

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA.

FASE DE ADAPTACIÓN PLENA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE LA PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL

APROBADO EN SESIÓN DE 25 DE MAYO DE 2009

MEMORIA DE ORDENACION

PARTE TERCERA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROPOSITIVA

Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección del Arquitecto Justo Fernández Duque.

La Memoria Medioambiental ha sido elaborada por la Empresa de Investigaciones Medioambientales de Canarias INMACAN, S.L. y posteriormente completada por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha sido redactado por el biólogo Don Javier de Souza Sánchez.

El Estudio de Inundabilidad de Breña Alta, ha sido elaborado por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Catálogo Arquitectónico, ha sido realizado por los Arquitectos Ángel Caro y Joaquín Mañoso.

La delineación ha corrido a cargo de José Tomás Díaz González y Victor Manuel Rodríguez Duque.

La mecanografía ha corrido a cargo de Cristina Rodríguez Rodríguez.

La enmaquetación ha corrido a cargo de Victoria Montserrat Pérez Martín.

APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL,
MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE 23/11/2010.
Queda Suspendida la aprobación definitiva de los Sectores
de Suelo Urbanizable denominados SUNSE-1 y SUNSD 2
hasta tanto no se produzca la Aprobación del PID de La
Palma.



En Santa Cruz de Teniente, a 31 de enero de 2011.
La Secretaria de COTMAC
Belén Díaz Elías
P. A. Demelza García Marichal



DILIGENCIA: La extiendo, yo, la Secretaria Accidental de la Corporación,
para hacer constar que este documento que integra el PLAN GENERAL DE ORDENA-
CIÓN de este municipio, forma parte del conjunto de la documentación de subsanación
de deficiencias requeridas en el Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la
COTMAC, celebrada el día 25 de mayo de 2009, y que fue aprobado por el Ayuntamien-
to Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 8 de julio de 2010.
Breña Alta, a 9 de junio de 2010.

La Secretaria Acctal...

[Handwritten signature]

Diligencia = Para hacer constar que el presente documento se compone de sesenta y siete páginas.

[Handwritten signature]

10 '9' JUL 2010

ÍNDICE MEMORIA DE ORDENACIÓN		
PARTE PRIMERA. MEMORIA DE TRAMITACIÓN		
CAPITULO 1		10
1.1.	FORMULACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO	12
1.2.	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	13
1.2.1.	PROCEDIMIENTO GENERAL	13
1.2.2.	AVANCE DEL PGO RESULTADO DE LA TRAMITACIÓN	15
1.2.3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	25
1.2.4.	APROBACIÓN INICIAL DEL PGO	32
1.2.5.	RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA	34
1.2.6.	RESULTADO DE LA CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	37
1.2.7.	INFORME DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES	38
1.2.8.	TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALTERACIONES SUSTANCIALES	39
INFORMES AL AVANCE		46
	INFORME EMITIDO POR EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA. DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN, SANIDAD E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA. (R.S. Nº 2.462 DE FECHA 23 NOV. 2004 DECRETO DE APROBACION DEL INFORME AL AVANCE DEL PGO.	47
INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL		68
	ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGO Y DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD	69
	ACUERDO DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES Y DE CONSIDERACIÓN E INCIDENCIA DE LOS INFORMES SECTORIALES.	80
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO		222
	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS	223
	MINISTERIO DE FOMENTO (CUANDO AFECTE A BIENES O INTERESES DE SU TITULARIDAD O DE ALGUNO DE SUS ORGANISMO AUTÓNOMOS)	227
	MINISTERIO DE DEFENSA (CUANDO AFECTE A BIENES O INTERESES DE SU TITULARIDAD)	231
	MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO. SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN	234
	MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.	246
ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL		255
	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL. SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA. INFORME TÉCNICO	256
	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL. SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA. ACUERDO COTMAC.	273
	CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA	284
	CONSEJERÍA DE TURISMO	287
ADMINISTRACIÓN INSULAR		294
	CABILDO INSULAR DE LA PALMA. PLANIFICACIÓN	296
	CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LA PALMA	328
INFORMES AL DOCUMENTO DE ALTERACIONES SUSTANCIALES DEL PGO.		353
	CABILDO INSULAR. CONSEJO INSULAR DE AGUAS. INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE LAS ALTERACIONES SUSTANCIALES DEL PGO	354
	CABILDO INSULAR. ACUERDO ADOPTADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR. RELATIVO AL DOCUMENTO DE ALTERACIONES SUSTANCIALES DEL PGO	359
INFORMES A LA APROBACIÓN PROVISIONAL		380
	ACUERDO MUNICIPAL DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ACUERDO PLENARIO DE 30 DE FEBRERO DE 2008, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL INFORME DE ALEGACIONES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL	381
	ACUERDO MUNICIPAL DE CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES	394
	ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL INFORME FAUNÍSTICO	423

	ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD	426
	ACUERDO MUNICIPAL DE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL PADECIDO	429
	ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACION PROVISIONAL DEL PGO	432
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO		442
	MINISTERIO DE DEFENSA.	443
	MINISTERIO DE FOMENTO	445
	MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN	448
	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO	462
	MINISTERIO DE FOMENTO, DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL, BORRADOR DE INFORME A LA APROBACION PROVISIONAL	465
ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS: CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL		482
	CONSEJERIA DE TURISMO	493
	PUERTOS DE TENERIFE	503
	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE	509
	DICTAMEN ADOPTADO DE PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL DE LA COMISIÓN DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS (COTMAC), CELEBRADA EL 25 DE MAYO DE 2009	515
ADMINISTRACIÓN INSULAR		538
	CONSEJO INSULAR DE AGUAS ESTUDIO DE INUNDABILIDAD	539
	CONSEJO INSULAR DE AGUAS DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL	545
	EXCMO. CABILDÓ INSULAR DE LA PALMA PLANIFICACIÓN RESPECTO AL PTETLP.	557
	EXCMO. CABILDÓ INSULAR DE LA PALMA O.A. CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LA PALMA. DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN, CALIDAD Y RECURSOS.	855
PARTE SEGUNDA. MEMORIA INFORMATIVA		878
CAPITULO 1		877
1.3.	ANTECEDENTES	878
1.3.1.	EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (1.989)	878
1.3.2.	MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. PGO 89	878
1.3.3.	PLANEAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO DEL PGO 89	884
1.3.4.	LEGISLACION DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL	887
1.4.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	894
1.5.	MARCO LEGAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION	897
1.6.	CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO JERARQUICAMENTE SUPERIOR	703
1.6.1.	PLANEAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO	703
	1.6.1.1. Plan Insular de Ordenación de La Palma	703
	1.6.1.2. Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos	704
1.6.2.	PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	707
1.6.3.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	707
	1.6.3.1. Legislación Comunitaria	707
	1.6.3.2. Legislación Estatal	709
	1.6.3.3. Legislación Autonómica	710
1.7.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	719
1.8.	SITUACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO	721
1.8.1.	DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FISICO Y SINGULARIDAD DEL MUNICIPIO	724
1.8.2.	SUELO Y VEGETACIÓN	731
1.8.3.	LA POBLACION	742
1.8.4.	ESTRUCTURA URBANA	746
1.8.5.	NUCLEOS URBANOS	747
	1.8.5.1. SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA (SUCU-1)	747
	1.8.5.2. LA CUESTA (SUCU-2)	751

	1.8.5.3.	PALMASOL 1 (SUCU-3)	754
	1.8.5.4.	PALMASOL 2 (SUCU-4)	757
	1.8.5.5.	EL LLANITO (SUCU-5)	759
	1.8.5.6.	EL MOLINO (SUCU-6)	762
	1.8.5.7.	BAJAMAR 2 (SUCU-7)	764
	1.8.5.8.	BUENAVISTA 1 (SUCU-8)	766
	1.8.5.9.	LA GRAMA (SUCU-9)	768
	1.8.5.10.	LA CALDERETA (SUCU-11)	770
1.8.6.		EQUIPAMIENTOS	772
1.8.7.		ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (LP)	777
1.8.8.		SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA	781
1.8.9.		DECRETO 11/1997 DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA Y LAS ACOGIDAS A LA LEY 4/2006, DE 22 DE MAYO.	783
PARTE TERCERA. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROPOSITIVA			796
CAPITULO 2			797
2.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		798
2.1.1.	GENERALIDADES		798
2.1.2.	CRITERIOS DE PLANEAMIENTO		800
2.1.3.	OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL		814
2.1.4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOG 54.3, 54.4 Y DOG. 55 c)		822
	2.1.4.1.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOG. 54.3. ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL MEDIO RURAL	822
	2.1.4.2.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOG. 54.4. ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL MEDIO URBANO	823
	2.1.4.3.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOG. 55 c). ESTRATEGÍAS DE TRANSFORMACION TERRITORIAL.	879
2.2.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION		882
2.2.1.	ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO		882
2.2.2.	PROYECCIÓN, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE		884
2.2.3.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		893
CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO			902
3.1.	PRINCIPIOS GENERALES		903
3.1.1.	FINES DE LA ACTUACIÓN DE CARACTER URBANÍSTICO.		903
3.1.2.	COMPETENCIAS		903
3.1.3.	INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES		904
3.1.4.	SUBORDINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN MEDIOAMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE RANGO SUPERIOR		904
3.1.5.	PRIMACÍA Y SUBORDINACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y MEDIOAMBIENTAL		904
SECCIÓN 1ª DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.			905
3.1.6.	DIVISIÓN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.		905
3.1.7.	DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN.		912
3.1.8.	DIVISIÓN DEL SUELO: SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES		913
3.1.9.	DIVISIÓN DEL SUELO: ÁMBITOS Y SECTORES		914
3.1.10.	DIVISIÓN DEL SUELO: UNIDADES DE ACTUACIÓN.		914
SECCIÓN 2ª DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO			915
3.1.11.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		915
3.1.12.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO		916
3.1.13.	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN		917

	3.1.14	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	917
	3.1.15	ADSCRIPCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	918
3.2	SUELO URBANO		920
	3.2.1	DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DELIMITADAS	921
	3.2.2	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO	923
	3.2.3	EDIFICACIÓN EN ÁREAS RESERVADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA	940
3.3.	SUELO URBANIZABLE		944
	3.3.1	DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DELIMITADAS	944
	3.3.2	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	944
	3.2.2.1	Suelo Urbanizable Sectorizado	944
	3.2.2.2	Suelo Urbanizable No Sectorizado	945
3.4	SUELO RÚSTICO		947
	3.4.1	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	947
	3.4.2	CATEGORÍAS	948
	3.4.2.1	Categorías de Protección Ambiental	950
	3.4.2.2	Categorías de Protección Económica	954
	3.4.2.3	Categorías donde existan formas tradicionales de poblamiento	959
	3.4.2.4	Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)	961
	CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMÉRICOS.		963
3.5	MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL		970
	3.5.1	DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	970
3.6.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN		972
	3.6.1	SUELO URBANO	973
	3.6.2	SUELO URBANIZABLE	974
	3.6.3	SUELO RÚSTICO	975
	3.6.4	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO	979
3.7	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS ÁMBITOS Y SECTORES		982
	3.7.1	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	982
	3.7.2	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES	985
	3.7.3	CUADRO RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES	986
3.8.	POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN		1.004
	3.8.1	NÚMERO DE HABITANTES Y VIVIENDAS ESTIMADAS SEGÚN LA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	1.004
	3.8.2	CUADRO RESUMEN DE LA POBLACIÓN ESTIMADA POR EL PGO	1.008
3.9.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN		1.014
	3.9.1	SUELO URBANO	1.014
	3.9.2	SUELO URBANIZABLE	1.014
	3.9.3	SUELO RÚSTICO	1.015
	3.9.4	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS	1.018
	3.9.5	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE	1.020
3.10.	EVALUACIÓN AMBIENTAL PORMENORIZADA		1.022
	SUCU-1	SUELO URBANO CONSOLIDADO: ÁMBITO SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA	1.024
	SUCU-2	SUELO URBANO CONSOLIDADO: ÁMBITO LA CUESTA	1.025

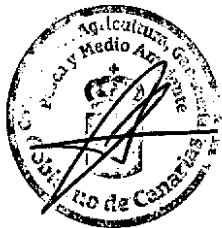


SUCU-3	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO PALMASOL 1	1.026
SUCU-4	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO PALMASOL 2	1.027
SUCU-5	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO EL LLANITO	1.028
SUCU-6	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO EL MOLINO	1.029
SUCU-7	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BAJAMAR 2	1.030
SUCU-8	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BUENAVISTA 1	1.031
SUCU-9	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO LA GRAMA	1.032
SUCU-10	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO MUELLE PESQUERO	1.033
SUCU-11	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO LA CALDERETA	1.034
SUCU-12	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BAJAMAR 2-URPAL	1.035
SUSO-1	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO ORDENADO: SECTOR LA GRAMA	1.036
SUSNO-1	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA CUESTA	1.037
SUSNO-2	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR BUENAVISTA	1.038
SUSNO-3	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR EL MOLINO	1.039
SUSNO-4	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA ESTRELLA	1.040
SUSNO-5	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-LA PASIÓN	1.041
SUSNO-6	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-ELIAS PEREZ	1.042
SUSNO-7	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVAN	1.043
SUSNO-8	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-ESTE	1.044
SUSNO-9	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR EL LLANITO	1.045
SUSNO-10	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR ENSANCHE EL PORVENIR	1.046
SUSNO-11	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR EL ROBLE	1.047
SUSNO-12	SUELO URBANIZABLE: SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA CUESTA 2	1.048
SUNSE-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO SECTOR AEROPUERTO VIEJO	1.049
SUNSD-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO SECTOR BAJAMAR	1.050
RAR-1	ASENTAMIENTO RURAL: SAN ISIDRO	1.051
RAR-2	ASENTAMIENTO RURAL: LA MURALLA	1.052
RAR-3	ASENTAMIENTO RURAL: EL LLANITO	1.053
RAR-4	ASENTAMIENTO RURAL: MIRANDA	1.054
RAR-5	ASENTAMIENTO RURAL: LOMO GRANDE	1.055
RAR-6	ASENTAMIENTO RURAL: AGUACENCIO	1.056
RAR-7	ASENTAMIENTO RURAL: TOPO LOMO-EL ROBLE	1.057
RAR-8	ASENTAMIENTO RURAL: BOTAZO	1.058
RAR-9	ASENTAMIENTO RURAL: LAS LEDAS	1.059
RAR-10	ASENTAMIENTO RURAL: CUATRO CAMINOS	1.060
RAR-11	ASENTAMIENTO RURAL: EL MOLINO	1.061
RAR-12	ASENTAMIENTO RURAL: SAN MIGUEL	1.062
RAR-13	ASENTAMIENTO RURAL: BUENAVISTA-LA CONCEPCION	1.063
RAR-14	ASENTAMIENTO RURAL: LA CORSILLADA	1.064
RAR-15	ASENTAMIENTO RURAL: LA ESTRELLA	1.065
RAR-16	ASENTAMIENTO RURAL: LA CUESTA	1.066

RAG-1	ASENTAMIENTO AGRICOLA: LA CALETA	1.067
RAG-2	ASENTAMIENTO AGRICOLA: LOMO TAÑO	1.068
RAG-3	ASENTAMIENTO AGRICOLA: LA UNIÓN	1.069
RAG-4	ASENTAMIENTO AGRICOLA: LOS PERIQUINES	1.070
RAG-5	ASENTAMIENTO AGRICOLA: ADUARES	1.071
SGE-1	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO. HOSPITAL INSULAR (SANITARIO)	1.072
SGE-2	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO. RESIDENCIA GERIÁTRICA NINA JAUBERT (ASISTENCIAL)	1.073
SGLP-1	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. PARQUE DE LA CALDERETA	1.074
SGLP-2	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. PARQUE LINEAL BARRANCO DE LOS ÁLAMOS	1.075
SGLP-3	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. PLAYA DE BAJAMAR	1.076
SGLP-4	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. MIRADOR DE LA CUMBRE	1.077
SGLP-5	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. MIRADOR DE LA CONCEPCIÓN	1.078
SGLP-6	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO FUENTE NUEVA	1.079
SGLP-7	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO FUENTE ADUARES	1.080
SGLP-8	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO FUENTE MELCHORA	1.081
SGLP-9	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO FUENTE ESPINEL	1.082
SGLP-10	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO FUENTE GRANDE	1.083
SGLP-11	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACION Y ENTORNO FUENTE CHAVEZ	1.084
SGLP-12	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACION Y ENTORNO DRAGOS GEMELOS	1.085
SGLP-13	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. PARQUE RECREATIVO "PARED VIEJA"	1.086
SGLP-14	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACION ENTORNO PALMERAL DEL LLANITO	1.087
SGLP-15	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN ENTORNO PALMERAL LAJA DEL BARRANCO	1.088
SGLP-16	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ADECUACIÓN PARQUE DE LOS ÁLAMOS	1.089
SGV-1	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-2. TRAMO DE CARRETERA DESDE EL TUNEL DE BAJAMAR HASTA EN EL LIMITE CON BREÑA BAJA EN BARRANCO HORNO DE LA CAL	1.090
SGV-2	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-3 TRAMO DE CARRETERA DESDE EL BARRANCO HORNO DE LA CAL, LIMITE CON BREÑA BAJA Y EL TUNEL DE LA CUMBRE	1.091
SGV-3	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. RAMAL DE CARRETERA ENTRE LA VÍA EXTERIOR DE S/C DE LA PALMA Y LA LP.3 A LA ALTURA DE LA GRAMA	1.092
SGV-4	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-202 (CTRA. LAS VUELTAS, SAN PEDRO LAS LEDAS)	1.093
SGV-5	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-101 TRAMO DE CARRETERA DE LAS NIEVES HASTA EL CRUCE DE BUENAVISTA	1.093
SGV-6	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-101 TRAMO DE CARRETERA ENTRE EL CRUCE DE BUENAVISTA Y EL MIRADOR DE LA CONCEPCIÓN.	1.094
SGV-7	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-301 TRAMO DE CARRETERA DESD EL CRUCE DE EL LLANITO HASTA REFUGIO DEL PILAR	1.095
SGV-8	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CTRA. LP-204 CTRA. TRAMO DE CARRETERA DEL ZUMACAL HASTA SAN PEDRO	1.096
SGV-9	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. TRAMO DE CONEXIÓN ENTRE LA LP-3 EN EL MOLINO Y LA LP-204	1.097
SGV-10	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. SISTEMA VIARIO DE 3º NIVEL	1.098
EE-1	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. CAMPO DE GOLF LA PAVONA	1.099

