

**ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR DEL COMPLEJO SOCIO-SANITARIO  
VIRGEN DE LAS NIEVES.  
EN LA ZONA DE LOMO CENTRO, LA DEHESA. SANTA CRUZ DE LA PALMA**



**ORDENANZA**

**IRALDE SÁNCHEZ SICILIA, S.L.**



**ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR  
DEL COMPLEJO SOCIO-SANITARIO VIRGEN DE LAS  
NIEVES.**

**T.M. SANTA CRUZ DE LA PALMA**

**TEXTO NORMATIVO**

**IRALDE SÁNCHEZ SICILIA, S.L.**



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA**



## ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....	7
Artículo 1.- Objeto .....	7
Artículo 2.- Oportunidad .....	7
Artículo 3.- Vigencia .....	7
Artículo 4.- Ámbito .....	7
TITULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN JURÍDICO .....	7
CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN .....	7
Artículo 5.- Clasificación del Suelo. ....	7
Artículo 6.- Categoría de Suelo Rústico - Protección de Infraestructuras.....	8
Artículo 7.- Categoría de Suelo Urbano - Consolidado.....	8
CAPITULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO .....	8
Artículo 8.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado - Derechos.....	8
Artículo 9.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado - Deberes.....	8
Artículo 10.- Régimen jurídico del suelo rústico - Derechos.....	9
Artículo 11.- Régimen jurídico del suelo rústico - Deberes.....	9
TITULO III. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....	10
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	10
Artículo 12.- Alcance de los parámetros y condiciones generales de la edificación.....	10
Artículo 13.- Requisitos previos para la edificación de una parcela .....	10
Artículo 14.- Alcance de las condiciones de la edificación.....	10
Artículo 15.- Aplicación de las condiciones de la edificación.....	10
CAPITULO 2. REFERENCIAS Y RETRANQUEOS .....	11
Artículo 16.- Parcela .....	11
Artículo 17.- Referencias de la edificación .....	11
Artículo 18.- Separación a linderos: Retranqueo .....	12
Artículo 19.- Separación entre edificios .....	12
CAPITULO 3. OCUPACIÓN .....	12
Artículo 20.- Ocupación o superficie ocupada .....	12
Artículo 21.- Superficie ocupable .....	12
Artículo 22.- Coeficiente de ocupación .....	12
Artículo 23.- Superficie libre de las parcelas.....	12
CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD .....	13
Artículo 24.- Definición y aplicación de las condiciones de la edificabilidad .....	13
Artículo 25.- Superficie edificada .....	13
Artículo 26.- Edificabilidad .....	133
Artículo 27.- Coeficiente de edificabilidad .....	13
Artículo 28.- Cómputo de la superficie edificada de las plantas.....	13
Artículo 29.- Cuerpos volados .....	14
Artículo 30.- Cómputo de la superficie edificada de las plantas de sótano .....	14
CAPITULO 5. ALTURA .....	15
Artículo 31.- Definición de la altura de la edificación .....	15
Artículo 32.- Altura reguladora máxima.....	15
Artículo 33.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.....	15

TITULO IV. ZONAS DE EDIFICACIÓN, TIPOLOGÍAS E INTENSIDADES.....	16
Artículo 34.- Definición y aplicación de condiciones de zonas de edificación y tipologías....	16
Artículo 35.- Zona de Edificación Abierta (EA) .....	166
Artículo 36.- Zonas de Edificación según clase de suelo, tipología y edificabilidad.....	16
TITULO V. USOS .....	16
Artículo 37.- Regulación de Usos .....	16
Artículo 38.- Uso SANITARIO-ASISTENCIAL - CSS .....	17
Artículo 39.- Modificación INFRAESTRUCTURA VIARIA.....	17
TITULO VI. OTRAS LIMITACIONES EXIGIBLES POR LA LEGISLACION SECTORIAL ESTATAL.	
Artículo 40.- Servidumbres Aeroportuaria.....	18
TITULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES .....	18
Artículo 41.- Determinaciones ambientales.....	18
<b>DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.....</b>	<b>20</b>
FICHA DE ORDENACIÓN .....	21

**EQUIPO REDACTOR:**

IRALDE SÁNCHEZ SICILIA S.L.

