



- Se propone, desde el P.G.O., una variante a la Carretera LP-122 de acceso al Puerto cuyo trazado es indicativo siendo el PP el que determine el recorrido definitivo. Esta variante de la LP-122 implicará la eliminación de la actual carretera a su paso por el sector.

- Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, pudiendo el PP definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de altura de la edificación establecido para el sector en esta ficha. Las edificaciones deberán situarse en la plataforma de menor cota del sector y no podrán sobrepasar la altura del cantil costero de la plataforma superior. Tan sólo se podrán colocar edificaciones o construcciones de escasa entidad, por encima de esta altura con la finalidad de conectar verticalmente las dos plataformas costeras (tales como ascensores o cajas de escalera).

- Las superficie de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Loto-Lenac, donde el 50% del este suelo será para Espacio Libre público y el 25% para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10% del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y el suelo destinado a Sistema General adscrito al Sector denominado ZS/SG 1-1 (SG-PU 1-1 y SG-VE 1-1). La ordenación del Sistema General Parque Urbano se desarrollará mediante un plan especial de ordenación de acuerdo a las determinaciones establecidas en la ficha de este anexo de P.G.O.

- Estas reservas de suelo, para espacios libres y dotaciones, deberán situarse en la plataforma superior del sector donde el espacio libre se ubicará en las proximidades del cantil y las edificaciones destinadas a las dotaciones lo más alejadas del límite del cantil costero. El espacio libre se ajardinará con vegetación que se adapte adecuadamente al medio.

- Se protegerán las laderas y acantilados de posibles desprendimientos mediante técnicas de contención y estabilización adecuadas.

- Se destinará, como mínimo, el 20% del aprovechamiento total del ámbito a viviendas sometidas a regimenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Loto-Lenac.

[1] AM Aprovechamiento Medio

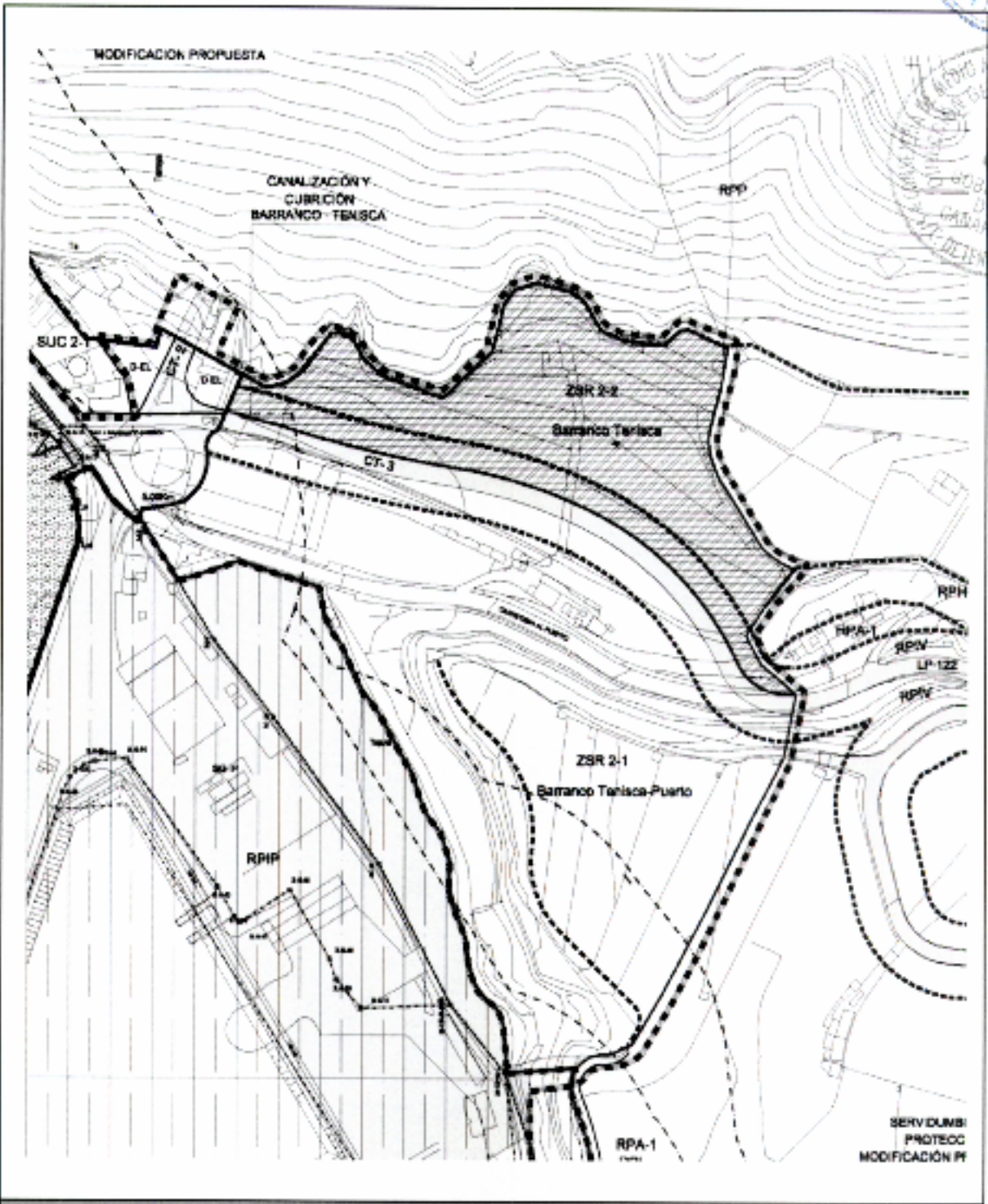
* La superficie del ZSR 2-1 incluye el dominio público hidráulico del cauce del Barranco de Tenisca con una superficie de 3.674 m².

** El coeficiente de edificabilidad Bruta y la densidad de viviendas por hectáreas es relativo de la superficie del ZSR 2-1, mientras que para el cálculo del aprovechamiento medio la superficie está constituida por la suma de la superficie del ZSR 2-1 y de la superficie de los Sistemas Generales denominados ZS/SG 1-1, adscrito al sector.





PUERTO DE TAZACORTE	ZSR 2-2 BARRANCO TENISCA	P.P. 2-2
	PLAN PARCIAL 2-2	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 9.1
Alineaciones y Rasantes. Villa de Tazacorte

ÁMBITO SUSPENDIDO SEGÚN ACUERDO DE LA CATMAC DE 28 DE JULIO DE 2004



PUERTO DE TAZACORTE	ZSR 2-2 BARRANCO TENISCA	P.P. 2-2
	PLAN PARCIAL 2-2	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, ZSR 2-2
--------------------------------------	--

Superficie del ZSR 2-2*:	14.462 m2s
--------------------------	------------

Superficie del ZSR 2-2:	14.462 m2s
-------------------------	------------

SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM(1):	14.462 m2s
--	-------------------

Coefficiente de Edificabilidad Bruta**:	0,73 m2c/m2s
---	--------------

Superficie Edificable Total:	10.557,26 m2c
------------------------------	---------------

Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:	0,875 uda/m2s
---	---------------

Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:	12.847,80 uda
--	---------------

Uso Característico:	Residencial
---------------------	-------------

Usos Compatibles:	Comercial
-------------------	-----------

Densidad de viviendas /hectáreas**:	64 viv/Ha
-------------------------------------	-----------

Número máximo de viviendas:	93 viv
-----------------------------	--------

Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Abierta
-----------------------------------	---------------------

Altura Máxima de la edificación:	5 plantas
----------------------------------	-----------





PUERTO DE TAZACORTE	ZSR 2-2 BARRANCO TENISCA	P.P. 2 - 2
	PLAN PARCIAL 2-2	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO para la presentación a trámite del plan parcial que ordene el Sector 2-1



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR:

1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

- En la actualidad se accede a este sector por la carretera LP-122. Se plantea la posibilidad de variar el trazado de la Carretera LP-122 en virtud de una mejor ordenación urbanística del sector. El trazado propuesto en este P.G.O. es de carácter indicativo siendo el plan parcial el que determine su trazado definitivo.

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO:

- La superficie de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Loto-Lenac, donde el 50% del este suelo será para Espacio Libre público y el 25% para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Estas reservas de suelo para espacio libre público y dotaciones serán de cesión obligatoria.

- El 10% del aprovechamiento urbanístico del sector será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento y podrá materializarse en concepto de dinero que en ningún caso sea inferior al valor de mercado.

- El 20%, como mínimo, del suelo residencial útil deberá estar destinado por el Plan Parcial a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o precio final de venta limitado y no podrá exceder en ningún caso del 50% del aprovechamiento urbanístico global del sector.

- Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, pudiendo el Plan Parcial definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de plantas de la edificación establecido para el sector en esta ficha. Las reservas de suelo para espacios libres y dotaciones deberán situarse en la plataforma inferior del sector entre el viario y el suelo destinado a uso residencial, siendo preferente la reserva de suelo para dotaciones de uso asistencial.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Se propone, desde el P.G.O., una variante a la Carretera LP-122 de acceso al Puerto cuyo trazado es indicativo siendo el PP el que determine el recorrido definitivo.

- Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, pudiendo el PP definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de altura de la edificación establecido para el sector en esta ficha. Las edificaciones deberán situarse en la plataforma de menor cota del sector junto al contil no pudiendo superar la altura del mismo.

- Las superficie de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Loto-Lenac, donde el 50% del este suelo será para Espacio Libre público y el 25% para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10% del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita.