EE-2	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. CENTRO HÍPICO	1.100
EE-3	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. CONVENTO Y HOSTERÍA CISTERCIENSE	1.101
EE-4	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LA GRAMA 1	1.102
EE-5	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. AREA DE SERVICIO DE CARRETERA DE BAJAMAR	1.103
EE-8	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. CENTRO SOCIO SANITARIO	1.104
EE-8	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. AREA DE SERVICIO DE CARRETERA DE LA CALDERETA	1.105
EE-9	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LA GRAMA 2	1.106
EE-10	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. CENTRO PARA EL APROVECHAMIENTO DE PRODUCTOS FORESTALES	1.107
EE-11	EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE. TANATORIO	1.108
SGI-1 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. EMBALSE PREVISTO ENTRE LA PAVONA Y LA REHOYA	1.109
SGI-2 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPÓSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE DE LA RESINA	1.110
SGI-3 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE DE ADUARES	1.111
SGI-4 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE RIEGO EN ADUARES	1.112
SGI-5 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. EMBALSE PREVISTO DE RIEGO EN ADUARES	1.113
SGI-6 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE RIEGO EN LA LAJA DEL BARRANCO	1.114
SGI-7 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE EN LOMO GRANDE	1.115
SGI-8 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE EN BOTAZO	1.118
SGI-9 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE EN BUENAVISTA DE ARRIBA	1.117
SGI-10 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE EN EL BREZAL	1.118
SGI-11 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE EN LA CALETA	1.119
SGI-12 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. DEPOSITO REGULADOR DE RIEGO EN LA CALETA	1.120
SGI-13 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. GALERIA DE EL CORCHETE	1.121
SGI-14 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. GALERIA DE LOS REMOLINOS	1.121
SGI-15 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. GALERIA DE LAS BREÑAS	1.122
SGI-16 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. GALERIA DE RISCO BLANCO	1.122
SGI-17 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. GALERIA DE SAN MIGUEL	1.123
SGI-18 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. CANAL GRAL. LP-III S/C DE LA PALMA-FUENCALIENTE	1.123
SGI-19 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. CANAL GRAL. LP-I BARLOVENTO-FUENCALIENTE	1.124
SGI-20 _n	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. CANAL SAN MIGUEL-BREÑA BAJA	1.124
RPT-1	AREA DE SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. LA GRAMA 1	1.125
RPT-2	AREA DE SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. LA GRAMA 2	1.126
CAPITULO 4. CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DE LA ORDENACION		1.128
4.1.	DESGLOSE DE SUPERFICIE EN LOS AMBITOS DE SUELO URBANO (SUC)	1.129
4.1.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)	1.129
4.2.	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (SUS)	1.130
4.2.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO)	1.130

4.2.2.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	1.130
4.2.3.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATEGICO (SUNSE)	1.130
4.2.4.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO (SUNSD)	1.131
4.3.	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LAS ÁREAS DE ASENTAMIENTOS RURALES (RAR)	1.132
4.4.	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LAS ÁREAS DE ASENTAMIENTOS AGRICOLAS (RAG)	1.133
4.5.	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LAS ÁREAS DE SUELO RUSTICO	1.133
4.6.	RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES	1.134
CAPITULO 6. ANEXO JUSTIFICATIVO Y DE CUMPLIMENTACIÓN.		1.135
6.1.	RELACIÓN DE TERRENOS RECLASIFICADOS O RECATEGORIZADOS. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA DE LA LEY 19/2003.	1.136
6.2.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, PLAZAS Y PARQUES PÚBLICOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 32.7 a) DEL TRLotc-Lenac.	1.140
6.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA DOG. 50, RESPECTO A LA PREVENCIÓN DE RIESGOS	1.143
6.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DOG. 58.2 b), RESPECTO AL INTERES GENERAL Y LA PÉRDIDA DE VALORES AGRÍCOLAS DE LOS SUELOS QUE SIENDO RÚSTICOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, SE HAN CLASIFICADO COMO URBANOS Y URBANIZABLES.	1.144
6.5.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DOG. 58.2 y c), Y DOG. 115, RESPECTO A LAS CONDICIONES DE REGENERACIÓN DE LOS ESPACIOS DE TRANSICIÓN ENTRE S.U. Y SUELO RÚSTICO COLINDANTE, A LAS PERIFERIAS URBANAS.	1.149
6.6.	JUSTIFICACIÓN DE LA DOG. 135, RESPECTO AL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA COMERCIAL DEL MUNICIPIO Y AL ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL COMERCIO.	1.151
6.7.	JUSTIFICACIÓN DE LA DOG. 28.2, RESPECTO AL DEBER DE ASEGURAR LA CONEXIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS CON LAS REDES DE SANEAMIENTO Y LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO EXISTENTES, Y LA EFECTIVA CAPACIDAD PARA SU TRATAMIENTO.	1.153



Plan General de Ordenación de Breña Alta.
Adaptación Plena

Fase de Aprobación Definitiva
Subsanación de deficiencias.
Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental
Aprobado en Sesión de 25 de mayo de 2.009

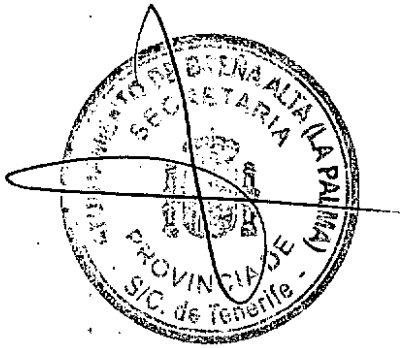


**MEMORIA DE ORDENACIÓN.
PARTE TERCERA.
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROPOSITIVA**

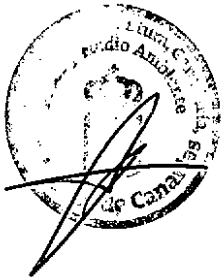


Plan General de Ordenación de Breña Alta.
Adaptación Plena

Fase de Aprobación Definitiva
Subsanación de deficiencias.
Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental
Aprobado en Sesión de 25 de mayo de 2.009



CAPITULO 2



2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

2.1.1. GENERALIDADES.

Con carácter general el Plan General de Ordenación ha de cumplir las finalidades que se le asignan en la vigente Ley del Suelo y demás legislación urbanística aplicable.

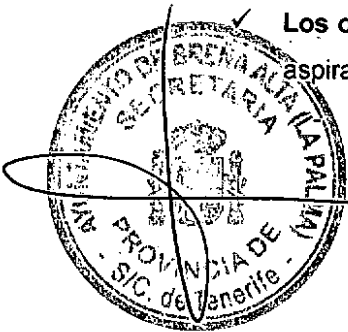
Son criterios básicos de la política urbanística contenida en este Plan General de Ordenación, los siguientes:

- ✓ **Viabilidad**, en cuanto a localizar las distintas actividades en función de sus posibilidades y de los objetivos propuestos, minimizando la afección a las edificaciones y simplificando la gestión administrativa.
- ✓ **Flexibilidad**, en cuanto el planeamiento ha de posibilitar su adaptación a los distintos estados de desarrollo y a diferentes alternativas que se pueden producir.
- ✓ **Realidad**, en cuanto se ha de adecuar el planeamiento a la capacidad económica, tanto de la administración pública como del sector privado, contemplando como condicionante la parcelación actual del suelo.
- ✓ **Equidad**, evitando la jerarquización del territorio en áreas de diferente nivel de calidad como consecuencia del planeamiento.
- ✓ **Diseño**, ofreciendo un importante nivel de atractivo urbanístico.

Los objetivos de este Plan General de Ordenación, entendidos como aquellas metas o aspiraciones fijadas, son con carácter general los siguientes:

Poblacionales, en cuanto se trata de localizar la población previsible, optimizando su condiciones de vida, mediante la obtención de un nivel suficiente de equipamiento comunitario, de la integración social de las distintas áreas, de posibilitar la elevación de su nivel de renta, y de optimizar las relaciones de la población y el empleo.

Territoriales, en cuanto se trata de diseñar una estructura idónea para el desarrollo urbanístico favoreciendo la explotación de los recursos y protegiendo las áreas de interés general, logrando la progresiva incorporación de los desarrollos marginales al sistema urbano, optimizando los sistemas generales y mejorando la accesibilidad física como medio de integración.





- **De gestión**, determinando la organización adecuada para el desarrollo y control del planeamiento, potenciando la participación de la población, y previendo soluciones adecuadas a la capacidad de gestión y financiación del municipio.

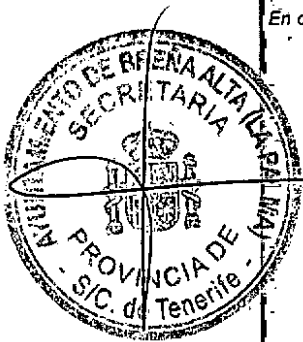
Independientemente de los criterios antedichos, con carácter general, este Planeamiento Municipal ha de formularse conforme a los siguientes principios generales:

Artículo 4. Principios generales de la ordenación.

La actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española.

En desarrollo de lo dispuesto en el apartado anterior, los principios que informan y presiden toda la actuación pública y privada en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, son los siguientes:

- El de cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el territorio.
- El de sometimiento de cualquier actuación pública a los diferentes planes e instrumentos de ordenación que han de conformar un sistema de planeamiento integrado.
- El de la función social de la propiedad urbana.
- El de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública.
- El de utilización del suelo con arreglo al interés general.
- El de utilización racional de todos los recursos naturales.
- El de utilización del suelo y la edificación conforme a la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- El de jerarquía del sistema de planeamiento.
- El de especialidad en el sistema de planeamiento.
- El de adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución de la ordenación.
- El de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.
- El de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- El de proporcionalidad de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- El de vigencia indefinida del planeamiento de ordenación.
- El de publicidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución de la ordenación.
- El de participación pública en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento y otras figuras urbanísticas.
- El de libre acceso a la consulta de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanísticos.
- El de preservación del suelo rústico del proceso urbanizador.
- El de restauración del ordenamiento jurídico urbanístico infringido.
- El de ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento.
- El de no indemnizabilidad por la ordenación urbanística.
- El de responsabilidad administrativa por cambios en el planeamiento.

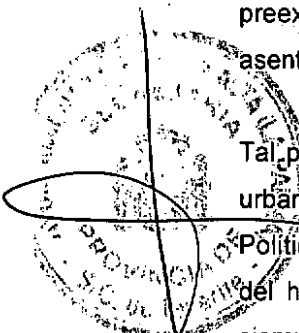




2.1.2. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

CRITERIO I. RESPECTO A LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y DENSIDAD URBANA.

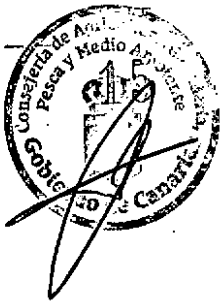
La escasez de suelo como soporte de actividad económica, los especiales valores naturales y paisajísticos del territorio Municipal, la singular orografía, la fragilidad de los ecosistemas y el riesgo de pérdida de calidad de vida de quienes habitan y nos visitan, puesto de manifiesto en otras islas y en otras zonas de La Palma, obligan a plantearnos, desde las limitaciones lógicas de un Plan Urbanístico, a proponer acciones y previsiones, dirigidas al firme control del crecimiento, que tiendan a eludir la urbanización y la edificación dispersa o el consumo injustificado de nuevos suelos, orientando las actuaciones públicas y privadas hacia la recuperación, rehabilitación o reforma de urbanizaciones y edificaciones preexistentes y/o a la colmatación de los espacios vacíos en áreas ya antropizadas de asentamientos rurales y sectores urbanos.



Tal previsión, que indudablemente conlleva un incremento de la densidad de los núcleos urbanos y los asentamientos rurales tradicionales, ha de ir acompañada, por un lado, de una política de recalificación de los tejidos urbanos, "recreando" la ciudad como "hábitat" propio del hombre actual, en el que deben concentrarse la solución a todas sus necesidades, siempre tendiendo a la obtención de la mayor calidad de vida; y, de otra parte, de una política, igualmente decidida, de preservación del medio rural que debe potenciar su insustituible valor paisajístico y ecológico así como su correcta ocupación y utilización para los fines propios a su naturaleza (agropecuarios, naturales, forestales, cinegéticos, etc), independientemente del nuevo rol que la planificación territorial insular pretende darle como soporte de un turismo cualificado y respetuoso, así como soporte de otros usos y actividades innovadoras, dentro de lo que se entiende como "conservación activa del medio rural". Todo ello, en aras a la diversificación funcional y recuperación de la economía agraria.

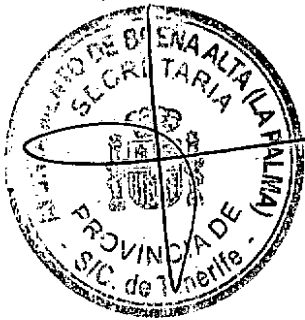
CRITERIO II. RESPECTO A LOS LIMITES TERRITORIALES DEL CRECIMIENTO.

Los suelos susceptibles de ser urbanizados son aquellos expresamente propuestos en este Plan General como urbanos, en tanto reúnen los requisitos establecidos legalmente (Art. 50 TRLotc-Lenac), o como urbanizables, por continuidad de los suelos urbanos preexistentes



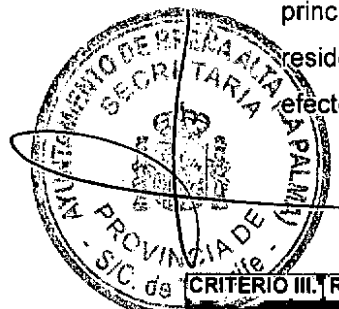
legalmente clasificados por el planeamiento con las excepciones previstas legalmente (Art 52 TRLotc-Lenac). En ambos casos, en la propuesta de clasificación se han adoptado criterios restrictivos de crecimiento y en concreto por los siguientes:

- a) Si bien se es consciente que los crecimientos propuestos en suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables sectorizados habrán de ser proporcionales al crecimiento efectivo de la población del municipio en los últimos cuatro años, proyectando dicha tasa de crecimiento hasta los años de vigencia del Plan General, se ha de tener en cuenta, que en el caso de Breña Alta, la tasa de crecimiento en el último lustro, es superior al 10 %, con tendencia a incrementarse, habiéndose producido el desarrollo ordenado de un conjunto de sectores aislados, desvinculados del centro de servicios de San Pedro, tales como La Grama, La Galdereza o Palmasol, y sin embargo sus núcleos urbanos tradicionales, San Pedro, El Porvenir, El Llanito y La Cuesta, requieren de una operación de rehabilitación urbana, de "cocido de la trama", de tratamiento de bordes, en resumen labores de artesanía urbanística, en aras de convertir a estos pequeños núcleos en soporte atractivo de nueva población y de economías complementarias a la agrícola, cuyo dimensionamiento obedece por tanto a factores urbanísticos.
- b) En línea con la argumentación anterior, se utilizarán instrumentalmente los suelos urbanizables, de pequeña superficie, en las áreas intersticiales de la trama urbana, y sectores de suelo urbanizable de ensanche de la trama existente, estos últimos dimensionados al crecimiento previsible, por supuesto siempre garantizando las reservas legales de suelo y la viabilidad técnica y económica de la actuación.
- c) En general, no se plantean crecimientos por ocupación de suelo de nueva creación, es decir, no previstos en el Planeamiento vigente (PGO '89) que se sustituye, ya que con este suelo y mediante la colmatación de los solares y parcelas vacantes existentes en suelos urbanos o de Asentamientos, se resuelven las necesidades. Tampoco se plantea, con carácter general, mecanismos de renovación urbana con incremento de aprovechamiento o mediante modificaciones de ordenanzas que conlleven aumentos de densidad, si bien, dada la escasez del suelo útil que presenta este Municipio, se podría justificar el incremento de densidad en determinados núcleos, siempre dentro de unos límites razonables.





d) En ningún caso, se proponen suelos susceptible de ser soporte residencial (Urbano, Urbanizable o Asentamiento Rural), que se sitúen en las proximidades de cualquier Espacio Natural Protegido, o Espacios Catalogados como Lugar de Interés Comunitario (LIC), o de cualquier área recogida en este Plan como de Protección Ambiental. Tampoco se proponen suelos residenciales ocupando lomos, espigones, y formaciones orográficas de carácter hitico y susceptible de producir impacto paisajístico, así como de aquellos suelos de pendiente superior al 30 %, salvo que se trate de operaciones de colmatación en asentamientos de población tradicional. En este mismo sentido se alejan en lo posible las delimitaciones residenciales de los bordes de los barrancos, de la red de carreteras y vías locales principales. También se habrá de tener en cuenta, a la hora de delimitar las áreas residenciales, las potencialidades agrícolas, ganaderas o extractivas, o bien, los efectos incompatibles de su existencia.



CRITERIO III. RESPECTO A LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

Desde este Plan General, se han de establecer y se establecen las condiciones necesarias para dar cabida en suelo urbano y/o urbanizable a las edificaciones que demanden la implantación de nuevos usos y actividades de naturaleza urbana.

Este Planeamiento Municipal utilizará criterios restrictivos en la limitación de la implantación de edificaciones en suelo rústico a los usos previstos en la legislación, cuando fueran incompatibles o no fuera posible implantarlos en suelo urbano.

CRITERIO IV. RESPECTO A LA PARCELA MÍNIMA EN EL SUELO RÚSTICO.

Este Plan, señalará las condiciones mínimas que han de cumplirse para que una fracción de suelo sea susceptible de segregación de la finca matriz para constituir una nueva unidad registral.



Sin perjuicio de las condiciones particulares en cada caso, reflejadas en la ordenación pormenorizada correspondiente, se plantean los siguientes criterios:

- a) En asentamientos rurales: la regulación no podrá señalar una parcela que sea inferior a la establecida como mínima en la Ordenación Pormenorizada de cada Asentamiento.
- b) En asentamientos agrícolas: la regulación no podrá señalar una parcela mínima a efectos de segregación que sea inferior a los diez mil metros cuadrados (10.000 m²).



En cualquier otro suelo con o sin aptitud agrícola reconocida: la regulación no podrá señalar una parcela mínima segregable inferior a los diez mil metros cuadrados (10.000 m²), salvo las excepciones previstas en la normativa específica.

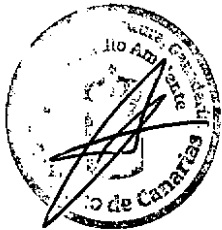
CRITERIO V. RESPECTO AL TRATAMIENTO DEL MEDIO RURAL

- Condiciones generales de ocupación.

Fuera de las áreas delimitadas por el planeamiento como asentamientos, solo se permitirán en este Plan General, en las condiciones que señale el mismo, las edificaciones relacionadas con la conservación y gestión del medio, actividades agropecuarias e industriales y de servicios incompatibles con los usos propios de asentamientos o no procedentes en los suelos urbanos y el aprovechamiento de energías renovables, las actividades turísticas vinculadas al medio rural y natural, y las declaradas de interés general que precisen de emplazamientos singulares.

- Normativa

Dada las características socioeconómicas de la población que ocupa el medio rural del Municipio, así como las características orográficas del territorio, se mantiene la estructura de ocupación del suelo actual, priorizando su localización en las áreas más antropizadas.

