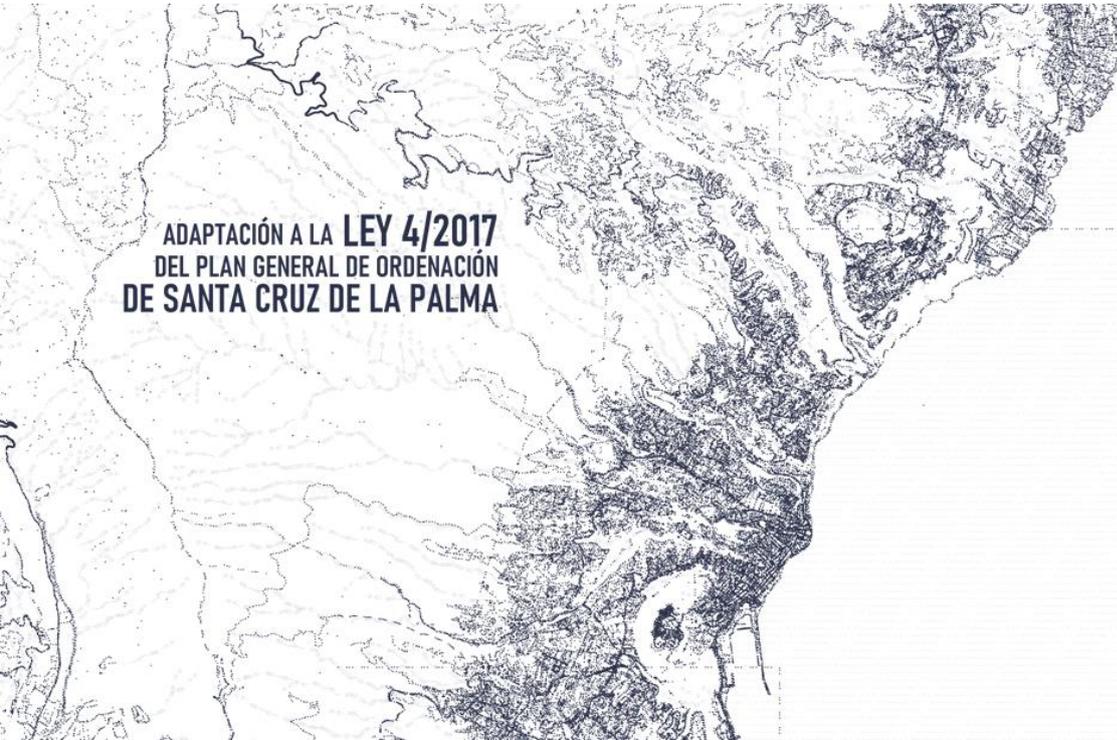


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN OPERATIVO
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

COLECTIVO CCRS - URBANFIX



**ADAPTACIÓN A LA LEY 4/2017
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**

Contenido

TÍTULO I NATURALEZA Y GÉNESIS	2
<hr/>	
CAPÍTULO I FORMULACIÓN: HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS	2
CAPÍTULO II MARCO LEGISLATIVO	5
CAPÍTULO III ESTRUCTURACIÓN	7
CAPÍTULO IV TRAMITACIÓN	9
CAPÍTULO V PARTICIPACIÓN PÚBLICA	10
TÍTULO II ORDENACIÓN PORMENORIZADA	13
<hr/>	
CAPÍTULO I USOS DE SUELO	13
Sección 1 USOS PORMENORIZADOS	13
I RESIDENCIAL	15
II TURÍSTICO	15
III ACTIVIDADES ECONÓMICAS	16
IV PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS-EXTRACTIVOS	17
V PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS	17
VI INFRAESTRUCTURAS	19
VII EQUIPAMIENTOS	21
VIII ESPARCIMIENTO	22
IX AMBIENTALES	23
X DOTACIONAL	24
XI SISTEMA LOCAL	25
CAPÍTULO II SUELO URBANO	26
I TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	27
II SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL	27
III SUELO URBANO CONSOLIDADO	28
IV SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	38
CAPÍTULO III SUELO URBANIZABLE	39
I SUELO URBANIZABLE ORDENADO	40
II SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	41
CAPÍTULO IV SUELO RÚSTICO	41
I RÉGIMEN GENERAL	42
II SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (srpa)	45
III SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA	45
IV SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES O AGRÍCOLAS	46
V SUELO RÚSTICO COMÚN	49
VI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	50
CAPÍTULO V SISTEMAS LOCALES	50
CAPÍTULO VI APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	52
CAPÍTULO VII ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	56
CAPÍTULO VIII PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL	57
I APLICACIÓN DEL PGO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO	58
ANEXO I: CUADRO DE CIFRAS	60
<hr/>	

TÍTULO I NATURALEZA Y GÉNESIS

CAPÍTULO I FORMULACIÓN: HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

El municipio de Santa Cruz de La Palma dispone, como figura de planeamiento urbanístico, de Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de fechas 14/7/1.988 y 15/11/1.990, (acuerdo de aprobación de su texto refundido publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 149 de fecha 30/11/1.990). En el Boletín Oficial de la Provincia nº 86, de fecha 17/7/1.992, se publican sus Normas Urbanísticas y el Anexo Normativo de Protección Artística.

Este Plan General de Ordenación, a lo largo de sus ya 20 años de vigencia, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en concreto dieciséis entre aprobadas y en tramitación, y de una revisión parcial en el área Balcón de La Palma, todas ellas con el objeto de resolver problemas puntuales detectados y no resueltos convenientemente por este.

Por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas, se encargó la redacción del documento de **Avance** de la Revisión y Adaptación a D.L. 1/2000 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Cruz de La Palma. El mismo fue objeto de aprobación por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma mediante Decreto de **24 de mayo de 2001** y sometido a exposición pública, durante la cual se formularon diversas sugerencias y alternativas, que han sido objeto del correspondiente estudio, análisis y consecuente resolución motivada.

El **13 de mayo de 2002** se procede a la aprobación inicial del documento, y, ante la ausencia de alegaciones, se procedió igualmente a la aprobación provisional de la adaptación básica del Plan General de Ordenación al TRLOTENC. Este Plan General no se aprobó nunca definitivamente.

Con la entrada en vigor de la Ley 19/2003 de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se impone la adaptación del planeamiento general municipal (DT 3ª LEY 19/2003).

Posteriormente, en el año 2006, se promulga la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, que se instrumentó en las islas mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprobó el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (art. 24 a 27 Decreto 55/2006). Esta normativa se aplicó a cualquier plan cuyo primer acto preparatorio formal fuera posterior al 21 de julio de 2004 (DT 1ª ley 9/2006).

Por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas y de esta con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, se encargó la redacción del documento para la **Aprobación Inicial** de la Revisión y Adaptación Plena del Plan General de Ordenación del municipio de Santa

Cruz de La Palma, (Revisión, como consecuencia de haber transcurridos los 8 años de vigencia previstos, y la necesaria Adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, D.L. 1/2000, y a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo, Ley 19/2003). En cumplimiento de citado contrato se redactó el reseñado documento que fue objeto de aprobación inicial y posterior información pública. (Documento aprobado mediante acuerdo plenario de fecha **27 de noviembre de 2006**).

El **27 de abril de 2007** se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental.

El **04 de febrero de 2010** se procede a someter el documento nuevamente a información pública.

De nuevo por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas y de esta con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, se encargó la redacción del documento para la Aprobación Provisional. En cumplimiento del contrato suscrito al efecto se redactó el reseñado documento que fue objeto de **aprobación provisional** con fecha **28 de diciembre de 2010**, aprobándose por la COTMAC su **Memoria Ambiental** sin condicionantes por haberse considerado íntegramente los condicionantes impuestos por dicha COTMAC, y por su Ponencia Técnica considerando la apreciación de deficiencias de orden jurídico y técnico y, en consecuencia, su devolución para la subsanación de las mismas con fecha **16 de febrero de 2012**.

El **17 de septiembre de 2012** se procede a la aprobación municipal del documento corregido según los reparos formulados por la ponencia técnica de la COTMAC.

Por último, por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas y de esta con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, se encargó la redacción del documento para la subsanación de deficiencias contenidas en el acuerdo de la Ponencia Técnica de la COTMAC, y en el acuerdo de **26 de mayo de 2014** de la COTMAC de suspensión de la Aprobación Definitiva al objeto de subsanar las deficiencias que en el mismo se contienen.

Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, con fecha **06 de marzo de 2015** adopta acuerdo por el que se subsanan las deficiencias puestas de manifiesto en el supracitado informe de 26 de mayo de 2014, y que motivaron la suspensión de la aprobación definitiva del documento.

Dicho documento es remitido a las siguientes administraciones a fin de recabar los informes preceptivos para proceder a la aprobación definitiva del documento:

- 1) Cabildo Insular de La Palma: remitido informe con fecha 06 de noviembre de 2015
- 2) Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias: remitidos informes con fecha **4,13 y 26 de noviembre de 2015** – informe técnico, ambiental y jurídico-.

A raíz de los informes emitidos, se considera, por parte del Ayuntamiento, que no es posible proceder a la aprobación definitiva del PGO municipal en los términos formulados por el Ayuntamiento, procediéndose a la suspensión de la aprobación definitiva.

Consecuentemente con lo expuesto, con fecha **26 de abril de 2017**, mediante resolución de la Alcaldía del se contrata el servicio de "*adaptaciones del PGO (documento general) a los acuerdos municipales, a los reparos de la COTMAC y a la legislación vigente*" al estudio profesional de los arquitectos Don Rafael Daranas Hernández y don Luis Miguel Martín Rodríguez; y en esa misma fecha mediante senda resolución se contrata el servicio de "*adaptaciones del Anexo de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC) a los acuerdos municipales, a los reparos de la COTMAC y a la legislación vigente*" al estudio profesional "*Caro y Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.*".

El **27 de abril de 2018** se emite informe técnico del Arquitecto Municipal sobre el documento de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación entregado por el equipo contratado por el Ayuntamiento.

Finalmente, el **12 de septiembre de 2018** se emite Informe Jurídico por la entidad GESPLAN sobre el documento del Plan General de Ordenación entregado por el equipo encargado de corregirlo en orden a su aprobación definitiva.

No obstante, la entrada en vigor de la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y los espacios naturales protegidos de canarias, demanda una adaptación del documento, su corrección y mejora para proceder a su aprobación definitiva; de los informes que obran en el expediente se desprende la necesidad de que el documento introduzca algunas correcciones para su adaptación a la legislación vigente en materia de medio ambiente, suelo, ordenación del territorio, patrimonio cultural y demás planes y normas de obligado cumplimiento. Asimismo, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la última aprobación del documento por el Pleno de la corporación (6 de marzo de 2015), el gobierno municipal ha considerado conveniente introducir algunas modificaciones al documento que también habrá de contemplar el documento que se apruebe definitivamente.

Consecuentemente, el presente documento tiene por objeto:

- Dar respuesta a los informes emitidos por ambas administraciones – local y autonómica -, en orden a proceder a la aprobación definitiva del PGO de Santa Cruz de La Palma.
- Introducir los ajustes pertinentes para la adaptación a la legislación sobrevenida – LSENPC-.
- Incluir las modificaciones complementarias requeridas por el Ayuntamiento por razones de oportunidad y conveniencia a los intereses municipales.

En el Diagnóstico Propositivo 'Anexo I de las memorias justificativas - se explica con mayor detalle el alcance de este documento y la estructura que se ha adoptado para dar cumplimiento al objeto del mismo.

Respecto a la Memoria Ambiental del PGO, como ya se ha expuesto, se encuentra aprobada definitivamente mediante acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el **27 de febrero de 2012**.

Como último apunte, cabe destacar el escenario derivado de la propia actualización cartográfica del planeamiento, y haciendo uso de la potestad que con este objeto se confiere a través de lo preceptuado en el artículo 145.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 72 del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se permitirá modificar la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General de Ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que en este instrumento se propone, ante el ajuste de límites en los planos de ordenación y las superficies correspondientes, que:

Los límites de las zonas o sistemas, ámbitos y unidades de actuación o sectores, podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, ajustándose a:

- a) Alineaciones o líneas de edificación vigentes que no estaban correctamente dibujadas en la base cartográfica del planeamiento.
- b) Características topográficas del terreno.
- c) Límites de la propiedad.
- d) Existencia de árboles u otros elementos de interés.
- e) No producir distorsiones en la forma de los ámbitos, unidades de actuación, sectores, zonas o sistemas, ni incrementos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento (5%), en relación con las superficies delimitadas en los planos de ordenación a escala 1: 1.000 de este Plan General.

La presentación de los diferentes documentos se realizará sobre la cartografía oficial del municipio.

CAPÍTULO II MARCO LEGISLATIVO

La legislación urbanística, con carácter estatal, lo constituye el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, BOE nº 270 de 9/11/2011); actualmente derogada pero de aplicación en el momento de la aprobación de la Memoria Ambiental. No obstante, hay que tener en cuenta la entrada en vigor del Decreto 15/2020 y lo que ello supone; aspecto analizado en el Diagnóstico Propositivo anexo a la presente Memoria.

Específicamente, y con carácter autonómico, la vigente legislación urbanística la constituye la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus Reglamentos de Desarrollo: Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias y Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias; la Ley 14/2019 de 25 de abril de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias; por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General – texto derogado con excepción

de las Directrices nº 58 y 62- y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias; por la Ley 2/2004, de 28 de marzo, de normas fiscales y tributarias; por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias y por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que en lo sucesivo denominaremos LSENPC y su reglamento de desarrollo.

A todo ello hay que añadir la legislación sectorial aplicable, entre la que se destaca, por su especial incidencia, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral, y su Reglamento General, (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre)- derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas-, la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y Marina Mercante, derogada por el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, la Ley 14/2003 de 8 de abril de Puertos de Canarias, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento, (D. 131/1995, de 11 de mayo), la Ley 7/1995, de 8 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y sus Reglamentos de Desarrollo, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (D. 86/2002), la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias – derogada por la Ley 11/2019, de 25 de abril: Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, (modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero), y la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y su reglamento, (D. 52/2005, de 12 de abril), entre otras.

La Ley 14/2019, de 25 de abril de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, regula el modelo territorial de desarrollo turística específico para estas islas, con el paisaje como elemento identificador de la oferta turística, a desarrollar mediante su Plan Insular o, en tanto este no se encuentre adaptado, por su Plan Territorial, actualmente constituido por la parte que continúa vigente del Plan Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.

