

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA ISLA DE LA PALMA

DOCUMENTO DE AVANCE

Octubre 2014



ESQUEMA NORMATIVO

AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

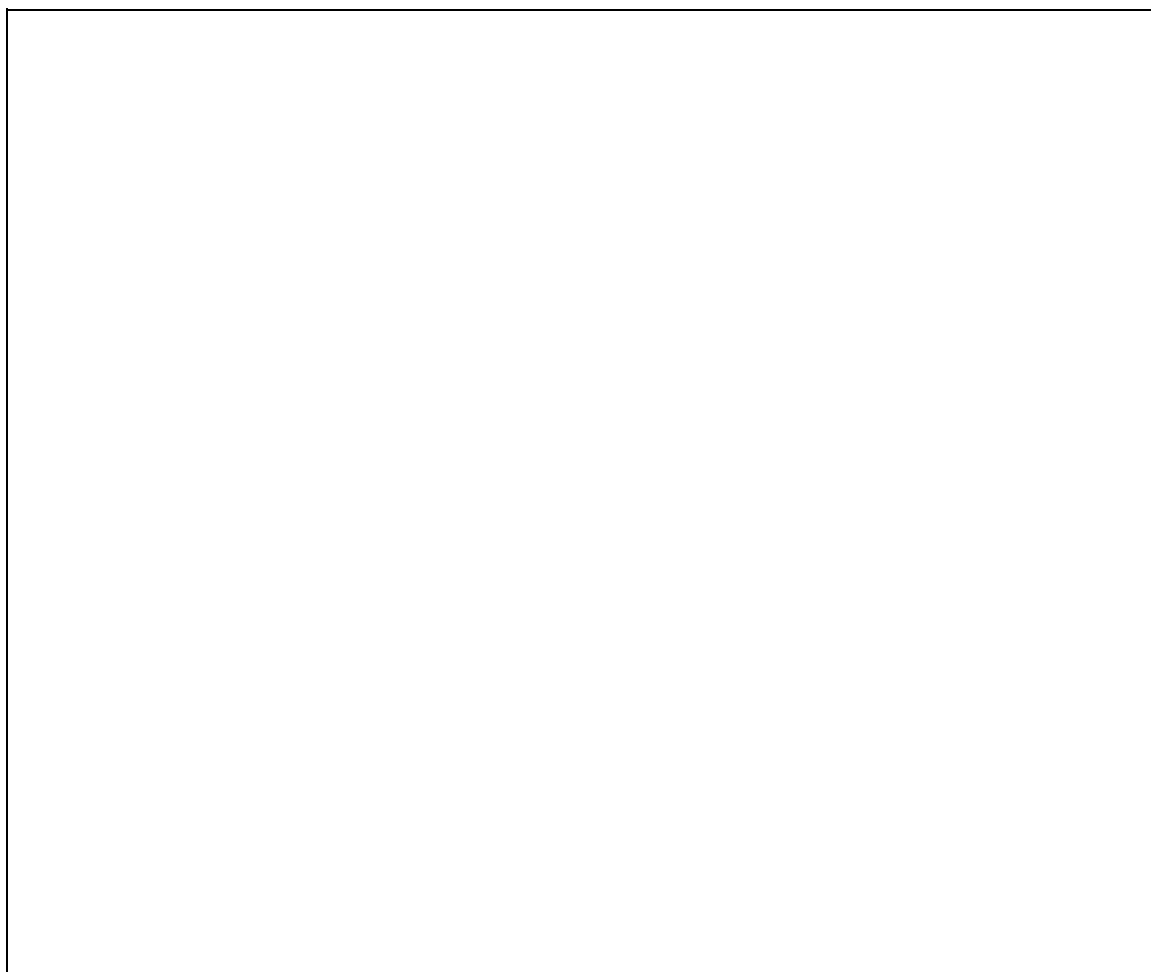
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

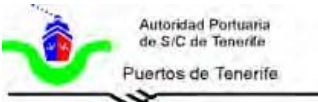
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2014



ESQUEMA NORMATIVO

 Autoridad Portuaria de S/C de Tenerife Puertos de Tenerife	AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
 CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.	C A R O & M A Ñ O S O Arquitectos Asociados S.L.P.

QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

EQUIPO REDACTOR

CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto y Urbanista
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto y Urbanista

Departamento Técnico

Ángeles Gil González, Arquitecta
Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Dan León Marichal, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

Asesores Jurídicos

Fernando Senante Mascareño, Abogado
Jesús Villodre Cordero, Abogado

Empresas y Técnicos colaboradores

Justo Fernández Duque, SL

Justo Fernández Duque, Arquitecto y Urbanista

Informe de Sostenibilidad Ambiental/ Estudio de Ruido

Evalúa Soluciones Ambientales, SL

Rosendo J. López López, Biólogo-Ecólogo
Juan José Ubach Suárez, Biólogo
María José Valenciano Acuña, Geóloga
María Luz Sosa Ortega, Geóloga
Marcos Báez González, Geógrafo
Benito F. García Henríquez, Geólogo
Francisca Gutiérrez Jáimez, Arquitecto Técnico
María Bernal Pereira, Manager Comercial
Narciso Rodríguez Florido, Delineante



QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESQUEMA NORMATIVO PROPUESTO	8
DISPOSICIONES GENERALES	8
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL	8
PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	8
CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES	9
DISPOSICIONES ADICIONALES	10
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	11
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	11
3. ESTRUCTURA Y ESQUEMA DE NORMAS URBANÍSTICAS	12
4. AVANCE DE CONTENIDOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	17
TÍTULO PRIMERO. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	19
Artículo 1. Objeto	19
Artículo 2. Ámbito de aplicación	19
Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad	19
Artículo 4. Revisión y modificación	20
Artículo 5. Documentación	21
Artículo 6. Interpretación de los documentos	21
Artículo 7. Áreas Funcionales y de ordenación	22
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL	23
Artículo 8. Desarrollo de la ordenación	23
Artículo 9. Proyectos de Urbanización	23
Artículo 10. Proyectos de Edificación y/o de Instalaciones	23
Artículo 11. Concesión de licencias urbanísticas	23
Artículo 12. Autorizaciones previas sectoriales o derivadas de Servidumbres aeronáuticas	24
TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	25
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	25
Artículo 13. Capacidad para edificar.....	25
Artículo 14. Condiciones generales de las edificaciones.....	25
Artículo 15. Zonas y tipologías edificatorias	26
Artículo 16. Aplicación de las condiciones de la edificación	27
CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA	28
Artículo 17. Parcela. Definición y tipos.....	28
Artículo 18. Manzana	28
Artículo 19. Relación entre edificación y parcela	28
Artículo 20. Segregación de parcelas.....	28
Artículo 21. Referencias planimétricas de las parcelas.....	28
Artículo 22. Referencias altimétricas del terreno.....	28
Artículo 23. Otras referencias de la edificación	28



Artículo 24. Separación a linderos o retranqueos	28
Artículo 25. Separación entre edificios	28
Artículo 26. Ocupación o superficie ocupada.....	28
Artículo 27. Superficie ocupable.....	28
Artículo 28. Ocupación del subsuelo	28
Artículo 29. Coeficiente de ocupación	28
Artículo 30. Espacio libre de parcela.....	28
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.....	29
Artículo 31. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma	29
Artículo 32. Superficie edificada computable	29
Artículo 33. Superficie edificable máxima.....	29
Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad	29
Artículo 35. Altura de la edificación	29
Artículo 36. Plantas de sótanos	29
Artículo 37. Planta baja y plantas superiores.....	29
Artículo 38. Altura de plantas	29
Artículo 39. Construcciones por encima de la altura máxima y condiciones de las cubiertas.....	29
Artículo 40. Altura y ocupación de los edificios dotacionales	29
Artículo 41. Cuerpos volados. Definición y condiciones generales.....	29
CAPÍTULO 4. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	30
Artículo 42. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación	30
Artículo 43. Condiciones bioclimáticas y de eficiencia energética de los edificios	30
Artículo 44. Dotación de Aparcamientos en el interior de la parcela	30
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS	31
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES	31
Artículo 45. Ordenación y regulación de los usos.....	31
Artículo 46. Servicios en los puertos de interés general	31
Artículo 47. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario.....	32
Artículo 48. Usos característicos y clasificación sistemática de los usos pormenorizados.....	33
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS	36
Artículo 49. Definición de los servicios portuarios y actividades vinculadas o complementarias.....	36
Artículo 50. Categorías específicas del uso industrial y de almacenaje y logística	37
Artículo 51. Compatibilidad entre los usos de servicios portuarios, actividades vinculadas y otros	37
CAPÍTULO 3. USOS TERCIARIOS.....	38
Artículo 52. Definición de los usos terciarios	38
Artículo 53. Categorías específicas del uso comercial	38
Artículo 54. Categorías específicas del uso de Hostelería/Restauración	39
Artículo 55. Categorías específicas del uso de oficinas	40
Artículo 56. Condiciones generales de admisibilidad de usos terciarios.....	40
Artículo 57. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial	40
Artículo 58. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de Hostelería / Restauración.....	40
Artículo 59. Usos compatibles con el Comercial y de Hostelería/Restauración	40
Artículo 60. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas.....	40
Artículo 61. Usos compatibles con el de oficinas	40
CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO	41
Artículo 62. Autorización del uso hotelero	41