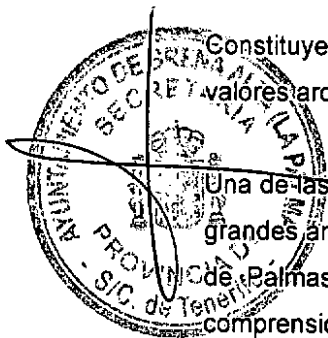


En ningún caso se permitirá la edificación en los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, ni en los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral.

Este Plan General ha de establecer las características de la edificación en suelo rústico en función de la satisfacción mínima y suficiente de las necesidades propias de cada uso, y su compatibilidad con las características del territorio. Especialmente deberán establecerse sus condiciones de edificabilidad, altura, ocupación, distancia entre edificaciones, implantación topográfica y paisajística, con expresa referencia a los accesos y el entorno.

Asimismo este Plan, en tanto habilita la localización de la edificación en suelo rústico, ha de controlar sus condiciones de implantación en el territorio y los impactos producidos, y establecerán las medidas correctoras y compensatorias que sean procedentes.

Constituye un objetivo básico de este Plan favorecer la recuperación del patrimonio con valores arquitectónicos, históricos y culturales existentes.



Una de las finalidades básicas de este Planeamiento es la protección y conservación de los grandes ámbitos de suelo agrícola, especialmente en las zonas peri urbanas de los núcleos de Palmasol, San Miguel y Buenavista, en tanto, constituye un elemento básico en la comprensión de este Municipio.

CRITERIO VI. RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRICOLAS

Los criterios para la delimitación de los asentamientos, serán:

- El grado de colmatación edificatoria y antropización del suelo.
- El carácter tradicional del asentamiento y su evolución histórica.
- Las dotaciones infraestructurales que posee.
- Su delimitación se ha de realizar en términos de vinculación a un predio, por lo que habrá de tenerse en cuenta necesariamente la estructura de la propiedad en cada caso.

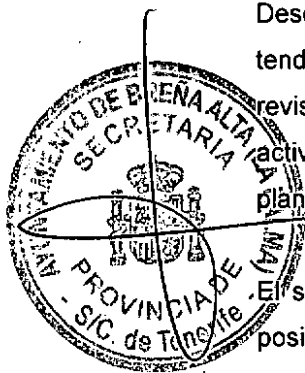


El Plan General establecerá la capacidad máxima de cada asentamiento en términos de densidad y de edificabilidad. Asimismo, independientemente de las previsiones de crecimiento, se reservarán suelos para dotación de equipamientos y servicios y política de viviendas, en los términos establecidos en el TRLotc-Lenac.

CRITERIO VII. RESPECTO AL TRATAMIENTO DEL MEDIO URBANO.

- Compacidad y renovación.

Desde el Plan General se establecerán límites al crecimiento urbano por extensión, que tendrá carácter excepcional, fundamentalmente con destino industrial o terciario, revisándose las previsiones en suelo urbano o urbanizable no desarrolladas, reorientando la actividad urbanizadora y edificadora a la renovación urbana y el desarrollo de las áreas ya planificadas.



El suelo del Sector de San Pedro-El Porvenir-Buenavista, se reordenará con criterios de posibilitar el alcance o superación de la densidad y la edificabilidad existente.

Los suelos urbanos, y los urbanizables con destino residencial, no desarrollados, con una densidad o una edificabilidad bruta inferiores a 50 viviendas/Ha o 0,60 m²/m², serán objeto de reordenación que posibilite el alcance o superación de la densidad y edificabilidad señaladas.

- ordenación urbana.

El Plan General establecerá su modelo territorial sobre el principio de la pluralidad y compatibilidad de usos en suelo urbano, principio que informará la ordenación urbanística que proponga. Sus determinaciones en relación a la edificación, darán respuesta a las necesidades que se deriven de los distintos usos posibles en función de las condiciones de compatibilidad que establezca.

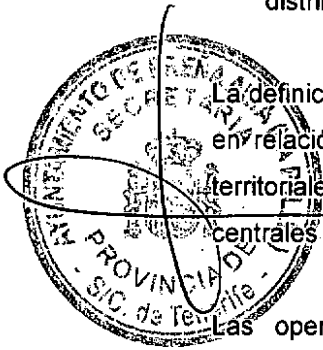
La ordenación urbanística analizará las condiciones climáticas de las distintas zonas del territorio que ordene, cuyos efectos tendrá en cuenta en la configuración de la estructura



urbana que establezca. El diseño de los espacios públicos y la disposición y características de las edificaciones incluirán estos criterios.

El planeamiento urbanístico incluirá entre sus determinaciones, de modo específico, la definición de previsiones de ordenación física, normativa y fórmulas de gestión en relación a las siguientes materias:

- el equipamiento del suelo urbano.
- el paisaje y el tratamiento de bordes.
- rehabilitación del espacio público.
- renovación de la sección transversal de las calles.
- política de transportes colectivos y de aparcamientos (planeamiento físico y vinculación de suelo).
- galerías transitables bajo las vías y otros espacios públicos para las canalizaciones de distribución (o recogida) de suministros, energía y servicios.



La definición geográfica de los límites de la urbanización (nueva o a renovar) se establecerá en relación con: la topografía, el paisaje, las infraestructuras (vías interurbanas), piezas territoriales singulares (costas, cauces) y sombras ambientales proyectadas (Aeropuertos, centrales térmicas, depuradoras, instalaciones ganaderas).

Las operaciones de renovación urbana habrán de estar encaminada, ineludible y simultáneamente al esponjamiento de la trama y densificación media del área en modo tal que el porcentaje de incremento de la densidad no podrá superar al crecimiento porcentual del suelo libre público que se produzca.

Este Plan General plantea parques y áreas recreativas en el entorno de los núcleos urbanos, con dotación amplia de aparcamientos, para atraer hacia ellas a la población, liberando de tal presión a los espacios naturales y rústicos del Municipio y de la isla.



CRITERIO VIII. RESPECTO AL TURISMO.

Dentro de los criterios de Planeamiento respecto al turismo, en el proceso de adaptación de este PGO al PTET_{LP} recientemente aprobado, se hace necesario introducir un conjunto de criterios relacionados con el objetivo general expresado en el Art. 3 de la Ley 6/2002 referente a la obtención de un desarrollo económico insular que sea socialmente equilibrado y ambientalmente respetuoso, concretamente:

- Consecución de un modelo municipal basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
- Incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística, dentro del modelo de ordenación insular establecido en el PTET_{LP}.
- Respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas zonas del municipio.

Consolidación de un sistema económico municipal con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas locales.

Adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial del municipio, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.

- Integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.
- Garantizar la calidad del producto turístico, manteniendo las condiciones de aislamiento y contacto con los recursos agrarios, naturales y paisajísticos, así como el razonable alejamiento de los asentamientos poblacionales rurales, evitando los efectos negativos que se pueden producir en ambos sentidos.

Asimismo, los criterios específicos de este PGO, respecto al turismo, son los siguientes:

- Adecuación paisajística.

La variable paisajística y su adecuación, constituyen un pilar básico del Planeamiento Municipal, exigiéndose de cualquier actuación edificatoria u otra índole, ha de adecuarse a las características del paisaje, los ecosistemas y otros rasgos de identidad o valores naturales de los lugares de implantación.



Con carácter general, se plantea la protección de todas las formaciones orográficas singulares y los relieves definidores del paisaje en todo el territorio municipal, salvo en el Parque Natural Cumbre Vieja, el Monumento Natural Risco de La Concepción y el Sitio de Interés Científico de Juan Mayor, que no son competencia de este Plan.

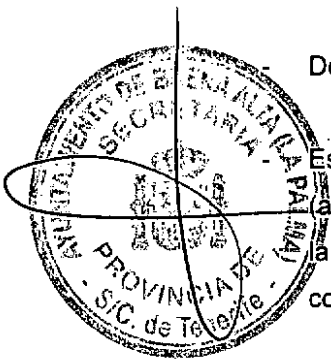
Se excluye del proceso edificatorio los bordes de acantilados, cornisas, con objeto de evitar la ruptura del perfil natural de dichas formaciones. También se excluyen con carácter general los suelos de barrancos y las cresterías que definen el horizonte escenográfico de dichos espacios.

- Equipamientos turísticos.

Desde el Plan General se habrán de incentivar las actividades empresariales que incrementen los equipamientos y las actividades de servicio y, a tal fin, se plantean las siguientes acciones:

Detectar y definir las oportunidades para su establecimiento.

Establecer previsiones para equipamiento común a la población local y a la visitante (auditorios de música, centros de espectáculo, deportivos o mixtos), que desarrollen la oferta de ocio, recreativa y cultural, aprovechando la economía de escala del conjunto de potenciales usuarios.



CRITERIO IX. RESPECTO AL PAISAJE.

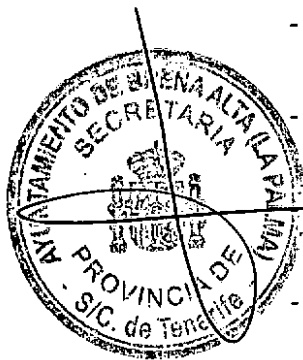
- El paisaje como categoría en la planificación.

El paisaje constituye en este Plan General un elemento básico en la planificación del territorio, cuya consideración y análisis producen decisiones directas en la ordenación, tales como preservación de áreas vacantes, corrección de dinámicas y tendencias, utilización como recurso, etc.



En este sentido se plantean los siguientes aspectos y análisis:

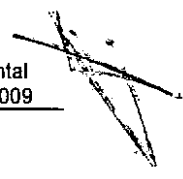
- Insolación y reflectividad.
- Identificación y aportación de nuevos valores escénicos mediante el diseño.
- Nuevos roles de elementos singulares del paisaje abandonado o deteriorado, como banales, terraplenes, canteras y otros.
- Escala y características de los proyectos necesarios para reservar, restaurar o rehacer el paisaje.
- Criterios para actuaciones territoriales que destaquen el valor del paisaje.
- Mejoras en el sistema de infraestructuras de accesibilidad, energéticas, hídricas y de residuos.
- Identificación de puntos, recorridos panorámicos singulares e impactos percibidos desde las principales vías de comunicación.
- Análisis y propuestas para la mejora de la percepción estática y dinámica desde las principales vías de comunicación.
- Criterios relativos a los grandes objetos y los elementos repetitivos, como infraestructuras puntuales destacadas, publicidad y mobiliario, vallados y cierres, grandes dotaciones, gasolineras y otros.



El Plan General establecerá áreas para su ordenación paisajística pormenorizada, mediante Planes Especiales de Ordenación. Dichos instrumentos de planeamiento contemplarán necesariamente las previsiones económicas para su gestión. Estos Planes se desarrollarán fundamentalmente en cada uno de las unidades de paisaje que conforman el Término Municipal de Breña Alta, las zonas superiores de los Asentamientos de San Isidro y Botazó, y el entorno inmediato de la Carretera Insular LP-3.

Las estructuras rurales existentes del Municipio de Breña Alta, desde las limitaciones de un Planeamiento Municipal, han de tener en este Plan General, las siguientes consideraciones:

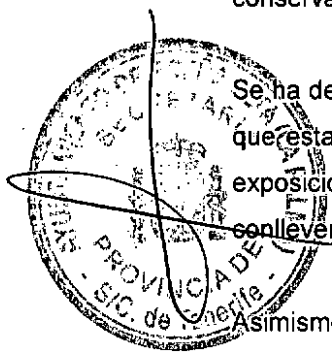
- a) La mayor parte del conjunto de estructuras y elementos que aún conforman y caracterizan el extenso y antropizado paisaje agrícola tradicional, debe considerarse patrimonio de valor etnográfico, por ser testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo canario.



- b) El conjunto de las estructuras rurales constituye la más apreciada caracterización del paisaje tradicional de Canarias, merecedor de una protección efectiva, integral, y general, sea cual sea su estado de conservación.
- c) En caso de ser justificado y autorizado su derribo, se adoptarán las medidas oportunas para reutilizar adecuadamente los materiales afectados, preferentemente en obras de restauración de naturaleza análoga.

Principios similares a los señalados en el número precedente se aplicarán a la conservación de toda la arquitectura tradicional, tanto urbana como rural.

Desde el Plan General se crearán las condiciones en lo posible para la aplicación de una política centrada en la adecuada ordenación del diseño vegetal y el arbolado, en especial el mantenimiento y recuperación del arbolado existente en el medio rural, mediante la conservación o rehabilitación de las características ecológicas y culturales de cada entorno.



Se ha de prever en este Plan que los Proyectos de Obras y Urbanización y los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de que deriven, establecerán una detallada exposición y justificación de la gestión del movimiento de tierras o demoliciones que conlleven.

Asimismo se tendrá en cuenta que en la ordenación, diseño y tratamiento de los diferentes espacios urbanos, rurales y naturales, deberán tener en cuenta las afecciones sonoras y plantear formas adecuadas para su protección, tratamiento y gestión.

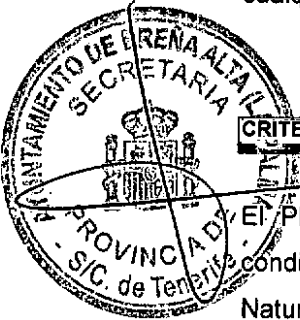
CRITERIO X. RESPECTO AL VALOR ESTRATÉGICO DEL PATRIMONIO NATURAL DEL MUNICIPIO.

La preservación de la biodiversidad se ha convertido en un objetivo fundamental de todas las políticas de conservación de la naturaleza, entendiéndose por conservación el conjunto de medidas encaminadas al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, la preservación de la diversidad genética y la utilización ordenada de los recursos naturales y culturales. En Canarias, este objetivo se constituye en prioritario atendiendo a la especial riqueza de nuestro Patrimonio Natural que nos sitúa como principal centro de biodiversidad de Europa y uno de los más importantes a nivel mundial.



A su vez, la escasez de recursos, como el agua, y el alto consumo de los no renovables, como el suelo, requieren de especial atención con objeto de mejorar los procesos de gestión y aprovechamiento.

Requisito previo y necesario de sustentabilidad del modelo es articular los mecanismos necesarios que propicien la conservación de la biodiversidad y el uso racional y eficiente de los recursos naturales, compatibilizándolo con un equilibrado desarrollo económico y social. La adecuada valoración de nuestro Patrimonio Natural no es, por tanto, uno más de los problemas que tenemos que afrontar, sino que es la base de nuestro crecimiento, cualquiera que sea el modelo definitivo; perderlo sería invertir el proceso.



CRITERIO XI. RESPECTO AL PATRIMONIO NATURAL DEL MUNICIPIO.

El Planeamiento Municipal, como instrumento de ordenación territorial, dentro de sus condicionantes, ha de establecer las bases de control sobre la gestión de los Recursos Naturales, de modo que permitan su aprovechamiento racional, eficiente y duradero para satisfacer las necesidades de desarrollo actual y futuro de su población.

Desde el Plan General se establecerán normas de protección del Medio Ambiente y reguladoras de los recursos naturales, no incluidos en la Legislación Autonómica, para evitar actuaciones oportunista e insolidarias.

Se ordenará la actividad industrial desde criterios de máxima concentración, evitando superar niveles de perjuicios para el entorno, y prestando especial atención a los efectos ambientales sinérgicos que se pudieran producir. Asimismo se crearán las condiciones en cuanto a planificación, para aplicar políticas tendentes a la erradicación de las pequeñas actividades industriales incompatibles con la residencia, de múltiples efectos negativos.

Desde el Planeamiento se utilizarán criterios de concentración urbana y rural con el fin de facilitar la gestión de las infraestructuras, en particular las relacionadas con el agua: abastecimientos, depuración y vertidos.

Desde el Plan General, se protegerá mediante la delimitación de zonas y categorías, el hábitat relacionado con las aguas interiores, específicamente los barrancos, los humedales

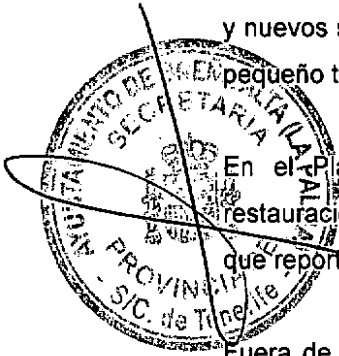


y la costa, así como las áreas básicas que favorecen la recarga de los acuíferos.

Este Planeamiento protegerá especialmente los recursos forestales del Municipio, no incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Desde el Plan General, se incluirán en áreas de especial protección, para la posterior regulación de su conservación, todos los componentes de la biodiversidad, tales como especies, subespecies y poblaciones autóctonas, cuya evaluación figura en la Memoria Ambiental del Avance de Planeamiento de este PGO.

Desde el Planeamiento Municipal se tratará de impedir la fragmentación ecológica, es decir, los usos y actividades permitidos en el medio natural deberán evitar, en la medida de lo posible, afecciones a los hábitats naturales que impidan el libre movimiento de las especies o limiten la interrelación de los componentes de la biodiversidad dentro de un mismo hábitat. A tal fin, en este sentido, se controlan, con las limitaciones de este Plan, la introducción de infraestructuras para tráfico rodado; nuevos tendidos aéreos o subterráneos, canalizaciones y nuevos senderos que fragmentan los hábitat naturales mejor conservados en unidades de pequeño tamaño o de baja relación área/ perímetro.



En el Plan General, se delimitarán zonas susceptibles de aplicársele políticas de restauración ecológica, en especial, de restauración forestal por los innegables beneficios que reporta al mantenimiento de determinados procesos ecológicos esenciales.

Fuera de los espacios incluidos en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se delimitan zonas que reúnen algunos de los requisitos establecidos en el Art. 48.2 del TRLotc-Lenac.

Se delimitarán aquellas zonas susceptibles de albergar parques de energías alternativas renovables: eólicas, solar, etc..., así como aquellos equipamientos aislados para tratamiento y reciclaje de residuos.



CRITERIO XII. RESPECTO AL TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA: HACIA UN MODELO SUSTENTABLE

No podemos conseguir los objetivos sociales y, probablemente, tampoco los ambientales, sin articular un sistema económico que lo sustente. Canarias tiene condiciones inmejorables para basar su desarrollo económico en el sector turístico, que constituye la primera industria mundial, y gracias al que hemos adquirido los niveles de bienestar y riqueza de los que disfrutamos en la actualidad. Ahora bien, el empuje de este sector tiene que ser perceptible en el resto de los sectores económicos, básicamente el agrícola y el industrial, y en el resto de las variables del modelo; esto es, la ambiental y la social.

El sector turístico debe ser el impulsor de la diversificación económica y de la potenciación de las labores de investigación, desarrollo e innovación tecnológica y científica; y debe servir para dotar a nuestra sociedad de una estructura sólida, estable, equilibrada y formada, mejorando nuestros niveles de riqueza, integración y empleo.