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- Objeto

Tiene por objeto la presente ordenanza provisional, modificar la ordenación territorial y urbanística del Sistema de Infraestructuras y Equipamientos del Plan Insular de Ordenación de La Palma vigente (En adelante PIOLP) con relación al equipamiento asistencial y sanitario denominado CENTRO SOCIO-SANITARIO VIRGEN DE LAS NIEVES (en adelante CSS) situado en el antiguo Hospital de Las Nieves y Centro de Mayores La Dehesa en Santa Cruz de La Palma. Se planifica una modificación de la delimitación del ámbito del área de infraestructuras y equipamientos D3.1 y se ordena pormenorizadamente.

### Artículo 2.- Oportunidad

Esta ordenanza provisional se redacta atendiendo a lo dispuesto en los artículos 98 y 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), atendiendo a la coyuntura actual del planeamiento insular y municipal y con el objeto de dar respuesta a las necesidades más inmediata del CSS, que permita la reforma, remodelación, rehabilitación, ampliación y nueva edificación de cuantos edificios sean necesarios para lograr alcanzar los objetivos del PIOLP con relación al CSS.

### Artículo 3.- Vigencia

Esta ordenanza provisional insular estará vigente hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación insulares que correspondan y se limitará a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades que se promuevan, y en ningún caso, condicionará el modelo que se pueda establecer del futuro planeamiento.

### Artículo 4.- Ámbito

El ámbito ordenado por esta ordenanza se corresponde con la superficie zonificada en la misma como D3.1 "Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos" delimitada en el Plano PO-01 de este documento, y cuyos límites se corresponden con las parcelas de referencia catastral 9374502BS2797S0001YI, 9374501BS2797S0001BI; 38037A004000200001DE y 38037A004002740000SH; situadas en la zona denominada Lomo Centro del Término Municipal de Santa Cruz de La Palma.

## TITULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN JURÍDICO

### CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

#### Artículo 5.- Clasificación del Suelo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 154.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la presente ordenanza no reclasifica suelo. Se limita a identificar la clasificación del suelo vigente para cada zona del ámbito ordenado. La mayor parte del ámbito ordenado se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Cada una de las parcelas ordenadas con esta clasificación se identifican con las etiquetas CSS-Ur. Al oeste del suelo urbano, se incorpora al ámbito especializado de equipamientos, una parcela clasificada como Suelo Rústico y que se identifica con la etiqueta CSS-Rpi.

**Artículo 6.- Categoría de Suelo Rústico - Protección de Infraestructuras**

Teniendo en cuenta que la parcela clasificada como rústico se destina a equipamiento socio-sanitario insular, se categoriza esta parcela como suelo rústico de protección de infraestructuras (Rpi), que por definición de la LSENPC se contempla para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. En este caso tal exigencia queda acreditada por la contigüidad del actual equipamiento insular destinado a Centro de Mayores La Dehesa, centro de Alzheimer, Escuela de Enfermería y antiguo hospital insular en obras de remodelación para destinar a hospital de enfermos crónicos y geriatría.

**Artículo 7.- Categoría de Suelo Urbano - Consolidado**

El PGO vigente categoriza el suelo urbano como consolidado, transformado ya por la urbanización, contando con los siguientes servicios urbanos: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público. Y todos ello en condiciones adecuadas de servicio, tanto a las edificaciones existentes como a las que se pretendan construir en ejecución de la ordenación de esta ordenanza y en los términos que resulten de aplicación.

**CAPITULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO****Artículo 8.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado - Derechos**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones de esta ordenanza.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con la ordenación y condiciones prevista en este documento, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos.

**Artículo 9.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado - Deberes**

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la LSENPC.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en la ordenación urbanística o en la legislación específica.

2. Teniendo en cuenta que se trata de una dotación y la propietaria del suelo una administración pública, se deberá permitir la edificación de aquellas zonas dentro de las parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, sin necesidad de prestación de la garantía para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. Solo será necesario que el proyecto de ejecución de la dotación contemple la ejecución de las obras de

urbanización complementarias. No podrá realizarse la ocupación y utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

#### **Artículo 10.- Régimen jurídico del suelo rústico - Derechos**

Al tratarse de una parcela de suelo categorizada como suelo rústico de protección de infraestructuras ordenada con el objeto de la implantación de equipamientos socio-sanitarios, el Cabildo Insular tendrá el derecho a materializar dicha ordenación en las condiciones establecidas por esta ordenanza, previo cumplimiento de los deberes que esta determine.

#### **Artículo 11.- Régimen jurídico del suelo rústico - Deberes**

1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

- a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.
- b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
- c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.
- d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.