- El espacio libre se ajardinará con vegetación que se adapte adecuadamente al medio.

- Proteger las laderas y acantilados de posibles desprendimientos mediante técnicas de contención y estabilización adecuadas.

- Se destinará, como mínimo, el 20% del aprovechamiento total del ámbito a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Loto-Lenac.

(1) AM Aprovechamiento Medio.

Sector	Sup. Total ZSR m ² s	Coef. Edif. Bruta m ² ch/m ² s	Superficie Edificable total m ² c	SG 1 Adscrito m ² s	SG 2 Adscrito m ² s	Superficie ZSISG Total m ² s	Sup. total del sector para el cálculo del AM	Densidad ViviHa	Nº Total de viviendas	Uso característico	Categoría de Uso	Tipología Edificatoria	Cut	Cl	Crp	Cs	CH Udalm2c	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² s
ZSR 1-1 Casco y ZSISG 1.2	23.239	0,80	18.681,20	3.087	8.297	11.384	34.623	70	162	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,15	0,96	1	1,192	22.160,71	0,640
ZSR 1-2 Casco y ZSISG 1.3	16.226	0,80	14.582,40	0	10.212	10.212	26.440	70	127	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,08	1,15	0,96	1	1,192	17.382,22	0,611
ZSR 1-3 El Hornito	11.538	0,70	8.075,60	0	0	0	11.538	61	70	Residencial	Vivienda Colectiva	EC	1	1	0,96	1	0,960	7.753,54	0,672
ZSR 2-1 Barranco Tenisca Puerto y ZSISG 1-1	42.111	0,73	30.741,03	2.003	7432	9.635	51.746	64	269	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,06	1,06	0,96	1,1	1,198	36.827,75	0,712
ZSR 2-2 Barranco Tenisca	14.462	0,73	10.557,25	0	0	0	14.462	64	93	Residencial	Vivienda Colectiva	EA	1,06	1,06	0,95	1,1	1,196	12.647,6	0,675
TOTAL	109.578		62.548,49			31.231	140.809		721									96.771,82	

18'62%
 15% = 0,13125
 44 = 0,463

SG Sistema General
 Uda Unidades de Aprovechamiento
 AM Aprovechamiento Medio





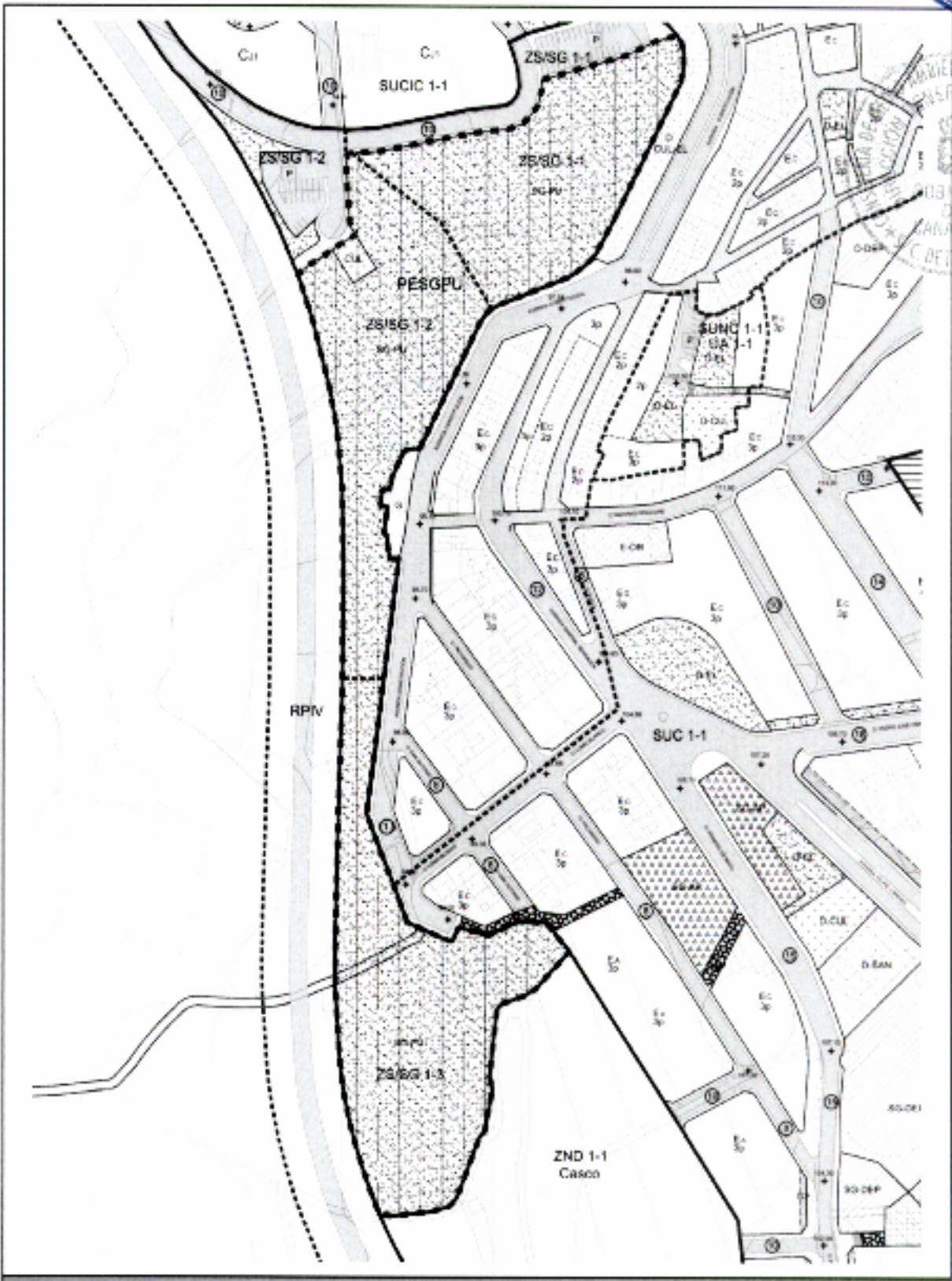
Sistema General remitido a Plan Especial de Ordenación

VILLA DE TAZACORTE		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
ZS/SG 1-1, ZS/SG 1-2 y ZS/SG 1-3 Urbanizable Sectorizado no ordenado Sistema General	SG-PU1 Sistema General Parque Urbano	Plan Especial Sistema General Parque Urbano PESGPU





VILLA DE TAZACORTE ZS/SG 1-1, ZS/SG 1-2 Y ZS/SG 1-3 PESG/PU
PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE URBANO 1.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 9.2
Alineaciones y Rasantes. Villa de Tazacorte



VILLA DE TAZACORTE	ZS/SG 1-1, ZS/SG 1-2 Y ZS/SG 1-3	PESGPU
	PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE URBANO 1.	

Superficie del Plan Especial de Ordenación Sistema General Parque Urbano 1 25.941 m²
Plazos para la redacción del Plan Especial Primer Cuatrienio



CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El Sistema General de Parque Urbano (SG-PU 1) de la Villa de Tazacorte, está dividido, a los efectos de la obtención del suelo, en tres: SG-PU 1-1 (7.432 m²), SG-PU 1-2 (8.297 m²) y SG-PU 1-3 (10.212 m²), adscritos a los sectores de suelo urbanizable ZSR 2-1 Barranco Tenisca, ZSR 1-1 Casco y ZSR 1-2 Casco, respectivamente, según se determina en las fichas correspondiente de cada uno de los sectores, y su ordenación, dada la magnitud del citado Parque Urbano, se remite por este P.G.O. a un Plan Especial denominado **PESGPU**, con los determinaciones que se especifican a continuación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Uso característico: El uso de espacio libre público en la categoría de Parque Urbano.
- Se incorporarán las áreas aterrazadas del cultivo como parte integrante de éste Parque Urbano, respetándose el abancalamiento y muros de piedra existentes. El ajardinamiento deberá ser con la vegetación que mejor se adapte al medio y deberán plantarse árboles de porte y/o palmeras que procuren sombra en determinados ámbitos del Parque. Dada la existencia de plataneras en este ámbito se permitirá la conservación de las mismas siempre que la ordenación del Plan Especial lo estime oportuno en áreas concretas del parque.
- Se deberán ejecutar senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del parque y establecer varios accesos peatonales al parque desde la Villa de Tazacorte. Los materiales deberán ser predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.). Se recomienda la presencia del agua al menos con una superficie mínima del 5% fuentes, estanques, etc.
- Se habilitará un área destinada a juegos infantiles con una superficie mínima del 25 % respecto del total.
- Reserva de suelo obligatorias para los siguientes usos y servicios complementarios:
 - ZONA DE APARCAMIENTOS: en una proporción de una plaza por cada quinientos metros cuadrados de suelo (500 m²). Estas plazas se ubicarán preferentemente en los márgenes de las vías por las que se accede. El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.
 - ASEOS: se ubicaran en una construcción aislada con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m²) y una altura máxima de tres con sesenta metros (3,60 m) referida a la altura de cumbre. La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad que garanticen la durabilidad de los mismos y la cubierta con tejas.
- Usos permitidos. Además de las reservas de suelo obligatorias, se permiten en régimen de compatibilidad los siguientes usos:
 - Uso Deportivo en instalaciones abiertas y una superficie máxima del 25% de ocupación respecto a la totalidad del ámbito ordenado.
 - Uso Cultural situados en el área especificada en los planos de ordenación pormenorizada como cultural (CUL) destinado a "Museo del Plátano". También se permite la instalación de un teatro al aire libre cuyo escenario no podrá superar la altura de un metro y medio de alto, los vestuarios estarán situados preferentemente bajo el escenario.
 - Uso de Hostelería y Restauración en la categoría de Kioscos en instalaciones fácilmente desmontables con una superficie máxima por kiosco de 25 m². Se permitirán las terrazas techadas con una superficie máxima de 100 m².
 - Usos Comercial en la categoría de Puestos de Ventas con una superficie máxima de 20 m² por cada puesto.
- Edificabilidad máxima: Se permite una edificabilidad del 0,1 m²/m² relativo a la totalidad del ámbito ordenado. Las construcciones e instalaciones deberán ser preferiblemente de una planta y de cinco metros de alto como máximo.
 - Además deberá cumplir con las Condiciones del uso de Espacios Libres Públicos y las "Condiciones particulares de los Parques Urbanos" definidos en la Normativa Urbanística de la Ordenación pormenorizada siempre que no contradiga las determinaciones incluidas en esta ficha.