2.1.3. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

Como objetivo fundamental de la revisión de este Plan General se entiende la ordenación física del territorio, dentro de las limitaciones que imponen las características del Municipio.

La orientación en el Planeamiento estará en función de los criterios que se han considerado propios para fundamentar los objetivos concretos que posibiliten un sistema coherente de soluciones.

Consecuentemente con lo expuesto se plantean en el Plan General de Ordenación de Breña Alta los siguientes objetivos:

OBJETIVO 1. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y RECURSOS NATURALES

La protección de los espacios naturales de especial valor y la conservación integral de los de valor inestimable resulta imprescindible. Si bien el TRLotc-Lenac cubre esa necesidad, habría que complementarla con la aprobación de los instrumentos de ordenación de los distintos Espacios Naturales Protegidos pertenecientes a la red Canaria, que afectan a este Municipio

Desde este Plan General se plantea como objetivo de planeamiento la protección de los espacios naturales, entendiéndolo esta protección no como "congelación" de los mismos, ni con un espíritu conservacionista a ultranza, sino admitiendo la posibilidad de actuaciones con carácter puntual, previo estudio y evaluación de las mismas, y el modo en que se implantan en el medio, conforme a las condiciones para la introducción establecidas en el régimen de suelo rústico.

OBJETIVO 2. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA

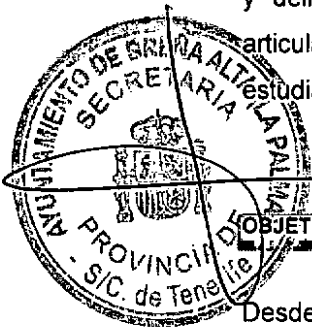
Se plantea la protección y conservación del espacio agrícola desde su doble función - productiva y paisajística-, y entendiéndolo que se trata de un espacio en el que cabrían modificaciones de cultivos, pero nunca transformaciones para su urbanización.



Específicamente serán objeto de esta clasificación los territorios dedicados o susceptibles de dedicar hoy en día al cultivo intensivo del plátano, y aquellos destinados o potencialmente aptos para la agricultura extensiva de autoabastecimiento en las medianías.

Se plantea asimismo la conceptualización del espacio agrícola como soporte de actividades innovadoras complementarias de las actividades agrarias y compatibles con los recursos agronómicos, con el objetivo de diversificar la actividad económica, mejorar la renta de los agricultores y posibilitar la fijación de población en las medianías.

La protección del suelo agrícola ha de entenderse no sólo como productor de los recursos económicos, sino como elemento fundamental del paisaje, preservándolo de las edificaciones y delimitándolo con criterios objetivos y de racionalidad respecto a la separación y/o articulación entre las zonas de cultivo y las áreas urbanas y asentamientos rurales, así como estudiando la interacción entre los Núcleos Rurales y los distintos tipos de suelo agrícola.



OBJETIVO 3. PRESERVACIÓN DEL BORDE COSTERO

Desde el Plan General de Ordenación se plantea como objetivo la protección de la costa del Municipio, de sus acantilados y la Playa de Bajamar, favoreciendo su accesibilidad y evitando su ocupación, así como la transformación morfológica, tanto por la acción del proceso urbanizador como del proceso de ocupación agrícola.

Para ello se aplicarán las disposiciones de la vigente Ley de Costas, y se establecerá la Normativa Complementaria específica.

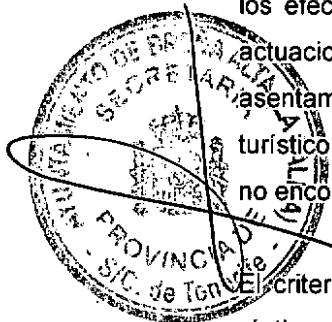
OBJETIVO 4. CREACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

Se plantea la potenciación de un modelo turístico de pequeña escala, de carácter fragmentado, que se sustente en el patrimonio natural y cultural del Municipio. Este modelo ha de representar una alternativa complementaria al sector agrícola, pero nunca como alternativa sustitutoria.



Las características socioeconómicas del municipio, la geomorfología del territorio, y los recursos naturales con los que cuenta, hacen aconsejable el desarrollo de actuaciones turísticas de carácter puntual, y previa cualificación del tipo de actuación y el modo en que se implanta.

Este Plan General descarta la posibilidad de autorizar el uso turístico en los asentamientos, tanto rurales como agrícolas, al entender que no se cumplen las condiciones generales exigidas por la Norma 17.1.a) del PTET_{LP} para la introducción de actuaciones turísticas en dicha categoría de suelo rústico, concretamente la expresa justificación por el Planeamiento Municipal respecto a la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios, u otros, que supongan un recurso suficiente sobre el que se apoye la actuación, así como al entenderse que la densidad de viviendas existentes y previstas en la totalidad de los asentamientos rurales y los criterios adoptados para su delimitación, impiden resolver la compatibilidad del uso turístico con el residencial rural, y concretamente los efectos de pérdida de calidad que la vivienda rural produce sistemáticamente en las actuaciones turísticas muy próximas. Asimismo, examinados las características de los asentamientos agrícolas delimitados, no se considera conveniente la introducción del uso turístico, al no poderse garantizar su compatibilidad con los usos agropecuarios previstos, y no encontrarse especiales recursos que lo justifiquen.



El criterio adoptado en este Plan General para la introducción del uso turístico en suelo rústico, dentro de las limitaciones que devienen del PTET_{LP}, es la de posibilitar su introducción fundamentalmente en los espacios agrarios de medianías no ocupados por la edificación, que permiten garantizar unas condiciones de calidad, aislamiento y singularidad, al constituir espacios menos antropizados y alterados, con valores paisajísticos y agrarios, y permitir un mayor alejamiento de las zonas con mayor densidad de población rural. Todo ello en aras a garantizar los mínimos de calidad exigibles a toda actuación turística en el medio rural. Se corresponde fundamentalmente con las áreas de suelo rústico categorizada de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e) y de forma excepcional con las de Protección Ambiental Paisajística (RPP).

Se plantea asimismo, la implantación de un Centro Turístico de alta calidad apoyado en el Complejo Turístico y de Golf inicialmente planificado en zona de La Pavona (PGO 89), hoy confirmado por el PTET_{LP}, que habrá de conformarse como un Equipamiento Complementario



del modelo turístico insular, por tanto entendido como una actuación de interés general, de carácter lucrativo y de iniciativa privada.

OBJETIVO 5. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL

Las características físicas del Municipio de Breña Alta, así como la red de transportes y comunicaciones insular y la planificación urbanística llevada a cabo en las últimas dos décadas, han originado una tipología de asentamientos residenciales con un alto grado de desestructuración.

Este Plan General de Ordenación se marca como objetivo la ordenación y estructuración de estos núcleos residenciales (núcleos urbanos y asentamientos rurales), consolidando la oferta residencial en los mismos, y evitando la sistemática dispersión existente sobre el suelo rústico, ocasionada por la continuada presión de la demanda que sobre el mismo existe.

En correspondencia con lo anterior, se han de potenciar los núcleos urbanos y rurales y asentamientos existentes, que por otra parte sus implantaciones han sido respetuosas con las áreas cultivables aún a pesar de ir en detrimento de su estructura organizativa y de accesibilidad. Se propone la potenciación de los asentamientos tradicionales desde un criterio favorecedor al crecimiento, y la dotación de infraestructuras y equipamientos. En este sentido se plantean los siguientes objetivos:

- Mantenimiento de la dinámica de crecimiento residencial de los núcleos de San Pedro, El Llanito-San Miguel y La Cuesta, introduciendo unos contenidos urbanos de mayor claridad en la ordenación, introduciendo tipologías edificatorias de mayor aceptación por la población, y previendo reservas para suelo dotacional.
- Potenciación urbana del eje San Pedro-El Porvenir-Buenavista, sobre el que graviten el sistema dotacional y de servicios municipal, y que sirva de elemento de articulación del conjunto de sectores periféricos al mismo.



- Articulación de los sectores de Suelo Urbano de La Caldereta, La Grama y Palmasol, con el resto del territorio municipal.

OBJETIVO 6. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.

La posición estratégica del Término Municipal de Breña Alta en la isla es evidente, proximidad al Puerto y Aeropuerto, posición central, perfecta conexión viaria con el resto del territorio insular, disposición de reservas de suelos estratégicos (antiguo aeropuerto de Buenavista, Bajamar, La Grama, etc...). Este hecho, obliga a considerar en la ordenación un rol diferenciado respecto a las actividades industriales y terciarias de carácter supramunicipal y por tanto, a la previsión de Suelo Industrial y terciario, donde se puedan concentrar todas las industrias ligadas al sector de producción y servicios (agricultura, logística, ocio, servicios generales, etc...), así como todas aquellas actividades de difícil encaje en la trama urbana residencial y en el medio rural, y que actualmente están produciendo distorsiones tanto a nivel medioambiental como legal.

Como consecuencia de lo cual se plantean los siguientes objetivos inmediatos:

▪ Implantación de un área estratégica de equipamiento y servicios generales en el "Antiguo Aeropuerto de Buenavista" (Su confirmación dependerá del PIO_{LP}).

▪ Implantación de un área estratégica de equipamientos y servicios en Bajamar (Su confirmación dependerá del PIO_{LP}).

- Recalificación a uso industrial, comercial y de servicios del sector Agroindustrial de Buenavista, previéndose su ensanche hacia los terrenos situados al Norte del mismo.
- Potenciación del enclave de El Molino para uso comercial y terciario.
- Mantenimiento del enclave estratégico de Bajamar 2 (Unelco y Dishell) y el de Urpal, si bien se comparte el objetivo a largo plazo de superación de esta realidad industrial, así como la ordenación conjunta y unitaria de toda la Bahía de Santa Cruz de La Palma desde "El Barranco del Carmen" hasta "Los Cuarteles" (Su confirmación dependerá del PIO_{LP}).



OBJETIVO 7. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Examinadas las consecuencias de la aplicación del Plan General de Ordenación del año 89, cuyo grado de cumplimiento en cuanto a previsiones es muy alto, se hace necesario la ordenación y estructuración de los distintos sectores de suelo urbano, así como su colmatación y encauzamiento de los futuros desarrollos.

Fundamentalmente el área de San Pedro, El Porvenir y Buenavista, es decir, la limitada por el Barranco de Aduares, al Sur; la Ctra. LP-3, al Norte y Este; y la misma Ctra. (nueva alternativa adoptada) con la zona del Roble por el Poniente, está llamada a una ordenación unitaria, así como a resolver su estructuración con el restante territorio municipal, la Comarca y la Isla.

La adopción de soluciones que no hipotequen el futuro constituye otro objetivo básico de la ordenación de las distintas áreas territoriales del Municipio.

Independientemente de los objetivos generales anteriores, este Plan General, se plantea la reordenación interior de los Núcleos Urbanos, mediante la previsión de pequeños sectores de Suelo Urbanizable en las áreas intersticiales de la trama urbana, así como otros, igualmente de modesta dimensión, para la solución de las zonas perimetrales y su articulación con el suelo rústico circundante. Todo ello dentro de los criterios antedichos respecto a los límites territoriales del crecimiento.

En general, no se persigue un incremento excesivo de las densidades urbanas, si bien se reconoce el carácter de bien escaso que tiene el suelo urbano en nuestra isla, así como la necesidad de su racional utilización y la creación de tramas urbanas complejas que satisfagan las necesidades de nuestra sociedad, de forma tal que el modelo urbano adoptado en cada caso, dé una eficaz respuesta a los distintos usos permitidos, así como a su compatibilidad.

Se plantea asimismo, como objetivo básico, dentro de tratamiento, ordenación y rehabilitación del medio urbano, la previsión de suelo para plazas, parques y espacios libres públicos en general, cuya localización y disposición, dentro de la trama urbana o en su área de influencia, responda fundamentalmente a los criterios de utilidad y funcionalidad.



Por último, constituyen un objetivo fundamental de la ordenación urbana, la adecuada dotación de equipamientos y servicios públicos y privados, que independientemente de su correcto dimensionado respecto a las necesidades de la población, ha de localizarse estratégicamente en aras a la obtención de distintas centralidades que contribuyan a la adecuada estructuración de cada núcleo.

En línea con lo anterior, se plantean como objetivos específicos:

- Generación de una gran centralidad urbana y municipal, que concentre el Ayuntamiento, la Iglesia de San Pedro, el Equipamiento Cultural, el Asistencial de 3ª Edad y de los jóvenes, el de Ocio Privado, y el Comercial, en torno a la Plaza de Bujaz y su explanada inferior, la Plaza de la Constitución, Plaza de la Lealtad, Plazuela de Panchito, y la peatonalización de las Calles Blas Pérez González y último tramo de la Calle Treinta de Mayo.
- Creación del Parque Urbano de Los Álamos, al otro extremo del eje viario principal, Avda. Tres de Mayo (Travesía Urbana de San Pedro de la LP-202), en el Barranco del mismo nombre, estaríamos hablando de una segunda centralidad, adoptándose un modelo de ordenación "en pesa", interrelacionado por la antedicha calle, cuya recalificación se hace necesaria.
- Tratamiento del borde Sur del núcleo de San Pedro, sobre el Barranco del Llanito y Aguacencio, que incluye la creación de un parque urbano en esa zona, estructurado por la nueva vía prevista en el borde Norte del mismo.
- Reordenación del área de entrada al núcleo de San Pedro desde el Cruce del Molino, creándose un conjunto de espacios ajardinados.
- Remate y ordenación del borde Este del Núcleo de San Pedro sobre la Ctra. LP-3.
- Ensanche y remate del núcleo de El Porvenir y su articulación con el Núcleo de San Pedro.

OBJETIVO 8. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO

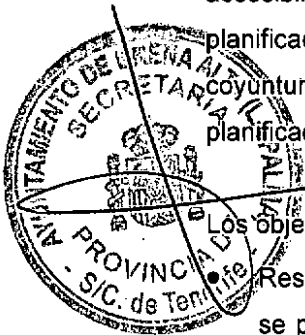
Este Plan General, como objetivo fundamental, persigue la protección y conservación del patrimonio edificado, arqueológico y medioambiental del Municipio, mediante la delimitación de zonas, así como la inclusión de elementos puntuales, sometidos ambos a normativas especiales de protección.



Independientemente de la protección intrínseca, es decir, la que deriva de unos valores concretos que se reconocen, se persigue la protección global, o protección del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico, entendido este último, desde el mantenimiento de características ambientales.

OBJETIVO 9. EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

La estratégica topología del municipio de Breña Alta en el territorio y estructura insular, obliga a una adecuada planificación del sistema viario, y en general de la red de accesibilidad territorial, a largo plazo, necesariamente articulada y condicionada por la planificación supramunicipal, insular, territorial y sectorial. Por otra parte, la especial coyuntura de la isla de La Palma obliga a la adopción de soluciones coordinadas con dicha planificación superior.



Los objetivos concretos de este Plan General respecto a la red viaria son los siguientes:

- Reservar preventivamente una banda suficiente del corredor actual de la LP-2 para que se pueda realizar la duplicación de la plataforma existente, sin perjuicio de que por el Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma o Plan Insular de Ordenación, resulte otra alternativa viaria.
- Implantación de la alternativa adoptada para el ramal de conexión entre la vía exterior de Santa Cruz de la Palma y la Ctra. LP-3 a la altura de la Curva de La Grama. La solución aportada discurre totalmente en túnel bajo el Monumento Natural Risco de La Concepción.
- Creación de una vía de desahogo del Núcleo de San Pedro, entre el Porvenir y El Llanito, que lo libere del tráfico Norte-Sur que actualmente lo cruza a través de la Calle Treinta de Mayo (Travesía urbana de la LP-202), propiciando la creación de la centralidad urbana anteriormente indicada.
- Implantación de la solución adoptada para el Cruce del Molino.
- Vía de conexión entre la Ctra. LP-202 y la LP-204 a lo largo del margen Norte del Barranco de Aguacencio.
- Rectificación y mejora del Camino de La Calafata y su enlace con la LP-202 y LP-3.
- Implantación del sistema viario propuesto de 3º Nivel, municipal y capilar.



OBJETIVO 10. ALTERNATIVAS A LA DEMANDA DE VIVIENDA PÚBLICA.

Independientemente de las exigencias legales que obligan a reservar un porcentaje mínimo de suelo residencial, resultante de la ordenación de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Este Plan General se plantea como un objetivo básico, continuando con la dinámica de promoción que el Ayuntamiento de Breña Alta ha llevado en estos últimos años, la constitución de patrimonios públicos de suelo con esta finalidad.

2.1.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOG. 54.3., 54.4 Y DOG 55 c)

2.1.4.1. Justificación de la DOG 54.3. Actuaciones previstas para el medio rural

La delimitación y ordenación de los Asentamientos Rurales, en tanto ha conllevado un necesario acuerdo entre Ayuntamiento y Comisión de Seguimiento del PGO, han sido concertadas por ambas partes y recogida en este documento de Aprobación Provisional.

La DOG 54.3., establece que los Planes Generales deberán definir actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural, mediante el fortalecimiento de los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos y limitando el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema

En cumplimiento de dicha directriz, este Plan General, como objetivo básico de Planeamiento, establece el mantenimiento de la población del medio rural, para lo cual se plantea una ordenación cuya finalidad primordial reside en la equiparación de la calidad de vida, al menos en lo referente a satisfacción de servicios, dotaciones y equipamientos básicos, así como en la funcionalidad del sistema de accesibilidad y conectividad, a las unidades propias del medio urbano. Para la obtención de este objetivo se han previsto las siguientes previsiones de ordenación:

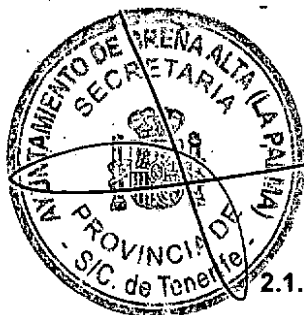
- Mejora del sistema viario en todos sus niveles, así como de las conexiones con el sistema territorial de transporte y comunicaciones. Para lo cual, se adopta una sección



tipo, así como la línea de vallado de parcela a efectos de la protección. También se prevé suelo para aparcamientos vinculados al viario.

- Creación de centralidades en cada una de las áreas territoriales de asentamientos considerados.
- Incorporación a los asentamientos de los suelos vacantes interiores, en áreas a delimitar exclusivamente el crecimiento al endógeno o de colmatación interior. Téngase en cuenta que el fomento del establecimiento poblacional constituye una medida efectiva para el mantenimiento y recuperación del medio rural.
- El mantenimiento de unas densidades de población, por debajo de las 10 Vdas/Ha, en aras a la conservación de las características rurales de los asentamientos.

Mejora de las infraestructuras.