Artículo 63. Condiciones generales de admisibilidad del uso hotelero	41
Artículo 64. Compatibilidad de usos secundarios con el hotelero	41
CAPÍTULO 5. CAPÍTULO 4. USOS COMUNITARIOS.....	43
Artículo 65. Definición general del uso comunitario	43
Artículo 66. Definición del uso de Dotaciones Públicas	43
Artículo 67. Categorías específicas de los usos comunitarios de Dotaciones y Equipamientos	43
Artículo 68. Condiciones generales de admisibilidad de los usos comunitarios	44
Artículo 69. Sustitución de dotaciones públicas de uso comunitario existentes	44
Artículo 70. Usos compatibles con los usos comunitarios	44
CAPÍTULO 6. CAPÍTULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	45
Artículo 71. Definición del uso de Espacios libres públicos.....	45
Artículo 72. Categorías específicas de los espacios libres públicos	45
Artículo 73. Condiciones generales de los espacios libres públicos	46
Artículo 74. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos	46
Artículo 75. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos	46
CAPÍTULO 7. USOS DE INFRAESTRUCTURAS	47
Artículo 76. Definición general de los usos de infraestructuras.....	47
Artículo 77. Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras	47
Artículo 78. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras	47
Artículo 79. Condiciones específicas de admisibilidad de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	47
Artículo 80. Usos compatibles con los usos de infraestructuras	47
DISPOSICIONES ADICIONALES	49
Primera. Ordenanzas de Urbanización.....	49
Segunda. Medidas ambientales.....	49
Tercera. Servidumbres aeronáuticas	49
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	51
Primera. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación.....	51
Segunda. Aplicación transitoria de Ordenanzas Municipales de Edificación.....	51
Tercera. Usos y obras provisionales en las Áreas Funcionales	51
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	53



QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL DEL "PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA ", APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	
S/C de La Palma a 21 enero de 2015	

1. INTRODUCCIÓN

El Esquema normativo que se propone en este documento de Avance del PTEP de LP, para su desarrollo y concreción en las Normas urbanísticas que se redacten e incluyan en el consiguiente documento de tramitación para aprobación inicial del instrumento, se estructura en cuatro títulos (que en principio incluyen 77 artículos), tres disposiciones adicionales, otras tres disposiciones transitorias y una disposición derogatoria (en caso de que ésta resultara necesaria).

Al tratarse de un Avance de planeamiento, el Esquema normativo propuesto no contiene el texto de todos los preceptos que conforman el articulado previsto para las Normas urbanísticas, sino que aporta el enunciado de los títulos, capítulos y artículos que forman la estructura de las normas y sólo incluye el texto de aquellas disposiciones que por su relevancia requieren ya desde este documento de Avance de una cierta concreción en su desarrollo normativo para que puedan apreciarse y valorarse las propuestas de ordenación que se realizan.

En los tres siguientes apartados se realiza una Descripción general del esquema normativo propuesto; se aporta el Esquema de Normas urbanísticas de este PTEP con el nivel de documento de Avance ya indicado; y se incluye un avance del contenido normativo con respecto a los preceptos o disposiciones para los que se considera necesario contar desde este documento inicial con un cierto desarrollo; dando cumplimiento con ello al contenido mínimo propio de este documento previo de propuesta de planeamiento.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA EL FUNCIONARIO HABILITADO	 Francisco Hernández Martín
	S/C de La Palma a 21 enero de 2015
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA QUE EL AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESQUEMA NORMATIVO PROPUESTO

A continuación se realiza una descripción general del esquema de normas urbanísticas que se propone en este documento de Avance, con los siguientes apartados:

DISPOSICIONES GENERALES

El **Título Primero** del esquema normativo propuesto recoge las **Disposiciones generales** de carácter básico sobre el objeto y ámbito de aplicación del Plan Territorial Especial, y por tanto de las propias Normas urbanísticas; su vigencia y obligatoriedad como instrumento de planeamiento urbanístico de la zona de servicio del Puerto, y con referencia también a los contenidos de carácter sectorial específico que resultan de aplicación por la condición de sistema general portuario y por las actividades que en él se desarrollan. Este Título inicial continúa con los artículos referidos a la revisión y modificación del propio Plan Territorial Especial, a la documentación que contiene, y a los criterios de interpretación de tales documentos y sus respectivos contenidos; y se cierra este bloque normativo con el artículo referido a las áreas funcionales y de ordenación que el PTEP delimita en la zona de servicio terrestre a los efectos de establecer de forma coherente y sistemática la ordenación pormenorizada y el régimen específico aplicable a los espacios y a las edificaciones e instalaciones comprendidas en cada una de ellas, sobre la base de las áreas funcionales para la asignación de usos básicos establecidas en el PUEP vigente.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL

El **Título Segundo** se dedica a los contenidos normativos para el **Desarrollo y ejecución del Plan Territorial Especial**. En primer lugar, se contemplan los supuestos en los que se considera necesaria, o en los que sería posible, la tramitación de Estudio de detalle para la concreción de la ordenación propuesta para determinadas manzanas, dentro de los límites de intervención que la legislación aplicable le otorga a tales documentos. Y a continuación, ya con respecto a la ejecución material de las determinaciones del PTEP, se incluyen los preceptos pertinentes sobre los proyectos de urbanización y los proyectos de edificación o instalaciones que deben habilitar las actuaciones correspondientes, así como la oportuna referencia a la concesión de licencias urbanísticas, atendiendo también -en los casos en los que sea preceptivo- la obtención de autorizaciones previas derivadas de la aplicación de la legislación sectorial específica de aplicación y de la normativa de servidumbres aeronáuticas en los ámbitos de afección de éstas y en las actuaciones que lo requieran (remitiendo además esta condición a la disposición adicional que trata específicamente sobre las servidumbres aeronáuticas).

PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El **Título Tercero** desarrolla en cuatro capítulos lo relativo a los **Parámetros, determinaciones y condiciones de la edificación**, incorporando sólo aquéllos contenidos propios del instrumento de



ordenación urbanística pormenorizada; es decir, que dicha regulación tendrá su complemento en los contenidos reservados a las Ordenanzas de Edificación por la legislación canaria de ordenación del territorio, aplicable al PTEP dado su carácter de instrumento de ordenación urbanística. En tal sentido debe entenderse la referencia a las Ordenanzas Municipales de Edificación expresada en una disposición transitoria del esquema normativo.

No obstante, la regulación que desarrollan los cuatro capítulos del Título Tercero de las Normas Urbanísticas conforma el marco normativo de ordenación pormenorizada específica aplicable para habilitar, a través de la aprobación de los proyectos que resulten pertinentes en cada caso, las actuaciones a realizar en los espacios o parcelas delimitados al efecto en los planos de ordenación del PTEP. En concreto, las disposiciones relativas a la edificación se contienen en el plano de ordenación de zonas de tipologías edificatorias, aunque en determinados aspectos estén a su vez condicionadas por el uso pormenorizado que se asigne o admita. Además, en determinados supuestos, estas disposiciones sobre la edificación podrán tener una mayor concreción o especificación en las condiciones que en su caso se establezcan en la ficha del área correspondiente del Fichero que se anexe a las Normas Urbanísticas.

El capítulo 1 de este Título Tercero recoge las determinaciones generales de la edificación, ocupándose en referenciar los requisitos de la capacidad para edificar, las condiciones generales de la edificación que deben atenderse, las zonas y tipologías edificatorias que se determinan para acoger los diferentes usos y actividades que requieren de edificaciones, instalaciones o construcciones, y los criterios a tener en cuenta para la aplicación adecuada de las condiciones de la edificación.