3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

4. En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.
- b) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

### TITULO III. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 12.- Alcance de los parámetros y condiciones generales de la edificación

Los parámetros y condiciones de la edificación que se definen en este título son aplicables a las dos clases de suelo en las que la ordenación urbanística vigente clasifica el ámbito de aplicación de la presente ordenanza (Urbano y Rústico).

##### Artículo 13.- Requisitos previos para la edificación de una parcela

1.- Sólo podrán ser edificadas las parcelas que tengan la consideración de parcelas aptas para la edificación, en cualquiera de las clases de suelo de que trate, y cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Acceso por alguna de las vías señaladas en este ordenanza, la cual habrá de estar pavimentada. El tráfico podrá ser restringido y limitado a los usuarios del equipamiento o infraestructura al servicio del CSS.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la demanda de los usos proyectados en la edificación.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público.

2.- Excepcionalmente, podrá tener condición de parcela apta para la edificación la que tenga acceso a través de viarios interiores de tráfico restringido o peatonales, siempre que se garantice la correcta conexión a los viarios contemplados por esta ordenanza, que dispongan de las condiciones geométricas adecuadas para garantizar su funcionalidad, así como el cumplimiento de las normas en materia de accesibilidad universal.

##### Artículo 14.- Alcance de las condiciones de la edificación

1.- Los parámetros y condiciones generales de la edificación son los requisitos a las que deben sujetarse las edificaciones en cuanto a sus propias características y en su relación con el entorno

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en las obras de nueva ejecución como en obras de remodelación total o parcial.

3.- Las determinaciones y condiciones generales de la edificación hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de disposición de la edificación en la parcela
- b) Condiciones de ocupación de la parcela
- c) Condiciones de Edificabilidad y aprovechamiento.
- d) Condiciones particulares de las diferentes zonas de ordenación.
- e) Condiciones ambientales

4.- La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el Título Quinto de estas Normas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, y en las normas sectoriales que le sean de aplicación.

##### Artículo 15.- Aplicación de las condiciones de la edificación

1.- Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la parcela que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de remodelación o rehabilitación y sustitución de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en esta ordenanza o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2.- Conforme se establece en el artículo 161 de la LSENPC en las edificaciones en situación legal de consolidación, con carácter general se admitirán obras de mantenimiento, conservación, reforma, modernización, demolición parcial, consolidación, rehabilitación o remodelación, incluso las que tengan como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra de lo establecido en la presente ordenanza.

## CAPITULO 2. REFERENCIAS Y RETRANQUEOS

### Artículo 16.- Parcela

1.- Parcela: A los efectos de aplicación de los conceptos y parámetros de ordenación pormenorizada de esta ordenanza se considera parcela a toda porción de su ámbito que albergue una o varias edificaciones destinadas uso asignado y que tengan un funcionamiento autónomo respecto del conjunto de equipamientos (Centro de Mayores, Centro de Alzheimer, centro de crónicos, etc.) que conforman el Centro Socio-Sanitario, y a la que la urbanización interior del ámbito de ordenación garantice accesibilidad rodada y peatonal y suministro de los diferentes servicios (Evacuación de Aguas Residuales, Evacuación de Aguas Pluviales, Abastecimiento de Agua, Energía Eléctrica y Telecomunicaciones). Los proyectos de edificación que se redacten deberán indicar la parcela adscrita a la intervención correspondiente.

2.- Suelo de la parcela: es el plano o planos, horizontales o inclinados, no menores de tres (3) metros de ancho, medidos perpendicularmente a la fachada de la edificación, correspondientes a la parte de la parcela no ocupada por la edificación y que resulta de la transformación del terreno natural, como consecuencia de la preparación de la misma y que se materializan en zonas pavimentadas, ajardinadas horizontales o en talud, rampa de acceso al garaje, etc. Los planos inclinados con una pendiente superior al treinta (30) por ciento no se consideran referencias del suelo de la parcela.

3.- Cota de suelo de parcela: es la altitud relativa de cada punto del suelo de la parcela. Se utilizará la cota de suelo de parcela como referencia altimétrica.

### Artículo 17.- Referencias de la edificación

Para la regulación de las condiciones de disposición de la edificación en la parcela, se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

#### a) Referencias del contorno exterior de la edificación:

- Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del suelo de la parcela separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados y salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el suelo de la parcela.