2.1.4.2. Justificación de la DOG 54.4. Actuaciones previstas para el medio urbano.

La DOG 54.4, establece los objetivos que el sistema de planeamiento urbanístico ha de adoptar para la ordenación de los núcleos urbanos, dirigidos básicamente en consecución del desarrollo de unas ciudades social y funcionalmente más ricas y complejas, diversificando las distintas funcionalidades y centralidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximas y adecuadas a sus necesidades.

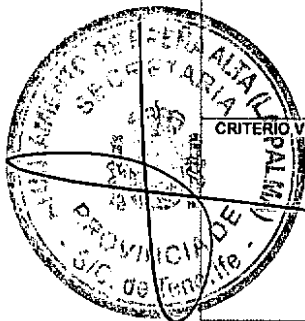
Con objeto de justificar pormenorizadamente el cumplimiento de dicha Directriz, se introduce este apartado en esta memoria justificativa.

CRITERIOS Y OBJETIVOS ADOPTADOS RESPECTO A LOS NÚCLEOS URBANOS: PROPUESTA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOG. 54.4



INDICE.

CRITERIO I.	REQUALIFICACIÓN DEL TEJIDO URBANO, ASÍ COMO PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL, LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y LAS ÁREAS CON VALORES URBANOS DE INTERÉS	
	OBJETIVO I.1:	PROPICIAR LA DIVERSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO
	OBJETIVO I.2:	ARTICULACION Y REMATE DE LA TRAMA URBANA CON EL MEDIO RURAL CIRCUNDANTE.
	OBJETIVO I.3:	BUSCAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES
	OBJETIVO I.4:	COMPATIBILIZAR EL DESARROLLO URBANÍSTICO CON EL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE SU ENTORNO
	OBJETIVO I.5:	CONTRIBUIR AL ESTABLECIMIENTO DE UNA IMAGEN ATRACTIVA, MODERNA Y COMPETITIVA DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y DEL MUNICIPIO
	OBJETIVO I.6:	PROMOVER LA ADECUADA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS USOS Y ACTUACIONES CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN DEL MUNICIPIO
	OBJETIVO I.7:	INVENTARIAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO DE INTERÉS PARA EL MUNICIPIO Y DICTAR NORMAS PARA EL MISMO QUE IMPIDAN SU DESTRUCCIÓN O MENOSCABO
CRITERIO II.	LA DEFINICIÓN DE LAS REDES PRIMARIAS DE UN NUEVO MODELO URBANO-TERRITORIAL.	
	OBJETIVO II.1	LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL.
	OBJETIVO II.2	LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN URBANA.
OBJETIVO II.3	GARANTIZAR UN NIVEL ADECUADO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES A LOS CIUDADANOS.	
CRITERIO III.	DEFINICIÓN DE UN NUEVO MODELO DE LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES.	
CRITERIO IV	POTENCIACIÓN DE LOS RECURSOS PRODUCTIVOS Y LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	
	OBJETIVO IV.1	CONVERTIR LA ZONA DE BUENAVISTA DE ARRIBA - AEROPUERTO VIEJO, EN UN CENTRO TERCIARIO DE RANGO INSULAR.
	OBJETIVO IV.2	FOMENTAR EL LIDERAZGO DE BREÑA ALTA COMO CENTRO COMARCAL DE SERVICIOS TERCIARIOS Y COMERCIALES.
	OBJETIVO IV.3	CONTRIBUIR A LA PROTECCION, DE LOS SUELOS AGRARIOS QUE CIRCUNDAN LOS NÚCLEOS URBANOS.
CRITERIO V.	FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA DE TODOS LOS CIUDADANOS	
	OBJETIVO V.1	DISEÑAR LA OFERTA DE LA VIVIENDA DE ACUERDO CON UNA EVALUACIÓN PONDERADA DE LOS DISTINTOS FACTORES QUE CONFORMAN LA DEMANDA
	OBJETIVO V.2	INCENTIVAR LA INICIATIVA PRIVADA EN LA PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.
	OBJETIVO V.3	ESTABLECER UN MARCO ADECUADO QUE FOMENTE LA COORDINACIÓN ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
	OBJETIVO V.4	FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN ÁREAS CONSOLIDADAS.
CRITERIO VI	LA MEJORA DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.	
	OBJETIVO VI.1	CONSIDERAR LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE LA COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA.
	OBJETIVO VI.2	LA NECESARIA VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS
CRITERIO VII	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO	
	OBJETIVO VII.1	LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO COMO ELEMENTO ACTIVO ESENCIAL PARA LA REGULACIÓN DEL MERCADO.
	OBJETIVO VII.2	UTILIZAR PONDERADAMENTE EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.
	OBJETIVO VII.3	FACILITAR LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS QUE GENERE LA ACCIÓN URBANÍSTICA DE LOS ENTES PÚBLICOS
	OBJETIVO VII.4	POTENCIAR LA ACTUACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL PROCESO DE PLANEAMIENTO





CRITERIO I. RECUALIFICACIÓN DEL TEJIDO URBANO, ASÍ COMO PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL, LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y LAS ÁREAS CON VALORES URBANOS DE INTERÉS

OBJETIVO 1.1: PROPICIAR LA DIVERSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

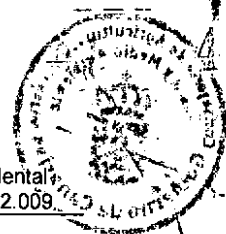
La existencia de actividades diversas, tanto en los nuevos crecimientos como en el espacio urbano consolidado, constituye posiblemente el factor urbanístico que contribuye de forma más general a la protección y mejora del medio urbano. Además, la textura y diversificación de usos en los diferentes sectores urbanos asegura la sostenibilidad del modelo de municipio resultante, conformando una estructura con mayor capacidad de reacción ante coyunturalidades que pudieran surgir en el devenir de los acontecimientos.



La dotación de una textura de usos diversa se asegura, no solamente mediante la aplicación de una correcta calificación pormenorizada del suelo, sino también desde la inducción, a través de la instrumentación de un nivel flexible de determinaciones, de una caracterización tipológica que permita la convivencia de usos dentro de los mismos contenedores edificatorios. Por ello conviene reflexionar sobre el monocultivo imperante en las propuestas de crecimiento urbano de última generación, donde las tipologías residenciales unifamiliares se convierten en oferta prácticamente exclusiva, abocando, en no pocas situaciones a la monofuncionalidad de los productos urbanos resultantes.

Las propuestas contenidas en el presente documento que reflejan la contextualización de este objetivo de ordenación son:

1. Potenciación de una gran oferta dotacional vinculada con el desarrollo de actividades lúdico-deportivas de calidad, localizada en el núcleo de San Pedro.
2. La ordenación del ocio y del deporte como postulado clave de la ordenación ha desencadenado la proyectación de un área de centralidad en el Barranco de Los Álamos, así como la potenciación de un gran espacio deportivo concentrado en San Pedro, ambas ligadas a las actividades colectivas del nuevo modelo de ordenación del núcleo de San Pedro-El Porvenir-Buenavista. La implantación de una oferta de actividades dotacionales representativas (socioculturales, deportivas y de ocio, básicamente), va a posibilitar la configuración de nuevos lugares de centralidad en la



realidad urbana de San Pedro, espacios referentes y simbólicos sobre los que descansa la apuesta por conformar una nueva sintaxis que permita subvertir algunas de las carencias detectadas equilibrando la estructura urbana actual que bascula obsesivamente hacia el área de Plaza de Bujaz. Generar, pues, un núcleo urbano policéntrico, que presente una distribución equilibrada de las actividades centrales lo que, complementariamente, coadyuvará a mejorar las actuales condiciones de movilidad y accesibilidad del espacio urbano. Se trata, en definitiva, de fomentar un hecho urbano más diverso y equipotencial con la finalidad de reducir las necesidades de movilidad de la población.

3. Localización en el área de Buenavista (entorno del antiguo aeropuerto) de un espacio de acogida para el desarrollo de Actividades Económicas emergentes (Centro Terciario, Tecnológico y Comercial) sustentadas en la óptima accesibilidad que presenta el municipio desde las principales arterias de comunicación comarcal e insular (Carretera LP-3, Carretera LP-202, Carretera LP-101, futura variante de conexión de la Vía Exterior de Santa Cruz de La Palma con la Carretera LP-3).

4. Promoción de la mixtura morfológica, funcional y tipológica en los crecimientos residenciales, terciarios y dotacionales previstos como garantía de sostenibilidad del producto resultante. Se fomenta, desde este PGO, por consiguiente, la implantación de ofertas tipológicas mixtas y el desarrollo de una estrategia selectiva con el uso de la tercera dimensión al objeto de introducir en el paisaje urbano objetos figurativos de mayor impronta que coadyuven al reconocimiento del territorio optimizando la capacidad de orientación del usuario. Esta directriz ordenancística se complementa con la localización selectiva de las piezas dotacionales como argumentos de significación de la escena urbana (futuro centro cultural de San Pedro, centro temático de Los Álamos, nudo de enlace de El Molino, enlace de Capote, enlace de la LP-3 con la vía exterior de Santa Cruz de La Palma, futuro mirador de La Estrella, Parque de La Caldereta, Parque de Los Álamos, Parque de la Laja del Barranco, etc...). De la simbiosis proyectual de este objetivo y la configuración de un sistema de espacio colectivo equilibrado resultará un municipio dotado de orden, estructura y sentido común.

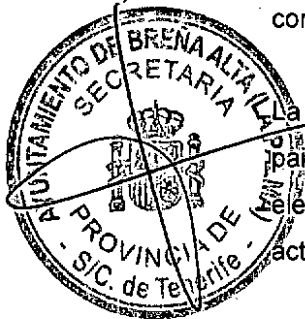
5. Apostar por la materialización de un modelo turístico-cultural equilibrado, donde la oferta de atractivos turísticos (museos, centros de interpretación, restauración, hoteles, etc...) debe asumir un protagonismo clave que mitigue la práctica ausencia de actividad



turística en el municipio. En este sentido, se plantea la actuación singular de La Pavona, denominada SDO-2 por el PTET_{LP}, que comprende un Campo de Golf con Instalaciones Hoteleras asociadas, así como la posibilidad de introducir el uso hotelero en el ámbito urbano de San Pedro, además de abrirse la posibilidad a la introducción del uso turístico en gran parte del medio rural del municipio.

OBJETIVO 1.2: ARTICULACION Y REMATE DE LA TRAMA URBANA CON EL MEDIO RURAL CIRCUNDANTE.

El establecimiento de un límite claro entre la trama urbana y el medio rural de componente fundamentalmente agraria, así como los mecanismos de articulación entre ambos, ha constituido un objetivo básico incorporado en el modelo de ordenación.

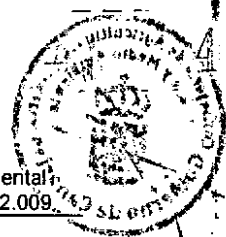


La compatibilización del desarrollo urbano con el mantenimiento de los recursos paisajísticos y concretamente con la preservación del suelo no ocupado, ha constituido un elemento fundamental en la conformación de la imagen del municipio de Breña Alta, actualmente con ciertos atisbos de deterioro.

La ordenación de los bordes, así como la mejora de la percepción de Los ámbitos urbanos del municipio cuando se accede o se observa desde las distintas orientaciones, ha constituido un objetivo básico en la rehabilitación paisajística del municipio (imagen del medio urbano), planteada en la ordenación, que queda patente en lo siguiente:

La percepción del municipio en su conjunto no se puede considerar como buena, variando notablemente en el momento de tomar contacto con el núcleo de San Pedro, y en menor medida con los núcleos de El Llanito y La Cuesta. El impacto visual en los accesos al casco o al municipio presenta problemas patentes, impresión esta que nos queda grabada en la memoria y nos predispone negativamente en la valoración del municipio. Esta imagen, en algunos casos poco gratificante, viene motivada por la mala calidad de la edificación de épocas pasadas, el desorden compositivo y su desestructuración en general.

Examinadas las áreas de percepción paisajística en la aproximación al municipio se han detectado los siguientes puntos clave que han sido abordados en la propuesta de ordenación y necesitan de una prioritaria actuación:



realidad urbana de San Pedro, espacios referentes y simbólicos sobre los que descansa la apuesta por conformar una nueva sintaxis que permita subvertir algunas de las carencias detectadas equilibrando la estructura urbana actual que bascula obsesivamente hacia el área de Plaza de Bujaz. Generar, pues, un núcleo urbano policéntrico, que presente una distribución equilibrada de las actividades centrales lo que, complementariamente, coadyuvará a mejorar las actuales condiciones de movilidad y accesibilidad del espacio urbano. Se trata, en definitiva, de fomentar un hecho urbano más diverso y equipotencial con la finalidad de reducir las necesidades de movilidad de la población.

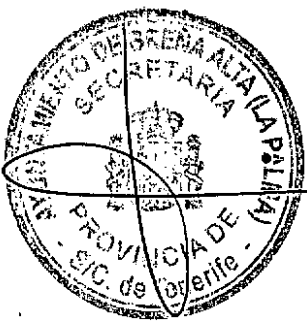
3. Localización en el área de Buenavista (entorno del antiguo aeropuerto) de un espacio de acogida para el desarrollo de Actividades Económicas emergentes (Centro Terciario, Tecnológico y Comercial) sustentadas en la óptima accesibilidad que presenta el municipio desde las principales arterias de comunicación comarcal e insular (Carretera LP-3, Carretera LP-202, Carretera LP-101, futura variante de conexión de la Vía Exterior de Santa Cruz de La Palma con la Carretera LP-3).

4. Promoción de la mixtura morfológica, funcional y tipológica en los crecimientos residenciales, terciarios y dotacionales previstos como garantía de sostenibilidad del producto resultante. Se fomenta, desde este PGO, por consiguiente, la implantación de ofertas tipológicas mixtas y el desarrollo de una estrategia selectiva con el uso de la tercera dimensión al objeto de introducir en el paisaje urbano objetos figurativos de mayor impronta que coadyuven al reconocimiento del territorio optimizando la capacidad de orientación del usuario. Esta directriz ordenancística se complementa con la localización selectiva de las piezas dotacionales como argumentos de significación de la escena urbana (futuro centro cultural de San Pedro, centro temático de Los Álamos, nudo de enlace de El Molino, enlace de Capote, enlace de la LP-3 con la vía exterior de Santa Cruz de La Palma, futuro mirador de La Estrella, Parque de La Caldereta, Parque de Los Álamos, Parque de la Laja del Barranco, etc...). De la simbiosis proyectual de este objetivo y la configuración de un sistema de espacio colectivo equilibrado resultará un municipio dotado de orden, estructura y sentido común.

5. Apostar por la materialización de un modelo turístico-cultural equilibrado, donde la oferta de atractivos turísticos (museos, centros de interpretación, restauración, hoteles, etc...) debe asumir un protagonismo clave que mitigue la práctica ausencia de actividad

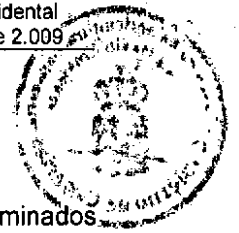


- El enlace de El Molino, que independientemente de presentar los conocidos problemas de funcionalidad viaria y peligrosidad que lo colocan como uno de los principales puntos negros de la red viaria insular, conforma una situación desestructurada y caótica sobre la que se apiñan dotaciones y equipamientos diversos. Constituye la principal entrada a San Pedro y Miranda desde la carretera LP-3.
- La fachada Norte del ámbito urbano de San Pedro, surgida desde la espontaneidad es el fiel reflejo de la improvisación urbanística, adoleciendo de una propuesta clara de ordenación. Precisa de una operación de remate y articulación con el Barranco de Los Álamos. Su percepción principal se realiza desde "el Mirador de La Concepción" y el área de Buenavista de Abajo.
- El tramo de conexión entre los núcleos de El Porvenir y San Pedro, travesía urbana de la Carretera LP-202, presenta una imagen de deterioro cuya superación es necesaria y urgente.



La carretera LP-3, presenta problemas generales de articulación con el territorio que atraviesa, así como de integración paisajística. Se ha de tener en cuenta que constituye el elemento principal desde el que se percibe el municipio, concretamente las zonas de Buenavista y Botazo (percepción negativa multitudinaria continuada).

- La fachada Sur del núcleo de San Pedro, presenta, al igual que la fachada Norte, una operación de remate de borde y articulación con el Barranco de Aguacencio. Su percepción, se realiza desde diversas zonas de El Llanito y San Isidro.
- La introducción de tipologías edificatorias propias del medio urbano, con una excesiva altura de la planta baja, lenguaje arquitectónico inadecuado, y localizadas en situaciones prominentes del territorio, la mayoría construidas en la década de los 70, sigue produciendo una imagen a la que no nos podemos acostumbrar. Por otra parte, el ansia de notoriedad del propietario y/o del proyectista, tanto en el medio rural como en el urbano, producen situaciones que pudiéramos definir como "de choque cultural" que generan tensiones visuales de difícil solución.



- La imagen del núcleo de San Pedro desde Botazo, presenta también determinados problemas de articulación y remate con el suelo agrario de contacto.
- El polígono industrial de El Molino precisa de una acción concreta de integración.

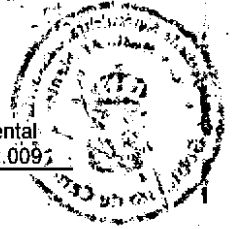
Otro aspecto considerado en el modelo de ordenación es la explotación de los miradores que se asoman a las distintas áreas comarcales, mediante su puesta en valor y resolución de accesos, así como la introducción de usos compatibles, tales como los restaurantes panorámicos o los centros de interpretación.

Propuestas de recualificación paisajística (nueva imagen del municipio):



Adopción del proyecto de enlace de El Molino, aprobado por la Administración, complementado con una propuesta complementaria de articulación con la trama urbana de San Pedro y el ámbito de El Molino, donde las áreas ajardinadas constituyen el referente fundamental de la ordenación de este enclave, de modo tal que se conforme como vestíbulo o antesala bella, entrada Este a San Pedro y Miranda desde la Carretera LP-3.

- Adopción de una propuesta de remate y ordenación de la trama urbana de San Pedro en todos sus límites de contacto con el suelo agrario o natural, y concretamente de articulación con los Barrancos de Los Álamos, Aguacencio, y Bujaz, en sus lindes Norte y Sur, basada en la regeneración de estos espacios de forma compatible con su utilización como dotación pública de primer orden. En este sentido se ha previsto el Parque Lineal del Barranco de los Álamos, como continuación del Parque Urbano del mismo nombre, actualmente con proyecto de ejecución, que resuelve la articulación entre los núcleos de San Pedro y El Porvenir, así como, el Parque Urbano del Barranco de Aguacencio, previsto sobre la ladera y franja Norte del Barranco del mismo nombre, adentrándose en la trama urbana de San Pedro, a través de la Vaguada del Barranco de Bujaz.
- Establecimiento pormenorizado de mecanismos de mejora e integración paisajística de la Carretera LP-3 dentro del territorio municipal.