Por último, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, (Decreto 71/2001, de 11 de marzo), que en lo sucesivo denominaremos PIOLP, cuyas normas de aplicación directa, en aplicación de su disposición transitoria única, son de obligada observancia para el presenta planeamiento general, y el Plan Territorial Especial de la Actividad Turística, (Decreto 95/2007, de 8 de mayo, Decreto 123/2008, de 27 de mayo y Decreto 120/2010, de 2 de septiembre), que en lo sucesivo denominaremos PTEOAT, redactado al amparo de la Ley 6/2002, con la vigencia que le otorga la disposición transitoria única del PIOLP; en la parte en la que continúa vigente a tenor de la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2015 y el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en Sesión Ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2018 en el que obra como "PUNTO DE URGENCIA 3.- PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA ISLA DE LA PALMA AFECTADAS POR LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

No obstante, y como ya se explica en el anexo de Diagnóstico Propositivo, la justificación a la mención de la legislación derogada encuentra su motivación en que las decisiones del modelo y ordenación fueron adoptadas en base a la misma.

CAPÍTULO III ESTRUCTURACIÓN

En concordancia con lo establecido en los artículos 30 a 35 de la LSENPC - 49 a 54 del TR.LOTCENC - el Plan General de Ordenación ha de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, y calificando cada uno de ellos, de acuerdo con su destino específico, en las diferentes categorías que le correspondan.

El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma habrá de establecer la ordenación pormenorizada del municipio, constituida por el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo las determinaciones que a tal fin se le exigen en el artículo 137.1.B de la LSENPC - 32.2.B del TR.LOTCENC - en cuanto que ha de contener:

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los incluidos en la misma área territorial en más del 15%.
- c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (RDL 7/2015, de 30 de octubre), y artículo 3 de su Reglamento de Valoraciones, y teniendo en cuenta el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad en los Planes Generales de Ordenación, (BOC nº 159 de 16/8/2006), para el trámite de aprobación definitiva, consta de los siguientes documentos:

- Información Pública
 - Informe técnico de las alegaciones
- Información Urbanística
 - Memoria de información urbanística
 - Estudio de Riesgos Naturales
 - Planos de información
- Informe de Sostenibilidad
 - Memoria Informe de Sostenibilidad
 - Resumen no técnico
 - Planos
- Plan Estructural
 - Memoria Justificativa
 - Normas Urbanísticas

- Planos de Ordenación
 - Plan Operativo
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Anejo Normas: Fichas de Ordenación Urbanística
- Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.
- Planos de Ordenación

Consecuentemente, y teniendo en cuenta los artículos 37 a 42 del Reglamento de Planeamiento, legislación estatal de aplicación supletoria, el presente Plan Operativo consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación pormenorizada y de todas y cada una de sus determinaciones.
- Planos de ordenación pormenorizada que comprenden:
 - La ordenación pormenorizada del suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado ordenado, y del suelo urbanizable ordenado.
 - La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos.
 - La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado ordenado y en suelo urbanizable ordenado.
 - La determinación, localización y ordenación del suelo destinado a sistemas locales y equipamientos no estructurantes.
 - La delimitación de las áreas objeto de protección por su patrimonio cultural.
 - La ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y agrícolas.
 - Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada con regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. Su contenido se concreta en:
 - Las determinaciones de ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes y condiciones de edificabilidad, en suelo urbano consolidado y no consolidado ordenado, y en suelo urbanizable ordenado.
 - Las determinaciones de ordenación pormenorizada, ámbitos y unidades de actuación, y aprovechamiento urbanístico, en suelo urbano no consolidado no ordenado.
 - Las determinaciones de ordenación pormenorizada, sectores y unidades de actuación, y aprovechamiento urbanístico, en suelo urbanizable no ordenado.
 - Las determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo rústico de asentamientos rurales y agrícolas.
 - Determinación, localización y ordenación de los sistemas locales y equipamientos no estructurantes.
 - Medidas de protección del patrimonio cultural.
 - Programa de actuaciones, estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica conteniendo las siguientes determinaciones:
 - Previsiones específicas concernientes a la obtención del suelo necesario para la ubicación de los sistemas generales y a la ejecución de los mismos.
 - Previsiones específicas concernientes a la ejecución de los equipamientos estructurantes.
 - El orden de prioridad y plazos a los que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas.
 - Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la

implantación.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La estructura documental es la que sigue:

• **TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**

- 01. MEMORIA INFORMATIVA
 - PLANOS DE INFORMACIÓN
 - ANEXOS
 - ANEXO I – CONTEXTO MEMORIA INFORMATIVA
 - ANEXO II- ESTUDIO PRELIMINAR DE ANÁLISIS DE RIESGOS

• **TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

- A – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Estructural
- B – MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación Pormenorizada
- 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - A – De la Ordenación Estructural
 - B – De la Ordenación Pormenorizada
- 03. NORMATIVA
 - C – De la Ordenación Estructural
 - D – De la Ordenación Pormenorizada
 - ANEXOS
 - ANEXO I – FICHAS DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES
 - ANEXO II- FICHAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES
 - ANEXO III-SUCIC
 - ANEXO IV-ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
- 04. 05. 06. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN – EEF_ISE_PA-.
 - ANEXO EEF_ISE_PA
- 07. ANEXOS MEMORIA (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
 - I – DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO
 - II – INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
 - III – SINTESIS_ RESUMEN EJECUTIVO

• **TOMO III: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: MEMORIA, PLANOS, RESUMEN NO TÉCNICO
- MEMORIA AMBIENTAL
- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA LSENPC

CAPÍTULO IV TRAMITACIÓN

El presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, como elemento integrante del mismo, se somete al trámite de aprobación, junto con aquel, que se contiene en el Capítulo IV del documento de Memoria Justificativa del Plan Estructural, al que nos remitimos.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, una vez aprobado el presente Plan General de Ordenación y tras la entrada en vigor del mismo, deberá actualizar el presente Plan Operativo, al menos cada cuatro años, pudiendo limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

La actualización del Plan Operativo se aprobará por el Ayuntamiento por el procedimiento establecido para los Planes Parciales y Especiales de Ordenación y no podrá alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General. Seguirá, por tanto, la actualización para su aprobación el siguiente trámite:

- 1) Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.
- 2) Información pública y consulta a las administraciones afectadas por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.
- 3) Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.
- 4) Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de La Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

CAPÍTULO V PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En el proceso de tramitación de la presente Revisión y Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma se ha de promover la participación pública, tanto de particulares como de entidades, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la LSENPC - 8 del TR.LOTCENC -, fomentando y, en todo caso, asegurando la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

A estos efectos, en los artículos 5 a 7 del RPIOSPC, se regula la participación ciudadana en el proceso de ordenación del planeamiento, en cuanto cauce para colaborar en la toma de decisiones; el carácter público que tiene este, así como los procedimientos que lo desarrollan y ejecutan; la obligación de la administración pública de garantizar su conocimiento suficiente por los ciudadanos afectados, facilitando su accesibilidad y comprensión, y poniendo a su disposición los medios de atención a consultas que contribuyan a tal fin; y en definitiva el derecho de los particulares a la información, extremos todos ellos a que ha de ajustarse el proceso de tramitación del presente planeamiento urbanístico.

En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la

legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

En la fase de Avance de Planeamiento, en desarrollo del artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, se han llevado a cabo reuniones explicativas con la corporación municipal y diversos colectivos y se han recogido las sugerencias y otras alternativas de planeamiento propuestas durante el periodo de participación pública, las cuales han sido objeto del correspondiente estudio y análisis y de la consecuente resolución motivada, dando lugar al establecimiento de los objetivos, criterios y parámetros, conforme a los cuales se ha elaborado el documento que ha sido objeto de aprobación inicial.

En la fase de redacción del presente Documento de Ordenación para su aprobación inicial se han celebrado reuniones informativas en los diferentes núcleos y entidades de población del municipio, así como con la corporación y técnicos municipales, en las que se han recogido diferentes sugerencias que debidamente analizadas han sido tenidas en cuenta en la ordenación.

Se ha redactado un primer documento propuesta en noviembre de 2.004 que ha sido objeto de análisis por la corporación y técnicos municipales y por la Comisión de Seguimiento, constituida por el Ayuntamiento, el Cabildo Insular y la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, en la que se ha tomado acuerdos sobre los parámetros básicos de la ordenación relativos al modelo territorial municipal acorde con su contexto insular y con las previsiones sectoriales, y que ha dado lugar en julio de 2.006 al presente documento, para la aprobación inicial y trámite de información pública, al que ha habido que incorporar el Informe de Sostenibilidad en cumplimiento de las recientes Ley 9/2006 y RPIOSPC que como es obvio no se contenían en el primer documento.

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, en sesión extraordinaria de 27/11/2006, acordó la aprobación inicial de dicho documento y lo sometió a la correspondiente información pública por 45 días hábiles, (BOP nº 177 de 22/11/2006), que la amplía de oficio hasta el 2/3/2007, (BOP nº 28 de 23/2/2007), por acuerdo de Pleno en sesión extraordinaria de 15/2/2007. A los efectos de que durante dicho plazo el mismo pudiera ser consultado y presentar por cualquier ciudadano cuantas alegaciones y/o sugerencias estimasen convenientes se habilitó oficina al respecto en la planta alta de la Recova, (c/Díaz Pimienta nº 3), así como sitio o portal oficial. Durante este periodo se celebraron diversas reuniones explicativas en distintos lugares del municipio con asociaciones de vecinos y demás colectivos.

Durante el periodo de información pública se han presentado un total de 1.888 alegaciones, que objeto del correspondiente estudio y propuesta por los técnicos redactores y análisis por la Comisión Municipal de Urbanismo, con los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, han sido estimadas íntegramente 433, (22,94 %), estimadas parcialmente 1.363, (72,19 %), y desestimadas 92, (4,87 %), según el detalle que se recoge en los cuadros que se contienen en el apartado 1.5 de la Memoria Justificativa del Plan Estructural, y en el documento de este planeamiento general denominado Información Urbanística, (Informe Técnico del Equipo Redactor a las alegaciones), a los que nos remitimos.

Asimismo, el documento aprobado inicialmente se ha sometido al trámite de consulta de las Administraciones territoriales y sectoriales afectadas durante el plazo de un mes, tal y como determina el artículo 11 del TR.LOTCENC y artículo 33 del

RPIOSPC. Por la COTMAC con fecha 30/4/2007 se ha tomado acuerdo de aprobación condicional de la Memoria Ambiental del mismo y se ha emitido informe relativo a las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas.

Todas las consideraciones resultantes de la información pública, (alegaciones e informe de las administraciones afectadas), del acuerdo de la COTMAC, así como de la comisión de seguimiento, (Ayuntamiento, Cabildo y Consejería), y de la comisión municipal competente, se han incorporado al documento para el trámite de aprobación provisional, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma. El mismo es aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma de fecha 4/2/2010.

Dado que alguna de las modificaciones introducidas en el documento pudiera considerarse de carácter sustancial, atendiendo a su seguridad jurídica, se somete dicho documento de nuevo a información pública con publicación de la misma en el BOP nº 51 de 16/3/2010. A los efectos de que durante dicho nuevo plazo el mismo pudiera ser consultado y presentar por cualquier ciudadano cuantas alegaciones y/o sugerencias estimasen convenientes se habilitó oficina al respecto en la planta alta de la Recova, (c/Díaz Pimienta nº 3), así como sitio o portal oficial. Se estableció un horario especial para atención específica a los vecinos que solicitaran explicaciones del técnico arquitecto director del equipo redactor o que fueran remitidos al efecto por el personal técnico de atención al público dada las particularidades de la problemática planteada, a los que se les establecía de mutua conformidad día y hora concreta de la reunión.

Durante el periodo de información pública se presentaron un total de 92 alegaciones, de las que 31 alegaciones, (el 33,70 %), se corresponden con alegaciones ya presentadas durante el anterior periodo de información pública, es decir son repetición, insistencia o variaciones sobre alegaciones ya, en su día, informadas y resueltas, en general desestimadas.

Estas alegaciones, fueron objeto del correspondiente estudio y propuesta por los técnicos redactores y análisis por la Comisión Municipal de Urbanismo, con los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, han sido estimadas íntegramente 25, (27,175 %), estimadas parcialmente 2, (2,175 %), y desestimadas 65, (70,650 %), según el detalle que se recoge en el cuadro que se contiene en el Capítulo V de la Memoria del Plan Estructural.

El documento resultante fue aprobado provisionalmente por segunda vez por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma en su pleno de fecha 28/12/2010, continuando la tramitación del documento tal y como se expone al inicio de esta Memoria.

TÍTULO II ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I USOS DE SUELO

SECCIÓN 1 USOS PORMENORIZADOS

En el presente Plan Operativo se consideran como usos pormenorizados la concreción de los usos globales mediante la agrupación de actividades, entendiéndose por actividad el conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realizan.

En concordancia con lo establecido en el artículo 275 de las Normas del PIOLP, los usos pormenorizados que se establecen tienen el siguiente carácter:

- Principal: es el que el planeamiento asigna como característico de una determinada área o parcela. Se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al principal, aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad de dicho uso principal, por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.
- Compatibles: todos aquellos que, por no ser contradictorios con los principales, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con el uso principal e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones. Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:
 - Compatibles complementarios: que son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad y riqueza funcional al área o edificio donde se implante. Su introducción y mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los valores y recursos presentes en cada zona y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.
 - Compatibles autorizables: que son aquellos compatibles que no tienen repercusión especial en la zona, y entre los que se distinguen:
 - Compatibles autorizables sin limitaciones: que son aquellos a los que no se le exigen condiciones para su admisión por no perturbar su implantación los usos principales y el resto de los compatibles.
 - Compatible autorizable con limitaciones: que son aquellos a los que se le exige condiciones para su admisión para asegurar que no perturba su implantación los usos principales y el resto de los compatibles.
 - Prohibidos: que son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

Los usos contemplados en Este Plan General de Ordenación se clasifican según su función, en aplicación del artículo 276 de las Normas del PIOLP, en residencial, turístico, de actividades económicas, primario extractivo o minero- extractivo, primario no extractivo, infraestructuras, equipamientos, esparcimiento y ambiental, que a su vez se pormenorizan en clases, categorías y tipos, tal como se detalla en los apartados siguientes, con las matizaciones y especificidades establecida para el suelo urbano de interés cultural en las Normas del Anejo que contiene su ordenación

pormenorizada y en las del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, instrumento de planeamiento que resultó anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (SCA, Sentencia de 09 de marzo de 2020); por lo que será de aplicación en este ámbito el PGO aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de fechas 14/7/1.988 y 15/11/1.990, (acuerdo de aprobación de su texto refundido publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 149 de fecha 30/11/1.990). En el Boletín Oficial de la Provincia nº 86, de fecha 17/7/1.992, se publican sus Normas Urbanísticas y el Anexo Normativo de Protección Artística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LSENPC, no obstante la regulación de usos que se establece en este PGO, se podrán autorizar los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo cuando se cumplan los requisitos que en dicho precepto se recogen:

a) Que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento.

b) Que dicho uso u obra no se encuentre expresamente prohibido por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.

c) Que la ordenación pormenorizada que afecte al suelo, vuelo o subsuelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor o que, de estarlo, la implantación del uso o actuación provisional no dificulte o desincentive la ejecución de la misma.