En los capítulos 2 y 3 de este Título Tercero se tratan respectivamente las condiciones de la edificación en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad, volumen y forma, es decir, los contenidos normativos que conforman los principales parámetros y determinaciones que deben atenderse al proyectar y ejecutar las edificaciones e instalaciones y al desarrollar las actividades que en cada caso se asignen o se admitan a las parcelas o espacios edificables o a las edificaciones e instalaciones, según la ordenación pormenorizada que se determine para cada una de las áreas funcionales y de ordenación.

Y el Título Tercero se completa con el capítulo 4, en el que se incluyen condiciones específicas de aplicación, con relación a la accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, al diseño bioclimático y a la eficiencia energética de los edificios, y al cumplimiento de la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas o espacios.

CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES

El **Título Cuarto**, que se estructura en seis capítulos, regula lo correspondiente a las **Condiciones de los usos y las actividades** determinados como característicos o principales de las áreas funcionales y de ordenación y de los establecidos o admitidos para los espacios, parcelas, edificaciones e instalaciones incluidas en el ámbito de cada una de dichas áreas.



El capítulo 1 de este Título Cuarto se dedica a regular las condiciones generales de los usos, y en él se incluye el artículo que desarrolla la clasificación sistemática de los usos pormenorizados, según los grupos de usos y actividades en los que se estructuran tanto los servicios portuarios y actividades vinculadas a ellos como los usos complementarios y los usos no portuarios compatibles con la actividad portuaria, respetando con ello la asignación de usos básicos contenida en el vigente PUEP.

En consecuencia, los restantes capítulos 2 a 6 de este Título Cuarto, recogen respectivamente las definiciones, tipos y categorías, condiciones de admisibilidad y de compatibilidad con otros usos de los siguientes grupos de usos pormenorizados: servicios portuarios y actividades vinculadas (capítulo 2); uso terciario (capítulo 3); uso turístico (capítulo 4); uso comunitario de dotaciones y equipamientos (capítulo 5); espacios libres públicos (capítulo 6); e infraestructuras (capítulo 7), que incluyen las de servicios de energía eléctrica, hidráulica, telecomunicaciones y gestión de residuos, las de viario y aparcamiento en superficie y las portuarias marítimas de diques y escolleras.

DISPOSICIONES ADICIONALES

De las tres Disposiciones adicionales que incluirán las Normas urbanísticas, según el Esquema propuesto, la **Disposición Adicional Primera** establece la aplicación en el ámbito del espacio portuario de las vigentes “Ordenanzas de Urbanización de los Puertos” aprobadas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en sesión celebrada el día 31 de julio de 2008.

La **Disposición Adicional Segunda** recogerá las Medidas ambientales protectoras y correctoras que deberán aplicarse en cada una de las áreas funcionales y de ordenación, según se determine a través de lo contenido en cada caso dentro del Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación, debiendo concretarse todo ello de acuerdo a lo que se establezca en la consiguiente Memoria ambiental que obtenga la aprobación del órgano ambiental correspondiente. Estas Medidas ambientales se agrupan según el alcance temporal de su aplicación y se estructuran en cuatro grupos o conceptos: biodiversidad; paisaje; vertidos y residuos; y atmósfera.

La **Disposición Adicional Tercera** hace referencia al necesario cumplimiento de las limitaciones y autorizaciones previas requeridas por efecto de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al ámbito del PTEP. Tales servidumbres aeronáuticas se encuentran reguladas en la Ley de Navegación Aérea (Ley 48/1960, de 21 de Julio) y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto, y por Real Decreto 1841/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma, debiendo considerarse las áreas de servidumbre de aeródromo, radioeléctricas y de operación de aeronaves que se establece en el citado Real Decreto 1841/2009, y realizarse las indicaciones precisas para integrar en la normativa del PTEP, y en su ordenación, las disposiciones de la legislación sectorial aplicable y el sometimiento a los



oportunos controles de legalidad por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

De las tres Disposiciones transitorias propuestas en el esquema de Normas urbanísticas, la **Disposición Transitoria Primera** trata de las condiciones aplicables en el ámbito del espacio portuario a las edificaciones y usos existentes que quedarán en situación de disconformidad con la ordenación del PTEP, según los supuestos establecidos en la legislación canaria y las determinaciones en cuanto a las obras y actuaciones admisibles en cada caso.

La **Disposición Transitoria Segunda** establece la aplicación transitoria de las Ordenanzas Municipales de Edificación de Breña Alta (en la Dársena Pesquera) y de Santa Cruz de La Palma (en el resto del ámbito de aplicación del PTEP) hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Edificación específicas que apruebe la Autoridad Portuaria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Por último, se considera oportuno prever en el esquema normativo una **Disposición Derogatoria Única** que relacione todos los instrumentos y documentos que, en su caso, deben considerarse derogados a la entrada en vigor del PTEP.



3. ESTRUCTURA Y ESQUEMA DE NORMAS URBANÍSTICAS

Para el posterior desarrollo completo de las Normas urbanísticas en los siguientes documentos de tramitación del PTEP, en el presente Avance se propone el siguiente esquema normativo de su estructura y de su articulado:

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad
- Artículo 4. Revisión y modificación
- Artículo 5. Documentación
- Artículo 6. Interpretación de los documentos
- Artículo 7. Áreas Funcionales y de ordenación

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL

- Artículo 8. Desarrollo de la ordenación
- Artículo 9. Proyectos de Urbanización
- Artículo 10. Proyectos de Edificación y/o de Instalaciones
- Artículo 11. Concesión de licencias urbanísticas
- Artículo 12. Autorizaciones previas sectoriales o derivadas de Servidumbres aeronáuticas

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 13. Capacidad para edificar
- Artículo 14. Condiciones generales de las edificaciones
- Artículo 15. Zonas y tipologías edificatorias
- Artículo 16. Aplicación de las condiciones de la edificación



CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Artículo 17. Parcela. Definición y tipos

Artículo 18. Manzana

Artículo 19. Relación entre edificación y parcela

Artículo 20. Segregación de parcelas

Artículo 21. Referencias planimétricas de las parcelas

Artículo 22. Referencias altimétricas del terreno

Artículo 23. Otras referencias de la edificación

Artículo 24. Separación a linderos o retranqueos

Artículo 25. Separación entre edificios

Artículo 26. Ocupación o superficie ocupada

Artículo 27. Superficie ocupable

Artículo 28. Ocupación del subsuelo

Artículo 29. Coeficiente de ocupación

Artículo 30. Espacio libre de parcela

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

Artículo 31. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma

Artículo 32. Superficie edificada computable

Artículo 33. Superficie edificable máxima

Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 35. Altura de la edificación

Artículo 36. Plantas de sótanos

Artículo 37. Planta baja y plantas superiores

Artículo 38. Altura de plantas



Artículo 39. Construcciones por encima de la altura máxima y condiciones de las cubiertas

Artículo 40. Altura y ocupación de los edificios dotacionales

Artículo 41. Cuerpos volados. Definición y condiciones generales

CAPÍTULO 4. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 42. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

Artículo 43. Condiciones bioclimáticas y de eficiencia energética de los edificios

Artículo 44. Dotación de Aparcamientos en el interior de la parcela

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 45. Ordenación y regulación de los usos

Artículo 46. Servicios en los puertos de interés general

Artículo 47. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario

Artículo 48. Usos característicos y clasificación sistemática de los usos pormenorizados

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS

Artículo 49. Definición de los servicios portuarios y actividades vinculadas o complementarias

Artículo 50. Categorías específicas del uso industrial y de almacenaje y logística

Artículo 51. Compatibilidad entre los usos de servicios portuarios, actividades vinculadas y otros

CAPÍTULO 3. USOS TERCIARIOS

Artículo 52. Definición de los usos terciarios

Artículo 53. Categorías específicas del uso comercial

Artículo 54. Categorías específicas del uso de Hostelería/Restauración

Artículo 55. Categorías específicas del uso de oficinas

Artículo 56. Condiciones generales de admisibilidad de usos terciarios



Artículo 57. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial

Artículo 58. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de Hostelería /
Restauración

Artículo 59. Usos compatibles con el Comercial y de Hostelería/Restauración

Artículo 60. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas

Artículo 61. Usos compatibles con el de oficinas

CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO

Artículo 62. Autorización del uso hotelero

Artículo 63. Condiciones generales de admisibilidad del uso hotelero

Artículo 64. Compatibilidad de usos compatibles con el hotelero

CAPÍTULO 5. USOS COMUNITARIOS

Artículo 65. Definición general del uso comunitario

Artículo 66. Definición del uso de Dotaciones Públicas

Artículo 67. Categorías específicas de los usos comunitarios de Dotaciones y
Equipamientos