#### b) Referencias de los tipos de plantas de la edificación:

- Planta Baja: planta de la edificación más próxima al suelo de la parcela. La distancia entre la cara inferior del forjado de piso de la planta baja el suelo de la parcela no será superior a ciento cuarenta (140) centímetros en el punto más desfavorable del plano de fachada.
- Planta de sótano: planta de edificación situada inmediatamente por debajo de la planta baja.
- Planta de piso: toda aquella planta que tiene su pavimento por encima del techo de la planta baja (o de la planta superior bajo rasante de explanación, si no existiera planta baja).
- No tendrán la consideración de planta de la edificación las superficies bajo cubierta cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio, o su altura libre interior no sea superior a doscientos veinte (220) centímetros.

**Artículo 18.- Separación a linderos: Retranqueo**

La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Esta distancia será el valor fijo determinado por esta ordenanza provisional y se establece para cada una de las parcelas definidas y en relación con el exterior del área especializada que nos ocupe y siempre de acuerdo con el recogido en el plano PO-02.

**Artículo 19.- Separación entre edificios**

La separación entre edificios en una misma parcela es la distancia que separa sus fachadas. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión determinada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

**CAPITULO 3. OCUPACIÓN****Artículo 20.- Ocupación o superficie ocupada**

- 1.- La superficie ocupada viene constituida por el perímetro formado por la envolvente de la proyección de los planos de fachada sobre el suelo de la parcela.
- 2.- A tales efectos, los elementos y cuerpos volados, salvo los cerrados y semicerrados se excluyen del cómputo de la superficie ocupable.
- 3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a la superficie ocupable fijada por esta ordenanza para cada una de las zonas calificadas como CSS por este documento.

**Artículo 21.- Superficie ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. La superficie ocupable deriva de la aplicación del coeficiente de ocupación, que se establezca para cada una de las cuatro zonas calificadas como CSS contenidas por el ámbito de aplicación de esta ordenanza.

**Artículo 22.- Coeficiente de ocupación**

- 1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela adscrita a la edificación. Se expresará en un tanto por ciento (%).
- 2.- El coeficiente o porcentaje de ocupación se establece como ocupación máxima de la parcela. Si de la conjunción de este parámetro con otros reguladores de las condiciones de posición se derivase una ocupación menor, será de aplicación la menor ocupación.
- 3.- La cuantía del coeficiente de ocupación se señalará directamente para cada una de las parcelas, mediante la asignación de un coeficiente o porcentaje de ocupación máxima.

**Artículo 23.- Superficie libre de las parcelas.**

La superficie libre de las parcelas, no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, espacio peatonal, viario o aparcamiento. Se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso de la los usuarios de la dotación. Al menos un 50 % de las superficies libres de las parcelas deben estar destinadas a espacios libres, ajardinados o plazas.

## **CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD**

### **Artículo 24.- Definición y aplicación de las condiciones de la edificabilidad**

- 1.- Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden materializarse en cada parcela.
- 2.- Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada unidad de ordenación.
- 3.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

### **Artículo 25.- Superficie edificada**

- 1.- La superficie edificada es aquella superficie construida por plantas, que computa a efectos de edificabilidad, de acuerdo a lo que se establece en los artículos siguientes.
- 2.- La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas bajas y superiores que componen el edificio.

### **Artículo 26.- Edificabilidad**

La edificabilidad es el valor que señala en esta ordenanza para limitar la superficie edificada total que puede construirse en cada parcela. Su dimensión se señala por un coeficiente de edificabilidad.

### **Artículo 27.- Coeficiente de edificabilidad**

- 1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie máxima total edificable ( $m^2c$ ) y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal ( $m^2s$ ). Su determinación se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.
- 2.- El coeficiente se expresará metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo de la parcela.

### **Artículo 28.- Cómputo de la superficie edificada de las plantas**

- 1.- Edificabilidad por planta es la comprendida entre los planos de fachada de cada una de las plantas de la edificación.
- 2.- En el cómputo de la edificabilidad por planta quedan excluidos los siguientes elementos:
  - b) Las plantas bajas o intermedias diáfanas, salvo las partes cerradas incluidas en dicha planta, aunque sí computarán a efectos del cómputo del número máximo de plantas.
  - c) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.
  - d) Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
  - e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Código Técnico de la Edificación - DB SI) y no constituya escalera principal.
  - f) Los elementos ornamentales en cubierta.
  - g) La superficie del espacio bajo cubierta inclinada, cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio o su altura libre interior no reúna las condiciones de habitabilidad que fija la normativa sectorial.
  - h) Los cuerpos volados abiertos.

- i) El cincuenta (50) por ciento de la superficie de los cuerpos volados semicerrados.
- j) En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

### **Artículo 29.- Cuerpos volados**

1.- Los cuerpos volados se clasifican en los tipos cerrados, semicerrados y abiertos según las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que tenga acristalado o cerramiento con obra de fábrica más de un cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.

- Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.

- Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos.

c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores.

2.- Se admiten cualquiera de los tres tipos de cuerpos volados, para cuya disposición se habrán de contemplar las siguientes condiciones:

a) Podrán sobresalir del plano de fachada, siempre y cuando su proyección vertical no ocupe las franjas de retranqueo y separación a linderos.

b) Dentro de la zona ocupable por la edificación no existen limitaciones de porcentaje de ocupación de los bordes de forjado del cuerpo volado ni de distancia máxima de su plano frontal del vuelo.

### **Artículo 30.- Cómputo de la superficie edificada de las plantas de sótano**

En las plantas de sótano el cómputo de la superficie edificada se determinará por aplicación de las siguientes condiciones:

a) La superficie construida de toda planta de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificable, salvo en los casos, en que sea permitida la apertura de huecos hacia el exterior.

b) En las plantas de sótano por debajo de los suelos de la parcela, que se hayan establecido para la preparación de la misma, solo se permitirá la apertura de huecos hacia el exterior en la planta primera de sótano, concretamente, en la parte de ésta que emerja sobre el suelo de la parcela y hasta la cara inferior del forjado de piso, siempre que se cumpla el primer caso del apartado siguiente.

c) El criterio para establecer el cómputo de la superficie edificada en planta primera de sótano se constituye en función del concepto de posibilidad de apertura de huecos en la parte de su cerramiento comprendido entre el suelo de la parcela y la cara inferior del forjado de piso de la planta baja. Como consecuencia de ello, se podrán producir los tres casos siguientes:

- Cuando la posibilidad de abrir hueco en ese tramo sea inferior o igual a ochenta (80) centímetros, la superficie construida de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

- Cuando la posibilidad de abrir hueco sea superior a ochenta (80) centímetros y hasta ciento cuarenta (140) centímetros, se computará como superficie edificada toda aquella parte de la planta, delimitada entre todo plano de fachada, en el que sea posible abrir dicho hueco con esas magnitudes y una línea paralela al mismo, situada a doce (12) metros de distancia.

- Cuando la posibilidad de abrir hueco sobre la referencia altimétrica hasta la cara inferior del forjado de piso de la planta baja sea superior a ciento cuarenta (140) centímetros, la planta, en cuestión, se considerará Planta Baja.

## CAPITULO 5. ALTURA

### Artículo 31.- Definición de la altura de la edificación

- 1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del Suelo de la parcela. Con carácter general, se establece una altura genérica para cada parcela según la ficha anexa de esta ordenanza. En el plano de ordenación PO-2 se establece una altura reguladora que será de aplicación exclusivamente para las edificaciones existentes y cuyas ocupaciones se encuentran señaladas en el mismo.
- 2.- La limitación de altura, que se establezca, se medirá al pie de la vertical de que se trate, en cualquier **proyección** del mismo desde la intersección del plano de fachada con el suelo de parcela hasta la cara inferior de forjado del techo de la última planta. En ambos casos se realizará la medición incluyendo aquella parte del sótano que sobresalga del suelo de la parcela.
- 3.- Para determinar el número de plantas sobre el suelo de la parcela se contarán todas aquellas situadas a partir de la planta baja, incluida ésta. Se considerarán bajo rasante todas las plantas sótano.
- 4.- Si la edificación dispusiera sus plantas de forma escalonada, la altura reguladora máxima establecida en la normativa deberá cumplirse en cada paramento vertical, de modo que el escalonamiento no implique aumento de la altura máxima.
- 5.- No se establece limitación normativa del número de plantas de sótano.

### Artículo 32.- Altura reguladora máxima

La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical, en que pueda descomponerse la fachada por una línea paralela a las cotas de suelo de parcela, a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$A.R.M. = 4,50 + 4,50 + 3,50 (n - 2) + L * p \text{ siendo } L * p < 2,50$$

n = Número de plantas autorizadas.

L = Longitud en metros de la fachada considerada.

p = Pendiente media del perfil longitudinal del suelo de parcela en la fachada considerada, en metros por metro.