2. El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la Administración, con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.

3. En el caso de que las obras y usos provisionales lo sean sobre suelos urbanizables y urbanos no consolidados, el otorgamiento de la licencia será reglado, siempre que se cumplan los requisitos antes señalados.

4. La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga o cuyo presupuesto de ejecución sea inferior a la cantidad que se determine reglamentariamente o, en su defecto, por ordenanza municipal.

I RESIDENCIAL

En aplicación del artículo 276.9 de las Normas del PIOLP, es uso residencial el que comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se identifica en los planos con las siglas R y se distinguen en el uso residencial las siguientes clases:

- 1) Residencial unifamiliar, cuando la actividad residencial familiar se establece en un solo edificio destinado a una sola vivienda, en parcela independiente y con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- 2) Residencial colectivo, cuando la actividad residencial familiar se establece en un solo edificio destinado a más de una vivienda. Incluye las siguientes modalidades:
- 3) Viviendas unifamiliares agrupadas, que corresponde a las actividades de residencia familiar constituida por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosados o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- 4) Vivienda plurifamiliar, que corresponde a las actividades de residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen acceso, instalaciones y otros elementos comunes.
- 5) Vivienda de protección pública, que corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.
- 6) Residencia, que corresponde a las actividades de residencia en un edificio compuesto de unidades habitacionales destinadas al alojamiento comunitario que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos

II TURÍSTICO

En aplicación del artículo 276.8 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio. Dentro del uso turístico se establecen las modalidades definidas en la legislación turística de aplicación y especificadas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, (PTEOAT), en la parte que continúa vigente; así como en lo dispuesto con carácter específico en la Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

Como ya se ha mencionado en la Memoria Justificativa de la Ordenación Estructural, en el suelo urbano en su totalidad se permiten las tipologías de hotel y casa emblemática en todos los suelos que ostenten esta clasificación.

Asimismo, podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que las regula, sin que les sea de aplicación ninguna restricción por la clase y calificación del suelo. En el caso de que se planten en suelo rústico, deberán respetarse las condiciones de implantación dispuestas en la Ley 14/2019 quedando a salvo el principio de unidad de explotación de establecimientos turísticos.

En lo que respecta al Turismo Rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la mencionada Ley 14/19; podrán acogerse a las tipologías de hotel y casa rural, encuadradas en el turismo rural, los establecimientos alojativos en suelo rústico que

cumplan con lo dispuesto en la normativa sectorial para dichas tipologías. Si el establecimiento tuviera una capacidad alojativa no superior 40 plazas, no le serán exigibles los requisitos de integración en el patrimonio histórico de la edificación ni de limitación de la superficie construible de obra nueva, pudiendo instalarse, incluso, en edificios de nueva construcción. Serán considerados a los efectos de dicha Ley, establecimientos de pequeña dimensión, sometidos a la tipología de Turismo Rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.

Se permite el uso turístico en los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola.

III ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En aplicación del artículo 276.7 de las Normas del PIOLP, comprende todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios. Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- 1) Usos productivos, logísticos y de almacenamiento: que comprende las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen entre:
 - a. Categoría I: aquellas actividades propias del uso con repercusión baja en relación al medio en el que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - i. Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
 - ii. Actividades artesanales y oficios artísticos, aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluye en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma.
 - b. Categoría II: aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - i. Industria ligera o talleres mecánicos, cuando los procesos de producción se realizan sin empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Debe localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
 - ii. Almacenaje minorista, corresponde a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.
 - c. Categoría III: aquellas actividades propias del uso con repercusión alta en

relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- i. Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas, que por sus características de incompatibilidad con otros usos, (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.
 - ii. Actividades de logística de almacenaje y de comercio mayorista correspondiente a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.
- 2) Usos terciarios: comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería, (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), y los servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros. Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:
- a. Uso comercio minorista, que comprende las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos o mediante la prestación de servicios personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlos según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta: puesto de venta, local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado, comercio especializado y centro comercial.
 - b. Uso de hostelería: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.
 - c. Uso de oficinas: comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública, que se consideran equipamiento administrativo.

IV PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS-EXTRACTIVOS

En aplicación del artículo 276.6 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades destinadas a la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como consecuencia de movimientos de tierras ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero-extractivos se consideran de carácter industrial e incluyen las instalaciones necesarias para el proceso de extracción, clasificación y tratamiento primario para su distribución.

V PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS

En aplicación del artículo 276.5 de las Normas del PIOLP, comprenden las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio para

producir productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven a determinadas actividades industriales. Estas actividades implican, en función del distinto grado de intensidad, la ejecución de intervenciones de transformación en el medio. Dentro del uso primario se establecen las siguientes categorías:

- 1) Usos forestales: comprende las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - a. Aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial), sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental.
 - b. Recolección de pinocha, leña, horquetas, varas y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares.
 - c. Aprovechamiento apícola, consistente en la colocación de colmenas para la producción de miel.
 - d. Usos agrícolas: comprende las actividades destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen:
 - i. Agrícola tradicional: la actividad agrícola se desarrolla en terrenos preparados de forma tradicional para este uso con una actividad productiva moderada.
 - ii. Agrícola intensivo: la actividad se desarrolla con un uso intensivo de los medios de producción con el objeto de aumentar la productividad. Se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y acceso, así como una mayor regularidad geométrica y mayor superficie media de las explotaciones y parcelas en relación a la agricultura tradicional.
 - e. Usos ganaderos: comprende las actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distinguen entre:
 - i. Ganadero-pastoreo: la actividad se desarrolla sobre todo en campo abierto, permitiendo que los animales se desplacen por amplias zonas para alimentarse de los pastos naturales, o que se recojan en rediles.
 - ii. Ganadero estabulado, explotación familiar: cuyo destino es el sustento alimentario del titular y sus familiares con una mínima o nula comercialización del producto. La actividad se desarrolla con una cabaña limitada, con un máximo de 5 UGM. En los casos que la explotación familiar se halle en un asentamiento rural o a menos de 300 m. de un núcleo urbano, suelo urbanizable o asentamiento rural el límite se reducirá a 2 UGM.
 - iii. Ganadero estabulado complementario: aquellas que permiten cierta comercialización pero que, en general, no resultan suficiente para garantizar la renta de las personas vinculadas a la explotación. Comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre 6 y 20 UGM.
 - iv. Ganadero estabulado profesional: aquellas que constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios y cuya dimensión permite el sustento del titular y posibles empleados de la explotación. Comprende

- las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 21 y 150 UGM.
- v. Ganadero estabulado industrial:** aquellas que precisan de una organización empresarial compleja con necesidad de mano de obra contratada para poder realizar correctamente las tareas propias de la explotación. Comprende las explotaciones que superan las 150 UGM.
- 2) **Usos cinegéticos:** comprende las actividades directamente relacionadas con la caza y solo pueden ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética y en el tiempo y forma que establezca la regulación sectorial correspondiente. El ejercicio de este uso, no implica intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse, a que una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio. Las actividades que se consideran complementarias a la caza, tales como campos de entrenamiento, perreras u otros relacionados con animales, se regirán por las condiciones de la actividad ganadera.
- 3) **Usos apícolas:** comprende las actividades directamente relacionadas con la cría de abejas. Incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o se expongan al público abejas productoras de miel, cuyas colmenas se encuentren repartidas en uno o varios colmenares. En función del número de colmenas se distinguen:
- a. **Familiar,** con menos de 15 colmenas.
 - b. **Complementaria,** con menos de 150 colmenas.
 - c. **Profesional,** con más de 150 colmenas.
- 4) **Usos pesqueros, marisqueo y de acuicultura:** comprende las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes, que en función de su intensidad tienen distinto grado de transformación territorial:
- a. **Marisqueo:** recolección de invertebrados marinos, sobre todo crustáceos y moluscos, utilizando métodos y utensilios artesanales.
 - b. **Pesca:** actividad que tiene por objeto el aprovechamiento de los recursos pesqueros, (capturar, cazar, segar o recolectar, recursos hidrobiológicos).
 - i. **Pesca deportiva:** actividad pesquera sin fin de lucro, con propósito de deporte, recreo, turismo o pasatiempo, y que se realiza con un aparejo de pesca personal apropiado al efecto, en función de su intensidad puede ser artesanal o profesional.
 - ii. **Pesca profesional:** aquella actividad pesquera que tiene como objetivo la extracción de recursos pesqueros con carácter habitual y con ánimo de lucro.
- 5) **Acuicultura:** actividad que tiene por objeto la producción de recursos hidrobiológicos organizada por el hombre y que incluye los usos de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en medio acuícola tanto en artefactos móviles ubicados en el mar como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra. Sin perjuicio de las disposiciones específicas del Plan Regional de Acuicultura, este planeamiento general considera únicamente las instalaciones acuícolas en el mar.

VI INFRAESTRUCTURAS

En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades relacionadas con las redes de comunicación y de infraestructura técnica. Se

establecen las siguientes categorías:

- 1) Usos de infraestructuras aeroportuarias: comprende las actividades que se desarrollan en el aeropuerto y su área aeroportuaria, incluyendo los subsistemas de movimiento de aeronaves y actividades aeroportuarias y el área de reserva aeroportuaria. Se incluyen los helipuertos y helisuperficies.
- 2) Usos de infraestructuras portuarias y marítimas: comprende las actividades que se desarrollan en los puertos de interés general, regional o insular, los puertos deportivos y otras instalaciones náuticas.
- 3) Usos de infraestructuras viarias: comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público: autovías, carreteras, vías urbanas, caminos y pistas. Forma parte de la misma las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis y otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento y estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.
- 4) Usos de infraestructuras de transportes: comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros y mercancías, integrando todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.
- 5) Usos de infraestructuras energéticas: comprende las actividades que se desarrollan en las factorías de combustibles y las instalaciones de producción de energía, tanto convencionales (térmica y gas natural) como renovables (eólica, solar, geotérmica, hidroeléctrica, olas, mareas, biomasa, residuos e hidrogeno), así como las redes de transporte, transformación, distribución y conexión.
- 6) Usos de infraestructuras de telecomunicaciones: comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines.
- 7) Usos de infraestructuras hidrológicas: comprende las actividades propias de la gestión de recursos hídricos. Se consideran las actividades siguientes:
 - a. Las instalaciones de toma y producción de agua potable (tomadero de nacientes o de agua superficial, galerías, pozos, desaladoras) y la infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.
 - b. Las redes de saneamiento así como el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.
 - c. Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales formadas por el sistema de recogida y conducción de las mismas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.
 - d. Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso, de vertido.
 - e. Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
- 8) Usos de infraestructuras de gestión de residuos que comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinados a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de

saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: puntos limpios, plantas de almacenamiento de residuos, plantas de transferencia, complejos ambientales y otras instalaciones con idéntica finalidad atendiendo a una gestión eficiente y sostenible de los residuos. La gestión de residuos de construcción y demolición, RDC, y otros que se realicen como actividad económica privada se consideran actividad económica y se localizan en las áreas extractivas o en áreas de actividad económica donde el planeamiento urbanístico admite dicho uso con las excepciones previstas en el PIOLP.

VII EQUIPAMIENTOS

En aplicación del artículo 276.3 de las Normas del PIOLP, comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas y los equipamientos públicos o privados. Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Docentes: comprende las actividades de enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes, plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.
- 2) Sanitario-asistenciales: comprende las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia socio sanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los ambulatorios, los centros de salud, los centros médicos y similares, así como los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con gestión centralizada y titularidad indivisible, no asimilable al uso residencial. También incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores, (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales y/o de atención especializada a disminuidos, centros de día para la gente mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.
- 3) Socioculturales: comprende las actividades de tipo cultural desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similares que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo ni deportivo. Se incluyen en este uso las actividades socio-culturales que se desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.
- 4) Deportivos: comprende los servicios destinados a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser

- campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares.
- 5) Parques, espacios libres y áreas recreativas: comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.
 - 6) Servicios y protección: comprende las instalaciones y espacios reservados para los servicios relacionados con las actividades de acuartelamientos de las fuerzas de defensa, orden público, bomberos y establecimientos penitenciarios.
 - 7) Religiosos: comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.
 - 8) Otros servicios públicos: comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no pueden ser utilizados directamente por los ciudadanos.

Los equipamientos pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública, en cuyo caso se denominarán equipamientos públicos, como de iniciativa y titularidad privada, en cuyo caso se denominarán equipamientos privados.

Se entienden como equipamientos estructurantes aquellos equipamientos que estructuran la organización territorial y son elementos esenciales del modelo adoptado, sirviendo a más de un ámbito de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable, pudiendo llegar dicho servicio a la totalidad del área de ordenación establecida por el presente Plan General de Ordenación. Tendrán siempre la consideración de equipamientos estructurantes las grandes superficies comerciales así conceptuadas conforme a la legislación sectorial sobre comercio, y, en aplicación de la DOG 136.3.b), también los grandes equipamientos comerciales y de ocio.

VIII ESPARCIMIENTO

En aplicación del artículo 276.2 de las Normas del PIOLP, comprende las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Usos de esparcimiento en espacios no adaptados: comprenden las actividades compatibles con las condiciones naturales del territorio cuando se desarrollan de forma temporal. Aprovechan infraestructuras generales de acceso y finalizada la actividad garantizan que no quedan vestigios significativos de la misma. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.
- 2) Usos de esparcimiento en espacios adaptados: comprende las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican transformación del entorno y/o construcciones de soporte para la actividad, sin que necesariamente estén vinculados a grandes superficies de suelo. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - a. Tipo I: Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similares ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.
 - b. Tipo II: Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos o asentamientos rurales, que pueden admitirse en suelo rústico únicamente si están relacionados con usos propios del lugar en que se ubican y están previstos por el planeamiento territorial, urbanístico, o por los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos. Dichas

instalaciones serán aisladas y no conformarán áreas urbanizadas.