Artículo 68. Condiciones generales de admisibilidad de los usos comunitarios

Artículo 69. Sustitución de dotaciones públicas de uso comunitario existentes

Artículo 70. Usos compatibles con los usos comunitarios

CAPÍTULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 71. Definición del uso de Espacios libres públicos

Artículo 72. Categorías específicas de los espacios libres públicos

Artículo 73. Condiciones generales de los espacios libres públicos

Artículo 74. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos

Artículo 75. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos

CAPÍTULO 7. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 76. Definición general de los usos de infraestructuras



Artículo 77. Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

Artículo 78. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras

Artículo 79. Condiciones específicas de admisibilidad de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

Artículo 80. Usos compatibles con los usos de infraestructuras

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primero. Primera. Ordenanzas de Urbanización

Segundo. Segunda. Medidas ambientales

Tercero. Tercera. Servidumbres aeronáuticas

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primero. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación

Segundo. Aplicación transitoria de Ordenanzas Municipales de Edificación

Tercero. Usos y obras provisionales en las Áreas Funcionales

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA (en caso de que resulte necesaria)



4. AVANCE DE CONTENIDOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al esquema de Normas urbanísticas del PTEP propuesto en el anterior apartado, y tal y como se explicó en la Introducción, se considera conveniente que en este documento de Avance de planeamiento, se incluya el pertinente desarrollo normativo de textos sobre aquellos preceptos o disposiciones que por su relevancia en la ordenación pormenorizada requieren ya desde este documento inicial de una cierta concreción para que puedan apreciarse y valorarse las propuestas realizadas.

En tal sentido, en este apartado del esquema normativo sobre avance de contenidos de las Normas urbanísticas, se aportan los textos propuestos para determinados artículos del esquema de los títulos, capítulos y disposiciones adicionales y transitorias planteados en el apartado anterior como estructura de las Normas urbanísticas a desarrollar de forma completa en el próximo documento de tramitación de este PTEPLP.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	EL FUNCIONARIO HABILITADO	 Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015
		
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.		

QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. " APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

TÍTULO PRIMERO. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. Este Plan Territorial Especial tiene por objeto la ordenación pormenorizada de la actual zona de servicio terrestre del Puerto de La Palma, mediante la determinación de los usos característicos y compatibles en las áreas funcionales y de ordenación que se delimitan y la regulación detallada del suelo, la edificabilidad, los usos pormenorizados y las condiciones de las construcciones, edificaciones e instalaciones que se permiten con arreglo al presente Plan.
2. Estas Normas regulan, además, las condiciones para el desarrollo y la ejecución de la ordenación establecida en el Plan Territorial Especial; en relación a las parcelas de régimen de construcción por la propia administración o por particulares adjudicatarios de concesión administrativa.
3. No es objeto de estas Normas Urbanísticas la regulación de las obras marítimas de infraestructuras portuarias o de las instalaciones o las actividades realizadas sobre el medio marino.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito del presente Plan Territorial Especial se corresponde con el del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de La Palma aprobado por Orden Ministerial FOM/1959/2010, de 22 de junio (BOE nº 174/2010, de 19 de julio), ordenando pormenorizadamente la actual zona de servicio terrestre del puerto.

El citado ámbito de aplicación presenta la particularidad de afectar a suelo perteneciente a dos términos municipales: Santa Cruz de La Palma y Breña Alta, lo que precisamente obliga a la consideración de este instrumento como Plan Territorial Especial.

Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad

1. El Plan Territorial Especial entrará en vigor a los quince días hábiles de la fecha de publicación de su normativa, en la forma legalmente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.
2. La entrada en vigor del Plan Territorial Especial produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
 - a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.
 - b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que



resulte de la ordenación establecida en el Plan Territorial Especial y en los instrumentos que las desarrollen.

- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para la Autoridad Portuaria, los Ayuntamientos de Santa Cruz de La Palma y Breña Alta, en sus respectivos términos, y otras Administraciones y entidades públicas, como para los particulares.
3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan Territorial Especial, salvo las excepciones contempladas en estas Normas, todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones y las obras nuevas que se proyecten.

Artículo 4. Revisión y modificación

1. La Autoridad Portuaria formulará la Revisión total o parcial de este Plan, si se verificara la oportunidad de la misma al darse alguno de los siguientes supuestos:
- a) Por el transcurso de ocho años contados a partir de su entrada en vigor.
 - b) Por la aparición de circunstancias de carácter funcional o económico que hagan necesario formular nuevos criterios y objetivos.
 - c) Cuando se pretenda una alteración sustancial de la ordenación.
 - d) Cuando se produzca una divergencia de hecho entre la realidad y el modelo de ordenación propuesto.
 - e) Cuando se modifique o sustituya el vigente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, y con ello se produzcan nuevas determinaciones a desarrollar a través de cambios en la ordenación de este Plan Territorial Especial.
2. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del ámbito total, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.
3. La Autoridad Portuaria podrá formular Modificaciones sobre cualquiera de los elementos del Plan Territorial Especial, según lo previsto en la legislación urbanística, siempre que no supongan alteración global de sus criterios y determinaciones de estructura general.



Artículo 5. Documentación

El Plan Territorial Especial se compone de los siguientes documentos:

A. Documento de Información

- Memoria de Información
- Planos de Información

B. Documento de Ordenación

- Memoria de Ordenación
- Normativa Urbanística
- Fichas de Áreas Funcionales y de ordenación
- Planos de Ordenación
- Organización de la Gestión Pública del Plan. Informe de Sostenibilidad Económica.

C. Informe de Sostenibilidad Ambiental

D. Estudio de Tráfico y Movilidad

Artículo 6. Interpretación de los documentos

1. Las actuaciones previstas en el Plan Territorial Especial se ajustarán a lo contenido en la documentación vinculante de ordenación (Memoria de Ordenación, Normativa Urbanística y Fichas de las Áreas Funcionales y de ordenación y Planos de Ordenación).
2. Las determinaciones del Plan Territorial Especial se aplicarán por el siguiente orden jerárquico:
 - a) Las contenidas en la Normativa Urbanística y Fichas de Áreas Funcionales y de ordenación.
 - b) Las que resultan de los Planos de Ordenación.
 - c) Las que se derivan de la Memoria de Ordenación.
3. La interpretación del Plan deberá atender al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan, prevaleciendo la interpretación más favorable al interés público y a la óptima calidad ambiental.



Artículo 7. Áreas Funcionales y de ordenación

1. Este Plan Territorial Especial delimita Áreas funcionales y de ordenación a los efectos de definir de forma sistemática el régimen específico aplicable a los espacios y a las edificaciones e instalaciones comprendidas en cada una de ellas.
2. Estas Áreas funcionales y de ordenación se delimitan en los correspondientes planos de ordenación, a partir de las áreas funcionales de usos básicos del vigente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, y su regulación específica se contiene en el Fichero de Áreas funcionales incluido como anexo a estas Normas.
3. Las Áreas funcionales y de ordenación delimitadas en este Plan Territorial Especial, son las siguientes:
 - 1) Dársena Pesquera
 - 2) Industrial-Logística
 - 3) Muelle Polivalente
 - 4) Recreativo - Deportivo
 - 5) Muelle de Ribera
 - 6) Zona Norte. Conexión Puerto-Ciudad
 - 7) Equipamiento Náutico
 - 8) Dique del Este.



TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL

Artículo 8. Desarrollo de la ordenación

La ordenación pormenorizada contenida en este Plan Territorial Especial se desarrollará a través de Estudio de Detalle en aquellas manzanas para las que así se determine expresamente, debiendo cumplirse en todo caso los criterios y las instrucciones que se establezcan al respecto en la ficha del área correspondiente para la elaboración de dicho documento.

Artículo 9. Proyectos de Urbanización

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada del viario y espacios libres públicos previstos en este Plan se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización.

Artículo 10. Proyectos de Edificación y/o de Instalaciones

Para la ejecución de las obras de edificación y/o instalaciones deberá tramitarse necesariamente el correspondiente proyecto de ejecución, de acuerdo a la normativa básica y sectorial vigente, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables en cada caso y a las Ordenanzas de Edificación que apruebe en su caso la Autoridad Portuaria.