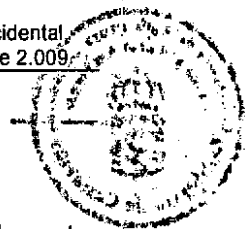
- Implementar la normativa urbanística con condiciones a la edificación en el medio rural tendentes a garantizar la debida integración paisajística de la misma.
- Introducción en una propuesta de ordenación concreta, tanto para la adecuada integración paisajística del polígono industrial de El Molino, o bien, la atenuación del impacto, como para la regeneración del espacio de articulación entre los núcleos de San Pedro y El Porvenir.

OBJETIVO 1.3: BUSCAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES

La consecución de este objetivo desde la ordenación urbanística municipal se consigue desde la defensa de los recursos ecológicos existentes en las zonas urbanas y periurbanas, para lo cual, se ha planteado en la ordenación la creación de una verdadera "trama verde" para el conjunto del tejido urbano. La accesibilidad, y por tanto, la concepción de la red de espacios libres como una red continua y adecuadamente interrelacionada, ha sido uno de los principios básicos que ha regido este Plan General, como proyecto de municipio equilibrado y sostenible. Los espacios públicos representan la permanencia en el hecho urbano y son los depositarios primarios de su memoria colectiva, contribuyendo poderosamente a la estructuración y legibilidad de los núcleos urbanos. La *distancia cognoscitiva del hecho urbano*, determinante para la formación de comportamientos en los habitantes de un municipio, depende en gran medida de un adecuado diseño y dimensionamiento de la red de espacios públicos.

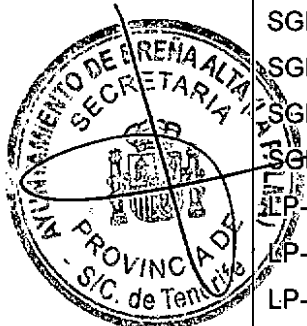
El espacio colectivo tiene, además, una influencia notable en la evaluación preferencial de las diferentes áreas urbanas, de forma que los sentimientos de repulsa que generan algunas de ellas encuentran su fundamento- en gran medida- en la baja calidad de su espacio urbano, mientras que, por contra, un espacio urbano de calidad fortalece el sentido del lugar y el sentimiento de unión con el hábitat en el que se vive, es decir, la idea de familiaridad territorial que crea vínculos de afinidad vecinal.

Ha constituido por tanto un objetivo básico en la ordenación global del municipio el establecimiento de un sistema continuo y articulado de espacios libres públicos en sus distintos niveles: insular (parques insulares); comarcal (parques peri-urbanos), municipal (parques urbanos) y local (parques comunitarios y vecinales), en todo el territorio municipal.



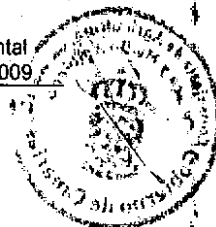
En este sentido, dentro de la propuesta global de ordenación, reseñar los elementos previstos de mayor importancia en el sistema de espacios libres públicos:

SGLP-1	Insular	Parque de La Caldereta
SGLP-2	Insular	Parque Lineal del Barranco de Los Álamos
SGLP-3	Insular	Playa de Bajamar.
SGLP-4	Insular	Mirador de La Cumbre
SGLP-5	Insular	Mirador de La Concepción
SGLP-n	Insular	Espacios libres vinculados al Camino Real de La Cumbre y Las Fuentes
SGLP-12	Insular	Entorno Dragos Gemelos
SGLP-13	Insular	Parque Recreativo de "La Pared Vieja"
SGLP-14	Comarcal	Adecuación Palmeral de "El Llanito"
SGLP-15	Comarcal	Parque de La Laja del Barranco
SGLP-16	Comarcal	Parque de Los Álamos
LP-1n	Municipal	Conjunto ajardinado de El Molino
LP-1n	Municipal	Conjunto de espacios libres: Área de centralidad de Bujaz.
LP-1n	Municipal	Gran plaza prevista en SUSNO-5, en continuidad con el área de centralidad deportiva de San Pedro.
AR-LP-1.3 y 1.4	Local	Área de centralidad de San Isidro.
AR-LP-8.2 y 8.3	Local	Área de centralidad de Botazo
AR-LP-12.4	Local	Área de centralidad de San Miguel
AR-LP-13.3	Local	Espacio libre de articulación entre el ámbito urbano de La Grama y Buenavista



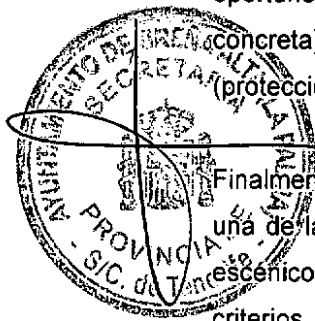
OBJETIVO 1.4: COMPATIBILIZAR EL DESARROLLO URBANÍSTICO CON EL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE SU ENTORNO

Para ello ha sido necesario introducir la perspectiva paisajística en la valoración de las áreas con potencialidades para acoger la futura expansión urbanística del municipio, propiciar la integración paisajística de las actividades y elementos presentes en las áreas rurales del municipio.



El reconocimiento de la degradación paisajística de las poblaciones y su entorno más o menos próximo, ha requerido en este PGO la adopción de nuevos enfoques teóricos que respondan convenientemente a los problemas que genera el tratamiento de los recursos visuales de los actuales modelos urbanos. Por una parte, estos nuevos enfoques superan las concepciones excepcionalistas del paisaje, basadas únicamente en la protección de elementos o espacios sobresalientes y dan respuesta también a aquellas áreas sin evidentes singularidades paisajísticas o con notables conflictos visuales.

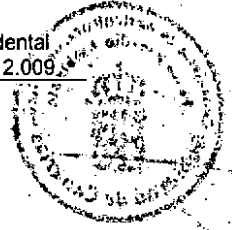
A su vez, esta consideración del paisaje en el conjunto del territorio urbano, genera la necesidad de desarrollar aproximaciones teóricas y prácticas diferenciadas para los distintos sectores urbanísticos o funcionales que puedan identificarse en un ámbito geográfico determinado. El papel de dichos sectores en la estructura territorial básica, su extensión y emplazamiento son los encargados de dictar el tipo de procedimiento metodológico oportuno para llevar a cabo el análisis y la valoración paisajística (más genérica o más concreta), así como el objetivo prioritario de intervención en cada uno de estos sectores (protección, ordenación, gestión).



Finalmente, a la hora de establecer unos niveles mínimos de calidad paisajística para cada una de las áreas del territorio, objetivo último de este tipo de aproximación a los recursos escénicos de los entornos urbanos, se ha tenido presente la imposibilidad de aplicar unos criterios de valoración únicos para todas las áreas, ya que la diversidad de rasgos funcionales y formales distorsionaría los resultados del análisis, al equiparar las condiciones y características de ámbitos urbanos muy dispares en su génesis y en sus rasgos constructivos y urbanísticos. Las condiciones mínimas o las propuestas de actuación se han fundamentado, por tanto, en aquellos elementos o circunstancias que explican el carácter y el papel de cada sector en la estructura territorial básica.

La adopción de esta perspectiva integradora en el tratamiento de los recursos visuales ha constituido la respuesta más contundente a los problemas paisajísticos surgidos en el entorno de los núcleos urbanos actuales.

A partir de un reconocimiento inicial de las condiciones y problemas básicos que presentan los ámbitos urbanos del término municipal de Breña Alta se han establecido los grandes objetivos a intentar abordar por medio del análisis paisajístico. Dichos objetivos han contribuido al tratamiento integral de los recursos paisajísticos de la localidad, con vistas a



su protección, ordenación y gestión, compatibilizando dicho tratamiento con el nuevo modelo territorial propuesto por el Plan General.

Objetivos ligados a la protección y la revalorización de los recursos visuales:

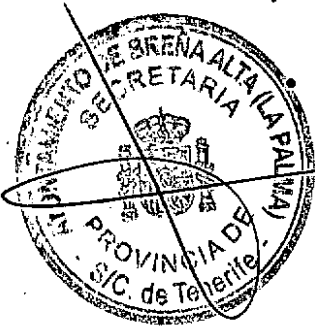
- Identificación y adecuación las vistas más significativas.
- Mejora de la accesibilidad a los espacios y elementos significativos del entorno urbano.

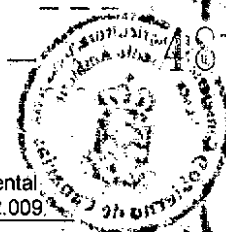
En la práctica estos objetivos están orientados a la determinación de las vistas singulares sobre y desde los núcleos urbanos, así como las que se desarrollan sobre espacios ambiental y paisajísticamente significativos, para intentar establecer posteriormente miradores estáticos o recorridos paisajísticos que permitan su uso y disfrute colectivo.

Objetivos ligados a la ordenación y gestión de los recursos visuales:

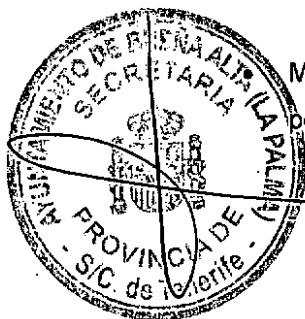
Tratamiento paisajístico de las entradas y travesías urbanas, concretamente:

- El acceso intermedio desde el enlace de El Molino con la carretera LP-3, para ingresar en el núcleo de San Pedro a través de la Calle Constitución, Travesía Urbana de la Carretera LP-204.
 - Las incorporaciones al municipio desde la carretera de Las Vueltas LP-202, para continuar hasta San Pedro mediante la Travesía Urbana de dicha carretera, que se transforma en la Calle Treinta de Mayo, dentro de la trama urbana.
 - El acceso al área de Buenavista desde el enlace de "Capote" con la LP-3.
 - La incorporación desde el Sur, carretera LP-206, que se transforma en travesía urbana a su paso por el núcleo de El Llanito, así como al integrarse en la trama urbana de San Pedro.
 - El acceso al Municipio, por el Sur, desde la carretera LP-204 (antigua carretera del Zumacal), que se integra en la trama urbana de San Pedro a partir del enlace de El Molino.
- Establecimiento de medidas para la configuración de las nuevas fachadas de los ámbitos urbanos, concretamente:





- Propuesta de ordenación específica para resolver urbanísticamente la fachada Norte del núcleo de San Pedro y su articulación con el Barranco de Los Álamos.
- Propuesta de articulación del tejido urbano de San Pedro por el poniente con el suelo rústico de El Roble.
- Propuesta de ordenación específica para resolver urbanísticamente la fachada Sur del núcleo de San Pedro y su articulación con el Barranco de Aguacencio.
- Tratamiento de fachadas o bordes conflictivos relacionados con las actividades productivas, y concretamente:
 - Propuesta de ordenación específica para resolver paisajísticamente la integración del polígono industrial de El Molino.
 - Propuesta de tratamiento paisajístico del ámbito urbano estratégico de Unelco-Dishell, desde la carretera LP-3.

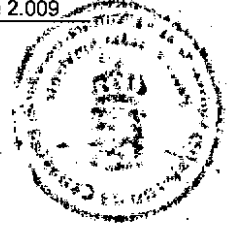


Mejora de la imagen de conjunto de los espacios urbanos no consolidados periféricos, y concretamente:

- Propuesta de ordenación específica para resolver paisajísticamente la integración del ámbito urbano de El Llanito.
- Propuesta de ordenación específica para resolver paisajísticamente la integración del ámbito urbano de La Cuesta.

Las dimensiones del área de trabajo, hacen que entre los anteriores objetivos existan algunos más genéricos, relacionados con aquellos ámbitos territoriales extensos o en los que resulta complejo el establecimiento de áreas homogéneas, y otros más concretos referidos a espacios o elementos de gran significación escénica o de gran importancia en el esquema funcional y territorial de la población (entradas, nuevas fachadas urbanas, fachadas de actividades productivas).

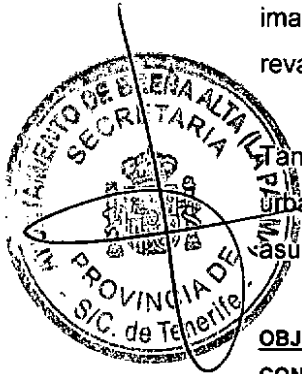
Este segundo grupo de objetivos planteados como solución a los problemas apuntados en el reconocimiento previo, se obtiene mediante:



- La recualificación general de los recursos visuales de la localidad.
- La revalorización visual y simbólica de los núcleos tradicionales.
- La minimización de los conflictos existentes en los frentes y traseras de las áreas de actividad económica.

OBJETIVO 1.5: CONTRIBUIR AL ESTABLECIMIENTO DE UNA IMAGEN ATRACTIVA, MODERNA Y COMPETITIVA DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y DEL MUNICIPIO.

Esto ha de contribuir decididamente a un adecuado posicionamiento en el sistema insular de núcleos urbanos, mediante el reforzamiento de los rasgos y características que hagan de Breña Alta, un Municipio apreciado por sus valores escénicos y la configuración de una imagen de futuro, que tenga presente los nuevos ámbitos urbanos responsables de la revalorización simbólica y formal.

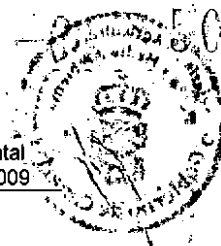


Tanto en la propuesta global de ordenación, como la prevista para cada uno de los ámbitos urbanos, se ha considerado este objetivo, cuya consecución pasa necesariamente por asumir y llevar a cabo una política decidida en ese sentido.

OBJETIVO 1.6: PROMOVER LA ADECUADA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS USOS Y ACTUACIONES CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN DEL MUNICIPIO.

Se han adoptado criterios particulares, tendentes a la obtención de una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística. Especialmente sensible han sido las previsiones de ordenación e intervención en espacios de gran relevancia como las áreas de contacto del ámbito urbano de San Pedro con los barrancos de Aguacencio y Los Álamos, así como las medidas de integración adoptadas en la ordenación para el polígono industrial de El Molino.

OBJETIVO 1.7: INVENTARIAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO DE INTERÉS PARA EL MUNICIPIO Y DICTAR NORMAS PARA EL MISMO QUE IMPIDAN SU DESTRUCCIÓN O MENOSCABO.



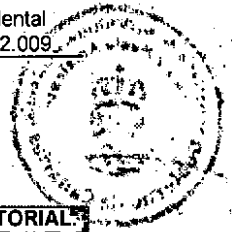
El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. Este Plan General se constituye en el cauce que da sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo.

Los Catálogos son por tanto instrumentos al servicio de la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. Tienen naturaleza urbanística y por tanto dependen del Plan en el que se integran así como del hecho de que tienen por objeto bienes inmuebles de valor artístico o cultural.

De otra parte, la política de protección del patrimonio debe integrarse en la política urbana definida en el resto del Plan General, siendo coherente y complementaria a aquella: En este sentido, el Plan adquiere la condición de elemento integrador de todos los valores en presencia, que al tiempo que permite proteger el legado histórico presente en el municipio y que es valioso en tanto que conforma las señas de identidad del propio término municipal, posibilita que pueda ser disfrutado por sus moradores y favorece la fluidez de los tejidos socioeconómicos.

El Catálogo, de hecho, viene a dar respuesta a la visión estática de la protección, pero el Plan General debe ser consciente que hoy no basta con congelar y preservar los bienes de posibles actuaciones de los particulares. Es necesario realizar una labor de fomento y de política inversora; sólo entonces la inscripción en el Catálogo del Plan cobrará significado completo, en congruencia con lo señalado con la legislación del Patrimonio quien establece como objeto de la misma el enriquecimiento, tutela y difusión del Patrimonio Histórico.

Se incorpora al presente Plan General, "El Catálogo de Protección del Patrimonio", donde se incluyen fundamentalmente los elementos de valor arquitectónico y etnográfico, y que conjuntamente con las medidas de protección del patrimonio arqueológico, puestas de manifiesto en la memoria ambiental anejada al Avance del presente PGO, constituye la salvaguarda de una parte importante de los valores culturales del municipio, y en especial de los contenidos en los ámbitos urbanos.



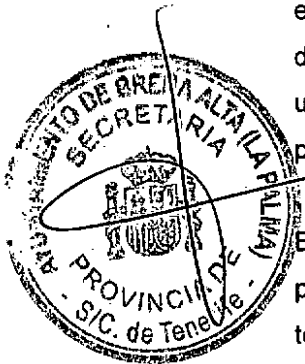
CRITERIO II. LA DEFINICIÓN DE LAS REDES PRIMARIAS DE UN NUEVO MODELO URBANO-TERRITORIAL.

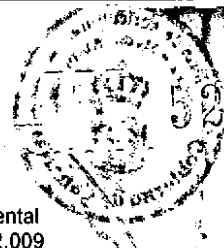
La propuesta de todo instrumento de Planeamiento General debe, indefectiblemente, detenerse a reflexionar pausada y comprometidamente en la definición rigurosa de estos elementos con la intención básica de construir un modelo de espacio colectivo, entendiendo por tal, según la definición que aporta Mauricio Cerasi, el sistema unitario de espacios y edificios englobados en el territorio urbanizado (en este caso, en el territorio antropizado) que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios extractos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva. El espacio colectivo no existe como hecho físico unitario y reconocible. Se trata más bien de una atribución y no tanto de una relación de elementos físicos fácilmente clasificables. En el espacio colectivo se materializa la relación del ciudadano con la ciudad. Es decir, los niveles de vida colectiva pueden medirse en relación con estos espacios... Para hacer efectiva y eficazmente disfrutados estos espacios no pueden estar distribuidos casualmente. Se deberá buscar una cierta sistematización en relación con las otras funciones y tipologías urbanas. Nos encontramos pues ante un problema de continuidad y de cantidad de espacio público abierto.

El espacio colectivo es un antónimo de fragmento. No puede concebirse fragmentado, ha de poseer continuidad como atributo inexcusable para cohesionar la ciudad (en este caso, territorio antropizado) y para asumir las funciones que se le demanda y que según palabras de Oriol Bohigas se concretan en dos operaciones simultáneas: accesibilidad e información.

Así, en su artículo "La ciudad como espacio proyectado", manifiesta que, para potenciar al máximo este escenario en las ciudades que todavía quieren ser útiles son necesarias dos condiciones fundamentales. La primera es la arbitraria coincidencia de funciones, es decir, la no zonificación funcional..... En un barrio exclusivamente residencial, en un centro direccional especializado, en una zona industrial el ciudadano no encuentra un catálogo suficiente de información..... La segunda condición es la permanencia de unos espacios públicos fácilmente legibles e identificables por su forma y por su identidad claramente representativa que conduzcan al ciudadano, le ofrezcan itinerarios comprensibles hacia las diversas alternativas de información y accesibilidad.