- c. Tipo III: Complejos edificados de gran dimensión cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes: los parques de atracciones, campos de golf, parques acuáticos, parques relacionados con usos turísticos, zoológicos, circuitos deportivos para vehículos a motor e instalaciones similares u otras actividades recreativas públicas o privadas especialmente admitidas en el planeamiento urbanístico o los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos.

IX AMBIENTALES

En aplicación del artículo 276.1 de las Normas del PIOLP, comprenden las actividades vinculadas al territorio y a su medio, cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación del medio natural, sin implicar transformaciones significativas del entorno, ni requerir espacios adaptados que precisen obras de construcción o de urbanización para desarrollar una determinada actividad. Tendrán la anterior consideración aquellas actuaciones que persigan fines específicamente relacionados con la preservación ambiental o de sus componentes, tales como pistas forestales, cortafuegos y similares. Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Usos de conservación ambiental: comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos y de los procesos ecológicos en estado natural o semi-natural compatibles con determinados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - a. Vigilancia ambiental.
 - b. Limpieza y adopción de medidas correctoras de impactos.
 - c. Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que con carácter de emergencia se realicen ante catástrofes naturales.
 - d. Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir el riesgo de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
 - e. Cambio de especies alóctonas por autóctonas.
 - f. Repoblación.
 - g. Control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
- 2) Usos científicos: comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales y las que emplean el medio para profundizar en su conocimiento. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - a. Observación y, en su caso, recolección de especímenes o muestras.
 - b. Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
 - c. Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
 - d. Observación y control astronómico
 - e. Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
- 3) Usos de educación ambiental: comprenden las actividades formativas e informativas sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Dentro de

esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a. Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- b. Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

X DOTACIONAL

En el apartado 2.7 del Anexo al TR-LOTENC se define la dotación como la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Se distinguen en este uso pormenorizado las siguientes clases:

- 1) Espacio libre, aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos. Dentro de esta clase se considera la categoría de Espacio Libre-Aparcamiento que lo constituyen aquellas piezas de suelo, exentas de edificación y en régimen de servidumbre de uso público, cuyo subsuelo se destina a una edificación que contiene instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.
- 2) Administración Pública, aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y Organismos Autónomos de carácter público en todos sus niveles, (estatal, autonómica y local).
- 3) Servicios Públicos, aquel que se destina a proveer a la población de las dotaciones relacionadas con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas al mismo. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Seguridad y Protección, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarías de policía, cuarteles de Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc.
 - b. Justicia, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependen orgánicamente de estos.
 - c. Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, que comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.
 - d. Abastecimiento Alimentario, las instalaciones mediante las que se proveen productos alimenticios para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos o similares.

- 4) Infraestructura, que comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Según sus características se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Eléctricos, centrales, subestaciones y estaciones transformadoras, así como su red de transporte.
 - b. Abastecimiento de agua, conducciones, depósitos y estaciones de bombeo.
 - c. Saneamiento y Depuración, conducciones, estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.
 - d. Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos sólidos
 - e. Estaciones de control medioambiental y meteorológico
- 5) Transporte y Comunicaciones, aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transportes colectivo, y vehículos, así como el estacionamiento de estos. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Transporte Aéreo, que comprende las instalaciones aeroportuarias destinadas al tráfico aéreo.
 - b. Transporte Marítimo, que comprende las instalaciones destinadas a los pasajeros del tráfico marítimo.
 - c. Transporte Terrestre, comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transbordo de pasajeros en el transporte colectivo, tales como estación de guaguas, intercambiador o similares.
- 6) Red Viaria, que comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Red Viaria de Interés Regional e Insular, que comprende las vías de titularidad de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular, reguladas por la Ley 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento, D. 131/1.995, de 11 de mayo.
 - b. Red Viaria de Interés Local, que comprende las vías titularidad del Ayuntamiento.
 - c. Plataforma de Tránsito, que comprende los espacios públicos exentos de edificación y adyacentes a la red viaria, cuya función es la de facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, caracterizado por favorecer la multifuncionalidad, la comunicación y el acceso a las principales áreas de actividad y de carácter residencial.
- 7) Áreas ajardinadas, espacio libre de edificación adyacente a red viaria y adscrito a ésta, que otorgan un valor de calidad medioambiental a los trazados viarios, y en los que proliferan la plantación vegetal y tratamiento de pavimentos, ornamentación y mobiliario que lo distinguen de los demás elementos del sistema viario

XI SISTEMA LOCAL

Se consideran sistemas locales el suelo, infraestructuras, instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya implantación sea necesaria o pueda influir de forma substancial en el desarrollo del territorio, en su estructura y en el modelo adoptado, y que no han sido calificados como sistemas generales y que por lo general está al servicio de un ámbito territorial inferior al termino municipal y que, normalmente, coincidirá con el ámbito o sector.

Los sistemas locales pueden ser de titularidad tanto pública como privada. La gestión de los sistemas locales públicos, una vez implantado el uso o servicio, podrá tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Pública titular.

En función de su uso se asigna a los sistemas locales algunas de las siguientes calificaciones:

- Sistema local de comunicaciones: Integrado por el suelo necesario para el establecimiento de las redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas vinculadas a este sistema, como estaciones de guaguas, puertos, y otras análogas, cuya área de influencia o servicio sea inferior al termino municipal.
- Sistema local de infraestructura: Integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo, cuya área de influencia o servicio sea inferior al termino municipal.
- Sistema local de espacios libres: Constituido por los espacios libres, parques, plazas, jardines, áreas de juego, y zonas verdes, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro.
- Sistema local comunitario: Está constituido por el suelo y, en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas a usos y servicios comunitarios, públicos o privados, que, aun estando a cargo de la Administración Pública competente este PGO no configura como sistema general de usos públicos comunitarios por no reunir las características necesarias para la consideración de los mismos como sistema general.

CAPÍTULO II SUELO URBANO

La ordenación pormenorizada se lleva a cabo con el criterio básico del uso eficiente del suelo urbano, tal como se contiene en la DOG 72 a 74, para lo que el presente planeamiento general delimita y desarrolla áreas de este que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presentan una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo y se encuentran deficientemente utilizadas, por los que se someten a rehabilitación y renovación urbana, previendo el establecimiento de nuevos espacios libres con arbolado, la mejora de la accesibilidad con el adecuado diseño de la red viaria y la implantación de dotaciones para equipamientos y aparcamientos.

En particular, y de manera prioritaria, en la ordenación del centro histórico, se garantiza la conservación de este a través de su rehabilitación y la recuperación de los usos residenciales y las actividades económicas en el mismo.

Para una mayor eficiencia del uso del suelo urbano en este planeamiento se utilizan tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que, adaptándose a las características del medio en que se insertan, permiten incrementar el uso eficiente del suelo, al reducir el consumo del mismo, con mayor compacidad, aumentando la edificabilidad y densidad sin que ello signifique merma de la calidad de vida, y evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.

Dada las peculiaridades morfológicas y orográficas del municipio, en concordancia con la DOG 112.3, se presta especial atención a la ordenación pormenorizada en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica, evitando la ocupación, tanto por la edificación como por la urbanización, de los terrenos con pendiente superior al 50 % y aquellos que afectan a líneas de horizonte o perfiles destacados del terreno, así como la ocupación del cauce de los barrancos.

I TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

En el presente Plan Operativo, y en la ordenación pormenorizada de su suelo urbano, se plantean las siguientes tipologías edificatorias:

- 1) Intensiva, caracterizada por permitirse la ocupación total de parcela ajustándose a la línea de edificación y por tener un fondo edificable máximo de 20 m. No se exige parcela mínima, pero si una longitud mínima de fachada de 6 m. salvo que la parcela sea residual entre dos ya edificadas.
- 2) Semi-intensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 200 m², como ocupación la resultante de separarse 2 m. de los linderos y ajustarse a la línea de edificación en la vía, y permitirse un frente edificable máximo de 30 m., que se puede incrementar hasta 60 m., por necesidades de adaptación a edificaciones existentes o por constituir un único bloque o manzana.
- 3) Semi-extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 300 m², una ocupación máxima del 60 %, retranqueos mínimos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y una longitud máxima del frente edificable de 60 m.
- 4) Extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 400 m², una ocupación máxima del 40 %, retranqueos mínimos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y una longitud máxima del frente edificable de 60 m.

II SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

Se constituye como suelo urbano consolidado de interés cultural el recinto categorizado como tal en el Plan Estructural, planos nº 2 y 3 del mismo, y en el presente Plan Operativo, plano nº 1 del mismo, por contar con elementos del patrimonio arquitectónico o etnográfico, formando conjuntos o no, y declarados o no bien de interés cultural.

Comprende la delimitación de este recinto el casco antiguo de la ciudad de Santa Cruz de La Palma, declarado conjunto histórico artístico, (D. 942/1.975), su zona de protección y entorno, la zona de Quinta Verde, declarada Bien de Interés Cultural, (Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC. nº 89, de 9/5/2005) y la Cueva de Caria, de valor arqueológico y emblemático. Constituye la misma una unidad representativa del proceso evolutivo de la comunidad que debe ser protegida integralmente y conservada en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

La ordenación y gestión del área afectada por la declaración del Conjunto Histórico Artístico será objeto de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación, de conformidad con lo previsto en el

artículo 20 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 37 de la Ley 11/2019 de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias, que formulará el Ayuntamiento de forma coordinada con el presente instrumento.

La ordenación pormenorizada del resto del suelo urbano consolidado de interés cultural se contiene en un Anexo específico que forma parte del presente Plan General – Anexo – SUCIC-, dadas las circunstancias y condiciones singulares que concurren en el suelo urbano de interés cultural y la necesidad de garantizar una adecuada coordinación de su ordenación pormenorizada con los contenidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, si bien dicho instrumento ha sido anulado, como ya se ha expuesto.

III SUELO URBANO CONSOLIDADO

Constituyen el suelo urbano consolidado los recintos categorizados como tal en el Plan Estructural, planos nº 2 y 3 del mismo, y en el presente Plan Operativo, plano nº 1 del mismo, que se denominan:

- SUCO 1: Miranda
- SUCO 2: La Dehesa
- SUCO 3: El Planto
- SUCO 4: Casco
- SUCO 5: Mensajero

Se trata de recintos transformados por la urbanización y en los que la edificación está consolidada, cumpliendo las exigencias del artículo 46 de la LSENPC - 50.a) 1 y 2 del TR.LOTCENC -, y en los que el presente Plan General se limita a solucionar problemas singulares y concretos, ordenando estos sin establecer determinaciones que posibiliten o tengan por efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie, tal como se exige por el artículo 139.c) de la LSENPC - 34.c) del TR.LOTCENC -, y sin alteraciones de la edificabilidad respecto a la que domina en el entorno inmediato que pueda incurrir en cualquiera reserva de dispensación, tal y como se señala en el artículo 156 c) LSENPC - 44.1.b) del TR.LOTCENC-.

El presente planeamiento general se plantea en el suelo urbano consolidado, en específicas áreas intersticiales del mismo, el ofertar adecuada solución a la no implantación de la ordenación prevista por los planeamientos anteriores, por causas diversas y variadas, tanto imputable a la administración como a los particulares, una vez analizadas las mismas para cada caso en concreto, y con la finalidad de resolver la imagen de vacío ineditado en estado de abandono que actualmente estas muestran en la ciudad, así como el resolver las discrepancias existentes entre algunos documentos y soluciones del planeamiento anterior y la realidad edificada con sujeción al mismo. Por otra parte, en determinadas áreas la legislación sectorial vigente exige condiciones particulares para el establecimiento de la ordenación pormenorizada. Para ello, se procede en el mismo a adoptar las siguientes determinaciones de ordenación:

- 1) Reseñar en los planos de ordenación las exactas alturas de edificación (número de plantas) con que se han implantado algunas edificaciones en relación a una u otra rasante de vía, en concordancia con la licencia municipal otorgada con arreglo al planeamiento vigente, no graficadas con precisión en los planos

de este.

- 2) Recoger en la ordenación aquellas edificaciones implantadas con arreglo al planeamiento general de 1970 para las que el planeamiento general de 1990 adoptó una situación de fuera de ordenación, que se entienden que son susceptibles por sus características de integrarse adecuadamente en la nueva ordenación que se propone, modulando las potenciales cargas que ello podría suponer para la administración.
- 3) Delimitar recintos de actuación urbanística para los espacios intersticiales.
- 4) Delimitar áreas afectadas por legislación sectorial.

A ACTUACIONES URBANÍSTICAS

En aplicación del artículo 259 de la LSENPC -145 del TR.LOTCENC -y de los artículos 4.1.B), 21.3, 187.2, 188, 189 y 190 del RGEPC tienen por objeto desarrollar de forma directa la actividad de ejecución en orden a completar la urbanización, adaptar las parcelas a la ordenación y que adquieran la condición de solar y/o la ejecución de los sistemas locales y generales, en su caso, según la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Operativo, y cuyas características detalladas se recogen en el Anexo I Fichas de los suelos urbanos y urbanizables. Incluye las siguientes actuaciones:

- 1) AU 1. Pilar
- 2) AU 2. Vendaval
- 3) AU 3. Abenguareme
- 4) AU 4. Mirca
- 5) AU 5. Calcinas
- 6) AU 6. Los Andenes

Para todas estas actuaciones urbanísticas el sistema de ejecución es privado con convenio de gestión urbanística, regulado en los artículos 288 y siguientes de la LSENPC y artículos 49 y siguientes del Reglamento de Gestión, para establecer las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, determinando su organización temporal y los compromisos que adquieren los propietarios y/o promotores en cuanto al cumplimiento de los deberes que se le exigen en el artículo 50 de la LSENPC, que en concordancia con la ordenación establecida para las mismas comprende:

- a) Ceder 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.
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
- c) Ceder 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 5% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba

participar la Administración.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

B SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 y 54 de la LSENPC y 120.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, los propietarios de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán iguales derechos que los propietarios de suelos urbanos no consolidados, si bien de modo proporcional y conforme con el contenido de la actuación de que se trate.

En particular, las personas propietarias tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas, en su caso, conforme a los coeficientes que correspondan a la división horizontal.

Igualmente, estos propietarios tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación que resulte del acuerdo de adjudicación.

Respecto a los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación, el citado artículo 54 dispone que Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

- a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.
- b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su

sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

En idénticos términos se recoge en el artículo 120.2 del citado Reglamento expresando que las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado.