ORDENACIÓN REMITIDA, SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

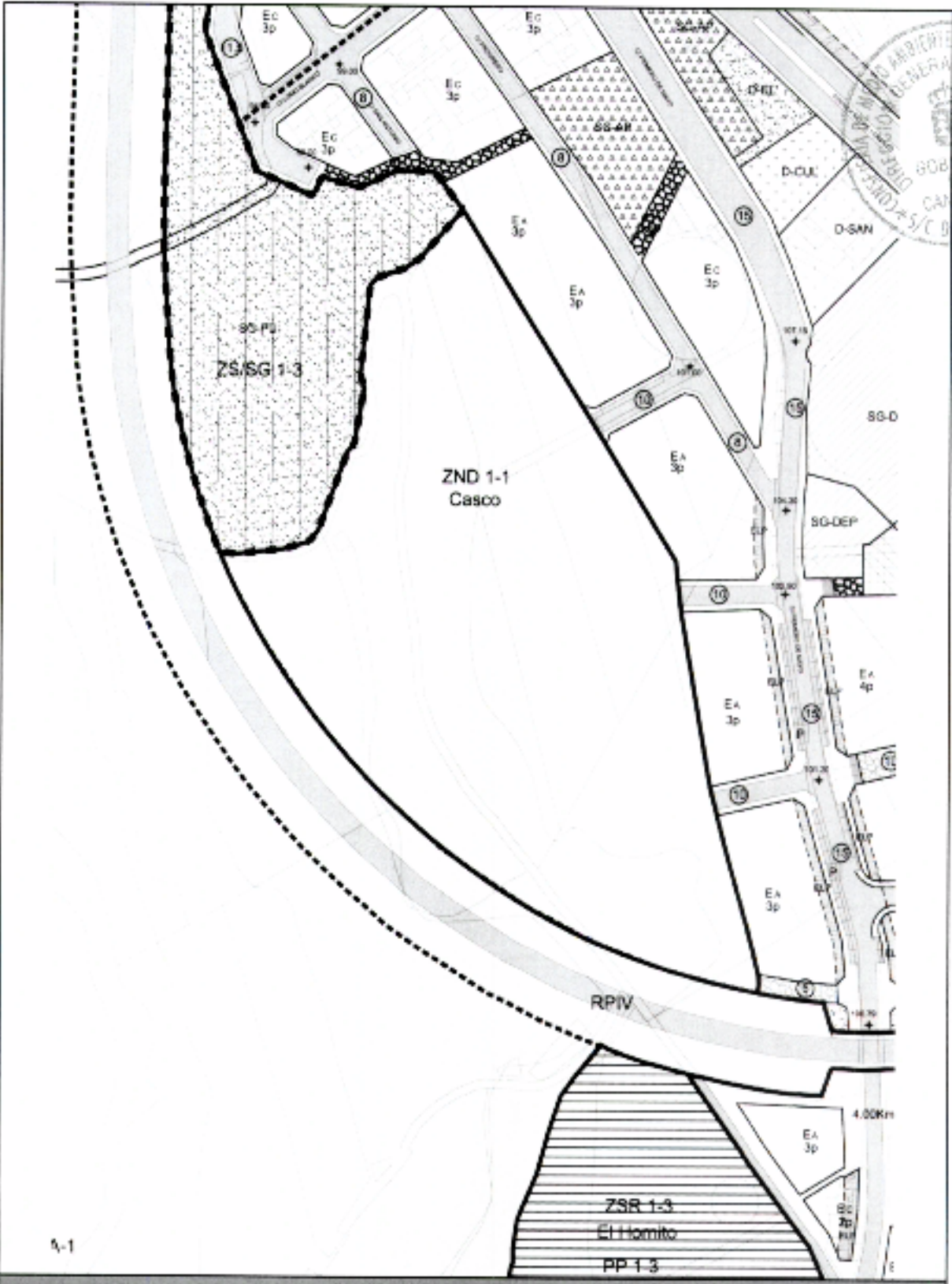
No sectorizado Diferido

CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	AMBITO DE GESTION. UNIDAD DE ACTUACIÓN
ZND 1 - 1	Una vez sectorizado, el establecimiento de la ordenación pormenorizada será mediante plan parcial.	A delimitar por el plan parcial





CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE **ZND 1 - 1 CASCO** **ZND 1-1**
URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO 1 - 1



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.2
Alineaciones y Rasantes. Villa de Tazacorte



CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE	ZND 1 – 1 CASCO	ZND 1-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO 1 - 1	

Superficie del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido 1-1 23.876 m²s

CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN:

Se procederá a la sectorización del suelo cuando, en el conjunto de los suelos urbanizables sectorizados de la Villa de Tazacorte, concurren las condiciones siguientes:

1. Que el 100% del planeamiento de desarrollo esté aprobado definitivamente.
2. Que se haya ejecutado el 50% de la Urbanización.

Los sectores no podrán tener una superficie inferior a una hectárea (1 Ha) y deberán ser continuos al suelo urbano o a un sector de suelo urbanizable que haya ejecutado el 50% de la urbanización.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

El suelo se ubica en un área de características de densidad y concentración importantes donde se localiza el centro administrativo del municipio por lo que los usos que se asignen a este suelo, ya sea como uso característico o usos permitidos, deberán preservar esta particularidad.

La sectorización del suelo llevará implícita la delimitación de un Sistema General de Espacio Libre con una superficie mínima de 5 m² por habitante siempre que el destino de este sector sea residencial. La ubicación, de carácter vinculante, será contigua al actual Sistema General Parque Urbano o contigua al sistema general de infraestructura viaria SG-CT 1 dependiendo de la ubicación del sector.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL:

Máxima adaptación topográfica, ubicando la edificación en las cotas más altas dando continuidad al modelo de ordenación del suelo urbano con el que linda, de tal manera que se libere la parte de menor cota, que estará destinada a las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos de usos comunitarios.

El sistema general de espacio libre que se delimite deberá preservar el aterrazamiento de los bancales existentes y los muros de piedras, e integrarlos en el diseño del espacio libre.



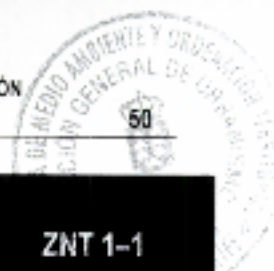


NO SECTORIZADO TURÍSTICO

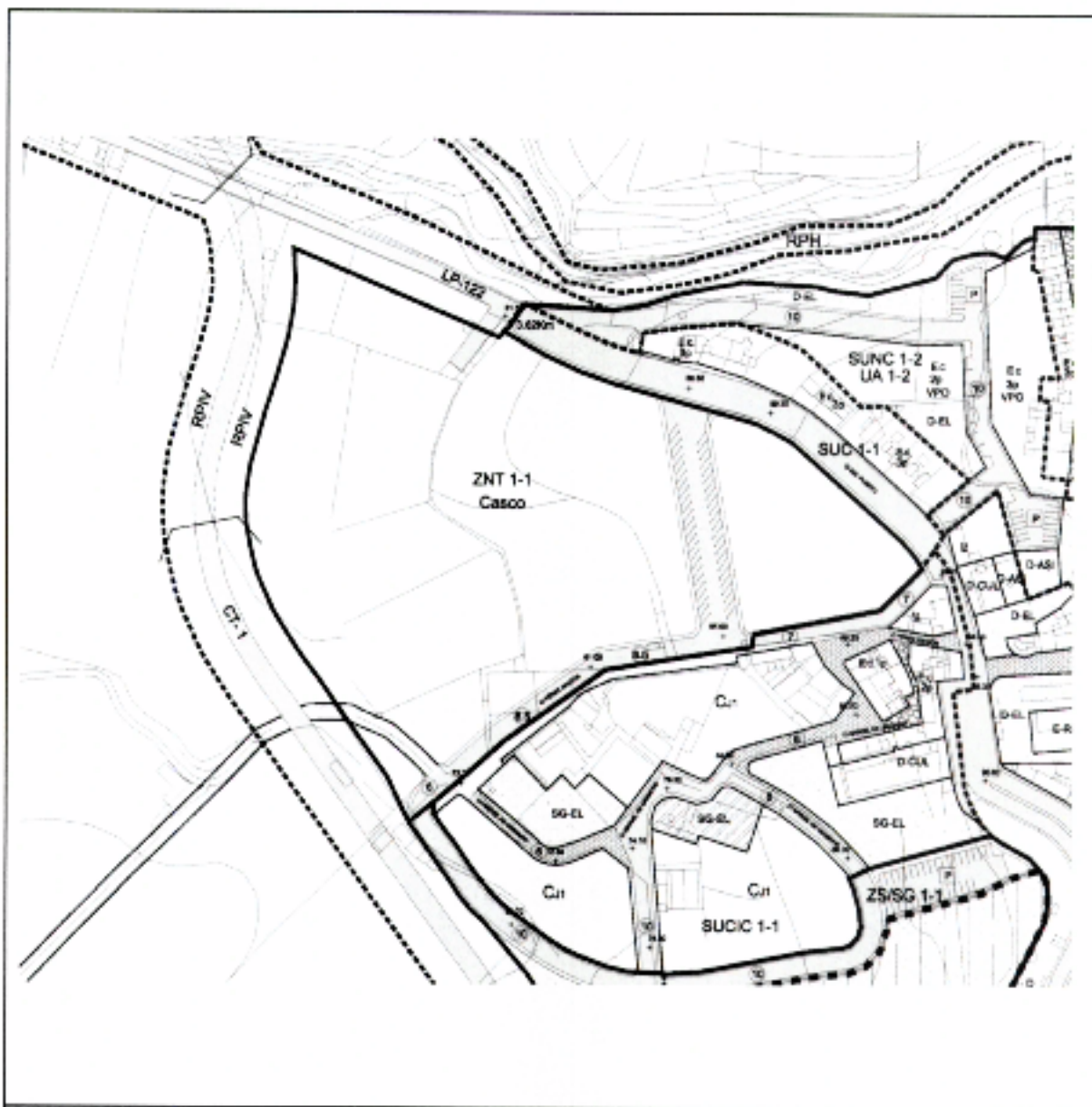
CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	AMBITO DE GESTION. UNIDAD DE ACTUACIÓN
ZNT 1 - 1	Una vez sectorizado el establecimiento de la ordenación pormenorizada será mediante plan parcial.	A delimitar por el plan parcial