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos

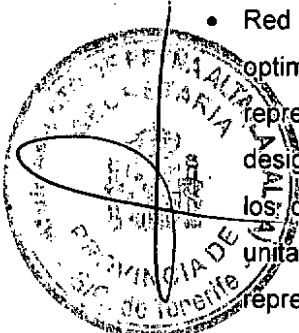


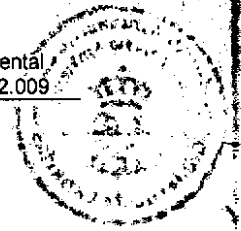


elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

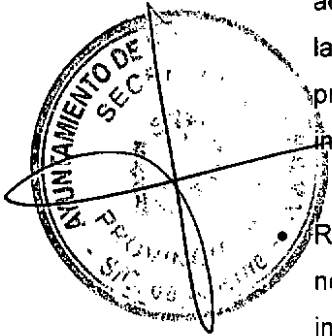
Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad (territorio humanizado) son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo del municipio.

Este Plan General identifica tres sistemas de elementos en la construcción urbana:

- 
- Red Viaria y de comunicaciones: aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.
 - Red de Espacios Libres, entendiéndose por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Estas piezas se conciben desde la multifuncionalidad, versatilidad e hibridación que deben caracterizar los Parques Urbanos de esta escala. Como afirma Yorgos Simeoforidis, el parque del siglo XXI se concibe como una entidad cultural que trunca la tradición de los desiertos verdes de las últimas épocas.... El parque ha de ser concebido como un espacio público donde se consumen otras cosas además de naturaleza. Se trata, pues, de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable posibilitando la introducción de un nivel



racional de actividades dotacionales complementarias. La estrategia locacional del sistema de espacios libres se fundamenta en la necesidad de conformar una red multiescalar que coadyuve al reconocimiento del sistema hídrico que caracteriza la morfología del territorio, coadyuve a fortalecer la accesibilidad peatonal de los espacios y actividades más significativas en el interior de la ciudad- como de legibilidad formal al espacio público -como condición insoslayable para su apropiación y afinidad identitaria por parte de la población residente-, y fomente la variedad en el desarrollo de las relaciones de esparcimiento y la cadencia azarosa en el contacto de los ciudadanos que enriquece la imprevisibilidad y la capacidad de sorpresa consustanciales al uso y disfrute de los espacios urbanos bien proyectados. Para ello resulta decisivo entablar relaciones de intervisibilidad y contigüidad física con las arterias viarias principales y mantener una actitud dialogante con la ubicación de los equipamientos y dotaciones a los que se confía la singularización semántica y figurativa de la escena urbana proyectada, así como promover una distribución homogénea y equilibrada, evitando la residualidad e indefinición.



Red de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. De ahí la importancia que representa su concepción empática con los sistemas urbanos anteriores. El carácter integral que debe presidir la toma de decisiones sobre la construcción de un espacio público adecuadamente configurado, estructurado y articulado, deviene en concretar una localización selectiva de las piezas dotacionales más significativas, en simbiosis con el trazado de las grandes arterias de comunicación y con la posición de las áreas de espacios libres. Los equipamientos no solamente asumen una responsabilidad incuestionable en la corrección de desequilibrios socio-funcionales al aportar al escenario de la ciudad actividades "reproductivas" que permiten un desarrollo completo de la vida urbana. También asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.

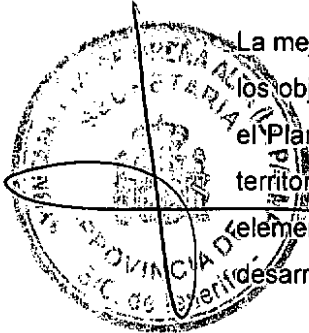


OBJETIVO II.1. LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

El Avance del Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma, plantea la potenciación del sistema viario transversal de conexión entre las dos vertientes insulares, así como con las grandes infraestructuras de transportes y demás servicios administrativos, lo que coloca al Término Municipal de Breña Alta en una posición muy favorable de conectividad insular, y por tanto, para el establecimiento de actividades logísticas y estratégicas.

Se trata de un requisito necesario para poner en valor las ventajas competitivas del territorio y aprovechar, en mayor medida la posición geográfica del municipio y las complementariedades que surgen al poner en contacto las fortalezas de la comarca con los ámbitos de desarrollo de su entorno.

La mejora de la mayor infraestructura de comunicación trans-insular se constituye en uno de los objetivos principales de ordenación, articulación e integración territorial establecidos por el Plan Insular de Ordenación. Son iniciativas clave para el logro de importantes objetivos territoriales, evitando estrangulamientos, aumentando la competitividad y actuando como elementos fundamentales para aprovechar algunas de sus mejores oportunidades de desarrollo.

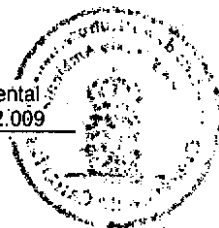


Ya que en el siguiente Objetivo avanzaremos conclusiones sobre la articulación de la red viaria urbana con de la red de carreteras insulares (potenciación de la carretera LP-3 como acción líder) en este apartado nos centraremos en indicar aquellas infraestructuras de comunicación portuaria y aeroportuaria que van a tener una especial incidencia en la optimización de la articulación de Breña Alta con su Área Funcional del influencia y con el resto de la isla.

El Puerto.

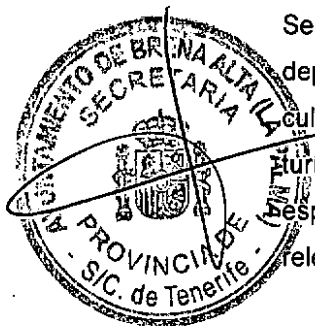
El puerto comercial de Santa Cruz de La Palma, así como los apéndices pesquero y deportivo, situados en Breña Alta, construidos en la última década, presentan unas expectativas de crecimiento notables que precisa la implantación de nuevas instalaciones.

El Gobierno de Canarias, plantea, a la luz de nuevas demandas generadas, la necesidad de una futura ampliación para el actual Puerto, encaminada a facilitar una mayor oferta de sus instalaciones, así como su articulación con la ciudad.



El Plan Insular de Ordenación, ha abierto el debate sobre la necesidad de especializar dicho puerto en el tráfico de pasajeros y cruceros, así como en el turismo náutico y deportivo, trasladándose las actividades comerciales a otro futuro puerto situado preferentemente al Sur, en el Municipio de Mazo.

Dicha ampliación debería dirigir sus esfuerzos hacia un nuevo posicionamiento del Puerto, en el que dicha infraestructura se convierta en innovador referente urbano, un ente que genere múltiples actividades, no sólo aquellas relacionadas con la propia accesibilidad y la movilidad generadas, sino con aquellas aptitudes dirigidas a la implantación de una oferta terciaria y de ocio que provoque un impulso para las actividades lúdico-recreativas en la ciudad.



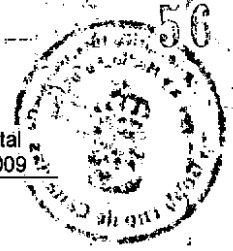
Se trataría así de proponer un nuevo contenedor de actividades lúdico-dotacionales (pesca deportiva, submarinismo, puerto deportivo, equipamientos relacionados con el ocio, la cultura y el deporte, etc.) y terciario-comerciales como oferta complementaria a la actividad turística, esto, unido a su potencialidad motora para el desarrollo y reconfiguración de espacios adyacentes, hacen del nuevo Puerto una de la Áreas Estratégicas de mayor relevancia del modelo territorial que se plantea como alternativa en el PIO_{LP}.

La ampliación y recualificación del actual Puerto, por consiguiente, contribuiría a generar nuevas competitividades frente a municipios vecinos en materia turística, en concreto toda el área litoral del Municipio en la zona de Bajamar.

La Infraestructura aeroportuaria.

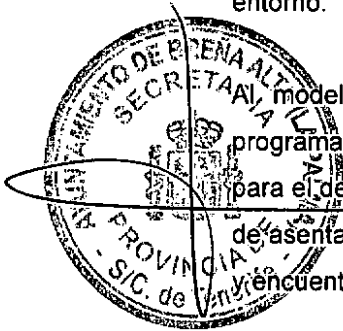
Los aeropuertos son uno de los elementos más importantes para la integración nacional e internacional de la Isla y el aprovechamiento de las oportunidades de desarrollo regional en tres aspectos clave: transporte turístico, movimiento de mercancías y relaciones personales y de negocios.

Actualmente el Aeropuerto de La Palma está sometido a un proceso de ampliación y modernización de enorme importancia. La posición estratégica de Breña Alta, la sitúan en unas condiciones inmejorables para el establecimiento de actividades comerciales, logísticas, etc., así como para la localización poblacional.



OBJETIVO II.2. LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN URBANA

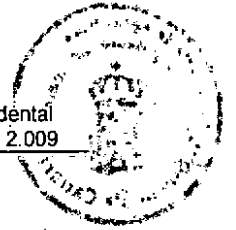
Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia territorial de Breña Alta se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere rediseñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se han planteado dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la compleción de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios y trazado; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las diferentes áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su compleción sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.



El modelo territorial diseñado en el Plan General se le ha asociado, dentro de la programación establecida, un modelo de movilidad entendido como el más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento sólo puede moverse eficazmente a corto plazo en esta materia, y que una reducción de la movilidad sólo repercutiría (ante la ausencia de alternativas efectivas) en una penalización al ciudadano (en tiempo de desplazamiento y en coste) y, como consecuencia, a la economía local, se es consciente de que el mantenimiento de la realidad actual no sólo agravaría la situación medioambiental, sino que lastraría el sistema económico del término y deterioraría la capacidad de Breña Alta como territorio habitable.

El PGO ambiciona que Breña Alta se convierta en un municipio excelencia, funcionalmente integrada en el sistema territorial comarcal e insular, por lo que la solución a los problemas derivados de la congestión del tráfico cobra especial relevancia. En este sentido es necesario el diseño de una estructura de movilidad equilibrada, multimodal, que permita reequilibrar la disputa del espacio y la conveniencia de peatones y residentes con vehículos.



1. La Red Viaria en el nuevo Modelo Urbano-Territorial de Breña Alta.

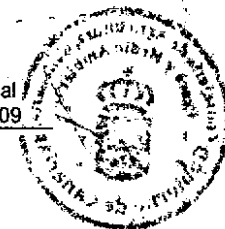
A. Mejorar la articulación con la red viaria de carácter insular.

La comarca Centro-Oriental de la isla ha de sustentarse sobre redes de comunicación funcionales y bien jerarquizadas, por donde circule de forma fluida el intercambio de informaciones, personas y mercancías, que conlleve una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea, y por ende en este Plan General.

En el caso de Breña Alta la accesibilidad territorial se confía a la carretera de interés regional LP-3, toda vez que la incorporación al Término Municipal se produce en los enlaces de "El Molino", cuyo proyecto se incorpora a la ordenación, el de "Capote", cuya potenciación se plantea en este PGO y por último la conexión en Buenavista que da acceso al área estratégica terciaria, comercial, industrial y hospitalaria, prevista en este PGO y confirmada en el Avance del Plan Insular de Ordenación (PIO_{LP}). El carácter principal de la LP-3 como canal de flujos interurbanos de dimensión insular y comarcal, ha devenido, a su paso por el Término Municipal de Breña Alta, en una fractura importante en su territorio separando las áreas urbanas y rurales localizadas a ambos lados de la vía dado que su articulación se produce a través de soluciones insuficientes y peligrosas, que no garantizan la funcionalidad básica de la LP-3 priorizando, por tanto, el tráfico de paso y marginalizando los flujos transversales a través de la misma. En este sentido hay que destacar la precaria accesibilidad al polígono industrial de El Molino, así como, el acceso al Municipio desde dicho enlace.

Una deficiente articulación de las áreas industriales previstas en la zona de El Molino y Buenavista, apoyadas en la carretera LP-3, impedirían el desarrollo de las indudables potencialidades que presenta Breña Alta como nodo industrial de primer nivel dentro de la estructura insular.

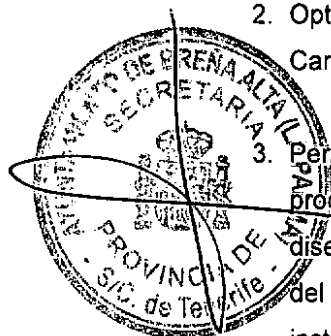
Las acciones territoriales de mayor peso específico para solucionar los problemas endémicos de articulación de la estructura urbana con la red viaria de carácter insular es la proyectación de las vías de servicio de la LP-3, dentro del Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias de Corredor Nor-occidental de la isla de La



Palma, así como los enlaces de El Molino, la potenciación del de Capote, la construcción del enlace a la futura área económica de Buenavista (antiguo aeropuerto), sin perder de vista la alternativa de soterramiento del tramo de carretera LP-3 en la recta de Buenavista, entre el Pk 3.200 y Pk 4.500.

La importancia de estas actuaciones conllevaría necesariamente la superación de la actual desestructuración territorial y marginalidad urbana, independientemente de dar solución a unos latentes problemas de funcionalidad viaria y convertirse en un elemento determinante como catalizador de los objetivos de planeamiento previstos en este PGO:

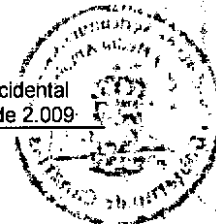
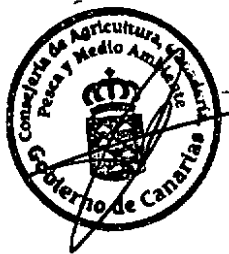
1. Mejorar el sistema de penetración de tráfico rodado a los núcleos urbanos y asentamientos rurales.
2. Optimizar la accesibilidad a los núcleos de San Pedro, Buenavista y El Molino desde al Carretera LP-3.



3. Permitir articular una estrategia de sutura de la fractura territorial y urbana existente producida por la Carretera LP-3, sustentada en la instrumentación de unos criterios de diseño viario y conexiones que proporcionen argumentos de conciliación y continuidad del territorio municipal, para lo que se hace necesario la asunción de este objetivo por los instrumentos de ordenación territorial (PIOLP y PTE de infraestructuras viarias).

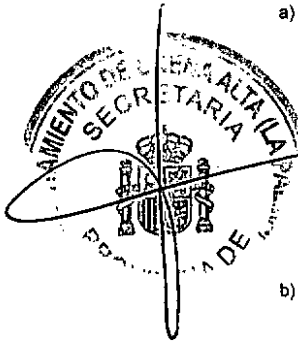
B. Mejorar y completar el sistema viario de articulación urbana.

Uno de los problemas más acuciantes de la realidad urbana-territorial de Breña Alta es la existencia de una estructura viaria desajustada a las dinámicas urbanas existentes y desincentivadora de la activación de las nuevas oportunidades territoriales (productivas y turísticas) que se presentan en un horizonte temporal a corto y medio plazo. Sin duda, los dos problemas fundamentales que nos encontramos son, por una parte, el de penetración desde la Ctra. LP-3, y por otra, el de la fractura transversal que provoca dicha vía, dada su escasa y conflictiva permeabilidad en la que se concentra gran parte de las carencias detectadas.



Dicha fractura impide la construcción de unas relaciones eficaces de los núcleos urbanos y asentamientos rurales, con los ámbitos territoriales orientales y septentrional en los que se han de contextualizar los escenarios de desarrollo estratégico a contemplar en el PGO.

Por ello una de las acciones principales del PGO ha sido proyectar una estructura urbana equipotencial, articulada y cohesionada que permita difundir la centralidad de manera equilibrada lo que, indudablemente, necesita de la definición de una red viaria versátil y polivalente, que posibilite una colonización racional de territorio desde el diálogo con las preexistencias naturales en un triple sentido:

- 
- a) Aprovechar la accesibilidad potencial que aporta el sistema de caminos rurales existentes reutilizando y reconfigurando sus elementos principales coadyuvando a fortalecer las relaciones entre el sistema urbano y el sistema rural lo cual actúa como argumento complementario de activación de las potencialidades productivas y ecoturísticas del término municipal.
 - b) Incorporar a la estructura urbana el sistema de barrancos, que definen la esencia formal del soporte territorial, como redes principales del sistema de espacios libres (sistema de parques lineales).
 - c) Evitar tensiones en el área territorial situada al Sur del Barranco de Aguasensio, (línea que separa la paleopalma de la neopalma) que constituye la parte del municipio que mantiene unas características ambientales y rurales a preservar.

Red Primaria Viaria. Primer Nivel urbano.

El viario estructural de primer nivel previsto presenta la siguiente caracterización morfológica y funcional:

Se configura una estructura urbana compuesta por dos ejes históricos: uno principal Norte-Sur, que se apoya en la Ctra. LP-202 desde el límite con S/C de La Palma, ascendiendo por las Vueltas, hasta La Estrella para llegar hasta El Llanito y Las Ledas, atravesando los núcleos de Buenavista, El Porvenir y San Pedro; y otro eje Este-Oeste que se apoya en la Ctra. LP-204, desde Miranda hasta San Pedro, para ascender hasta Botazo a través del Camino de El Roble.



El área urbana de San Pedro-El Porvenir-Buenavista se estructura en torno al esquema antedicho, proponiendo el Plan General una variante del núcleo de San Pedro entre el Porvenir y El Llanito, salvando los Barrancos de Los Álamos y Aguasensio, que permite sacar el tráfico rodado del área central de este ámbito urbano, y de este modo, propiciar su reordenación y recualificación. El viario de primer nivel de este ámbito, lo componen las travesías urbanas de la carretera LP-202 denominada 30 de Mayo y la LP-204 denominada Avda. La Constitución.

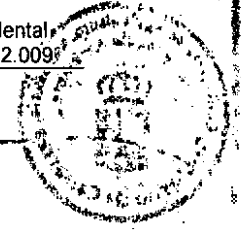
El ámbito urbano de El Llanito se estructura por la confluencia de la Carretera LP-202, LP-301 (Carretera de San Isidro) y el Camino de La Calafata, perteneciendo la primera travesía urbana al sistema viario urbano de primer nivel.

Los restantes ámbitos urbanos, presentan un alto grado de desestructuración territorial, cuya articulación municipal constituye un objetivo básico del presente PGO. Sobre los ámbitos de La Grama, El Molino y Buenavista-Hospital, apoyados de forma autónoma en la Carretera LP-3, se pueden establecer medidas dirigidas a resolver su integración en la ordenación urbanística, sin embargo, sobre los ámbitos de La Caldereta y Bajamar no resulta sencillo plantear operaciones de articulación territorial y urbana, dentro del municipio, dadas sus topologías territoriales.