No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito

C ÁREAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Como se ha dejado dicho en el apartado 2.2.2 anterior, en el suelo urbano consolidado de interés cultural el casco antiguo de la ciudad, declarado conjunto histórico artístico, (D. 942/1975), y cuya delimitación se contiene en el plano nº 1 del Plan Operativo, ha de desarrollar su ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial de Protección, en aplicación de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, y de la Ley 11/2019 de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

El área de suelo urbano consolidado que constituye el sistema general portuario que comprende la zona de servicio del puerto, delimitada en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de La Palma, (Orden FOM/1959/2010), y que se contiene en el plano n 1 del Plan Operativo, ha de desarrollar su ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial de Ordenación, en aplicación de la Ley 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, derogada por el RDL 2/2011 de 5 de septiembre y la Ley 14/2203 de 8 de abril de Puertos de Canarias.

El área de suelo urbano consolidado de Maldonado, que se delimita en el plano nº 1.3 del Plan Operativo, por estar afectada por la servidumbre de protección de la Ley 22/1998, de Costas, ha de desarrollar su ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial de Ordenación, en aplicación de disposición transitoria tercera y cuarta de la misma, y en la disposición transitoria décima de su Reglamento, (R.D. 876/2014), con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Superficie total de ámbito: 4.132,19 m² de suelo
- Volumen habitable: 11.520 m² construidos (según PGO anterior)
- Uso principal: Residencial de vivienda colectiva
- Tipología edificatoria: Intensiva
- Sistemas generales: Dominio público marítimo terrestre y servidumbre de protección.
- Sistemas locales: Viario.

D RESIDENCIAL INTENSIVA

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial intensiva es el siguiente:

- 1) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.
- 2) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con

carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibúcar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

b. Usos terciarios, en todas sus categorías.

- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.
- 4) Usos compatibles con limitaciones: Uso turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, con las limitaciones establecidas en el PTEOAT y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 14/2019 de 25 de abril.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación intensiva.
- 7) Altura máxima: La señalada en el plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

E RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial semi-intensiva es el siguiente:

- 1) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.
- 2) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:
 - a.** Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibúcar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
 - b.** Usos terciarios, en todas sus categorías.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Uso turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, con las limitaciones establecidas en el PTEOAT, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 14/2019 de 25 de abril.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

- 6) Tipología de edificación: Edificación semi-intensiva.
- 7) Altura máxima: La señalada en el plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

F RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

En las parcelas en situación de suelo urbano consolidado ya edificadas, la edificabilidad máxima no superará el techo ya construido, independientemente del resto de condiciones previstas en el siguiente apartado.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial semi-extensiva es el siguiente:

- 1) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.
- 2) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnicas que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
 - b. Usos terciarios, en todas sus categorías.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, con las limitaciones establecidas en el PTEOAT y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 14/2019 de 25 de abril.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva.
- 7) Altura máxima: La señalada en el plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación. Cuando, dentro de una misma parcela, existan diferentes alturas, éstas se respetarán en la misma proporción en que se encuentra la edificación existente.

G RESIDENCIAL EXTENSIVA

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación residencial extensiva es el siguiente:

- 1) Uso principal: Residencial, en cualquiera de sus clases y modalidades. Se considera uso asociado el de garaje para vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² de superficie construida destinada a uso de vivienda. Excepcionalmente el Ayuntamiento puede reducir esta exigencia por razones debidamente justificadas debidas a las específicas características del solar, al menor número de viviendas proyectadas, a las tipologías de viviendas adoptadas, u otras, que demuestren su inviabilidad técnica o económica.
- 2) Usos compatibles complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría I b). Con carácter excepcional en los recintos SUCO 1 y 3 y en áreas exteriores del SUCO 4, (Lomo Machado, La Portada, Timibucar y Calcinas), se permite en la categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en el mismo edificio, colindante o próximo, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
 - b. Usos terciarios, en todas sus categorías.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Equipamientos, en las categorías de docentes, sanitarios-asistenciales, socioculturales y religiosos.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Uso turístico, solo en SUCO 3 y SUCO 4, con las limitaciones establecidas en el PTEOAT, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 14/2019 de 25 de abril.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación extensiva.
- 7) Altura máxima: La señalada en el plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

H TERCIARIA INTENSIVA

- 1) Constituye el suelo urbano consolidado en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TI.
- 2) El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria intensiva, identificado en los planos con las siglas TI, es el siguiente:
 - a) Uso principal: Usos terciarios en todas sus categorías.
 - b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.
 - c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.
 - d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.

- e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- f) Tipología de edificación: Edificación intensiva.
- g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

I Terciaria Semi-Intensiva

- 1) Constituye el suelo urbano consolidado terciario en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TSI.
- 2) El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria semi-intensiva, identificado en los planos con las siglas TSI, es el siguiente:
 - a) Uso principal: Usos terciarios en todas sus categorías.
 - b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.
 - c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.
 - d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
 - e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
 - f) Tipología de edificación: Edificación semi-intensiva.
 - g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

J Terciaria Semi-Extensiva

- 1) Constituye el suelo urbano consolidado terciario en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano N.º 1 de este Plan Operativo e identificado con las siglas TSE.
- 2) El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación terciaria semi-extensiva, identificado en los planos con las siglas TSE, es el siguiente:
 - a) Uso principal: Usos terciarios en todas sus categorías.
 - b) Usos compatibles complementarios: Actividades artesanales y oficios artísticos en la categoría I y usos logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.
 - c) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.
 - d) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos productivos en categoría I y la industria ligera o talleres mecánicos en categoría II, siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
 - e) Usos prohibidos: Aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.

- f) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva.
- g) Altura máxima: La señalada en el plano N.º 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

K INDUSTRIAL

Constituye el suelo urbano consolidado industrial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo en la unidad SUCO 4. Se corresponde con la industria ya instalada de Harinera Palmera en régimen compatible con el residencial de su entorno, para la que plantea no solo su mantenimiento en la actual situación sino además posibilidades de ampliación.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación industrial semi-extensiva, identificado en los planos con las siglas ISE, es el siguiente:

- 1) Uso principal: Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categorías I y II.
- 2) Usos compatibles complementarios: Usos terciarios en todas sus categorías.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Usos de equipamientos en todas sus categorías.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en categoría III b), siempre que se garantice su compatibilidad con el uso de vivienda, en los edificios colindantes y próximos, al adoptarse las medidas correctoras que se precisen.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva. Excepcionalmente, y por necesidades plenamente justificadas de la funcionalidad industrial, se permite una ocupación del suelo superior al 60 % pero sin incrementar el aprovechamiento asignado con la ocupación del 60 % y la altura determinada.
- 7) Altura máxima: La señalada en el plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

L DOTACIONAL

Constituye el suelo urbano consolidado dotacional el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación dotacional es el siguiente:

- 1) Uso principal: Los usos de infraestructura y equipamientos en la clase, categoría y tipo que se indica en el correspondiente plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación, en concordancia con los artículos 13 y 14 de la normativa urbanística de ordenación pormenorizada.
- 2) Usos compatibles complementarios: Garaje-aparcamiento, según las necesidades funcionales.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Cualquier otra categoría de las señaladas en el artículo 15 de las NU/PO, debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Terciarios siempre que sean complementarios del uso principal y responda a necesidades funcionales de

este.

- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva, salvo en las ubicadas en manzanas de edificación intensiva y semi-intensiva en la que pueden adoptar la tipología de esta.
- 7) Altura máxima: En general cuatro plantas, aunque debidamente justificada pueden plantearse mayores alturas exigida por el programa funcional adoptado, pero, en todo caso, adecuada a la fijada por este Plan Operativo del Plan General de Ordenación para las zonas colindantes.

M EQUIPAMIENTOS

Constituye el suelo urbano consolidado de equipamientos el recogido bajo esta denominación en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El régimen de edificación del suelo urbano consolidado con calificación de equipamientos es el siguiente:

- 1) Uso principal: Los usos de equipamientos en la clase, categoría y tipo que se indica en el correspondiente plano nº 1 de este Plan Operativo del Plan General de Ordenación.
- 2) Usos compatibles complementarios: Garaje-aparcamiento, según las necesidades funcionales.
- 3) Usos compatibles autorizables sin limitaciones: Cualquier otra categoría de los usos de infraestructura y equipamientos, debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.
- 4) Usos compatibles autorizables con limitaciones: Terciarios siempre que sean complementarios del uso principal y responda a necesidades funcionales de este.
- 5) Usos prohibidos: Son aquellos que se impiden explícitamente por ser incompatibles.
- 6) Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva, salvo en las ubicadas en manzanas de edificación intensiva y semi-intensiva en la que pueden adoptar la tipología de esta.
- 7) Altura máxima: En general cuatro plantas, aunque debidamente justificada pueden plantearse mayores alturas exigida por el programa funcional adoptado, pero, en todo caso, adecuadas a la fijada por este Plan Operativo del Plan General de Ordenación para las zonas colindantes.

IV SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

El suelo urbano no consolidado en el presente Plan General de Ordenación se divide, exclusivamente a los efectos de gestión, en unidades de actuación, no obstante ello, cualquiera de estas unidades se pueden subdividir en otras unidades de actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 24 del RGEPC.

En el presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, tal como se recoge en el plano nº 1 del mismo, se incorpora al mismo la ordenación pormenorizada de cada ámbito y unidad de actuación, por lo que al tratarse, en consecuencia, de

suelo urbano no consolidado ya ordenado, este no precisa de planeamiento de desarrollo, pero sí de los procesos de equidistribución y urbanización.

En cada ámbito y unidad de actuación se establece la denominada superficie neta como la superficie que genera aprovechamiento, por tanto, la superficie a la que se aplica el coeficiente de edificabilidad asignado, y que es el resultado de deducir de la superficie total aquellas superficies correspondientes a suelos de dominio público o que por sus características no sean aptos para la urbanización.

En las vías, constitutivas tanto de sistemas generales como de sistemas locales, incluidas en el ámbito o unidad de actuación, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesario para dicho ámbito o unidad de actuación, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

En el suelo urbano no consolidado se exige la adscripción de suelo con destino residencial a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, (artículo 137.1B d) de al menos el 30% de la edificabilidad residencial.

Dada las características dimensionales de los sectores de los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados y su inserción en la trama urbana en relación con la localización en ésta de las promociones de viviendas protegidas, se adscribe para dicha finalidad la totalidad de los ámbitos SUNCO 2, El Roque, y SUNCO 6, La Caldereta, y parte del ámbito, (23,53 %), SUNCO 3, Barranco de Dolores, teniendo presente el criterio de la DOG 78.2 de procurar la máxima dispersión de las actuaciones, compatible con la eficiencia de los recursos disponibles, a fin no solo de evitar la segregación social inherente a las grandes concentraciones de promociones de viviendas protegidas sino de promover la integración social en todos los ámbitos urbanos posibles.

B CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las características detalladas de las Unidades de Actuación se recogen en el Anexo I_- Fichas de los suelos urbanos y urbanizables. Incluye las siguientes actuaciones:

- SUNCO 1. Lomo Machado
- SUNCO 2. Marquito
- SUNCO 3. El Roque
- SUNCO 4. Barranco de Dolores
- SUNCO 5. El Galeón
- SUNCO 6. La Portada
- SUNCO 7. La Caldereta
- SUNCO 8. Las Norias
- SUNCO 9 Balcón de La Palma

CAPÍTULO III SUELO URBANIZABLE

La ordenación pormenorizada se lleva a cabo con el criterio básico de contención del consumo del suelo urbanizable, tal como se recoge en la DOG 66 a 71, para lo que el presente planeamiento general minimiza el consumo de nuevo suelo y da prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, asignándole los aprovechamientos estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte, los razonables crecimientos de la demanda, y justificando la capacidad de las

infraestructuras y de los sistemas generales existentes para satisfacer esta.

Para una mayor eficiencia del uso del suelo urbanizable en este planeamiento se procede al incremento de la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad, a partir de sus densidades actuales y conforme a sus características morfológicas, y sin que ello signifique merma de la calidad de vida. Al efecto, se utilizan tipologías o combinaciones de tipos edificatorios con menor consumo de suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.

En los sectores de suelo urbanizable con destino residencial se evita la zonificación funcional y se procura la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.

Dada las peculiaridades morfológicas y orográficas del municipio, en concordancia con la DOG 112.3, se presta especial atención a la ordenación pormenorizada en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica, evitando la ocupación, tanto por la edificación como por la urbanización, de los terrenos con pendiente superior al 50 % y aquellos que afectan a líneas de horizonte o perfiles destacados del terreno, así como la ocupación del cauce de los barrancos.

En el suelo urbanizable de nueva creación se exige la adscripción de suelo con destino residencial a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, (artículo 137.1B d) de al menos el 30% de la edificabilidad residencial. Por otro lado, el PIOLP establece en el artículo 243 de sus Normas que dicho estándar para el municipio de Santa Cruz de La Palma se incrementará en un 25 %, con lo que el mismo no podrá ser inferior al 37,5 % de la edificabilidad residencial.

Dada las características dimensionales de los sectores de suelo urbanizable delimitados y su carácter de ensanche y extensión de la trama urbana en relación con la localización en esta de las promociones de viviendas protegidas, y teniendo presente el criterio de la DOG 78.2 de procurar la máxima dispersión de las actuaciones, compatible con la eficiencia de los recursos disponibles, a fin no solo de evitar la segregación social inherente a las grandes concentraciones de promociones de viviendas protegidas sino de promover la integración social en todos los ámbitos urbanos posibles, se adopta el criterio de que en cada sector de suelo urbanizable se implante su correspondiente dotación del 37'5 % de su edificabilidad con destino a viviendas en régimen de protección pública.

I SUELO URBANIZABLE ORDENADO

A DELIMITACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

El presente Plan General de Ordenación divide el suelo urbanizable ordenado en diferentes ámbitos, tal como se recoge en el plano nº 3 del Plan Estructural, y tal como se señala en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El sector es la unidad espacial de referencia para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable ordenado mediante la incorporación de esta directamente al contenido del presente Plan General, tal como se recoge en el correspondiente apéndice o anejo de cada una, y por tanto sin necesidad de redacción de Plan Parcial.

Las vías, incluidas en el sector, tanto de sistemas generales como locales, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesarios para dicho sector, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

B CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

Las características detalladas de los Suelos Urbanizables Ordenados se recogen en el Anexo I_Fichas de los suelos urbanos y urbanizables. Incluye los siguientes:

- SUOR I-1 Mirca
- SUOR R-1 La Encarnación
- SUOR R-2 Timibúcar

II SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

A DELIMITACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS

El presente Plan General de Ordenación divide el suelo urbanizable no ordenado en sectores, tal como se recoge en el plano nº 3 del Plan Estructural, y tal como se señala en el plano nº 1 de este Plan Operativo.