PUERTO DE TAZACORTE		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	AMBITO DE GESTION. UNIDAD DE ACTUACIÓN
ZNT 2 - 1	Una vez sectorizado el establecimiento de la ordenación pormenorizada será mediante plan parcial.	A delimitar por el plan parcial





CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE	ZNT 1 – 1 CASCO	ZNT 1-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 1 - 1	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 9.2
Alineaciones y Rasantes. Villa de Tazacorte





CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE	ZNT 1 - 1 CASCO	ZNT 1-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 1 - 1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico ZNT 1-1
Superficie del Sector:	29.291 m ² s
Superficie del Área a Sectorizar:	29.291 m ² s
Sistema general Adscrito	0 m ² s
Superficie Total de Sistema General adscrito (SG-IP):	0 m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM(1) (m²s):	29.291 m²s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,90 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	26.362,24 m²c
Uso Característico:	Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Ocio-recreativo
Densidad de Plazas/hectáreas:	78 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	229 Pl





CASCO DE LA VILLA DE TAZACORTE	ZNT 1 – 1 CASCO	ZNT 1-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 1 - 1	

Superficie del Suelo Urbanizable no Sectorizado Turístico 1-1: 29.291 m²s

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN:

La clasificación y categorización como suelo urbanizable no sectorizado Turístico, por sí sola, no habilita la transformación mediante la urbanización, que requerirá la previa comprobación de su actuación a los intereses de carácter supramunicipal. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular de La Palma y además se ajustará a los criterios establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma para la reclasificación y recalificación, de los sectores con destino turístico y para la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado Turístico.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

El área donde se sitúa este suelo posee un alto valor paisajístico al situarse en contigüidad al ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural 1-1 El Charco, cuyo modelo de baja densidad y calidad arquitectónica, hace propicia la implantación de la actividad Turística alojativa para que impulse la conservación y rehabilitación de este ámbito.

La sectorización del suelo llevará implícita la delimitación de los Sistemas Generales siguientes:

- Sistema General de Espacio Libre con una superficie mínima de 5 m² por plaza alojativa. La ubicación será contigua al Sistema General de Infraestructura Vial SG-CT 1, para que sirva como elemento de transición hacia el suelo no urbanizado.
- El Sistema General de Infraestructura Vial SG-VE 2, cuyo trazado aparece como vinculante en gráfico adjunto, que asegura la accesibilidad al Sistema General de Parque Urbano 1 de la Villa de Tazacorte.

La sectorización del suelo estará condicionado a la implantación de un único Establecimiento alojativo Turístico en la modalidad Hotelera con categoría mínima de Cuatro Estrellas, con una densidad máxima de setenta y ocho plazas por hectárea (78 Pl/Ha) para el sector delimitado y un máximo de doscientas treinta y cinco plazas en total (229 Pl).

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL:

La edificación turística deberá situarse al oeste del área entre el Sistema general de espacio libre que se delimite y el Sistema General de Infraestructura Vial SG-VE 2. La Tipología edificatoria deberá adecuarse a las edificaciones de valor arquitectónico del ámbito de Suelo Urbano de El Charco incluidas en el Catálogo Arquitectónico de este P.G.O. La altura de la edificación no podrá sobrepasar las dos plantas salvo elementos puntuales.

Las reservas de suelo para las dotaciones, equipamientos y Espacios Libres públicos deberán situarse entre la Avenida Felipe Lorenzo y el sistema general de Infraestructura Vial SG-VE 2, de tal manera que su ubicación sirva como zona de transición entre la urbanización turística y el suelo urbano del Casco que asegure la armonización paisajística.





PUERTO DE TAZACORTE	ZNT 2-1 PUERTO VIEJO	ZNT 2-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 2 - 1	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.2
Alineaciones y Rasantes. Villa de Tazacorte





PUERTO DE TAZACORTE	ZNT 2-1 PUERTO VIEJO	ZNT 2-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 2 - 1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico Z.N.T. 2-1
Superficie del Sector:	45.744 m ² s
Superficie del Área a Sectorizar:	45.744 m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM(1) (m²s):	45.744 m²s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,90 m ² /m ² s
Superficie Edificable Total:	41.169,60 m ² c
Uso Característico:	Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Ocio-Recreativo
Densidad de Plazas/hectáreas:	98 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	450 Pl





PUERTO DE TAZACORTE	ZNT 2-1 PUERTO VIEJO	ZNT 2-1
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO 2 - 1	

Superficie del Suelo Urbanizable no Sectorizado Turístico 2-1: 45.744 m²s

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN:

La clasificación y categorización como suelo urbanizable no sectorizado Turístico, por sí sola, no habilita la transformación mediante la urbanización, y requerirá la previa comprobación de su actuación a los intereses de carácter supramunicipal. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular de La Palma y además se ajustará a los criterios establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma para la reclasificación y recalificación, de los sectores con destino turístico y para la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado Turístico.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

El suelo se ubica en un área de características propias de las zonas de ensanche residencial pero, además, posee valores paisajísticos y naturales suficientes como para justificar la implantación de la actividad Turística ya que se sitúa en la costa, al margen de la desembocadura del Barranco de las Angustias y en contigüidad al Espacio Natural Protegido del Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias. Así mismo, la ordenación del P.G.O. para esta área, intenta mediante la calificación de determinados suelos completar, la incipiente oferta turística, con equipamientos de ocio, culturales y deportivos que cualifiquen el área y sean capaces de darle identidad al producto turístico.

La sectorización del suelo llevará implícita la delimitación de un Sistema General de Espacio Libre con una superficie mínima de 5 m² por plaza alojativa. La ubicación de este sistema general será contigua al Suelo Urbano del Puerto de Tazacorte de tal manera que sirva como elemento de transición entre los distintos ámbitos y garantice la calidad de la oferta turística alojativa.

La sectorización del suelo estará condicionado a la implantación de un único Establecimiento alojativo Turístico en la modalidad Hotelera con categoría mínima de Cinco Estrellas, con una densidad máxima de ciento cuatro plazas por hectárea (98 PI/Ha) para el sector delimitado y un máximo de trescientas treinta plazas en total (450 PI).

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL:

La edificación turística deberá situarse en las cotas más altas de esta área, para liberalizar las más bajas continuas el suelo urbano, e intentando ajustarse a la topografía mediante una tipología edificatoria escalonada. Además, deberá utilizar materiales constructivos y colores que garanticen la integración en el paisaje. La altura máxima de la edificación será de diez plantas, retranqueadas en distintos planos de fachada, de tal manera que no supere cada plano de fachada tres plantas consecutivas en cualquier punto del terreno donde se ubique la edificación.

Las reservas de suelo para las dotaciones, equipamientos y Espacios Libres públicos deberán situarse al este del sector en contigüidad con el suelo urbano, de tal manera que su ubicación sirva como zona de transición entre la urbanización turística y el suelo urbano del Puerto de Tazacorte y asegure la amonización paisajística.





AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO



ORDENACIÓN DIRECTA

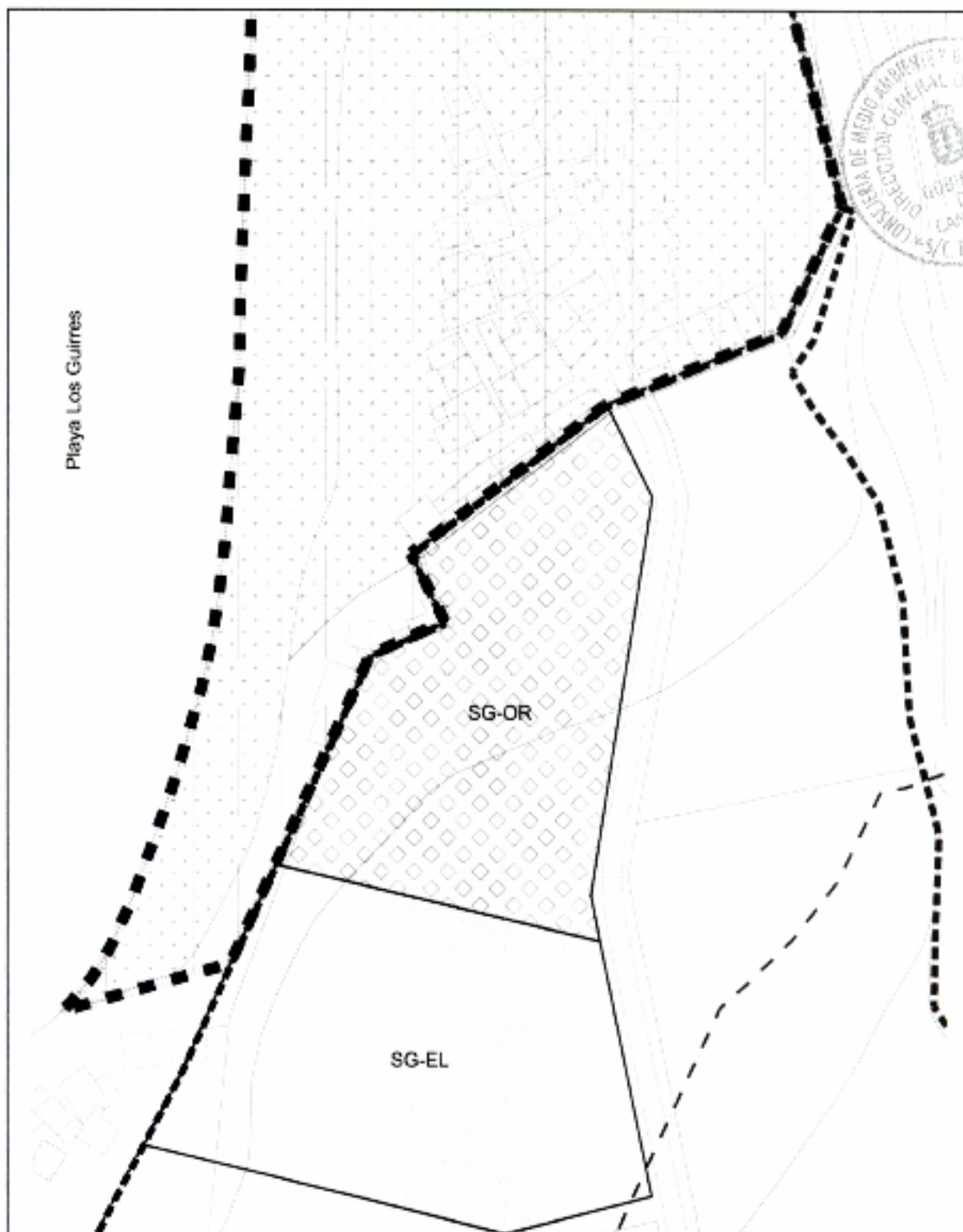
Sistemas Generales ordenados por P.G.O.

LAS HOYAS		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA-2 y RPL Rústico de Protección Agraria 2 y de Protección Costera	SG-OR 1 Sistema General Ocio-Recreativo	P.G.O. Ordenación Directa





LAS HOYAS	RPA-2 y RPL	SG-OR 1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO 1	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.5
Alineaciones y Rasantes. Las Norias, el Pampillo y El Paradiso
Alineaciones y Rasantes. Acantilado Club de Tenis y Las Hoyas



LAS HOYAS	RPA-2 y RPL	SG-OR 1
	SISTEMA GENERAL OCIO-RECREATIVO 1	

Superficie del Sistema General Ocio Recreativo SG-OR 1:..... 10.700 m²s.

Plazo para la adquisición del suelo..... Segundo Cuatrienio

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Uso característico: El uso ocio-recreativo de esparcimiento en Espacios Adaptados en la categoría de Colonias y Campamentos.

Las condiciones por las que se regirá la implantación de este uso serán las previstas en las normativas de los campamentos de turismo (camping) que en la actualidad se ordenan según la orden de 28 de Julio de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de los campamentos de turismo y el Real Decreto 2.545/1982 de 27 de Agosto sobre planificación de los campamentos de turismo.

El campamento de turismo ocupará un recinto delimitado mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los lindes en que fuera innecesario) que se integrará en las características del entorno. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de 1 hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

La capacidad aljativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles (indistintamente) aptos para un máximo de 4 personas no superará el producto de la superficie de la finca en hectáreas (computada según el párrafo anterior) por 50; en todo caso, la densidad aljativa máxima, en plazas, será de 100 por hectárea. La capacidad máxima de acogida prevista en el sistema general ocio recreativo SG-OR 1 será de 100 plazas y una categoría mínima de 2ª clase. Se adscribe y se incluye en el ámbito delimitado por el sistema general de ocio recreativo (SG-OR 1) el sistema general de espacios libres SG-EL 1 Las Hoyas.

Se permitirán para el desarrollo de esta actividad la implantación de casetas fácilmente desmontables en volúmenes independientes y descentralizados, con una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados (50 m²) cada uno. La implantación de estas casetas deberá acompañarse de áreas ajardinadas y arboladas que aporten sombras y minimicen el impacto de las mismas.

Se deberá prever de senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Reserva de suelo obligatorias para los siguientes usos y servicios complementarios:

- ZONA DE APARCAMIENTOS: en una proporción de una plaza por cada cien metros cuadrados de suelo (100 m²) situados próximos a la vía o camino público y a la playa de los Guimes y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso. El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

- SERVICIOS HIGIENICOS: se ubicarán en una construcción aislada con una superficie construida máxima de cincuenta metros cuadrados (50 m²). La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad que garanticen la durabilidad de los mismos.

- COMEDOR Y COCINAS: se ubicarán en una caseta o pabellón fácilmente desmontable con una superficie máxima de ochenta metros cuadrados (80 m²).

- Usos permitidos. Además de las reservas de suelo obligatorias, se permiten en régimen de compatibilidad los siguientes usos, que no podrán superar una superficie de ocupación máxima del 40% respecto del total del ámbito:

- Uso Deportivo en instalaciones abiertas.

- Uso de Hostelería y Restauración en la categoría de Kioscos en instalaciones fácilmente desmontables con una superficie máxima por kiosco de 25 m². Se permitirán las terrazas techadas con una superficie máxima de 100 m²



- Usos Comercial en la categoría de Puestos de Ventas con una superficie máxima de 20 m² por cada puesto en casetas o instalaciones fácilmente desmontables.

Estos usos permitidos se ubicarán, preferentemente, en una banda o franja de treinta metros (30 m) de ancho como máximo, limítrofe con el dominio público marítimo terrestre de manera que sirva de pantalla para la actividad ocio recreativa de este sistema general y cubra las necesidades de carácter lúdico de la playa de Los Guirres. Además, en esta banda en contacto con la costa, como elemento de apoyo y conexión entre estos usos, se dispondrá de un paseo marítimo o avenida con una sección máxima de 10 metros. El paseo marítimo será preferentemente de madera.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que interrumpan la continuidad de estos usos y actividades.

- Edificabilidad máxima: Se permite una edificabilidad total de 0,1 m²/m² relativo a la totalidad del ámbito ordenado, de manera que el 0,06 m²/m² se destinará al uso característico y el 0,04 m²/m² a los usos permitidos. Las construcciones, instalaciones y casetas desmontables deberán ser de una planta y de cinco metros de alto como máximo referida a la altura de cornisa desde la rasante natural del terreno.

- Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema.





ORDENACIÓN REMITIDA

Sistema General remitido a Plan Especial de Ordenación

PUERTO DE TAZACORTE		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPIP Rústico de protección de Infraestructura Portuaria	SG-IP 1 Sistema General de Infraestructura Portuaria	Plan Especial Sistema General de Infraestructura Portuaria PESGIP

LAS HOYAS		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPL Rústico de Protección Costera	Playa de los Guirres	Plan Especial de Ordenación del Litoral 1. PEOL-1 Los Guirres
RPL Rústico de Protección Costera	Playa de la Bombilla	Plan Especial de Ordenación del Litoral. 2 PEOL-2 La Bombilla

PUERTO DE TAZACORTE		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPL Rústico de Protección Costera	Puerto de Tazacorte	Plan Especial de Ordenación del Litoral. 3 PEOL-3 Puerto





PUERTO DE TAZACORTE	RPIP	PESGIP
PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA PORTUARIA		



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.1
Alineaciones y Rasantes. Puerto de Tazacorte

PUERTO DE TAZACORTE	RPIP	PESGIP
	PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	

Superficie del Plan Especial de Ordenación Sistema General
de Infraestructura Portuaria 192.370 m²,
Plazos para la redacción del Plan Especial Primer Cuatrienio.

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

De conformidad con la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (Ley de Puertos), el Puerto de Tazacorte tendrá la consideración de Sistema General y se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación denominado Plan Especial Sistema General de Infraestructura Portuaria (PESGIP).