### Artículo 33.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

- 1.- Por encima de la altura máxima autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- 2.- Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, con el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales. El espacio originado por la cubierta inclinada sobre la altura máxima deberá cumplir las condiciones que se establecen en esta ordenanza para no computar como superficie edificada y la cumbre de la misma no podrá superar en ciento cincuenta (150) centímetros la altura máxima permitida para la edificación.
  - b) Los elementos de cubierta plana (forjados, cámara de aire, pavimento y similares)
  - d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones y cajas de ascensor.
  - e) Las instalaciones de captación de energías renovables térmicas y fotovoltaicas, así como otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, debiendo estas últimas quedar ocultas de vistas mediante cerramientos semitransparentes.

3.- En el caso de cubierta plana, las construcciones auxiliares no podrán tener una altura total superior a tres (3) metros sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrá ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta.

4.- Los depósitos de agua y demás elementos de instalaciones quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería. Y, en el caso, de que sean visibles desde los espacios públicos exteriores, se deberán tratar con los criterios de acabado como si de una fachada se tratara.

#### **TITULO IV. ZONAS DE EDIFICACIÓN, TIPOLOGÍAS E INTENSIDADES**

##### **Artículo 34.- Definición y aplicación de condiciones de zonas de edificación y tipologías**

1.- Las condiciones de zona de edificación son aquellas que, junto con las generales reguladoras de la edificación (TITULO II) y de los usos (TITULO V), ordenan la edificación en todas las clases de suelo.

2.- Las zonas de edificación se delimitan en el Plano de “Zonas de Edificación según clase de suelo, tipología y edificabilidad” (Plano PO-02).

##### **Artículo 35.- Zona de Edificación Abierta (EA)**

Se entiende por tal la edificación que ocupa parcialmente su parcela, es decir, es una edificación aislada, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia el viario o espacio libre interior y no tiene fijadas sus alineaciones interiores. En las parcelas ordenadas por este documento se establece la edificación abierta como única tipología edificatoria admitida, aunque se admiten los adosamientos parciales en situaciones existentes entre el edificio del Centro de Mayores La Dehesa y el Centro de Alzheimer, así como cualquier situación puntual que precise tal funcionalidad.

##### **Artículo 36.- Zonas de Edificación según clase de suelo, tipología y edificabilidad.**

1.- Atendiendo a la clasificación del suelo vigente en el ámbito de la ordenanza, a las intensidades edificatorias asignadas y a la única tipología admitida (EA), en la presente ordenanza se delimitan cuatro zonas de edificación

2.- Las condiciones particulares, parámetros y condiciones de la edificación para cada una de las zonas y los parámetros reguladores de la edificabilidad y ocupación se establecen en la ficha que se adjunta como anejo a esta ordenanza.

4.- Se delimitan las siguientes subzonas:

- a) La Zona de Edificación Abierta en Urbano (CSS-EA-Ur), se corresponde con las parcelas destinadas al uso CSS y situadas en suelo urbano. Dentro de esta zona se distinguen **tres grados** en función de la ocupación y edificabilidad asignada y que se distinguen con un numeral (CSS-Ur-EA-1, CSS-Ur-EA-2 y CSS-Ur-EA-3)
- b) La Zona de Edificación Abierta - Rústico Protección de Infraestructuras, (CSS-Rpi-EA), para el uso CSS situado en suelo rústico.

#### **TITULO V. USOS**

##### **Artículo 37.- Regulación de Usos**

1.- Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en el suelo, natural o transformado, y que esta ordenanza regula como criterio de ordenación funcional y ambiental en las distintas clases de suelo y zona OT.

2.- Los usos vienen delimitados por las definiciones incluidas en esta ordenanza. Las definiciones de usos contenidas son, en todo caso, complementarias o aclaratorias de las definiciones detalladas que recoge el artículo 276 de las Normas del PIOLP.

**Artículo 38.- Clasificación y definición detallada de usos.**

Se corresponde con el uso mayoritario del ámbito ordenado por la ordenanza puesto que desarrolla la finalidad propia de este sistema general de infraestructura insular.

**Uso principal:** Equipamiento socio sanitario (uso equivalente a los definidos en el artículo 276.3.b) del PIOLP denominados socio-asistenciales). Este puede comprender todas las dotaciones y servicios necesario para su desarrollo como pueden ser: aparcamientos, seguridad, viviendas de guarda y mantenimiento, oficinas, hostelería, comercial, almacenes y garajes.

**Usos compatibles complementarios.**

Equipamiento docente relacionado con los usos sociales, sanitarios y/o asistenciales.