Artículo 11. Concesión de licencias urbanísticas

1. La concesión de licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en las legislaciones urbanística, administrativa y sectorial que sean de aplicación, y en las Ordenanzas Municipales que correspondan en cada caso según el término municipal en el que se pretenda actuar, así como en su caso a lo que determinen las Ordenanzas de Edificación que apruebe la Autoridad Portuaria.
2. Las obras que realice la Autoridad Portuaria en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Territorial Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto, previo informe del Ayuntamiento que corresponda, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa, según lo dispuesto en el artículo 59.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
3. Las obras portuarias de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en dominio público portuario por la Autoridad Portuaria no estarán sometidas a previa licencia municipal, por considerarse obras públicas de interés general, según lo dispuesto en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
4. Las obras y actividades realizadas por particulares deberán obtener previamente al inicio de las mismas, la preceptiva licencia municipal del Ayuntamiento que corresponda, sin perjuicio de la previa autorización de la Autoridad Portuaria y de la obtención de las autorizaciones previas a las que se alude en el artículo siguiente.



Artículo 12. Autorizaciones previas sectoriales o derivadas de Servidumbres aeronáuticas

1. En caso de ser preceptivo en aplicación de la legislación sectorial aplicable, deberán obtenerse las pertinentes autorizaciones de los órganos administrativos correspondientes, antes de iniciar las obras y en su caso de forma previa a la concesión de la licencia municipal urbanística.
2. En el mismo sentido del apartado anterior, cuando resulte necesario por afección de las servidumbres aeronáuticas, deberán realizarse los trámites previos ante la Dirección General de Aviación Civil y obtener los informes preceptivos o las autorizaciones previas requeridas en aplicación de lo regulado en la Ley de Navegación Aérea (Ley 48/1960, de 21 de Julio) y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto, y por Real Decreto 1841/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma, debiendo considerarse al efecto las áreas de servidumbre de aeródromo, radioeléctricas y de operación de aeronaves que se establece en el citado Real Decreto 1841/2009, según se contiene además en la Disposición Adicional Tercera de estas Normas.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA EL FUNCIONARIO HABILITADO	 Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA QUE EL AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 13. Capacidad para edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la determinación del área funcional en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso pormenorizado.

Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y, en su caso, a la obtención de la pertinente licencia municipal y las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable, tal y como se determina en los artículos 11 y 12 anteriores.

2. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas, en el anexo del área funcional que corresponda y las sectoriales de aplicación, aun cuando tengan la condición de solar.

Artículo 14. Condiciones generales de las edificaciones

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, construcción o instalación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos expresamente en estas Normas.
2. En el artículo siguiente se establecen las diferentes zonas y tipologías edificatorias contempladas en la ordenación pormenorizada de este Plan Territorial Especial, estableciéndose las condiciones particulares aplicables a cada una de ellas según los parámetros y condiciones que se regulan en los siguientes capítulos de las presentes Normas, y de forma específica a través de lo dispuesto para cada espacio o parcela en el plano de ordenación de parámetros de la edificación y, en determinados supuestos, en las condiciones recogidas en la ficha del área funcional correspondiente; debiendo tenerse en cuenta para la aplicación de estas condiciones y parámetros lo dispuesto al efecto en el artículo 16.
3. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos siguientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones en relación a la parcela.
 - b) Condiciones de edificabilidad, volumen y forma.
 - c) Otras condiciones de la edificación, relativas a accesibilidad, eficiencia energética y Aparcamientos.



Artículo 15. Zonas y tipologías edificatorias

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes zonas y tipologías edificatorias:

a) Muelles y plataformas.

Se distinguen dos zonas:

- Zona de operaciones de tráfico portuario (OP): Franja colindante al cantil del muelle en la que no deben existir instalaciones que impidan o dificulten las operaciones de atraque y movimientos, sean de pasajeros o mercancías, salvo en los diques exteriores, en los que se permiten determinadas construcciones vinculadas a los usos de almacenes y oficinas que cumplan con la anterior condición, y que vengan reflejados en la ficha del Área correspondiente o en los planos de Parámetros de la Edificación.
- Tráfico de pasajeros y/o manipulación y almacenamiento de mercancías (TP): superficie contigua a la anterior en donde se permiten además de las instalaciones vinculadas al movimiento de pasajeros y mercancías, obras de carácter auxiliar cuando así se determine expresamente.

b) Edificación Abierta (EA).

Es aquélla que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia los viarios y espacios libres públicos. Salvo determinación expresa, en los planos de ordenación o ficha del área, la disposición de la edificación será de libre composición. En determinadas parcelas se establece como determinación preceptiva y complementaria el desarrollo de Estudio de Detalle.

c) Mantenimiento de la edificación (ME).

Se incluyen en esta zona determinadas parcelas que han culminado su proceso de edificación y son reconocidas como unidades completas en el Plan. No se podrá aumentar el volumen edificado.

d) Dotaciones públicas (DP).

Las edificaciones singulares de dotaciones públicas tienen un tratamiento específico para su desarrollo. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título, así como en los planos de ordenación y en las fichas del área funcional se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

e) Infraestructuras.

Las edificaciones o instalaciones singulares de infraestructuras tienen un tratamiento específico para su desarrollo, por lo que en determinados preceptos contenidos en este Título, así como en los planos de ordenación y en las fichas del área funcional



correspondiente se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que en cada caso deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

En los referidos planos de ordenación pormenorizada de parámetros de la edificación se distinguen las infraestructuras destinadas a servicios (IS), bien sean infraestructuras hidráulicas, de energía eléctrica o de telecomunicaciones, de las infraestructuras portuarias (diques y escolleras) y las infraestructuras de red viaria y aparcamiento en superficie y las de aparcamiento subterránea (AP).

Artículo 16. Aplicación de las condiciones de la edificación

1. Las condiciones generales de las edificaciones e instalaciones y las particulares definidas para la zona o tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas 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 básica, urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones y parámetros específicos contenidos en los planos de ordenación correspondientes y en las fichas del área funcional y de ordenación de que se trate.
3. En los ámbitos o manzanas sujetos a Estudios de Detalle serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en las determinaciones del respectivo documento que desarrolle la ordenación pormenorizada, que deberá en todo caso cumplir con los criterios e instrucciones que al efecto se determinen en la ficha del área correspondiente.



CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

[los textos concretos que desarrollan los artículos de este capítulo se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, al no tratarse de contenidos propios de un documento de Avance]

Artículo 17. Parcela. Definición y tipos

Artículo 18. Manzana

Artículo 19. Relación entre edificación y parcela

Artículo 20. Segregación de parcelas

Artículo 21. Referencias planimétricas de las parcelas

Artículo 22. Referencias altimétricas del terreno

Artículo 23. Otras referencias de la edificación

Artículo 24. Separación a linderos o retranqueos

Artículo 25. Separación entre edificios

Artículo 26. Ocupación o superficie ocupada

Artículo 27. Superficie ocupable

Artículo 28. Ocupación del subsuelo

Artículo 29. Coeficiente de ocupación

Artículo 30. Espacio libre de parcela



CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

[los textos concretos que desarrollan los artículos de este capítulo se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, al no tratarse de contenidos propios de un documento de Avance]

Artículo 31. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma

Artículo 32. Superficie edificada computable

Artículo 33. Superficie edificable máxima

Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 35. Altura de la edificación

Artículo 36. Plantas de sótanos

Artículo 37. Planta baja y plantas superiores

Artículo 38. Altura de plantas

Artículo 39. Construcciones por encima de la altura máxima y condiciones de las cubiertas

Artículo 40. Altura y ocupación de los edificios dotacionales

Artículo 41. Cuerpos volados. Definición y condiciones generales



CAPÍTULO 4. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

[los textos concretos que desarrollan los artículos 42 y 43 de este capítulo se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, con el fin de elaborar su contenido de acuerdo a los informes y a los resultados de la consulta y exposición pública del documento de Avance, debiendo en ambos casos responder a la legislación aplicable, a las directivas y normativas sectoriales de referencia y a la concreción normativa de las consideraciones ya expuestas respecto a ambos aspectos en las medidas ambientales propuestas en el ISA]

Artículo 42. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

Artículo 43. Condiciones bioclimáticas y de eficiencia energética de los edificios

Artículo 44. Dotación de Aparcamientos en el interior de la parcela

1. Para determinadas manzanas o parcelas, el estándar mínimo de plazas de aparcamiento se refleja en los planos de ordenación o, en su caso, en las instrucciones y determinaciones de la Ficha del área, debiendo cumplir en todo caso la dotación de aparcamientos expresadas en las condiciones de admisibilidad del uso de que se trate.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes no vinculados a los locales del mismo, salvo excepción expresamente contemplada en las fichas de las áreas funcionales o planos de parámetros de la edificación.
3. Si la dotación de aparcamientos se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados construidos, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos asociados o precisos para el funcionamiento del mismo. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior.
4. La dotación de plazas de aparcamiento regulada en los apartados anteriores de este artículo deberá cumplir en cualquier caso las exigencias aplicables de reserva de plazas para minusválidos y las condiciones requeridas para el espacio destinado a las mismas, así como las disposiciones correspondientes de accesibilidad y supresión de barreras físicas.



TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 45. Ordenación y regulación de los usos

1. En el ejercicio de las funciones de ordenación que le son propias y de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, este Plan Territorial Especial determina los usos predominantes o característicos a los que se destinan las Áreas funcionales y de ordenación delimitadas que conforman su ámbito.
2. El uso pormenorizado de los espacios, edificaciones o instalaciones comprendidos en el ámbito del Plan Territorial Especial es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar actividades o prestar servicios.
3. En el presente Título se establece el régimen y las determinaciones generales de los usos pormenorizados que se permiten, las categorías en las que pueden desarrollarse, en su caso, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y su compatibilidad con otros usos.
4. En los planos de ordenación correspondientes se determina el uso pormenorizado de las parcelas, espacios, edificaciones e instalaciones.
5. En las fichas de las Áreas funcionales y de ordenación, contenidas en el Fichero anexo a estas Normas, se señalarán -en su caso- las condiciones particulares específicas de admisibilidad y compatibilidad de usos pormenorizados.
6. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un espacio, en una parcela o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades que concurren, tanto de uso principal como de uso compatible.
7. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas.

Artículo 46. Servicios en los puertos de interés general

1. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, los servicios que se desarrollen se clasifican en:
 - a) Servicios generales: Son aquellos servicios de los que se benefician los usuarios del puerto sin necesidad de solicitud, así como aquellos necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Autoridad Portuaria.
 - b) Servicios portuarios: Son servicios portuarios las actividades de prestación que sean necesarias para la explotación de los puertos dirigidos a hacer posible la realización de las operaciones asociadas con el tráfico marítimo, en condiciones de seguridad,



eficiencia, regularidad, continuidad y no discriminación, y que sean desarrolladas en el ámbito territorial de la Autoridad Portuaria.

- c) Servicios comerciales. Son servicios comerciales, a los efectos previstos en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, las actividades de prestación de naturaleza comercial que, no teniendo el carácter de servicios portuarios, estén vinculadas a la actividad portuaria.
- d) Servicios de señalización marítima. Son servicios de señalización marítima los gestionados por la Autoridad Portuaria que tienen como objeto la instalación, mantenimiento, control e inspección de dispositivos visuales, acústicos, electrónicos o radioeléctricos, activos o pasivos, destinados a mejorar la seguridad de la navegación y los movimientos de los buques en el mar litoral español, y, en su caso, confirmar la posición de los buques en navegación.

2. La regulación de los mismos se establece en la legislación anteriormente mencionada.

Artículo 47. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario

- 1. En el dominio público portuario solo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido en la Ley de Puertos y de la Marina Mercante. A tal efecto, tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:
 - a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.
 - b) Usos pesqueros.
 - c) Usos náuticos – deportivos.
 - d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen del tráfico marítimo que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.
- 2. En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desuso o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos comunitarios vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como usos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las



operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico. Las Autoridades Portuarias no podrán participar directa o indirectamente en la promoción, explotación o gestión de las instalaciones y actividades que se desarrollen en estos espacios, salvo las relativas a usos culturales y exposiciones en el caso de que sean promovidas por alguna administración pública.

3. Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria.
4. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse, en su caso, al Plan Territorial Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.

El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión podrá ser autorizado por el Ministro de Fomento cuando se aprecien circunstancias excepcionales y de utilidad pública.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar la publicidad para actividades deportivas, sociales y culturales que ocasionalmente se desarrollen en el dominio público portuario.

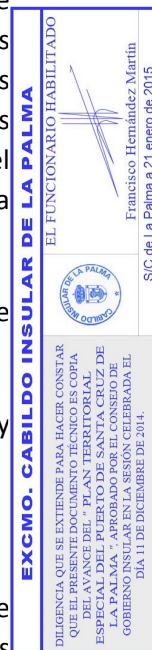
Artículo 48. Usos característicos y clasificación sistemática de los usos pormenorizados

1. Los usos característicos o principales que se determinan para las áreas funcionales y de ordenación delimitadas en este Plan Territorial Especial, que se expresan en las respectivas fichas de las áreas funcionales y de ordenación, son los siguientes:

a) De Servicios portuarios y actividades vinculadas o complementarias:

- | | |
|--|---|
| - Náutico-Deportivo y Pesquero | (Área Dársena Pesquera) |
| - Industrial | (Área Industrial Logística) |
| - Contenedores y Carga rodada | (Área Muelle polivalente) |
| - Mixto: Pasajeros y Mercancía general | (Áreas Muelle de Ribera y Dique del Este) |
| - Náutico-Deportivo | (Área Equipamiento Náutico) |

b) De usos complementarios y usos no portuarios compatibles con la actividad portuaria:



- Uso comunitario Recreativo-Deportivo (Área Recreativo - Deportivo)
- Infraestructura viaria y Espacio libre público (Área Zona Norte Conexión Puerto-Ciudad)

2. A partir de la distinción contenida en los artículos anteriores, el esquema utilizado por este Plan Territorial Especial para la clasificación sistemática de los usos pormenorizados, y que tiene su traslación normativa en los siguientes capítulos del presente Título, es el siguiente (indicándose, en su caso, el código utilizado en el plano de ordenación de usos pormenorizados):

a) Usos de Servicios Portuarios y Actividades Vinculadas:

Pasajeros
 Mercancía General
 Carga rodada
 Contenedores
 Almacenes
 Industrial
 Graneles líquidos
 Graneles sólidos
 Reparaciones navales
 Pesca
 Náutico - Deportivo
 Autoridad Portuaria

b) Otros usos complementarios o compatibles con la actividad portuaria

• Usos Terciarios:

Comercial
 Oficinas
 Hostelería/Restauración

• Uso Turístico:

Hotel de ciudad

• Usos Comunitarios:

Recreativo-Deportivo
 Sanitario - Asistencial
 Socio – Cultural
 Investigación científica



Administración Pública

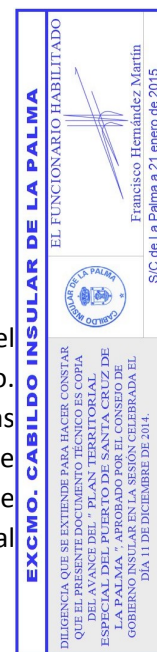
- Espacios Libres Públicos:

Plaza
Paseos
Plaza Mirador
Áreas ajardinadas
Playas
Terraplenes

- Infraestructuras:

Hidráulica (Abastecimiento y Saneamiento)
Energía eléctrica
Telecomunicaciones
Estaciones de servicio
Red Viaria (y aparcamiento en superficie)
Diques y escolleras
Gestión de residuos
Aparcamiento (en subsuelo)

3. Determinados usos pormenorizados se desarrollan a su vez en categorías específicas, con el fin de permitir una regulación más precisa en aquellos supuestos en que resulta necesario. Por tanto, con respecto a tales usos pormenorizados, sólo se admiten las categorías específicas expresamente recogidas en estas Normas, con las limitaciones y condiciones que se determinan en el presente Título y, en su caso, en las fichas de las Áreas funcionales y de ordenación; todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.