Dada la contigüidad de este Sistema General de Infraestructura Portuaria (SG-IP) al sector ZSR 2-1 Barranco Tenisca - Puerto, y con la finalidad de conseguir una ordenación conjunta de estos dos ámbitos territoriales se condicionará la tramitación de este PESGIP a la tramitación del plan parcial que desarrolle el citado sector.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Se deberán prever instalaciones y construcciones destinadas al desarrollo de las siguientes actividades:

- Las inherentes a la actividad portuaria, tales como oficinas, servicios portuarios, estación marítima, estaciones de servicios de combustibles, etc.
- La actividad Pesquera, tales como almacenes, cofradías, frigoríficos, talleres, muelle pesquero, etc.
- La actividad deportiva, mediante el acondicionamiento de pantalanes de atraque para las embarcaciones deportivas.
- La actividad comercial vinculada a la venta de los productos de la actividad pesquera, deportiva y ocio y al transporte de mercancías y pasajeros (si se captara alguna de las líneas de transbordo de pasajeros).
- Actividades de Hostelería y restauración que complemente la oferta de ocio en esta zona de creciente desarrollo turístico.

El acondicionamiento de la nueva superficie en el trasdós del muelle pesquero en la que se podrán ubicar actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y servicios en general. La ordenación de este ámbito deberá garantizar la integración con la ordenación propuesta en el plan parcial que desarrolla el sector ZSR 2-1 Barranco Tenisca.

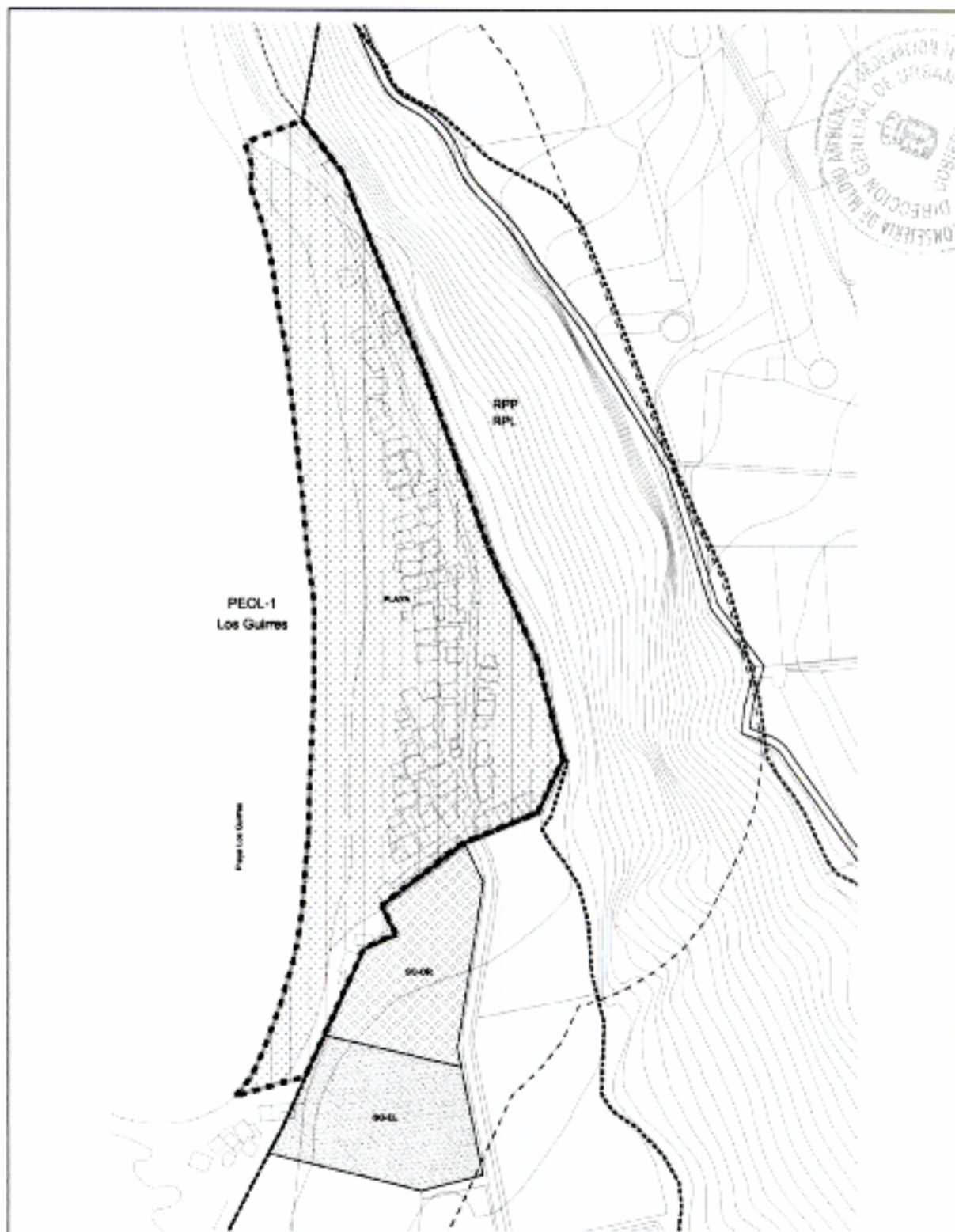
Zonas de aparcamientos que garanticen el correcto funcionamiento del puerto.

Se deberán prever técnicas para el tratamiento y la estabilización de las laderas.





LAS HOYAS	RPL	PEOL 1
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 1 Playa de Los Guirres	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº 9.5
Alineaciones y Rasantes. Las Norias, El Pampillo y El Paradiso

LAS HOYAS	RPL	PEOL 1
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 1 Playa de Los Guirres	



Superficie del Plan Especial de Ordenación del Litoral 1. Playa de Los Guirres 34.151 m².
Plazos para la redacción del Plan Especial Primer Cuatrienio.

Debido a la problemática existente en la Playa de Los Guirres al existir edificaciones y chabolas clandestinas en malas condiciones que generan problemas sanitarios, caos urbanísticos, etc. y una imagen poco deseada, y con el fin de erradicar la invasión en las playas de estas edificaciones se propone un Plan Especial de Ordenación con las determinaciones que se especifican a continuación:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Realización de actuaciones de regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público de la playa así como su incorporación como zona de ocio-recreativa y baños.

Una vez regenerada la playa de Los Guirres se permitirán los usos, actividades y construcciones establecidos en la Ley 22/1988, de Costas en su Título III y el régimen de utilización de la misma será el establecido en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título III del Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1989) y en particular los usos, que estarán sometidos al preceptivo título concesional, que a continuación se especifican:

- Uso de Hostelería y restauración en Kioscos y Terrazas y edificaciones o instalaciones aisladas destinadas a bares, cafeterías y Restaurantes.
- Se permitirán las actividades Ocio-recreativas de Actividades de Esparcimiento Elemental y Actividades deportivas al aire libre mediante instalaciones desmontables.
- Se permitirán las actividades e intervenciones relacionadas con la conservación medioambiental y en especial las enfocadas a la recuperación, limpieza y adopción de las medidas necesarias para la corrección de los impactos existentes en la franja costera.

Realización de técnicas adecuadas para la estabilización y tratamiento de las laderas.





LAS HOYAS	RPL	PEOL 2
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 2 Playa de La Bombilla	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Alineaciones y Rasantes. Acantilado Club de Tenis y Las Hoyas	Nº 9.4
---	--------



LAS HOYAS	RPL	PEOL 2
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 2 Playa de La Bombilla	

Superficie del Plan Especial de Ordenación del Litoral 2 Playa de La Bombilla: 20.021 m²s.
Plazos para la redacción del Plan EspecialPrimer Cuatrienio.

Debido a la problemática existente en la Playa de La Bombilla al existir edificaciones y chabolas clandestinas en malas condiciones que generan problemas sanitarios, caos urbanísticos, etc. y una imagen poco deseada, y, con el fin de erradicar la invasión en las playas de estas edificaciones se propone un Plan Especial de Ordenación con las determinaciones que se especifican a continuación:

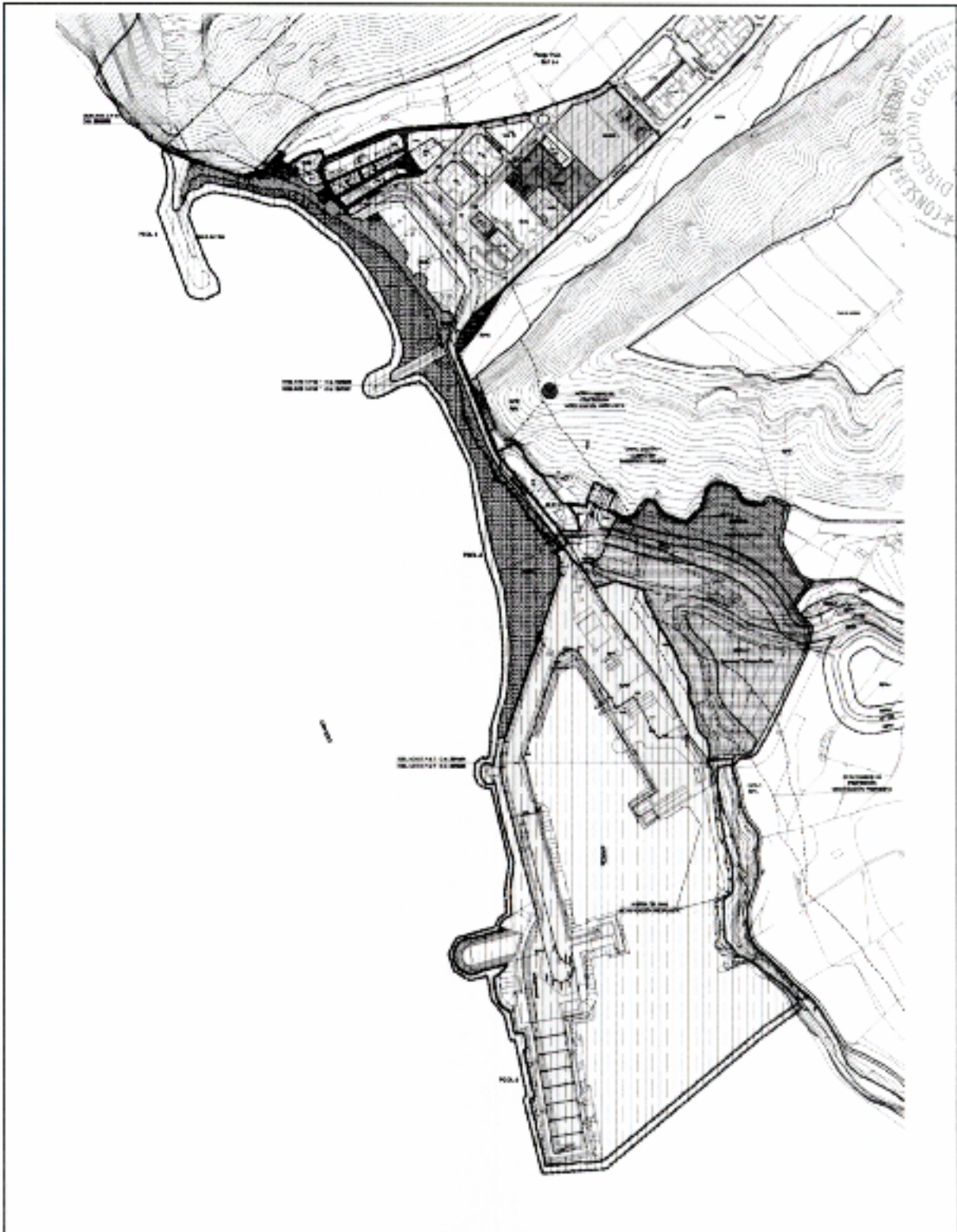
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Realización de actuaciones de regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público de la playa así como su incorporación como zona de ocio-recreativa y baños.
- Una vez regenerada la playa de La Bombilla se permitirán los usos, actividades y construcciones establecidos en la Ley 22/1988, de Costas en su Título III y el régimen de utilización de la misma será el establecido en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título III del Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1989) y en particular los usos, que estarán sometidos al preceptivo título concesional, que a continuación se especifican:
- Uso de Hostelería y restauración en Kioscos y Terrazas y edificaciones o instalaciones aisladas destinadas a bares, cafeterías y Restaurantes.
- Se permitirán las actividades Ocio-recreativas de Actividades de Esparcimiento Elemental y Actividades deportivas al aire libre mediante instalaciones desmontables.
- Se permitirán las actividades e intervenciones relacionadas con la conservación medioambiental y en especial las enfocadas a la recuperación, limpieza y adopción de las medidas necesarias para la corrección de los impactos existentes en la franja costera.
- Realización de técnicas adecuadas para la estabilización y tratamiento de las laderas.
- Prever de accesos peatonales que conecten la playa con las plataformas superiores destinadas a cultivos.





PUERTO DE TAZACORTE	RPL	PEOL 3
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 3 Puerto de Tazacorte		



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.1
Alineaciones y Rasantes. Puerto de Tazacorte



PUERTO DE TAZACORTE	RPL	PEOL 3
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 3 Puerto de Tazacorte	

Superficie del Plan Especial de Ordenación del Litoral 3 Puerto de Tazacorte: 379.430 m²s.
Plazos para la redacción del Plan Especial Primer Cuatrienio.

Se propone este Plan Especial de Ordenación del Litoral en el Puerto de Tazacorte con la finalidad de solucionar los diferentes problemas de contacto que plantea el planeamiento de desarrollo y parte del suelo urbano existentes en El Puerto; así como los problemas de diversa índole de compatibilidad de usos, de impactos medioambientales, de accesibilidad e infraestructuras, etc.

El núcleo urbano del Puerto de Tazacorte se caracteriza por unas peculiares condiciones orográficas derivadas de su situación en la desembocadura de los barrancos de Las Angustias y de Tenisca, teniendo como fondo el acantilado litoral y los monumentales flancos de los dos barrancos. Estas excepcionales condiciones obligan a que se cuide con esmero la integración de las nuevas actuaciones previstas que, por sus proporciones, sin duda supondrán una modificación sustancial de la imagen actual del núcleo, debiendo realizarse ésta de modo que se garantice la integración paisajística de las nuevas edificaciones, y una cierta coherencia entre las diferentes actuaciones propuestas. En tal sentido, y con el fin de dar cumplimiento a su vez a lo establecido en la Directriz de Ordenación General nº 116.2.g, según la cual para la mejora cualitativa del paisaje urbano de la ciudad consolidada, el PGO habrá de establecer "normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico, y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual", y por tanto se remite a un Plan Especial de Ordenación el ámbito delimitado, de modo que se garantice la articulación entre el espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos (especialmente los suelo urbanizables residenciales ZSR 2-1 "Barranco Tenisca-Puerto"; ZSR 2-2 "Barranco Tenisca"; y ZNT 2-1 "Puerto Viejo"), y entre éstos y el suelo rústico circundante, que en el caso del Puerto de Tazacorte tiene una calidad paisajística excepcional.

Se propone este Plan Especial de Ordenación con las determinaciones que se especifican a continuación:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

La playa de la desembocadura de los barrancos de Las Angustias y de Tenisca, anexa al puerto de Tazacorte, constituye un espacio orientado al ocio, pero también sujeto a todo tipo de acciones orientadas a la conservación y mejora de la unidad, tanto a través de posibles actuaciones de regeneración de la playa, como cualquier otra orientada a satisfacer servicios propios de estos espacios. A este respecto se indica la necesidad de preservación del servicio fundamental que prestan las desembocaduras de los barrancos, que es la de permitir el desagüe natural de modo preferentemente, o el que se derive de las necesarias actuaciones de haberse modificado las condiciones naturales del litoral, y que puedan estar condicionando el normal discurrir de las aguas hacia el mar. La variación de las condiciones referidas puede llegar a suponer riesgo de inundación en la zona próxima al taponamiento, y de modo principal en la desembocadura del barranco de Tenisca, motivado por los aportes de material granular que se apoyan en el norte del Puerto de Tazacorte; de igual modo es necesario reconocer el riesgo existente de inundaciones en la desembocadura del barranco de Tenisca, en su cruce con la carretera del puerto de Tazacorte a Las Angustias (LP-120).

Será el Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL 3) el que debe prever actuaciones para resolver el problema anteriormente referido en la desembocadura del barranco de Tenisca, así como aportar soluciones a las situación generada en la desembocadura en momentos puntuales de avenida, en los que las aguas de escorrentía pueden sufrir procesos de contaminación que alteran las condiciones del agua de baño en la zona.

En consecuencia se propone como objetivo del PEOL 3 la canalización parcial del barranco de Tenisca, así como el encauzamiento hacia el mar de la desembocadura del mismo. En cualquier caso se deberá contar con los preceptivos informes del Consejo Insular de Aguas de La Palma, de la Dirección General de Costas, y de la Consejería de Obras Públicas del Cabildo Insular de La Palma en cuanto a Carreteras.

Los suelos urbanizables (ZSR 2-1 y ZRS 2-2) situados en la zona de El Puerto, se encuentran incluidos en el ámbito



sometido a Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL-3), por lo que habrán de tener en cuenta las condiciones que allí se definan para su desarrollo.

El suelo urbanizable (ZNT 2-1) situado en la zona de El Puerto Viejo, limita con el ámbito sometido a Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL-3), por lo que habrán de tener en cuenta las condiciones de borde que allí se definan para su desarrollo.

El SUC 2-1 Puerto, situado en el puerto de Tazacorte, surgió como alternativa al crecimiento de la Villa debido a la imposibilidad de generar suelo urbano dentro de los límites del Casco. Se estructura a partir de tres elementos fijos: al norte el Espacio Natural Protegido del Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias (P-14); al sur por la carretera LP-120, que a su paso por el núcleo urbano se denomina calle Barrio de Taburiente, limitrofe con el cauce del Barranco de Las Angustias; y al oeste por el litoral costero formado por la avenida marítima y playa hasta llegar al muelle de Tazacorte. Este ámbito está formado por una serie de manzanas perpendiculares a la costa formadas por edificaciones del primitivo asentamiento de El Puerto, con tipologías edificatorias de edificación cerrada, y en las que se ha producido últimamente un proceso de renovación al ser sustituidas por edificaciones de mayor altura. Hacia el interior se configura mediante una trama urbana de ensanche, con amplias calles y manzanas, producto de promociones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, donde la tipología edificatoria posee una ocupación menor al contar con zonas ajardinadas en el interior de la parcela. La ordenación propuesta por este PGO trata de solucionar diversos problemas derivados de una trama urbana excesivamente homogénea en cuanto al uso, e inadaptada en cuanto a las trazas. Se definen nuevas calles con la intención de dotar de unidad al conjunto, al tiempo que se diversifican los usos al aprovechar las características naturales del entorno inmediato, mediante la implantación de usos culturales y de esparcimiento ocio-recreativo complementados con actividades terciarias, donde se incluyen, entre otras, las de hostelería y restauración. Así mismo se reserva una parcela para la implantación de un establecimiento turístico alojativo Hotelero de cuatro estrellas que complemente y potencie el recientemente ampliado puerto de Tazacorte con el que limita.