**Usos prohibidos:** Los no citados en los apartados anteriores.

**Artículo 39.- Modificación infraestructura viaria.**

La ordenación de la urbanización que se regula en esta ordenanza se corresponde con el reconocimiento y mejoras del viario interior existente en el ámbito de la infraestructura insular socio-sanitaria; dota de accesibilidad y aparcamientos a la misma, permitiendo un razonable funcionamiento; y soporta las infraestructuras urbanas exigibles (agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y evacuación de aguas residuales y comunicaciones). Al tratarse de una ordenación viaria interior vinculada al Sistema General de Infraestructura, los proyectos de edificación para la implantación de los diferentes edificios que se promuevan para el desarrollo del uso dotacional previsto, podrán modificar el trazado de la infraestructura viaria siempre que se justifique por necesidades funcionales de las instalaciones a implantar y se garanticen las condiciones de accesibilidad del conjunto y resto de edificaciones, y que al tiempo, no disminuya la dotación de aparcamientos previstos.

**TITULO VI. OTRAS LIMITACIONES EXIGIBLES POR LA LEGISLACION SECTORIAL ESTATAL.****Artículo 40.- Servidumbres Aeroportuaria.**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el perímetro delimitado, del equipamiento asistencial y sanitario denominado CENTRO SOCIO-SANITARIO VIRGEN DE LAS NIEVES, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, que vienen representadas en el Plano PI-15 "Servidumbres Aeronáuticas", todo ello de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1029/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, concretamente lo dispuesto en la **"Disposición Séptima. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas al plan director. Quedan integradas en el plan director del Aeropuerto de La Palma las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas para la configuración correspondiente al escenario actual conforme a las coordenadas y cotas que figuran en el apartado tercero. Para la configuración correspondiente al desarrollo previsible, se aplican las actuaciones propuestas en el plan director del Aeropuerto de La Palma partiendo de las presentes servidumbres aeronáuticas."** Todo ello debidamente acreditado, por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo, la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de

acuerdo con el Real Decreto 369/2023, requiriendo en este caso acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme al artículo 31, 32 y 33 del referido Real Decreto 369/2023.

## TITULO VII.- CONDICIONES AMBIENTALES.

### Artículo 41.- Determinaciones ambientales

Las determinaciones ambientales de aplicación son las contenidas en el Informe ambiental estratégico, de 11 de febrero de 2022.

Habrán de considerarse los siguientes extremos, sin perjuicio de la naturaleza de los proyectos:

#### A. Sobre el Clima y el Cambio Climático.

El diseño de la ordenación deberá establecer un sistema paralelo con energías renovables, que permitan ser de apoyo de las actuales e incluso convertirse en una alternativa en el futuro.

Se diseñarán las vías de acceso priorizando las zonas verdes y de esparcimiento de los usuarios del complejo.

Se utilizará capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante que reduzcan la emisión de ruidos y mejoren la seguridad vial.

Se dispondrá un nivel de iluminación y características de las luminarias conforme a la legislación sobre protección de la calidad astronómica de la isla de La Palma. Se deberá evitar, en la medida de lo posible, el deslumbramiento, de la Pardela Cenicienta en la cercana Área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias "Aguas y Acantilados del Norte de La Palma".

Las obras adoptaran las medidas necesarias para la reducción y control de emisiones de partículas, gases y sonidos a la atmósfera por la maquinaria necesaria para su ejecución.

En los procedimientos de contratación, de proyectos y obras, se le dará prioridad al uso de productos locales, productos Kilómetro Cero, que además incentiven la economía local y el desarrollo de la isla de la Palma, todo ello con el fin de contribuir a la reducción de gases de efecto invernadero.

#### B. Sobre la Geología y Geomorfología.

Los proyectos deberán minimizar los movimientos de tierra y en todo caso, equilibrar desmontes y terraplenes para evitar la producción de residuos.

Sera de estricto cumplimiento, las disposiciones en materia de producción y gestión de residuos de la construcción. Así mismo, se tendrá especial cuidado de las zonas que se ocupen durante las obras, mediante control de dichas superficies (localización y restauración de préstamos, vertederos e instalaciones auxiliares de obra, etc. Se tendrá especial cuidado con los vertidos incontrolados fuera del área de actuación que puedan afectar a las laderas del Barranco del Carmen.

#### C. Sobre la Edafología.

Si se actúa sobre suelo virgen, antiguas huertas o terrazas de cultivo se deberá reutilizar las porciones de terrenos con mayores propiedades edáficas, en las zonas ajardinadas que deban proyectarse.