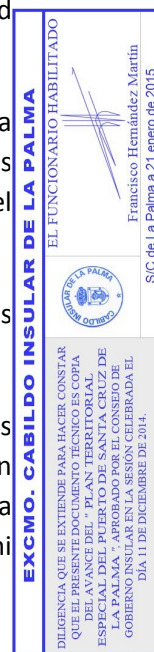
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS

Artículo 49. Definición de los servicios portuarios y actividades vinculadas o complementarias

1. Salvo casos especiales, en términos generales y en cuanto a los usos pormenorizados, de acuerdo a la clasificación sistemática expresada en el artículo anterior, pueden distinguirse dos zonas o tipos de usos en el ámbito portuario, para todos los tráficos marítimos:
 - a) Autoridad Portuaria (AP): Edificios e instalaciones destinados a desarrollar las funciones de dirección y de gestión de los puertos de la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Estas actividades son compatibles con el resto de usos pormenorizados definidos en este artículo, salvo en el caso de los espacios destinados a operaciones portuarias que deben estar exentos de construcciones.
 - b) Operaciones portuarias (OP): Franja colindante al cantil del muelle en la que no debe existir ningún tipo de instalación que impida las operaciones de atraque y movimientos, sean de pasajeros o mercancías, salvo en los diques exteriores en los que se permiten determinadas construcciones vinculadas a los usos de almacenes y oficinas que cumplan con la anterior condición, y que vengan reflejados en la ficha del Área correspondiente o en los planos de Parámetros de la edificación.
 - c) Actividades vinculadas al tráfico adyacente (AT): Manipulación y almacenamiento de mercancías; y servicios directos en relación con el tráfico portuario: terminales de pasaje, oficinas de empresas de estiba, garajes y talleres de maquinaria, almacenes, instalaciones de manipulación y grupaje, etc.
2. A partir de estos dos tipos de zonas o tipos de usos especializados, y conforme a la clasificación sistemática aportada en el artículo anterior, pueden distinguirse, a su vez, los espacios destinados a usos pormenorizados específicos para categorías de actividades y servicios portuarios, como son:
 - a) Terminales de pasajeros (TP): Directamente vinculadas a los atraques especiales dispuestos al respecto, requieren los edificios propios de espera y prestación de servicios específicos y los espacios dimensionados para tráfico, aparcamientos y servicios de transporte de pasajeros regulares o de cruceros.
 - b) Mixto: Pasajeros y Mercancía general (MC): Normalmente y en función de su tipo y volumen suelen tener una zona concreta asignada, si bien pueden requerir grandes espacios y, en muchos casos, instalaciones cubiertas. Pueden coincidir con áreas de pasaje y/o de carga rodada.
 - c) Carga rodada: Son espacios con atraques especiales en rampa y grandes áreas libres, para la organización ágil de los tráficos. Pueden darse con carácter mixto con el uso de Contenedores expresado a continuación (CM).



- d) **Contenedores:** Espacios para manipulación de mercancía contenerizada ligados a la disposición de medios especiales de carga y descarga. Suele precisar de grandes superficies de manipulación, ordenación y apilamiento de los contenedores y de zonas de almacén para guardar la mercancía con seguridad y realizar las labores de organización y grupaje de los repartos y cargas, además de oficinas propias de la actividad de estiba y grupaje; así como almacenes de maquinaria y talleres. Pueden darse con carácter mixto con el uso de Carga rodada expresado en la letra anterior (CM).
- e) **Industrial (ID):** Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. El uso industrial se entiende genéricamente como actividad portuaria al desarrollarse de forma directamente relacionada con el tráfico de los productos utilizados o bien como actividad relacionada con las necesidades de los servicios portuarios.
- f) **Pesca:** Espacio destinado para la industria pesquera, tanto las instalaciones para la comercialización (lonja) como las destinadas a las embarcaciones de pesca y las labores propias de su actividad (refugio pesquero). Puede con carácter mixto con el uso Náutico – Deportivo expresado a continuación (NP).
- g) **Náutico – Deportivo:** Instalaciones portuarias destinadas a embarcaciones deportivas y de recreo (ND).
- h) **Graneles líquidos o sólidos:** Como uso industrial singular, son los espacios especializados que requieren instalaciones, depósitos y medios de manipulación absolutamente exclusivos para el almacenaje y la manipulación de mercancías a granel líquidas o sólidas, es decir, que no se transportan de manera individual ni contenerizada.
- i) **Reparaciones navales:** Como uso Industrial singular, espacios destinados a la realización de operaciones de reparaciones de embarcaciones.
- j) **Almacenes:** Corresponden a aquellas naves, edificios o locales en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (comercio mayorista). No serán almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.



Artículo 50. Categorías específicas del uso industrial y de almacenaje y logística

Artículo 51. Compatibilidad entre los usos de servicios portuarios, actividades vinculadas y otros

CAPÍTULO 3. USOS TERCIARIOS

Artículo 52. Definición de los usos terciarios

1. El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.
2. En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías de segundo nivel:
 - a) Comercial (CO): Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.
 - b) Hostelería / Restauración (HR): Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo.
 - c) Oficinas (OF): Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

Artículo 53. Categorías específicas del uso comercial

1. A los efectos de la regulación del uso comercial que se permite, se distinguen las siguientes categorías específicas, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:
 - Puesto de venta: Establecimiento de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta, que se conforma mediante estructuras ligeras, fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y, en ocasiones, con carácter temporal, tales como puestos de mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
 - Mercadillo: Recinto acotado con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
 - Pequeño comercio: Establecimiento comercial cuya superficie total de venta no supere los 250 m² construidos.
 - Comercio medio: Establecimiento comercial independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m² construidos.
 - Gran Comercio: Establecimiento dedicado al comercio minorista sin especialidad con superficie útil de venta comprendida entre 750 y 2.500 m² construidos.



- Galería o agrupación comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m² construidos.
 - Gran establecimiento comercial: Establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m² construidos.
 - Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otros; admitiéndose en esta categoría los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 7.000 m² construidos.
2. Salvo que la legislación sectorial en materia de comercio establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los que puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no accesibles al público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 54. Categorías específicas del uso de Hostelería/Restauración

1. A los efectos de su regulación se distinguen las siguientes categorías específicas, con relación al espacio en el que se desarrollan las actividades propias de este uso:
 - Kioscos y terrazas: cuando la actividad se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Se considerarán dentro de esta categoría las instalaciones provisionales para fiestas, conciertos y exposiciones.
 - Bar-Cafetería: establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
 - Restaurantes: Establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.



- Grandes Restaurantes: Locales que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas sentadas.
2. Además de las categorías específicas incluidas en la clasificación anterior, se consideran dentro del uso de Hostelería/Restauración, los locales de ocio y/o de espectáculos (locales de música, discotecas, etc.), remetiéndose a la legislación sectorial específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas.

Artículo 55. Categorías específicas del uso de oficinas

A los efectos de la regulación del uso de oficinas que se permite, se distinguen las siguientes categorías específicas, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de oficinas:

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas, tales como las propias de servicio portuario así como aquellas que suponen la afluencia de público tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos profesionales, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría la superficie no superará 500 m²c.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, o local de más de 500 m²c, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio destinado exclusivamente a oficinas.

Artículo 56. Condiciones generales de admisibilidad de usos terciarios

Artículo 57. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial

Artículo 58. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de Hostelería / Restauración

Artículo 59. Usos compatibles con el Comercial y de Hostelería/Restauración

Artículo 60. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas

Artículo 61. Usos compatibles con el de oficinas



CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO

Artículo 62. Autorización del uso hotelero

En la parcela que se indica expresamente en los planos de ordenación, se admite la ubicación de establecimiento de Hotel, siempre que dicho uso sea previamente autorizado por el Consejo de Ministros del Gobierno del Estado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 94 de la Ley de régimen económico de la prestación de servicios en puertos de interés general.

Artículo 63. Condiciones generales de admisibilidad del uso hotelero

1. En caso de autorizarse, el establecimiento hotelero ha de contar, necesariamente, con las pertinentes autorizaciones que sean exigibles según la legislación sectorial.
2. El uso hotelero se admite exclusivamente en establecimiento de hotel de ciudad con categoría de 4 estrellas como mínimo y siempre que sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, debiendo cumplir con las determinaciones de la misma y de su desarrollo reglamentario.
3. En cualquier caso, serán de aplicación los criterios, condiciones, parámetros y estándares establecidos legal y reglamentariamente; así como el resto de las determinaciones contenidas en este Plan Territorial Especial.

Artículo 64. Compatibilidad de usos secundarios con el hotelero

Los usos compatibles con el uso hotelero, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y sectorial aplicable, son los siguientes:

- El uso comercial se admite exclusivamente en el interior del establecimiento hotelero, sin acceso directo desde el exterior y como servicio asociado a la actividad alojativa, salvo que se indiquen otras condiciones específicas en la ficha correspondiente.
- El uso de oficina solo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de la empresa que explote o gestione el establecimiento hotelero.
- Se admitirán los usos de equipamiento, y de hostelería y restauración, en cualquiera de las categorías permitidas en estas Normas, siempre que puedan considerarse asociados a la actividad hotelera principal y cumplan con la normativa aplicable en cada caso.
- Se admitirán todos los usos de infraestructuras que sean necesarios o convenientes para la correcta funcionalidad del establecimiento y estén al servicio del mismo, debiendo cumplir en cada caso las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas o en la legislación sectorial correspondiente.



- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas o en las fichas correspondientes.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA EL FUNCIONARIO HABILITADO	 Francisco Hernández Martín	S/C de La Palma a 21 enero de 2015
	DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL AVANCE DEL "PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA", APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	

CAPÍTULO 5. CAPÍTULO 4. USOS COMUNITARIOS

Artículo 65. Definición general del uso comunitario

Son usos comunitarios los que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones y equipamientos que hagan posible su relación social, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana y de las actividades de la ciudadanía.

Artículo 66. Definición del uso de Dotaciones Públicas

Tendrá carácter de Dotación Pública los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, a cargo de la administración competente. En el plano de parámetros se indican los usos comunitarios que tienen la condición de dotación pública a efectos de la zona aplicable a las edificaciones en las que se desarrolle el uso comunitario de dotación pública.

Artículo 67. Categorías específicas de los usos comunitarios de Dotaciones y Equipamientos

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan y a las actividades reconocidas por este Plan Territorial Especial, se distinguen las siguientes categorías específicas de usos comunitarios:

- Administración Pública:** Edificios e instalaciones destinados a desarrollar las funciones de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas. Se permite exclusivamente en tanto que uso portuario o actividad asociada al tráfico adyacente directamente vinculada a los servicios portuarios (seguridad, control sanitario, etc.), siendo compatible con el resto de usos pormenorizados establecidos
- Recreativo – deportivo (RD):** Instalaciones destinadas a la realización de actividades de ocio y esparcimiento, complementadas por instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.
- Sanitario asistencial:** Instalaciones destinadas de forma permanente a actividades relacionadas con la salud y el bienestar de las personas, incluyendo las vinculadas con el salvamento y la protección civil.
- Socio Cultural:** Instalaciones destinadas de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).
- Investigación Científica:** Instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación científica e industrial.



Artículo 68. Condiciones generales de admisibilidad de los usos comunitarios

Artículo 69. Sustitución de dotaciones públicas de uso comunitario existentes

Artículo 70. Usos compatibles con los usos comunitarios

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA EL FUNCIONARIO HABILITADO	 Francisco Hernández Martín
	S/C de La Palma a 21 enero de 2015
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL AVANCE DEL "PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA". APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	

CAPÍTULO 6. CAPÍTULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

[los textos concretos que desarrollan los artículos 70, 71 y 72 de este capítulo se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, con el fin de elaborar su contenido de acuerdo a los informes y a los resultados de la consulta y exposición pública del documento de Avance, debiendo en ambos casos responder a la legislación aplicable, a las directivas y normativas sectoriales de referencia y a la concreción normativa de las consideraciones respecto a ambos aspectos expuestas en las medidas ambientales como resultado de los análisis recogidos en el ISA]

Artículo 71. Definición del uso de Espacios libres públicos

Son espacios libres públicos los terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico rodado; al desarrollo de juegos, deportes y actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del entorno urbano.

Artículo 72. Categorías específicas de los espacios libres públicos

Los espacios libres públicos se dividen en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales que se determinan en el plano de usos pormenorizados de este Plan Territorial Especial. Tales categorías específicas son las siguientes:

- Plazas (EL-PZ):

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Plaza Mirador (EL-PM):

Espacio libre público que conforma el mirador situado en el área funcional y de ordenación del Club Náutico.

- Paseos (EL-PS):

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados funcionalmente como itinerarios peatonales, así como a la mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Áreas ajardinadas (EL-AJ):

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como elementos de mejora ambiental del mismo.

- Playas (PY):



Espacios libres públicos en la ribera del mar donde se depositan materiales sueltos como arenas, gravas o guijarros, incluyendo escarpes, tengan o no vegetación, formadas por la actividad del mar o del viento, u otras causas naturales o artificiales, destinadas al disfrute y ocio de la población.

- Terraplenes:

Espacios libres públicos colindantes al viario público o como límites de parcelas, con forma de talud urbanizado.

Artículo 73. Condiciones generales de los espacios libres públicos

Artículo 74. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos

Artículo 75. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	EL FUNCIONARIO HABILITADO
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	 Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015
	

CAPÍTULO 7. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

[los textos concretos que desarrollan los artículos de este capítulo se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, al no tratarse de contenidos propios de un documento de Avance]

Artículo 76. Definición general de los usos de infraestructuras

Artículo 77. Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

Artículo 78. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras

Artículo 79. Condiciones específicas de admisibilidad de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

Artículo 80. Usos compatibles con los usos de infraestructuras



QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Ordenanzas de Urbanización

En el ámbito del espacio portuario serán de aplicación las vigentes “Ordenanzas de Urbanización de los Puertos” aprobadas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en sesión celebrada el día 31 de julio de 2008.

Segunda. Medidas ambientales

[Los textos concretos que desarrollan la Disposición Adicional Segunda sobre Medidas ambientales protectoras y correctoras se incluirán en el documento de tramitación del PTEPLP, con el fin de elaborar su contenido de acuerdo a los informes y a los resultados de la consulta y exposición pública del documento de Avance, debiendo en ambos casos responder a la legislación aplicable, a las directivas y normativas sectoriales de referencia y a la concreción normativa de las medidas ambientales propuestas en el ISA y a lo que al respecto se determina sobre los aspectos en los que deberán incidir, y que son: biodiversidad; paisaje; vertidos y residuos; y atmósfera].

Tercera. Servidumbres aeronáuticas

[Esta disposición adicional hará referencia al necesario cumplimiento de las limitaciones y autorizaciones previas requeridas por efecto de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al ámbito del PTEPLP. Tales servidumbres aeronáuticas se encuentran reguladas en la Ley de Navegación Aérea (Ley 48/1960, de 21 de Julio) y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto, y por Real Decreto 1841/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma, debiendo considerarse las áreas de servidumbre de aeródromo, radioeléctricas y de operación de aeronaves que se establece en el citado Real Decreto 1841/2009, y realizarse las indicaciones precisas para integrar en la normativa del PTEP, y en su ordenación, las disposiciones de la legislación sectorial aplicable y el sometimiento a los oportunos controles de legalidad por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento].



QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
S/C de La Palma a 21 enero de 2015	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación

[El texto concreto que desarrolla esta Disposición transitoria se incluirá en el documento de tramitación del PTEPLP, al no tratarse de un contenido propio de un documento de Avance. No obstante, deberá regular los supuestos de las edificaciones y usos existentes que sean disconformes con la ordenación del PTEPLP, una vez entre en vigor, según las situaciones reguladas en la legislación canaria y las determinaciones en cuanto a las obras y actuaciones admisibles en cada caso].

Segunda. Aplicación transitoria de Ordenanzas Municipales de Edificación

Hasta tanto no se aprueben las Ordenanzas de Edificación a formular por la Autoridad Portuaria, serán de aplicación las respectivas Ordenanzas Municipales de Edificación de Breña Alta (en la Dársena Pesquera) y de Santa Cruz de La Palma (en el resto del ámbito de aplicación del PTEP), que no contradigan las presentes Normas de este Plan Territorial Especial.

Tercera. Usos y obras provisionales en las Áreas Funcionales

1. Hasta la ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Territorial Especial, en las Áreas Funcionales previstas, podrán autorizarse – siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial y sean acordes con el Plan de Utilización de Usos Portuarios-, usos y obras de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables.
2. La autorización de usos y obras funcionales realizados por particulares se otorgará bajo las siguientes condiciones:
 - a) Conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento de la Autoridad Portuaria.
 - b) Tendrá carácter precario, quedando su eficacia sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición.
 - c) Se deberá obtener, en su caso, la preceptiva licencia urbanística en las condiciones establecidas en estas normas.



QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

(Sólo se redactará en caso de que resulte necesario)

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA EL FUNCIONARIO HABILITADO		FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍN S/C de La Palma a 21 enero de 2015
	DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL AVANCE DEL "PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA", APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	

QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA
AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA	
EL FUNCIONARIO HABILITADO	
DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA AUTÉNTICA DEL ORIGINAL.	
ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DE 2014.	Francisco Hernández Martín S/C de La Palma a 21 enero de 2015