El sector es la unidad espacial de referencia para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable no ordenado mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las determinaciones de ordenación que para cada sector se establecen en el presente Plan Operativo.

En las vías, constitutivas tanto de sistemas generales como de sistemas locales, incluidas en el sector, al estar adscritas al mismo y tener el carácter de elementos de urbanización necesario para dicho sector, tanto el suelo ocupado como el coste de su ejecución se computará como carga del procedimiento de equidistribución.

B CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

Las características detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable no Ordenado se recogen en el Anexo I_Fichas de los suelo urbanos y urbanizables. Incluye los siguientes:

- SUNOR I-1. Mirca
- SUNOR R-1. Miranda
- SUNOR 2. Miraflores

CAPÍTULO IV SUELO RUSTICO

Se ha procedido en el Plan Estructural del presente Plan General de Ordenación a la identificación y análisis de las diferentes categorías y subcategorías de este tipo de suelo, en especial de los asentamientos poblacionales existentes y su delimitación, siguiendo los criterios establecidos en los artículos 33 y ss de la LSENPC.

Corresponde en el marco del presente Plan Operativo establecer con carácter específico para cada subcategoría de suelo rústico las condiciones generales para la implantación de usos, actividades y construcciones, así como para los asentamientos rurales y agrícolas la ordenación pormenorizada con similar nivel de

precisión que la de suelo urbano o urbanizable ordenado.

Este Capítulo se redacta ex novo en aras de adaptar la regulación del suelo rústico al nuevo marco normativo autonómico que plantea como novedad, una redefinición de los usos ordinarios o propios de esta clase de suelo; si bien dicha regulación es de aplicación directa, para salvaguardar la pervivencia del régimen jurídico de este suelo, se reproduce aquí su marco normativo precisando lo que resulte necesario para una mejor comprensión y adaptación de la Ley, al presente instrumento.

I RÉGIMEN GENERAL

En cumplimiento de las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario establecidas por la LSENPC, se establecen las siguientes determinaciones con carácter genérico a la utilización del suelo rústico:

- 1) Se prohíbe con carácter general la construcción de cerramientos, edificaciones y otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos tradicionales.
- 2) Se prohíbe la instalación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos fijados por la administración competente.
- 3) Se prohíbe toda construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, las que presenten medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
- 4) Se prohíben las edificaciones de más de dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
- 5) Las construcciones deben estar en armonía tanto con las características arquitectónicas tradicionales como con las condiciones paisajísticas del medio rural en el que se insertan.
- 6) Las construcciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, favoreciendo las soluciones que ofrezcan una mejor integración con el entorno inmediato y el paisaje.
- 7) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo que dicha ubicación sea injustificada por representar un mayor impacto ambiental o paisajístico o que, tratándose de obras de almacenamiento o regulación de agua de riego, se priorice la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.
- 8) En concordancia con lo establecido en la Memoria del Plan Estructural de este documento, las edificaciones serán adecuadas al uso y la explotación a la que se vinculan, guardando estricta proporción con la necesidad de los mismos.
- 9) Las edificaciones tendrán el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales en los que se admita otra tipología.
- 10) Se respetarán las alineaciones y los retranqueos grafiados en los planos de ordenación pormenorizada para cualquier construcción o cerramiento, incluidos los cerramientos de explotaciones agrarias en el caso de que se encuentren incluidas en asentamientos rurales y agrícolas.
- 11) Se prohíbe la instalación de instalaciones, construcciones y edificaciones en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.
- 12) Los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el

planeamiento insular o por este plan general, se podrán autorizar en las condiciones establecidas en la LSENPC y por este plan; en particular los relativos a la protección ambiental y agraria y a la legislación sectorial que corresponda, sin perjuicio del carácter autorizado que desde la LSENPC de los actos subsumibles definidos en el artículo 36.1 a) de la dicha ley.

- 13) Se admitirán las instalaciones de energía fotovoltaica -salvo prohibición expresa o determinación específica para cada subcategoría de suelo rústico de este plan general o incompatibilidad con el planeamiento insular o de los espacios protegidos, aplicándose lo previsto en los artículos 77 y 79 de la LSENPC- sobre la cubierta de instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, en compatibilidad, en su caso, con la legislación de Patrimonio Cultural de Canarias.
- 14) En caso de concurrencia de varios regímenes sobre fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, se aplicará a cada parte el régimen asignado por este plan general, computándose la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, se permitirá el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos.

A USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS

Serán usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo y de infraestructuras, regulados, en su caso, por la legislación específica y comprendidos en el artículo 59.2 de la LSENPC.

- 1) Uso de infraestructuras: comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos, incluidos aquellos de carácter accesorio o complementario a éstos, que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, incluidos los exigidos por las normas de habitabilidad y prevención de riesgos laborales.
- 2) Los usos admisibles en los asentamientos rurales o agrícolas tienen la condición de uso ordinario, en concordancia con lo establecido en el artículo 59.6 de la LSENPC.

B USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS

- 1) Uso residencial: con el carácter de ordinario comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar situadas en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, siendo para estos últimos de obligado cumplimiento la vinculación de esta con la actividad agrícola, acreditándose la puesta en explotación de los terrenos o el mantenimiento de la misma antes de su primera ocupación. La finca que le dé soporte debe constituir una unidad apta para la edificación acorde con las Normativas de este plan, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada. Como excepción se permite este uso vinculado a la

rehabilitación o reconstrucción en los términos previstos en el artículo 161 de la LSENPC, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando estos se encontrasen fuera de ordenación, admitiéndose las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, sin que éstas afecten a la fachada o partes más valiosas de la edificación, la autorización de estos trabajos requerirá prestación de garantía acorde al artículo 60.6 a) de la LSENPC e informe favorable del servicio de patrimonio del Cabildo. Se admite este uso con carácter excepcional en la situación prevista en el artículo 60.6 b) de la LSENPC.

- 2) Construcción de bodegas, cooperativas e instalaciones vinculadas a las explotaciones vitivinícolas: se permite su instalación siempre que: no exista prohibición expresa en el plan insular o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos; se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación; se vinculen las edificaciones o construcciones directamente a la actividad agraria. Las construcciones deberán atenerse a lo dispuesto en el punto IV de este capítulo.
- 3) Uso deportivo al aire libre: con carácter genérico se permite en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, autorizándose las instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad y necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del plan insular o del régimen específico que se establezca para cada subcategoría en la normativa de este plan general.

C USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIOS

Se consideran usos, actividades y construcciones complementarios aquellos que, derivados o vinculados con la actividad agraria, tengan por objeto la transformación y venta de productos, plantas ornamentales o frutales, siempre que sean producidos en la propia explotación y cuya transformación redunde en el desarrollo del sector primario.

Tienen también esta consideración las actividades cinegéticas, la producción de energía renovable, las turísticas, las de restauración cuando esté centrada en productos obtenidos de en la explotación, las culturales, las educativas y cualquier uso o actividad análogo que complete, generando una renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones.

- 1) Implantación del uso: con carácter general los usos y actividades complementarias se instalarán sobre edificaciones, construcciones e instalaciones ya existentes en la finca o parcela, independientemente de que éstas se encuentren en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación.
- 2) Cese del efecto de la autorización del uso: en caso de abandono de la actividad principal por un periodo superior a un año, la autorización de estos usos quedará sin efecto, prohibiéndose su continuidad y procediendo al restablecimiento a la situación inicial y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- 3) Edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta: en caso de existir justificación fehaciente de la imposibilidad o inviabilidad de utilizar las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes para la implantación de los usos y actividades complementarias, las nuevas edificaciones,

construcciones e instalaciones computarán con las ya existentes sobre la finca o parcela a efectos de la solicitud de licencia o comunicación previa, aun cuando las existentes no estén afectas a los usos complementarios.

- 4) Autorización: los usos y actividades complementarios sólo podrán ser autorizados a cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y a agricultores o ganaderos profesionales, según la definición contenida en la legislación sectorial de aplicación.
- 5) Usos turísticos alojativos: corresponderá al planeamiento insular su admisión y regulación conforme a la legislación sectorial, salvo en la categoría de turismo rural, conforme a la regulación establecida para éste.
- 6) Energías renovables: no se computará la superficie del cultivo en invernadero ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, no pudiendo ser superior la superficie máxima ocupable al 15% de la superficie realmente explotada ni al 10% de la superficie de la explotación agraria.
- 7) Uso residencial: con carácter excepcional y como uso complementario se admitirá el uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación cuando, ya sea por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esta tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.

D USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Excepcionalmente y de conformidad con el planeamiento insular o de los espacios protegidos, en los suelos rústicos no categorizados de protección ambiental o agraria, podrán autorizarse los usos recogidos en el artículo 62 de la LSENPC en relación con los artículos 74 a 80 del mismo texto legal.

II SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRPA)

En los suelos rústicos de protección ambiental se permiten los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estén expresamente prohibidos por el plan insular y normas de espacios protegidos y sean compatibles con su régimen de protección, sin menoscabo de la obtención de los informes previos que correspondan.

En las subcategorías de protección natural, paisajística y cultural, cuando éstos estén incluidos en algún espacio protegido, sólo serán posibles los usos y actividades expresamente previstos en sus correspondientes planes y normas o, en su defecto, en el plan insular de ordenación. En defecto de plan de ordenación de estos espacios, sólo serán permitidos aquellos que sean compatibles con la finalidad de protección o necesarios para la conservación de estos espacios o aquellos que tengan como finalidad el disfrute público de sus valores.

III SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

Serán actividades admisibles en los suelos rústicos de protección económica las que correspondan a la naturaleza de las fincas y construcciones e instalaciones que fueran precisas para el mantenimiento de estas, en los términos señalados en el plan insular de ordenación y en los artículos 36 y 59 de la LSENPC.

De igual forma, se podrá autorizar la ejecución de los sistemas generales y proyectos

de obras o servicios públicos del artículo 19 de la LSENPC, sin que les sea aplicable lo establecido sobre actuaciones de interés público o social en suelos rústicos, de conformidad con el artículo 65.2 de la LSENPC.

Se permiten los usos ordinarios y complementarios del apartado 2 del artículo 59 de la LSENPC en los suelos rústicos de protección agraria, con el alcance establecido en el plan insular de ordenación, salvo aquellos incluidos en espacios protegidos, en los que se limitará a aquellos usos que no estén expresamente prohibidos o que sean manifiestamente compatibles con los valores que motivaron su declaración, para lo que se requerirá de los informes previos sobre compatibilidad con la ordenación o, en defecto de plan insular o de gestión del espacio, informe emitido por el órgano encargado de su gestión.

Se prohíben nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial de turismo.

Exceptuando la subcategoría de protección agraria, se podrá autorizar como uso de interés público y social la instalación de plantas de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra fuente renovable no previstas en este plan, en compatibilidad con el plan insular o el planeamiento de los espacios protegidos, en su caso.

En suelo rústico de protección agraria, las instalaciones de energía fotovoltaica, podrán instalarse salvo prohibición expresa de este plan general o del planeamiento insular o de los espacios protegidos, aplicándose lo previsto en los artículos 77 y 79 de la LSENPC.

IV SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES O AGRÍCOLAS

A ASENTAMIENTOS RURALES

En aplicación del artículo 35 de la LSENPC y en concordancia con lo establecido en los artículos 241 a 247 de las Normas del PIOLP, la ordenación de los asentamientos rurales se lleva a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1) El uso residencial evitando las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico, con arreglo a las reglas establecidas en el artículo 58.1 de la LSENPC.
- 2) Se prohíben las construcciones en hilera o adosadas.
- 3) Se mantiene la estructura rural de los asentamientos mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento.
- 4) No se admiten las segregaciones y parcelaciones con apertura de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúen en el sentido de la colmatación interior del asentamiento.
- 5) Se admiten solo los usos industriales preexistentes vinculados a la actividad agraria, y los de carácter artesanal, así como los talleres, compatibles con el uso residencial.
- 6) Se permiten los usos comerciales y de servicios relacionados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos y aquellos destinados a cubrir las

necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.

- 7) Se permite el uso dotacional, incluyendo la reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados, pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme a las características de los asentamientos.
- 8) La dimensión e intensidad de los procesos edificatorios que se admiten debe ser compatible con la estructura territorial que se propone.
- 9) Que sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales sea poco significativo.
- 10) Se admiten los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural y los establecimientos regulados en el artículo 16 de la Ley 14/2019 de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
- 11) La superficie de las unidades aptas para la edificación no ocupadas por la edificación incluida en la delimitación del asentamiento rural no superará la superficie de las ocupadas por la edificación, limitando la nueva edificabilidad otorgada al 25% de la ya materializada, previendo el suelo necesario para determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen.
- 12) Las unidades aptas para la edificación libres de edificación computarán, en superficie y número de viviendas, en el cálculo de la oferta residencial del municipio.
- 13) Aquellos asentamientos constituidos por ámbitos diferenciados compartiendo elementos estructurales o infraestructuras sociales básicas, se delimitan discontinuos, evitando la consolidación de los espacios intermedios vacantes.

Resultan así, los asentamientos rurales, cuya ordenación pormenorizada se establece en el plano nº 2 del presente Plan Operativo, y con las características que se recogen en el Anexo de Fichero de Asentamientos Rurales.

En los mismos, en aplicación del artículo 69.1 b) de la LSENPC, se hacen reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos con una superficie no superior al 60% de la prevista para los planes parciales, (40 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, artículo 138.1 A c) de la LSENPC), graduándolo de acuerdo con los diferentes tipos de asentamiento y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

A estos efectos no se computa aquellos espacios libres, dotaciones y equipamientos que ubicados en el asentamiento rural están calificados como sistema general. Se tiene en cuenta que la ubicación de los asentamientos rurales en relación con los núcleos urbanos y otros asentamientos rurales, formando un continuo en la medianía, y, por tanto, la interrelación entre los espacios libres, dotaciones y equipamientos que estos contienen o que se localizan en núcleos urbanos próximos, así como la demanda existente, probada por la realidad, de concentración de dichas reservas en equipamientos y dotaciones en detrimento de espacios libres, nos lleva a plantear que el cumplimiento del artículo 69.1 b) de la LSENPC en relación con el artículo 138 del mismo texto legal, ha de exigirse globalmente, considerando su cumplimiento por la totalidad de los asentamientos rurales y, además, sin tener en cuenta la exigencia del apartado 1-A-c) de dicho artículo 138, de que al menos el 50 % de esta reserva corresponde a espacios libres -tal y como posibilita el apartado 1-b) del artículo 69-, determinación que se implanta para el suelo urbanizable y urbano no consolidado en cuyo marco se establece, y no parece lo sea para el suelo rústico de asentamiento rural, en el que el citado artículo 69 de la LSENPC establece como

objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de su carácter rural, evitando su tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación, por tanto, con el que resulta contradictorio su aplicación, por otra parte, no explícitamente exigida con una superficie mínima por el artículo 69, sino con una máxima establecida en el 60% de la reserva exigida a los suelos urbanizable y urbanos no consolidados. Por otra parte, el PIOLP (artículo 247.3 de sus Normas) establece que cuando las condiciones de localización relativa y de accesibilidad lo permitan, los espacios libres públicos y equipamientos correspondientes al suelo con uso predominante residencial pueden ser compartidas por dos o más Asentamientos Rurales.

Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos que se hace en presente planeamiento general para los asentamientos rurales se recogen en el Anexo de Fichero de Asentamientos Rurales.

B ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS

En aplicación del artículo 35 de la LSENPC la ordenación de los asentamientos agrícolas se lleva a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1) Se prohíbe la apertura de nuevos viales y se mantiene la estructura productiva y rural de los asentamientos y la estructura parcelaria preexistente, permitiendo segregaciones que no afecten a las estructuras agrarias de valor etnográfico sin que sea de aplicación la unidad mínima de cultivo en virtud de lo dispuesto por la DA 12ª de la LSENPC.
- 2) El uso residencial tiene carácter excepcional y se considera como complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada y acorde a las reglas establecidas en el artículo 58.1 de la LSENPC.
- 3) Se evitan las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán del tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela incluida la existente.
- 4) Se admiten solo los usos industriales preexistentes vinculados a la actividad agraria, y los de carácter artesanal, compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.
- 5) No se hacen reservas de suelo para espacios libres y dotaciones.
- 6) Se admiten los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural y los establecimientos regulados en el artículo 16 de la Ley 14/2019 de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
- 7) Se permiten los usos dotacionales preexistentes, sin que sea admisible la nueva reserva de suelo con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.

Resultan así, los asentamientos agrícolas, cuya ordenación pormenorizada se recoge en el plano nº 1 del presente Plan Operativo, y con las características que se recogen en el cuadro siguiente:

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACION								
RAA	Superficies de suelo (m2)			Viviendas (nº)		Densidad (viv/ha)		
	Explotación Agraria (Sa)		Viario	Total (St)	Actual	Nuevas	Viv/St	Viv/Sa
	Actual	Nuevas						

1	1.819	21.480	1.150	24.449	1	0	0,41	0,43
2	32.190	42.285	4.332	78.806	14	2	2,03	2,15
3	16.206	34.612	1.540	52.358	7	3	1,91	1,97
4	47.801	34.744	5.453	87.998	22	3	2,84	3,03
5	48.599	51.017	3.917	103.533	18	3	2,01	2,11
6	26.697	52.625	3.443	82.765	21	4	3,02	3,15
7	54.079	14.081	3.806	71.966	10	2	1,67	1,76
8	25.609	17.768	3.569	46.946	3	1	0,85	0,92
9	158.267	273.667	13.538	445.472	57	5	1,39	1,44
10	91.329	90.796	11.825	193.950	16	7	1,18	1,26
Total	502.596	633.075	52.573	1.188.244	169	30	1,67	1,75

De los datos contenidos en el cuadro se cuantifica que de una situación actual de 169 viviendas para una extensión de explotación agraria de 502.596 m², lo que arroja una densidad de 3,37 vivienda por hectárea, es decir, una vivienda por cada 2.968 m² de explotación agraria, la ordenación pormenorizada establecida en el presente planeamiento general va a permitir la implantación de 30 nuevas viviendas, un incremento del 23 %, previa puesta en explotación agraria de una superficie de 633.075 m², un incremento del 126 %, lo que arroja una densidad de 0,47 vivienda por hectárea, es decir, una vivienda nueva por cada 21.102,50 m² de nueva explotación agraria. Es obvio, que se trata de una política de ordenación pormenorizada que fomentando, con carácter excepcional, la implantación de la vivienda unifamiliar aislada en el medio rural de valor agrario, tiene como objetivo la recuperación de las actividades agrarias en el mismo, al ser esta condición previa absolutamente necesaria para la implantación de aquella, quedando la vivienda vinculada a la explotación agraria con la naturaleza de deber urbanístico, inscribible como tal en la declaración de obra nueva, que garantiza la conservación y el mantenimiento de la explotación agraria, y cuyo cumplimiento debe ser exigido por la administración competente.

Siguiendo los objetivos contenidos en el presente planeamiento general, define actuaciones de reequilibrio y centralización que contribuyen a mantener la población en el medio rural, para lo que fortalece los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos, limita el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema.

En los SRAA 2 a 10 se permite con carácter excepcional el crecimiento poblacional moderado, cuantificado anteriormente, al tratarse de los asentamientos agrícolas más alejados y aislados dentro del sistema, dada su situación específica de distanciamiento de los suelos urbanos y urbanizables y de los sistemas generales y locales, su localización en el entorno de los suelos de protección agraria y asentamientos rurales y en el límite con los suelos de protección paisajística, y sus condiciones singulares de aislamiento espacial, impuesta por la orografía abrupta, sucesión de lomos y barrancos, del territorio.

V SUELO RÚSTICO COMÚN

Son permitidos en el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, cualquier uso y actividad ordinaria y sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional, además de aquellos usos y actividades que no sean posibles en

otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes, salvo prohibición expresa del plan insular.

Se podrá autorizar como uso de interés público y social la instalación de plantas de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra fuente renovable no previstas en este plan, en compatibilidad con el plan insular o el planeamiento de los espacios protegidos, en su caso.

VI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Debido a la compatibilidad de esta categoría con cualquier otra de suelo rústico, en aras de la mayor protección de los valores concurrentes de cada terreno, se atenderá a los criterios generales establecidos en el artículo 71 de la LSENPC.

CAPÍTULO V SISTEMAS LOCALES

Se consideran sistemas locales el suelo, infraestructuras, instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya implantación sea necesaria o pueda influir de forma substancial en el desarrollo del territorio, en su estructura y en el modelo adoptado, que no han sido calificados como sistemas generales y que por lo general están al servicio de un ámbito territorial inferior, en todo caso, al término municipal y que, normalmente coincidirá con el ámbito o sector.

Los sistemas locales pueden ser tanto de titularidad pública como privada (en el caso de los equipamientos privados). La gestión de los sistemas locales públicos, una vez implantado el uso o servicio, podrá tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Pública titular.

Los sistemas locales engloban equipamientos, dotaciones y espacios libres que no son sistemas generales. Se corresponden con las reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completan las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación, señaladas en el artículo 137.1.B.c) de la LSENPC - 32.2.B). 4 del TR.LOTCENC-.

En función de su uso se asigna a los sistemas locales, señalados en el plano nº 4 de presente Plan Operativo, algunas de las siguientes calificaciones:

- 1) Sistema local de comunicaciones: Integrado por el suelo necesario para el establecimiento de las redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas vinculadas a este sistema, como estaciones de guaguas, puertos, y otras análogas, cuya área de influencia o servicio sea inferior al término municipal.
- 2) Sistema local de infraestructura: Integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo, cuya área de influencia o servicio sea inferior al término municipal.
- 3) Sistema local de espacios libres: Constituido por los espacios libres, parques, plazas, jardines, áreas de juego, y zonas verdes, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro.
- 4) Sistema local comunitario: Está constituido por el suelo y, en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas a usos y servicios

comunitarios, públicos o privados, que, aun estando a cargo de la Administración Pública competente este Plan General de Ordenación no configura como sistema general de usos públicos comunitarios por no reunir las características necesarias para la consideración de los mismos como sistema general.

En el sistema local de comunicación considerado en el presente Plan General de Ordenación se comprende el sistema de áreas de aparcamiento para vehículos, que constituye uno de los objetivos establecidos por el planeamiento. Estratégicamente localizadas cada una de estas áreas tienen la finalidad de servir de aparcamiento disuasorio, para fomentar el abandono del vehículo y la utilización del servicio de transporte público urbano o el desplazamiento peatonal en distancias adecuadas. Salvo el área localizada en las plantas inferiores de la estación de guaguas todas las demás áreas se localizan en el subsuelo de vías o espacios libres, y se distribuyen longitudinalmente en sentido Norte-Sur convenientemente distanciadas y con acceso inmediato a las vías principales de la red, la Vía Exterior (LP-20) y la Avda. Marítima (LP-1 y LP-2). La capacidad prevista para el sistema local de comunicación constituido por las áreas de aparcamientos son las siguientes:

- Estación de guaguas 850 plazas
- Plaza del Muelle 500 plazas
- Avda. El Puente 750 plazas
- Avda. de Las Nieves 250 plazas
- El Velachero 275 plazas
- =====
- Total 2.625 plazas

Para un parque municipal en el año 2.007 de 12.919 vehículos, de los que 8.257 son turismos, viene a representar una oferta de aparcamientos del orden del 28 % del parque de turismos. Según datos de Cabildo Insular del año 2.004, a Santa Cruz de La Palma en el Sur por la LP-2 se produce una entrada de 13.173 vehículos/día y una salida de 11.653 vehículos/día, y en el Norte por la LP-1 se produce una entrada de 10.675 vehículos/día y una salida de 6.492 vehículos/día, lo que vienen a representar un saldo neto total de entrada de 5.703 vehículos/día y por tanto con una oferta de aparcamientos del orden del 46 % de los mismos. En total la oferta de aparcamientos públicos que se contiene en el presente Plan General de Ordenación viene a ser del orden del 20 % del total de vehículos diarios que potencialmente pueden circular actualmente por el núcleo urbano. Por otra parte, la oferta de 2.625 plazas de nuevos aparcamientos que se hace por el presente Plan General responde a la oferta que el mismo hace de 3.014 nuevas viviendas, lo que significa un ratio de 0,87 plaza de aparcamiento por vivienda.

En este sistema local de aparcamientos no se han considerado los de menor capacidad que se han localizado o puedan localizarse en otros subsuelos posibles, (Quisisana, Santo Domingo, Las Monjas, El Roque, Lomo Machado, etc.) al servicio de una zona concreta, ni la dotación actual de aparcamientos públicos en las vías y privados en los propios edificios, y tampoco, a efectos de cálculo, las exigencias de aparcamientos contenidas en las normas urbanísticas para los edificios de nueva construcción, ni los establecidos en las nuevas vías previstas por el Plan.

En el sistema local de infraestructura se recoge en el plano nº 4 de este Plan Operativo el sistema hidráulico municipal, constituidos por las galerías y pozos, captadores de agua, y por los depósitos, conducciones, canales y tuberías, que la distribuyen, sistema que está sometido a la protección propia de su carácter de

infraestructura básica que se exige en la legislación sectorial.

El sistema local de espacios libres y el sistema local comunitario se recoge en el citado plano nº 4 señalando su localización y con expresión de la naturaleza de los mismos. Comprende los dotacionales y equipamientos existentes, y, además, los previstos por el planeamiento en los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado.

En el sistema local de espacios libres se señala la ubicación de las plazas y parques públicos, con cargo a las dotaciones propias del planeamiento de desarrollo, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable ordenado, siguiendo el criterio de la DOG 66.4 de disponer los espacios libres adecuadamente de forma que constituyan corredores ecológicos. Así, en la zona Sur se localizan los espacios libres de los ámbitos de suelo urbano no consolidado colindantes correspondientes de SUNCO 5 a SUNCO 9 de tal manera que en su conjunto constituyen un corredor verde que une la plaza de la Quisisana, en suelo urbano consolidado, con el Monumento Natural del Risco de La Concepción, al que se incorporará en el futuro el espacio hoy ocupado por el cementerio tras su clausura, y en la zona Norte se localiza el espacio libre del sector de suelo urbanizable ordenado SUOR 1 linealmente desde la Plaza de La Encarnación hacia el poniente, como inicio del corredor verde que actuaciones de ordenación más allá del horizonte de este planeamiento deberán continuar por el borde Sur de la plataforma, desprivatizando las vistas sobre la ciudad y el mar, hasta El Planto con prolongación hasta el recinto del Santuario de Las Nieves en coordinación con el Plan Especial de Las Nieves.

En el corredor Sur y en el ámbito SUNCO 7, La Caldereta, se sugiere para la urbanización el estudio de la viabilidad y conveniencia de implantar una plaza mirador sobre el puerto, actuando sobre la zona superior del espacio libre con pendiente mayor del 50 % dejándolo a cota o rasante de la Vía Exterior (LP-20), desde la que tendría su acceso por vehículos, y con acceso peatonal desde el reseñado corredor.

En el Programa de Actuación y en el Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica se han valorado estos Sistemas Locales.

CAPÍTULO VI APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

De conformidad con el artículo 29 de la LSENPC - 60 del TR.LOTCENC - en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá el aprovechamiento urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Asimismo, el Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, pudiendo también establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial, asignación que debe ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Por ponderación de estos coeficientes se obtiene el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada.

Al no haberse promulgado aún las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico no

se disponen de los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización, tal como prevé el citado artículo 29 de la LSENPC - 60 del TR.LOTCENC-.

El Plan establece los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones. Estos coeficientes expresan el valor que el Plan atribuye a casa uso y tipología edificatoria en relación con a los demás, pudiendo establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial, asignación que debe ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Por ponderación de estos coeficientes, se obtiene el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada.

Al no haberse promulgado las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico durante las primeras fases de tramitación del presente PGOU, no se disponía de los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización, tal como preveía el artículo 60 del TR.LOTCENC. Por tanto, los diferentes coeficientes se calculan según los criterios de mercado existentes durante la mayor parte de la tramitación del Plan, que pueden no ser coincidentes con los de los últimos estadios de la misma.

Estos coeficientes han sido utilizados, además, en los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores El Planto-La Encarnación y Timibúcar, así como en el documento de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural (SUCIC).

Por ello, aunque según el nuevo estudio de mercado estos coeficientes podrían variar, se ha estimado necesario mantenerlos en su forma original y aplicarlos en los cálculos de los aprovechamientos urbanísticos del presente PGOU para su aprobación definitiva."

En el presente Plan General de Ordenación se establecen los siguientes coeficientes:

1) Coeficiente de uso (Cu), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante en cada ámbito o sector y aquel que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 2:

- Residencial viviendas de protección pública 1,00 (*)
- Residencial viviendas en régimen libre 1,30 (*)
- Residencial mixto (37,5 % VPP) 1,19 (*)
- Industrial 1,40
- Terciario 1,80
- Turístico (hotelero) 2,00

(*) Dentro de este coeficiente están ponderados los usos compatibles con el uso residencial que este planeamiento general permite.