En los estudios de gestión de residuos de los proyectos y el correspondiente Plan de Gestión de los mismos se deberá prever las medidas a adoptar para la prevención de contaminación de los suelos

por vertidos accidentales. En los citados estudios y planes deberán señalar la ubicación de un parque de maquinaria, recipientes de recogida de excedentes de aceites y demás líquidos contaminantes que derivan del mantenimiento de la maquinaria, en las zonas acotadas para ello.

#### **D. Sobre la Hidrología y calidad del agua.**

Los proyectos obra nueva, reforma y/o rehabilitación deberán contemplar la implantación de zonas destinadas al almacenamiento de residuos para su retirada por los servicios municipales o insulares correspondientes. Se cuidará su impermeabilización, correcta instalación y funcionamiento.

Con el objeto de garantizar la recarga de las aguas subterráneas, el nuevo desarrollo contemplado deberá utilizar pavimento drenante. Asimismo, se utilizarán formas de regadío eficientes, optando por riego por goteo para las zonas ajardinadas, preferentemente de aguas procedentes de captación de lluvias.

Será obligatorio el desalojo de las aguas residuales a través de las infraestructuras públicas de evacuación y tratamiento de aguas residuales. Todo ello, con el objeto de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

#### **E. Sobre la Flora, Fauna y Biodiversidad.**

Se plantarán en las zonas ajardinadas vegetación propia del piso bioclimático en el cual nos encontramos. El diseño de los jardines deberá utilizar los ejemplares de flora más representativos existentes actualmente, tratando de conservar la mayor parte de los ejemplares existentes. Se deberán dotar a las parcelas de la mayor superficie posible de espacios verdes.

Se prohibirá la implantación de especies potencialmente invasoras o evitando la contaminación genética y la propagación o invasión de especies foráneas y nocivas.

Adecuar los periodos de obra y horarios de las mismas que puedan perturban las épocas de nidificación.

Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento deberán reunir las exigencias de eficiencia, consumo de energía, reducción de emisiones y limitaciones de la contaminación lumínica en cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. Así como la Ley del Cielo y sus normas básicas.

#### **F. Sobre el Paisaje.**

El diseño de las nuevas construcciones o ampliación de las existentes deberán evitar barreras visuales y minimizar su impacto sobre el paisaje. Se dará prioridad a la ejecución de obras que resuelvan los acabados de las obras de ampliación del antiguo Hospital General de La Palma que quedaron paralizadas como consecuencia del cambio de su emplazamiento.

Se prohíbe la implantación de acopios de tierras procedentes de los movimientos de tierra sean provisionales o definitivos en localizaciones que provoquen intrusión visual en el entorno.

Las empresas adjudicatarias de las obras deberán realizar a sus trabajadores, tareas de formación de buenas prácticas ambientales para propiciar la sensibilidad ambiental sobre los factores bióticos o abióticos o la correcta gestión de residuos.

Los proyectos de jardinería de las parcelas deberán contemplar información con la instalación de carteles explicativos de las principales especies vegetales y animales que nos podemos encontrar en la zona. Asimismo, se informará a los usuarios del correcto uso del agua o gestión de residuos.

Todo lo dispuesto, sin perjuicio del obligado cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (BOE 23/09/2009), así como la legislación y normativa de protección del medioambiente en todo el ámbito de esta ordenanza.

2.- Para el cumplimiento de las medidas establecidas en el apartado anterior, desde el inicio de la redacción de los proyectos hasta la finalización de la ejecución de las obras deberá designarse un técnico medioambiental que posea los conocimientos adecuados y que deberá coordinar su actuación con la Dirección Facultativa de las obras y el Coordinador de Seguridad y Salud de las mismas. El citado técnico ambiental deberá elaborar antes del inicio de las obras, fichas/registro donde se indicarán aspectos tales como el indicador de impacto, umbral de alerta, umbral inadmisibles, calendario de campañas, descripción de las campañas, puntos de comprobación, exigencias técnicas, medidas de urgencia, observaciones. Éstos contendrán al menos:

- Recogida de datos y presentación de resultados.
- Análisis de los datos, donde se especificará la identidad de los impactos que se estén produciendo, teniendo en cuenta la localización de las mismas y la duración prevista, así como el valor de los impactos que se estén produciendo, identificando:
  - Analizando la tendencia de los impactos, si se desarrollan según lo previsto.
  - Los impactos que hayan sobrepasado los niveles de referencia establecidos (umbrales de alerta).
  - Los impactos que hayan alcanzado un nivel crítico.
  - La eficacia de las medidas correctoras.

El seguimiento deberá ser establecido periódicamente y durante todo el proceso de aplicación de la presente ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

