo de árboles allí existente, con una superficie de 1,5 Hs.
- Parque de La Plaza de S. Fernando, con una superficie = de 1,22 Hs.
- Parque del Barranco del Carmen, situado frente a la Escuela Profesional, con una superficie de 1,5 Hs.
- Parque de Mirca, como centro de la zona urbanizable, con una superficie de 3,3 Hs.
- Parque Miranda, con una extensión de 2,25 Hs.
- Parque El Dorador, con una extensión de 6,50 Hs.
- Finalmente como marco del Santuario de Las Nieves, === se delimita un parque comarcal de 9,50 Hs.

La superficie total de suelo así calificado, cu - bre ya casi el estandar de los 5 m2/hab, especificado en el artículo 12.1. L.S. para la población prevista en suelo urbano en el año 1.990. El incremento hasta el año horizonte 2.010 se ---

**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.**

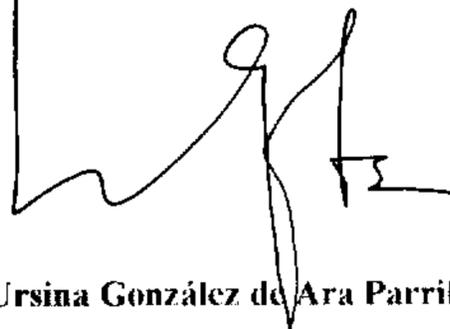
**“BALCON DE LA PALMA”**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable “Balcón de La Palma”, fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla



**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.3.2**

**Documento Revisado**



dad y la disponibilidad de espacios al servicio del tiempo libre cotidiano.

El cumplimiento de la primera función requiere su ordenación en superficies tales que permitan la supervivencia de la vegetación. En relación a la segunda, el cumplimiento de los objetivos al servicio del ciudadano exige espacios de variada tipología, con diversidad de aspectos y caracteres que respondan a las necesidades de los distintos grupos de habitantes, según sus condiciones sociales y profesionales, así como de su edad.

En consecuencia debe establecerse, conforme la tipología de zonas verdes adoptadas, una normativa que contemple aquellos factores más característicos y fundamentales, que regulen su pleno valor y funcionamiento, tales como: =

- Radio de influencia en tiempo y distancia.
- Estándares cuantitativos y cualitativos, superficies, pendientes, soleamiento y circunstancias similares.
- Equipamiento básico a integrar y actividades permitidas.
- Características y tratamiento de su vegetación.

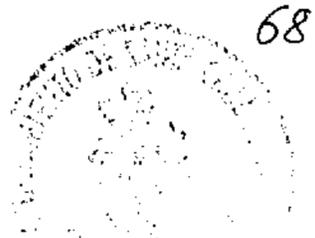
A estos efectos, la tipología de los espacios verdes pueden definirse en la forma siguiente:

- Parque urbano.
- Jardín vecinal.
- Areas de juego y recreo para niños.
- Areas peatonales.

#### 4.3.2. Espacios libres de carácter general.

El parque urbano se define como un elemento básico de la estructura municipal, como tal integrado en los sistemas generales. Su finalidad fundamental es la de posibilitar un medio natural apto para el esparcimiento urbano, situado en una posición próxima a la localización de la población y de fácil acceso desde la red viaria urbana.

La reducida escala de los núcleos urbanos de la Comarca limita el peso de este elemento, cuyas funciones quedan relegadas por la inmediatez del propio medio rural. Por =



otra parte, la falta de suelo disponible en Santa Cruz == obliga a situar los parques en las áreas periféricas. Las superficies de estas áreas son:

- Parque de El Pilar, junto al barrio de este nombre, con acceso desde el Barranco de Los Dolores y una posición= privilegiada por las panorámicas sobre la ciudad y el cauce de los dos barrancos. Tiene una superficie de === 2,5 Hs.
- Parque del Risco de La Concepción, en la ladera Norte,= sobre el linde del término municipal con Breña Alta, == protegido el grupo de árboles allí existente, mantiene la Clasificación de Suelo Urbanizable que le otorga el Plan General vigente. Tiene una superficie de 1,68 Hs.
- Parque de La Plaza de S. Fernando, con una superficie = de 1,22 Hs.
- Parque del Barranco del Carmen, situado frente a la Escuela Profesional, con una superficie de 1,5 Hs.
- Parque de Mirca, como centro de la zona urbanizable, con una superficie de 3,3 Hs.
- Parque Miranda, con una extensión de 2,25 Hs.
- Parque El Dorador, con una extensión de 6,50 Hs.
- Finalmente como marco del Santuario de Las Nieves, === se delimita un parque comarcal de 9,50 Hs.

La superficie total de suelo así calificado, cu - bre ya casi el estandar de los 5 m2/hab, especificado en el artículo 12.1. L.S. para la población prevista en suelo urbano en el año 1.990. El incremento hasta el año horizonte 2.010 se ---



**TEXTO REUNIFICADO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
 "BALCON DE LA PALMA"  
 (Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.4.2.f)  
 Documento Vigente**



de Policía Sanitaria Mortuoria, unificó la legislación hasta el momento vigente, estableciendo la obligatoriedad de su existencia a nivel municipal con una capacidad equivalente, al menos, al índice de defunciones del anterior decenio. La superficie ocupada depende totalmente del tipo de cementerio que se adopte, si bien puede considerarse la de 1 a 2 m<sup>2</sup>/hab., lo que arroja una reserva de 3 a 6 Hs. Para su ubicación existirán dos alternativas, la prevista en el Plan vigente de Santa Cruz de La Palma, junto al Santuario de Las Nieves, y la proyectada para el Municipio de Breña Baja, junto a la Montaña de la Breña, que el Plan propone.

Otros servicios, como bomberos, limpieza y estaciones de autobuses, dependen de la organización y número de vehículos que se estime más idóneo. Las reservas de suelo para estos usos podrían estimarse entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

La estación de autobuses se va a construir en Santa Cruz, en los terrenos anexos al Puerto. El servicio de bomberos debe ubicarse en la zona portuaria de Breña Baja por su mejor accesibilidad, mientras que el de limpieza en la zona industrial de Mirca.

Por lo que se refiere al vertedero, los estudios realizados por el Cabildo se concretan en una serie de alternativas de emplazamiento de las que no se incluye referencia indicativa, dado que es posible que por su carácter insular no se sitúe en la Comarca. Es de advertir que tanto el matadero como el vertedero así como la depuradora comarcal se dispondrán en suelo rústico, conforme lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, y artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
 "BALCON DE LA PALMA"**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)



Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de Agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de Agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 4.4.2.f)**

Documento Revisado

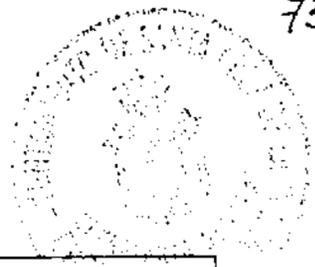


de Policía Sanitaria Mortuoria, unificó la legislación hasta el momento vigente, estableciendo la obligatoriedad de su existencia a nivel municipal con una capacidad equivalente, al menos, al índice de defunciones del anterior decenio. La superficie ocupada depende totalmente del tipo de cementerio que se adopte, si bien puede considerarse la de 1 a 2 m<sup>2</sup>/hab., lo que arroja una reserva de 3 a 6 Hs. Para su ubicación existirán dos alternativas, la prevista en el Plan vigente de Santa Cruz de La Palma, junto al Santuario de Las Nieves, y la proyectada para el Municipio de Breña Baja, junto a la Montaña de la Breña, que el Plan propone.

Otros servicios, como bomberos, limpieza y estaciones de autobuses, dependen de la organización y número de vehículos que se estime más idóneo. Las reservas de suelo para estos usos podrían estimarse entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

La estación de autobuses, en su concepto de intercambiador de modos de transporte, se va a construir en Santa Cruz de La Palma como equipo local en el sector de suelo urbano no consolidado ordenado Balcón de La Palma, calificado como zona de influencia portuaria.