2) Coeficiente de tipología edificatoria (Ct), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre la tipología básica preponderante en cada ámbito o sector y aquella de ellas que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50.

- Tipología intensiva 1,00
- Tipología semi-intensiva 1,15
- Tipología semi-extensiva 1,35
- Tipología extensiva 1,50

3) Coeficiente de situación (Cs), mediante el que se cuantifica la relación de valor derivada de la localización de cada ámbito o sector en función de su grado de accesibilidad al sistema general viario. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50:

- Accesibilidad inmediata 1,50
- Accesibilidad próxima 1,40
- Accesibilidad cercana 1,30
- Accesibilidad lejana 1,20
- Sin accesibilidad 1,00

4) Coeficiente de homogeneización (Ch), de ponderación de los anteriores coeficientes, y obtenido como producto de ellos, ($Ch = Cu \times Ct \times Cs$).

El aprovechamiento urbanístico global de cada ámbito o sector se calcula multiplicando la superficie con aprovechamiento lucrativo del ámbito o sector por la edificabilidad prevista por el planeamiento para los usos y tipologías edificatorias de carácter lucrativo previstos en el ámbito o sector, y por el coeficiente Ch. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito o sector se calcula dividiendo el aprovechamiento global del ámbito o sector por la superficie total del ámbito o sector, incluida la de los sistemas generales adscritos al ámbito o sector. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

En aplicación de lo establecido resultan los aprovechamientos urbanísticos globales y medio para los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado que se señalan a continuación:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO								
Ámbito	Superficie (m ²)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m ²)	Global (unidades)	Medio (unidades/m ²)
SUNCO 1	13.964	1,19	1,00	1,30	1,55	15.249	23.590	1,689
SUNCO 2	6.223	1,19	1,00	1,30	1,55	3.600	5.569	0,895
SUNCO 3	25.472	1,19	1,35	1,40	2,25	21.251	47.796	1,876
SUNCO 4	16.189	1,19	1,35	1,30	2,09	15.675	32.736	2,022
SUNCO 5	10.474	1,19	1,00	1,30	1,55	2.028	19.029	1,817
		1,19	1,35	1,30	2,09	7.609		
SUNCO 6	14.362	1,19	1,35	1,30	2,09	13.789	28.798	2,005
SUNCO 7	10.814	1,19	1,35	1,30	2,09	6.451	13.473	1,246
SUNCO 8	17.512	1,80	1,00	1,50	2,70	27.390	81.724	4,667
		1,80	1,35	1,50	3,65	2.132		
SUNCO 9	30.215	1,80	1,35	1,50	3,65	18.048	65.785	2,177

Para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos global y medio de los

sectores de suelo urbanizable, en aplicación del artículo 137.1.B.c) de la LSENPC - 32.B)2) del TR.LOTCENC-, se delimitan en el término municipal las áreas territoriales siguientes:

- 1) Área Territorial 1: Que comprende la zona Norte del municipio, Mirca y Barranco del Carmen, y, por tanto, conteniendo los sectores de suelo urbanizable de carácter industrial de Mirca (SUOR I 1 y SUNOR I 1) y el sector de suelo urbanizable de carácter residencial de Miranda (SUNOR R1).
- 2) Área Territorial 2: Que comprende la zona o plataforma La Encarnación-La Dehesa en la que se contienen los sectores de suelo urbanizable de carácter residencial de La Encarnación (SUOR R1) en el que se localiza por el planeamiento la extensión urbanística del núcleo urbano de Santa Cruz de La Palma.
- 3) Área Territorial 3: Que comprende la zona de poniente limítrofe con el municipio de Breña Alta y en la que se contienen el sector de suelo urbanizable de carácter residencial de Timibucar (SUOR R2).
- 4) Área Territorial 4: comprende la zona de menor densidad del tejido urbano situado en el extremo nororiental de la Cuesta del Llano de La Cruz, donde se localiza el suelo urbanizable de Miraflores (SUNOR-R2).

Los aprovechamientos urbanísticos globales y medio para los sectores de suelo urbanizable de cada una de las áreas territoriales son los que se señalan a continuación:

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 1								
Sector	Superficie (m ²)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m ²)	Global (unidades)	Medio (unidades/m ²)
SUOR-I1	101.838	1,40	1,35	1,40	2,65	66.353	175.570	1,724
SUNOR-I1	67.539	1,40	1,35	1,40	2,65	40.000	105.840	1,567
SUNOR-R1	45.691	1,19	1,35	1,40	2,25	29.800	67.023	1,467

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 2								
Sector	Superficie (m ²)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m ²)	Global (unidades)	Medio (unidades / m ²)
SUOR-R1	105.912	1,30	1,35	1,40	2,46	43.110	169.194	1,597
		1,19	1,35	1,40	2,25	71.898		
		1,30	1,00	1,40	1,82	4.870		

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 3								
Sector	Superficie (m ²)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m ²)	Global (unidades)	Medio (unidades / m ²)
SUOR-R2	30.361	1,30	1,15	1,30	1,94	12.373	42.694	1,406
		1,00	1,15	1,30	1,50	7.424		
		1,30	1,00	1,30	1,69	2.905		
		1,00	1,00	1,30	1,30	1.743		
		1,80	1,15	1,30	2,69	94		
		1,80	1,00	1,30	2,34	52		

SUELO URBANIZABLE – AREA TERRITORIAL 4								
Sector	Superficie (m ²)	Coeficientes				Aprovechamiento urbanístico		
		Cu	Ct	Cs	Ch	Lucrativo (m ²)	Global (unidades)	Medio (unidades / m ²)
SUNOR-R2	39.294	1,19	1,50	1,40	2,50	10.500	26.239,50	0,668

Se cumple para cada área territorial la exigencia del artículo 137.1B.c) de la LSENPC - 32.2.B).2. del TR.LOTCENC -de que el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector de la misma no difiere entre sí en más del 15 por ciento.

CAPÍTULO VII ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

En aplicación del artículo 198 de la LSENPC y artículo 6 del Reglamento de Gestión se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases del desarrollo y ejecución del planeamiento en los ámbitos, sectores y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y urbanizable, en función de las características socioeconómicas de la población y de su dinámica de crecimiento.

El plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos, es de cuatro años u ocho años contados desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, según en el calendario del Programa de Actuación corresponda al primero o segundo cuatrienio, respectivamente.

El plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento es de dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

El plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas, según lo dispuesto en el planeamiento, es de dos años, contadas desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación.

El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas de los ámbitos, sectores o unidades de actuación es de cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

El plazo máximo es de un año para iniciar las obras de edificación y de dos años para terminar las mismas, contado desde la fecha de concesión de licencia.

Se puede determinar para cada ámbito, sector o unidad de actuación la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, cumpliendo lo establecido en los apartados anteriores, mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los promotores formalizado en el correspondiente convenio urbanístico.

De acuerdo con el artículo 199.2 de la LSENPC y artículo 7.2 del Reglamento de Gestión, cuando la actividad de ejecución es privada el transcurso de estos plazos máximos legitima a la administración pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa.

En el presente Plan General de Ordenación para las áreas de actuación urbanística del suelo urbano consolidado (AU), los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNCO) y los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado (SUOR y SUNOR) se programa la ejecución del planeamiento de desarrollo, (no comprendiendo la edificación excepto en las AU, en que esta ha de ser simultánea con la urbanización), durante el previsible periodo de vigencia del citado planeamiento, establecido en ocho años, por tanto, estimando su aprobación definitiva y entrada en vigor a lo largo del año 2.021, hasta el año horizonte 2.029, atendiendo a las características sociales y económicas del municipio y a la supuesta evolución de las mismas en base a la política interinsular, de impulsar el desarrollo económico, poblacional y ocupacional de la isla.

CAPÍTULO VIII PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Constituyen, para el presente Plan General de Ordenación, el patrimonio histórico y cultural del municipio el conjunto de espacios, lugares, bienes, actividades, y edificios que, por tener interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, deben ser conservados, por caracterizar a la comunidad municipal como testimonio de su pasado que le ha diferenciado a lo largo del tiempo.

En el plano nº 5 de este Plan Operativo se reseñan aquellos elementos del patrimonio histórico y cultural municipal con trascendencia territorial que por sus específicas características han quedado fuera de la clasificación y categorización como suelo urbano consolidado de interés cultural y como suelo rústico de protección cultural, y que, por tanto, precisan del establecimiento de normas de protección.

En concordancia con lo previsto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, se procederá, a la mayor urgencia por la administración, a la redacción del catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales, y de las cartas arqueológicas, etnográficas y paleontológicas, del municipio, en las que se incluirán los bienes del patrimonio histórico y cultural municipal.

No obstante, se advierte que el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural que forma parte del presente Plan Operativo, contiene un Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, arquitectónico y de espacios y elementos urbanos, tal y como permite el artículo 151.3 de la LSENPC - 39.2 del TR.LOTCENC-.

En las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan Operativo se regulan las condiciones de protección del patrimonio histórico y cultural hasta tanto no se encuentren en vigor las correspondientes cartas y catálogos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo que establezcan las Normas contenidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural y en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, actualmente anulado.

En el citado plano nº 5 de este Plan Operativo se delimita un área que se denomina Parque de Las Nieves que abarca los terrenos que se extienden desde el suelo rústico de protección natural RPN1 y suelo rústico de protección forestal SRPF 2 y SRPF 3, por el poniente hasta la Vía Exterior (LP-20) lindante con el suelo urbano SUCO 4 y SUNCO 2 y con el suelo rústico de Asentamiento Rural SRAR 7, en el Roque, por el naciente, y entre las crestas de las laderas Norte y Sur de los Barrancos de El Río y La Madera en su primer tramo, y del Barranco de las Nieves en su segundo tramo.

El ámbito territorial así delimitado se caracteriza por:

- 1) Sus específicas características y valores naturales, ambientales y paisajísticos.
- 2) La riqueza del patrimonio arqueológico que contiene, (cuevas de habitación y sepulcrales, poblados de cuevas, canalillos y cazoletas, grabados rupestres), que nos revela la consideración estratégica de este territorio ya desde tiempos prehistóricos.
- 3) El valioso legado de la *cultura del agua* que en él se localiza, los seis molinos harineros y su infraestructura hidráulica alineados a lo largo de la ladera Sur del barranco de El Río.
- 4) La presencia del centro devocional mariano de la isla, (santuario bajo la advocación de la Virgen de Las Nieves patrona de todos los palmeros), en un paraje excepcional con valores peculiares que transmite al espectador una extraordinaria serenidad.
- 5) Los diversos inmuebles de especial interés etnográfico que tienen presencia en el área.
- 6) La existencia aún de importantes muestras del terrazgo agrario tradicional.
- 7) La red de caminos y senderos tradicionales que atraviesan el territorio conformando un circuito que conecta entre si y con otros territorios las explotaciones agrícolas y los inmuebles.
- 8) Los singulares ejemplares de su flora y vegetación, (matorral xerófilo, retamar, palmera, barbusano, acebuches, drago, etc.), y su fauna, (cernícalo, cuervo, graja, etc.).
- 9) Su especial significación histórica, y además, su emplazamiento en relación con la trama urbana (recinto histórico artístico y Cueva de Caria), y los asentamientos poblacionales (Velhoco y La Dehesa), de Santa Cruz de La Palma.

Todo ello dota a este enclave de las condiciones idóneas para su consideración como sistema general de espacio libre, en el que se ha de desarrollar el parque natural y cultural, no solo al servicio del municipio sino del conjunto insular.

Para su ordenación pormenorizada se prevé la redacción del Plan Especial Parque de Las Nieves, con el objeto de desarrollar, complementando sus determinaciones, el presente Plan General de Ordenación, y con la finalidad de conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano, y de proteger y conservar el patrimonio histórico y cultural, de su ámbito territorial.

I APLICACIÓN DEL PGO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Como ya se ha expuesto anteriormente, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, resultó anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (SCA, Sentencia de 09 de marzo de 2020). Hasta tanto se proceda a la redacción, tramitación y posterior entrada en vigor de dicho

instrumento de planeamiento, se estará a lo que al efecto dispone el PGO anterior, que despliega en dicho ámbito, la totalidad de sus efectos.

ANEXO I: CUADRO DE CIFRAS

USO RESIDENCIAL									
Ámbito Sector	Suelo m ²	Edific. m ² / m ²	Volumen m ²		Viviendas Libres VPO		Población Habitan.	Aprovechamiento Global Medio	
			SUNCO 1	13.964	1,09	15.249		145	119
SUNCO 2	6.223	0,58	3.600	85	28	16	117	5.569,20	0,895
SUNCO 3	25.472	0,83	21.251	75	102	61	432	47.796,07	1,876
SUNCO 4	16.189	0,97	15.675	85	75	45	318	32.736,45	2,022
SUNCO 5	10.474	0,19	2.028	95	52	31	220	19.029,08	1,817
SUNCO 6	14.362	0,96	13.789	85	66	39	279	28.797,64	2,005
SUNCO 7	10.814	0,60	6.451	65	31	18	130	13.472,59	1,246
SUOR-R1	105.912	0,45	47.980	65	390	234	1.560	169.194	1,597
SUOR-R2	30.361	0,51	15.424	75	115	69	552	42.694	1,406
SUNOR-R1	45.691	0,65	29.800	65	143	86	608	67.023	1,467
SUNOR-R2	39.294	0,27	10.500	35	50	30	214	26.240	0,668
Totales	318.756	0,65	181.747	80	1.172	700	4.935	43.286	70,273

USO TERCIARIO								
Ámbito Sector	Suelo m ²	Edifica m ² /m ²	Volumen m ²	Densidad m ² /emple	Capacida empleos	Modulo m ² /empleo	Aprovechamiento Global Medio	
							SUNCO 8	17.512
SUNCO 9	30.215	0,60	18.048	250	119	152	65.784,96	2,18
Totales	47.727	1,08	45.438	250	189	271	73.755	3,422

USO INDUSTRIAL – ACTIVIDADES ECONOMICAS								
Ámbito Sector	Suelo m ²	Edifica m ² /m ²	Volumen m ²	Densidad m ² /empleo	Capacidad empleos	Modulo m ² /empleo	Aprovechamiento Global Medio	
							SUOR-I1	101.838
SUNOR-I1	67.539	0,59	40.000	250	245	163	105.840,00	1,57
Totales	169.377	0,62	106.353	250	621	170	140.705	1,646