Una parte de este suelo urbano consolidado se encuentra en el interior del ámbito delimitado como Plan Especial de Ordenación de Litoral (PEOL-3), y su ordenación habrá de modificarse en función de las directrices y recomendaciones que haga el citado Plan Especial.

- Realización de actuaciones de regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público de la playa así como su incorporación como zona de ocio-recreativa y baños.
- Uso de Hostelería y restauración en Kioscos y Terrazas y edificaciones o instalaciones aisladas destinadas a bares, cafeterías y Restaurantes.
- Se permitirán las actividades Ocio-recreativas de Actividades de Esparcimiento Elemental y Actividades deportivas al aire libre mediante instalaciones desmontables.
- Se permitirán las actividades e intervenciones relacionadas con la conservación medioambiental y en especial las enfocadas a la recuperación, limpieza y adopción de las medidas necesarias para la corrección de los impactos existentes en la franja costera.
- Realización de técnicas adecuadas para la estabilización y tratamiento de las laderas.





ORDENACIÓN REMITIDA

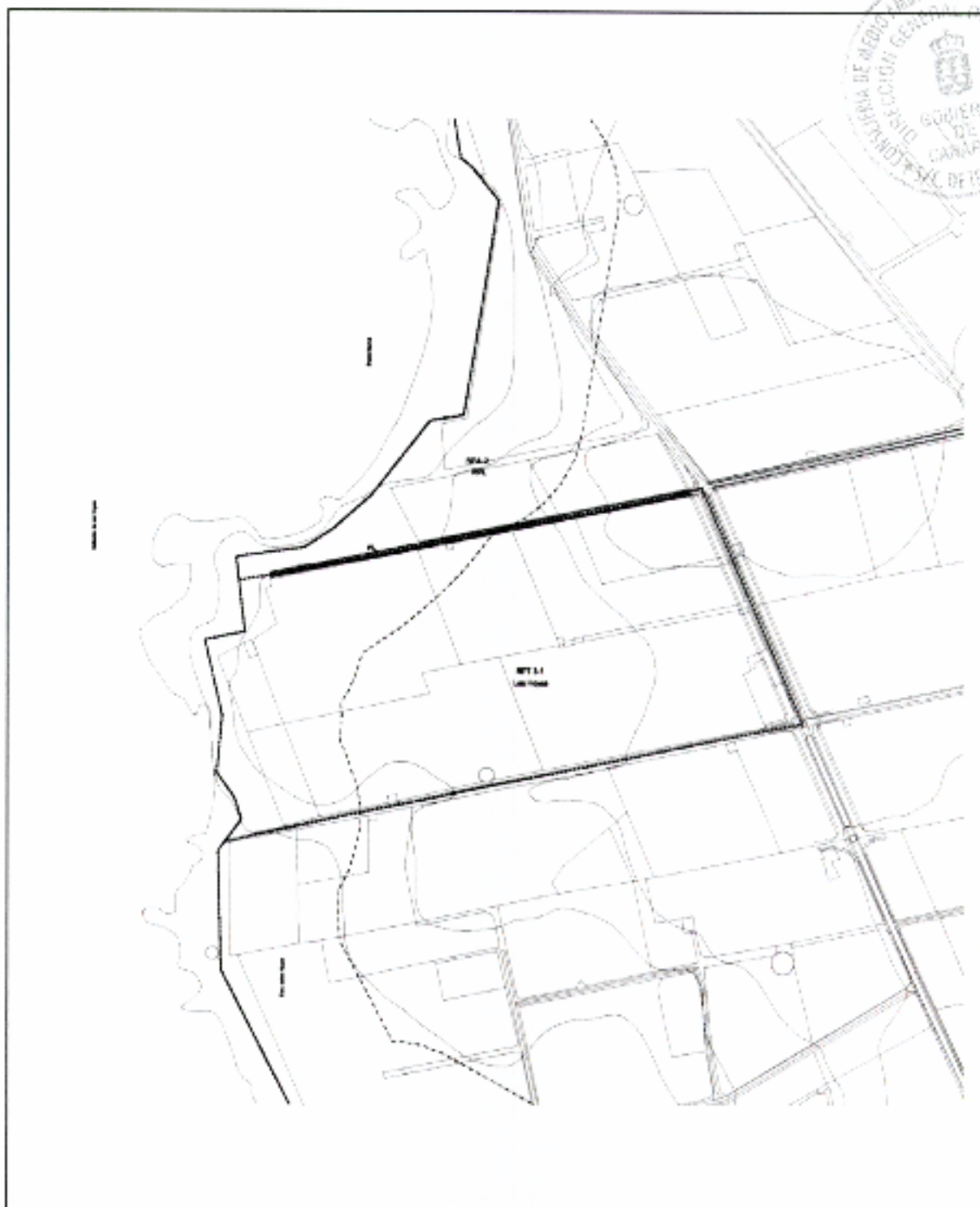
Protección Territorial

LAS HOYAS		
CATEGORÍA DE SUELO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPT Rústico de Protección Territorial		Proyecto de Actuación Territorial PAT 3-1 Las Hoyas





LAS HOYAS	RPT 3 - 1 LAS HOYAS RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL 3 - 1	RPT 3-1
-----------	--	---------



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: N° 9.6
Alineaciones y Rasantes. Acantilado Club de Tenis y Las Hoyas

LAS HOYAS	RPT 3 - 1 LAS HOYAS	RPT 3-1
	RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL 3 - 1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Rústico de Protección Territorial R.P.T. 3-1
Superficie del Sector:	91.865 m ² s
Superficie del Área a Sectorizar:	91.865 m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM(1) (m²s):	91.865 m²s
Uso Característico:	Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Ocio-Recreativo
Densidad de Plazas/hectáreas:	98 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	800 Pl





LAS HOYAS	RPT 3 – 1 LAS HOYAS	RPT 3-1
	RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL 3 - 1	

Superficie del Suelo Rústico de Protección Territorial 3-1: 91.865 m²s

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN:

La clasificación y categorización como suelo rústico de protección territorial, por sí sola, no habilita la transformación mediante la urbanización, y requerirá la previa comprobación de su actuación a los intereses de carácter supramunicipal. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular de La Palma y además se ajustará a los criterios establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma para la reclasificación y recalificación, de los sectores con destino turístico y para la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado Turístico.

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación Territorial se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 26 del Texto Refundido de la LOTC y ENC. La aprobación del Proyecto de Actuación Territorial legitimará la implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de licencia municipal.

La eficacia del Proyecto de Actuación Territorial y el derecho de aprovechamiento por el otorgado caducarán según lo dispuesto en el Artículo 26.3 del Texto Refundido de la LOTC y ENC.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

El área donde se sitúa este suelo posee valores paisajísticos y naturales suficientes como para justificar la implantación de la actividad Turística, ya que se sitúa en la franja costera de la isla baja de Las Hoyas, entre las playas de los Guirres y la Bombilla. El principal equipamiento complementario de este establecimiento turístico alojativo lo constituye las citadas playas, por lo que su regeneración deberá ser obligatoria y previa a la implantación del establecimiento turístico.

La sectorización del suelo llevará implícita la delimitación de los Sistemas Generales siguientes:

- Sistema General de Espacio Libre con una superficie mínima de 5 m² por plaza alojativa. La ubicación de este sistema general se situará en la zona de servidumbre de protección de costas.
- Sistema General de Espacio Libre Avenida Marítima que garantice la conexión peatonal de las dos playas.
- Sistema General de infraestructura viaria SG-CR, cuyo trazado aparece como vinculante en gráfico adjunto, que asegure la accesibilidad al área.

La sectorización del suelo estará condicionado a la implantación de un único Establecimiento alojativo Turístico en la modalidad Hotelera con categoría mínima de Cinco Estrellas, con una densidad máxima de noventa y ocho plazas por hectárea (98 PI/ha) para el sector delimitado y un máximo de novecientas plazas en total (900 PI).

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL:

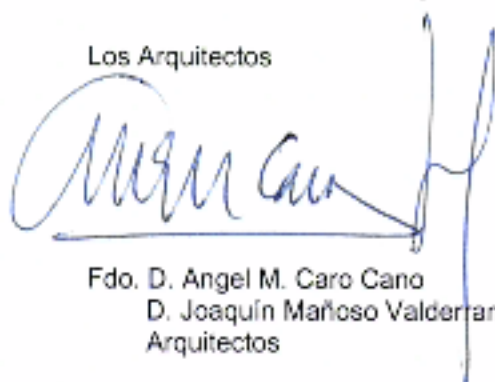
La edificación de uso turístico tendrá una altura máxima de tres plantas. Además, deberá utilizar materiales constructivos y colores que garanticen la integración en el paisaje.

Las reservas de suelo para las dotaciones, equipamientos y Espacios Libres públicos deberán situarse en la zona de servidumbre de protección de costas en contigüidad al sistema general de espacio libre que se delimite, de tal manera que su ubicación sirva de equipamiento complementario y ocio a la avenida marítima que se proyecte.



En Santa Cruz de La Palma, a 20 de septiembre de 2004

Los Arquitectos



Fdo. D. Angel M. Caro Cano
D. Joaquín Mañoso Valderrama
Arquitectos



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento consta de folios
numerados del 1 al 75.

En la Villa y Puerto de Tezcut
a 23 de Septiembre de 2004.

El Secretario Acctd.