Por lo que se refiere al vertedero, los estudios realizados por el Cabildo se concretan en una serie de alternativas de emplazamiento de las que no se incluye referencia indicativa, dado que es posible que por su carácter insular no se sitúe en la Comarca. Es de advertir que tanto el matadero como el vertedero así como la depuradora comarcal se dispondrán en suelo rústico, conforme lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, y artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
 "BALCON DE LA PALMA"  
 (Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 6.2.1.a)  
 Documento Vigente**



\* Observaciones

dotaciones teóricas	3,60 Ha.
déficit	0,25 Ha.

a<sub>9</sub>) Unidad 8

\* Características: comprende el actual núcleo de población de Mirca, de construcción mayoritariamente reciente, al Naciente del Horno Espanta, apoyada en la carretera general del Norte.

* Superficie total del área	8,14 Hs
edificación privada	3,38 Hs
dotaciones	1,24 Hs
viario	3,52 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

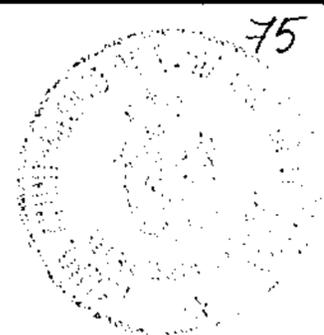
coeficiente	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densidad	53 vda/Ha

\* Observaciones

dotaciones teóricas	2,45 Ha.
deficit	1,21 Ha.

a<sub>9</sub>) Unidad 9

\* Características: Constituida por la edificación linealmente dispuesta sobre el Camino de la Encarnación, en la zona de El Planto, edificación predominantemente = en primero y segundo período de su vida.



* Superficie total del área	4,32 Hs
edificación privada	3,26 Hs
dotaciones	0,16 Hs
viario	0,90 Hs
* Condiciones de aprovechamiento bruto	
coeficiente	1,51 m2/m2
densidad	97 vda/Ha
* Observaciones	
dotaciones teóricas	2,67 Ha.
deficit	1,51 Ha.

Se introduce un apartado a )



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U. "BALCON DE LA PALMA"**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de Agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de Agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla



**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 6.2.1.a)**  
Documento Revisado



\* Observaciones

dotaciones teóricas	3,60 Ha.
déficit	0,25 Ha.

a<sub>8</sub>) Unidad 8

\* Características: comprende el actual núcleo de población de Mirca, de construcción mayoritariamente reciente, al Naciente del Horno Espanta, apoyada en la carretera general del Norte.

* Superficie total del área	8,14 Hs
edificación privada	3,38 Hs
dotaciones	1,24 Hs
viario	3,52 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

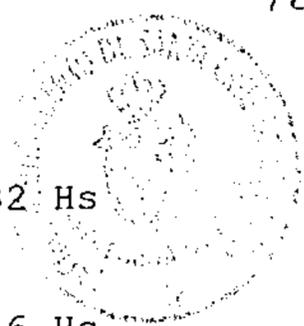
coeficiente	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densidad	53 vda/Ha

\* Observaciones

dotaciones teóricas	2,45 Ha.
deficit	1,21 Ha.

a<sub>9</sub>) Unidad 9

\* Características: Constituida por la edificación linealmente dispuesta sobre el Camino de la Encarnació, en la zona de El Planto, edificación predominantemente = en primero y segundo período de su vida.



\* Superficie total del área 4,32 Hs

    edificación privada 3,26 Hs

    dotaciones 0,16 Hs

    viario 0,90 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

    coeficiente 1,51 m2/m2

    densidad 97 vda/Ha

\* Observaciones

    dotaciones teóricas 2,67 Ha.

    deficit 1,51 Ha.

a-) Unidad 10

\* Características: Esta unidad comprende una porción del Sector de Suelo Urbanizable "Balcon de La Palma reclasificado como Urbano y Recalificado como Influencia Portuaria. Contien en su ámbito el Sistema General de la Via Exterior y Estacion de Autobuses.

\* Superficie total del área 3,97 Hs

    edificación privada 0,48 Hs

    dotaciones 1,23 Hs

    viario 1,26 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

    coeficiente 0,82 m2/m2

    densidad 20 vda/Ha

\* Observaciones

    dotaciones teóricas 1,23 Ha.

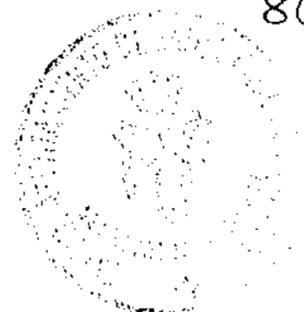
    deficit 0,00 Ha.



**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
 "BALCON DE LA PALMA"  
 (Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)**



**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 6.2.1.b)  
 Documento Vigente**



b) P.P. Balcón de La Palma

Características: Comprende los terrenos situados en la falda del Risco de la Concepción, frente a la bahía se apoya en los desmontes realizados con motivo de las obras de ampliación del Puerto..

* Superficie total del área	1,40 Hs
Parque Risco de la Concepción	1,50 Hs
Resto	2,90 Hs
Edificación privada	1,60 Hs
dotaciones	0,70 Hs
viario	0,60 Hs

* Condiciones de aprovechamiento bruto	
coeficiente	0,92 m2/m2
densidad	60 vda/Ha

b2) P.P. Miranda

\* Características: Determinado por su encaje territorial junto a la unidad urbana de Mirca, de la que es expansión inmediata.

* Superficie total del área	4,40 Hs
Parque Miranda (p/p S.U.P.)	1,00 Hs
Resto	3,40 Hs
Edificación privada	2,04 Hs
dotaciones	0,71 Hs
viario	0,65 Hs

* Condiciones de aprovechamiento bruto	
coeficiente	0,75 m2/m2
densidad	50 vda/Ha



C) SUELO PROGRAMADO INDUSTRIAL

b<sub>6</sub>) P.P. Mirca

\* Características: En inmediata conexión en la zona urbana de Mirca, el suelo programado que comprende este Plan Parcial, caracterizado por su uso global industrial da la satisfacción a las demandas existentes en este campo, atempresando las que el vigente Plan General contiene.

\* Superficie total del área 11,10 Hs

Edificación privada	7,10 Hs
dotaciones	1,78 Hs
viario	2,22 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

coeficiente 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**TEXTO REFUNDIDO REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA EN EL AMBITO DE S.U.  
 "BALCON DE LA PALMA"**

(Acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 25 de junio 2003)



Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de Santa Cruz de La Palma en el ámbito de Suelo Urbanizable "Balcón de La Palma", fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 4 de Agosto de 2003.

S/C de La Palma a 4 de agosto de 2003

La Secretaria Acctal.



Fdo. Ursina González de Ara Parrilla



**MEMORIA DE ORDENACIÓN.- APARTADO 6.2.1.b)**

**Documento Revisado**



b7) P.P. Miranda

\* Características: Determinado por su encaje territorial junto a la unidad urbana de Mirca, de la que es = expansión inmediata.

\* Superficie total del área 4,40 Hs

Parque Miranda (p/p S.U.P.) 1,00 Hs

Resto 3,40 Hs

Edificación privada 2,04 Hs

dotaciones 0,71 Hs

viario 0,65 Hs

\* Condiciones de aprovechamiento bruto

coeficiente 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

densidad 50 vda/Ha



C) SUELO PROGRAMADO INDUSTRIAL

b<sub>6</sub>) P.P. Mirca

\* Características: En inmediata conexión en la zona urbana de Mirca, el suelo programado que comprende este Plan Parcial, caracterizado por su uso global industrial da la satisfacción a las demandas existentes en este campo, atempresando las que el vigente Plan General contiene.

* Superficie total del área	11,10 Hs
Edificación privada	7,10 Hs
dotaciones	1,78 Hs
viario	2,22 Hs
* Condiciones de aprovechamiento bruto	
coeficiente	0,62 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>