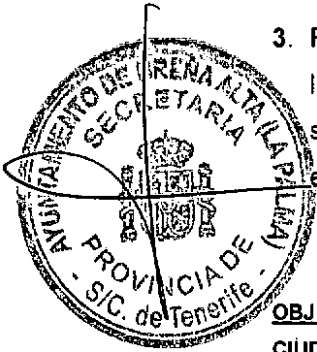


El sistema lineal del ámbito urbano de San Pedro, queda articulado por dos subsistemas de ejes urbanos de conexión que garantizan la configuración de una estructura viaria en lo posible mallada que versatilice la canalización de los flujos intraurbanos y asegure la correcta permeabilidad y transición entre los diferentes tejidos urbanos. Los subsistemas de conexión transversal más significativos son:

- La Calle 30 de Mayo como elemento lineal de conexión de dos centralidades que conforman el modelo de ordenación policéntrico del ámbito de San Pedro, concretamente, el centro institucional Plaza de Bujaz-Ayuntamiento y el equipamiento cultural y de ocio "Centro Temático de Los Álamos".
- La calle prevista paralelamente a la Avda. La Constitución, por el Sur, dentro de la ordenación básica del sector San Pedro-Elías Pérez (SUSNO-6), cuyo papel en la ordenación será de colector de desahogo del equipamiento docente Colegio Manuel Galván.



- La Calle Manuel Galván de Las Casas, que une directamente el enlace del Molino con la futura variante de la LP-202 en San Pedro.
 - La Calle de El Roble, que se prolonga con el Camino del mismo nombre, y que une el núcleo de San Pedro con la Carretera LP-3.
 - La calle principal prevista en la ordenación básica del Sector de Ensanche El Porvenir (SUSNO-10), que conecta la travesía urbana de la Carretera LP-202 con el área estratégica del Aeropuerto Viejo (SUNSE-1).
3. Respecto a los ámbitos de La Grama, El Molino y Buenavista-Hospital, su ordenación se limita en todo los casos a un viario único conectado con la carretera LP-3, por tanto sobra hablar de jerarquía viaria. Otro tanto ocurre con los ámbitos de Bajamar, apoyado en la Carretera LP-2 y de La Caldereta, en la vía exterior de Santa Cruz de La Palma.



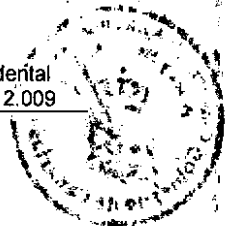
OBJETIVO II.3 GARANTIZAR UN NIVEL ADECUADO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES A LOS CIUDADANOS.

Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corrector de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono.

La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente.

Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física de un municipio y la definición de la estructura urbana propuesta por este Plan General.

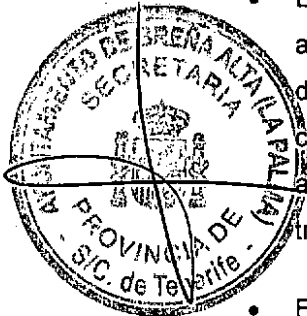
La política de equipamientos y zonas verdes que este Plan General propicia ha sido la de establecer para Breña Alta niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar

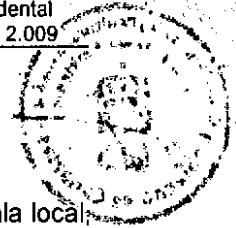


físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestro municipio en una posición privilegiada en el contexto comarcal e insular.

La capacidad de transformación del sistema de equipamientos del conjunto del municipio se estructura en las siguientes direcciones:

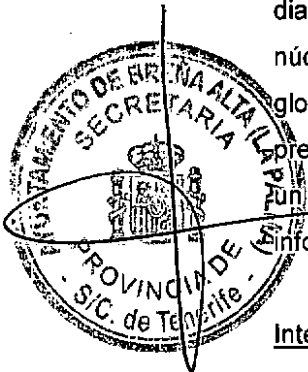
- Se ha planteado una nueva concepción del sistema de dotaciones y espacios de uso colectivo, entendido como un sistema de la calidad urbana, constituido por todos los elementos de interés arqueológico, histórico-artístico, territoriales, ambientales, paisajísticos, culturales, y todos aquellos susceptibles de ser organizados y proyectados unitariamente para conseguir un mejor disfrute o que puedan constituir hitos de caracterización del municipio.
- La atención primordial se ha concebido para garantizar la formación del sistema y la accesibilidad a cada elemento del mismo por parte de cada grupo social y de los diferentes individuos a los que está destinado. El problema se ha centrado, no tanto como hasta ahora en criterios basados en el radio de influencia, sino en la accesibilidad real, a través de un determinado viario, con determinados medios de transporte o teniendo que superar unos obstáculos concretos.
- El Plan ha previsto generar toda la infraestructura posible para atender la mayor cantidad de necesidades de la ciudadanía, minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo local. Estos espacios, no sólo deben ofrecer actividades y prestación de servicios, sino también deben ser utilizados como instrumentos de descentralización.
- La localización de los equipamientos se ha ordenado, así como organizado su gestión, en el ámbito de diferentes competencias sectoriales y territoriales de las administraciones públicas y de la iniciativa privada.
Sin embargo, a la Administración Municipal le corresponde brindar el marco de referencia para la coordinación en la localización de los equipamientos en la medida que ésta tiene la posibilidad de aportar una visión particular del municipio, y desarrollar acciones de gestión directa, regulación y coordinación con los diferentes actores potencialmente involucrados.





- Los equipamientos que atiendan el uso cotidiano hacen referencia a la escala local, mientras que aquellos que atienden usos periódicos y esporádicos hacen referencia a la macro escala municipal. Por otro lado, en coordinación con otros organismos públicos y privados o en forma directa se deberá promover la presencia de equipamientos y servicios públicos, sociales y comunitarios que atiendan una amplia gama de necesidades.

Se trata con ello de construir un auténtico *Proyecto de Espacio Colectivo para Breña Alta*, entendiendo por tal aquel que se considera depositario de los valores representativos de la ciudadanía. Para ello, como condición previa ineludible, se ha elaborado un adecuado diagnóstico que nos permita identificar las tipologías espaciales ajustadas a la escala del núcleo de población, así como los escenarios más adecuados para estructurar la estrategia global en términos de excelencia paisajística, funcional y simbólica. Todo ello, teniendo presente que una de las condiciones principales que aseguran la correcta construcción de un Espacio Colectivo, es su carácter continuo y accesible y su capacidad para transmitir información diversa, profusa, promiscua y casual al ciudadano.



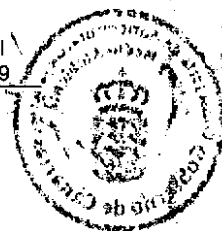
Integrar la red de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.

Según nos anuncia Ramón Folch, el espacio libre ha sido definido por pasiva durante mucho tiempo, lo que le ha conferido ese aire marginal propio de las cosas restantes. Como los "invertebrados" o el "espacio no urbanizable", parecía definirse como lo que no era.

Era libre, aún. O sea, libre porque todavía no había sido ennoblecido con la ocupación.

Esta percepción está cambiando muy deprisa, por fortuna. Libre no significa vacío. Libre significa lleno de espacio. El espacio libre es el espacio lleno de espacio, o sea, el espacio propiamente dicho. Libre tampoco significa intacto. Hay espacios libres que son espacios vírgenes, cierto es, pero la mayoría de las veces son espacios forestales más o menos transformados, zonas agrícolas, campos de golf incluso...

La planificación del sistema ambiental, de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico del territorio municipal, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama territorial que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.



En el Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres debe ser doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición.

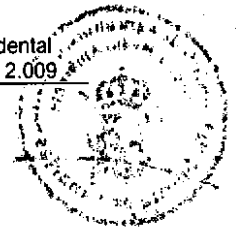
Para el diseño del sistema ambiental en este Plan General se ha tenido presente los siguientes principios:

1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales. En este sentido, cabe destacar en la ordenación planteada, acciones tales como la potenciación de la centralidad de Bujaz, el nuevo espacio cultural y de ocio de "Los Álamos", etc...
3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
4. Establecimiento de una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala del municipio. En este sentido destacar el corredor verde transversal La Estrella-El Llanito y el Parque Lineal del Barranco de Los Álamos.
5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan. En este sentido cabe destacar las actuaciones previstas en el Barranco de Los Álamos, Barranco de Aguasensio, Riscos de La Caldereta, Palmerales de El Llanito y Laja del Barranco.



CRITERIO III. DEFINICIÓN DE UN NUEVO MODELO DE LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES.

Los sistemas de articulación descritos en el apartado anterior escenifican un modelo de ocupación del territorio adecuado a su capacidad de acogida, que facilita la contextualización de las potencialidades de futuro previstas para Breña Alta y el acomodo de las actividades emergentes llamadas a posibilitar la reestructuración, refuncionalización, revitalización y reconomización de la actual realidad urbano-territorial.

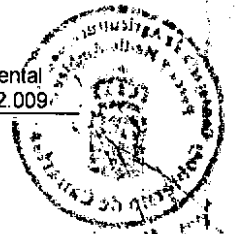
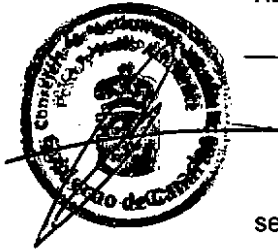


Por ello, a la definición y proyectación de las piezas constitutivas de la red primaria dotacional que actúan como soporte estructural de la forma general del proyecto de municipio y elementos de cohesión de las diferentes áreas urbanas- garantizando su interacción así como el equilibrio y articulación de los tejidos consolidados con los nuevos crecimientos, será necesario implementar decisiones racionales y coherentes de localización de población y actividades aportando a cada uno de los sectores territoriales identificados el contenido urbanístico (usos globales) adecuado a la vocación morfológica y funcional que han de desarrollar para la configuración de un nuevo proyecto de municipio sustentado en la cualificación ambiental, la sostenibilidad del producto urbano resultante, la diversificación económica y la cohesión social.

En definitiva se trata de construir un municipio inteligente, que permita el desarrollo de la capacidad creativa e innovadora de sus habitantes, la ideación y desarrollo de proyectos vitales. Hay un dicho africano que dice que *es necesaria una ciudad entera para educar a un niño*, y uno de los arquitectos más relevantes del siglo XX, Louis Khan, expresó que *una ciudad es un lugar donde un muchacho puede ver algo que le diga lo que tiene que hacer toda su vida*. De eso, en definitiva, se trata; de construir hechos urbanos adecuadamente configurados, formalmente significativos y funcionalmente equilibrados, que, asumiendo una responsabilidad pedagógica, alimenten el desarrollo físico e intelectual de la población y permitan, a través de la optimización ubicacional de actividades emergentes (el turismo y las actividades productivas adquieren un protagonismo incuestionable), la diversificación de su base económica.

Con la asignación de usos en el territorio el Plan debe conseguir, básicamente, dos objetivos: organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población; y regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación, en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

Por tanto, en el presente documento, todos los terrenos vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos característicos que a continuación se desarrollan. Con la expresión "uso característico" queremos indicar el carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, desarrollado pormenorizadamente por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. Lógicamente la asignación de usos característicos admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien



sea como usos compatibles. Entendiendo por usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación sea obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste; y por uso compatible aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

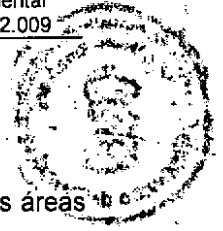
Con la determinación de la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades, tendremos la calificación del suelo y, por tanto, la determinación del contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el Plan asigne.

Los diferentes usos globales que se contemplan en la propuesta de ordenación del presente documento son:

EL USO RESIDENCIAL

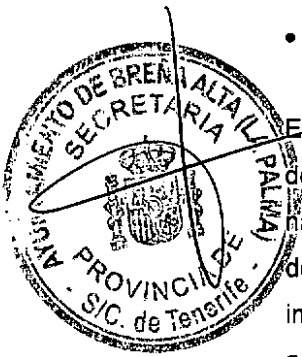
El enfoque, método y contenido de las áreas para el uso residencial que el Plan propone están directamente interrelacionadas, y, en general, responden a los problemas diferenciales de cada zona. La tipología de las áreas o zonas para el uso residencial viene, asimismo, condicionada por una prospección de los posibles modos de vida que son característicos de la nueva demanda, identificando las carencias y las insuficiencias, tanto de la oferta actual como las más significativas del medio de procedencia.

La formulación de las nuevas áreas para el uso residencial está justificada por la estructura global que persigue el Plan, y contribuyen necesariamente a la consecución de una determinada imagen de municipio y a un concreto modelo estructural. Por tanto, estas áreas surgen de alguna manera como complementarias de los núcleos poblacionales existentes y en relación con los tejidos ya consolidados. La autonomía se plantea más bien respecto a los necesarios servicios y dotaciones en función del rango de la actuación y no respecto a la estructura de los distintos núcleos urbanos, de la cual ha de depender y sin cuya preexistencia perdería sentido.



Los objetivos planteados en la ordenación prevista en el PGO respecto a las nuevas áreas residenciales pueden sucintamente enumerarse así:

- Ordenación cualificadora de piezas de relleno intersticial.
- Terminación de áreas incompletas.
- Cierre de bordes de los núcleos urbanos sin ordenación o con ordenación deficiente.
- Vertebración de desarrollos sin estructura jerarquizada.
- Conexión o accesibilidad de áreas desconectadas.
- Reequipamiento de áreas adyacentes deficitarias.
- Aprovechamiento de terrenos con buenas condiciones para la urbanización, que presenten mejores ventajas en cuanto a los costes o con mejores facilidades para su articulación con los núcleos urbanos existentes.
- Obtención adicional de zonas singulares del territorio para usos públicos.



En relación con las densidades residenciales, el Plan ha apostado por el establecimiento de densidades mínimas que garanticen una mayor eficiencia en el uso de los recursos naturales y densidades máximas para evitar situaciones de congestión y pérdida de calidad del espacio público. El PGO ha establecido un gradiente de densidad de manera que cada intervalo propuesto induzca a la conformación de una caracterización tipomorfológica adecuada al escenario territorial en el que se localiza cada actuación urbanística.

En la ordenación del PGO se han considerado tres intervalos de densidad en los crecimientos residenciales propuestos:

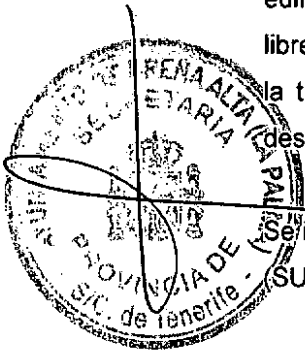
1. Alta densidad, por encima de 50 Vdas/Ha., y una edificabilidad superior a 0,70 metros cuadrados de techos sobre metro cuadrado de suelo.
Se incluye aquí los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado de San Pedro (SUCU-1) y La Cuesta (SUCU-2), los sectores urbanizables de complemento del tejido urbano: Sector San Pedro-La Pasión (SUSNO-5), Sector San Pedro-Elías Pérez (SUSNO-6), Sector San Pedro-Colegio Manuel Galván (SUSNO-7) y Sector San Pedro-Este (SUSNO-8), así como los sectores de ensanche con destino a VPO de La Cuesta (SUSNO-1 y SUSNO-12).



Estos desarrollos se basan fundamentalmente en la renovación tipológica de edificación abierta en bloques para los nuevos desarrollos así como, de complemento de los tejidos existentes de edificación cerrada.

2. Media densidad, en el entorno de 25-45 viviendas/Hectárea para suelos de articulación entre sectores de alta y baja densidad

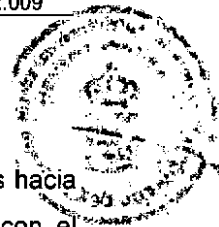
Con esta disminución del parámetro de densidad se pretende evitar conflictos de adyacencia entre tejidos urbanos construidos y el medio rural circundante, actuando como elementos de articulación y remate de realidades urbanas preexistentes. Los valores de media densidad posibilitan la materialización de modelos urbanos algo más esponjados debido a la factibilidad de utilización de opciones tipológicas menos intensivas (residenciales múltiples y unitarias) sustentadas en sistemas de ocupación edificatoria abiertos que posibiliten la complementariedad paisajística entre espacios libres públicos y privados, y bajas alturas de edificación, optimizando la transición entre la trama urbana del ensanche residencial ortodoxo y los suelos donde se detecta el desarrollo no reglado en el suelo rústico.



Se incluyen aquí, los sectores de suelo urbanizable de: La Estrella (SUSNO-4), El Llanito (SUSNO-9), Ensanche El Porvenir (SUSNO-10) y El Roble (SUSNO-11).

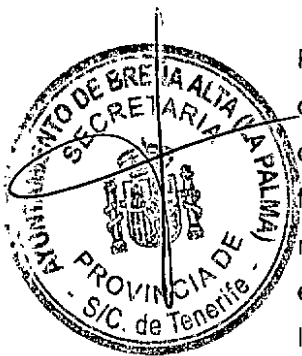
3. Baja densidad (10-15 viviendas/Hectárea) en aquellos suelos donde la notable presencia de edificaciones unifamiliares aisladas consolidadas, bien construidas por ejecución de Planes Parciales aislados de "ciudad jardín", o bien surgidas de manera irregular obliga, desde criterios de racionalidad, a su reconocimiento como hecho consumado lo que implica asumir esta oferta tipológica como dominante, no obstante se mantiene la posibilidad de implementar de manera quirúrgica y selectiva tipologías de mayor presencia volumétrica en el paisaje urbano al objeto de favorecer la singularización escenográfica de determinados espacios públicos.

Se incluyen aquí los ámbitos de suelo urbano consolidado de: Palmasol 1 (SUCU-3R), Palmasol 2 (SUCU-4), El Llanito (SUCU-5), La Grama (SUCU-9) y La Caldereta (SUCU-11). No se incluye ningún sector urbanizable.



Las propuestas sobre densidad se completarán en este PGO con normas orientadas hacia un municipio agradable y una mejor ordenación de la edificación. Básicamente, con el establecimiento de un control de la ocupación del subsuelo, regulándolo de igual manera que el resto de las edificaciones; y con la exigencia de un determinado factor de exteriorización que garantice una relación adecuada entre la superficie interior de la vivienda y la superficie que ésta manifiesta al exterior.

Respecto a la morfología de las nuevas áreas residenciales el Plan pretende que la imagen y, por tanto, la morfología urbana, sea expresiva del buen orden de los núcleos urbanos, y ello en la medida en que el escenario urbano ha de servir como elemento de referencia y de identificación para el ciudadano.



Para el PGO la morfología urbana, en su escala más arquitectónica, se disocia del sistema de carreteras y accesos a los núcleos urbanos. No es ésta su escala. Huyendo de la idea de crear fachadas urbanas construidas hacia dichos viarios, pues ni por sus características funcionales ni espaciales pueden considerarse como buenos frentes urbanos, estas vías, reforzando su carácter más territorial que urbano, se conciben acompañadas de amplios espacios verdes que hagan menos congestiva y más amable los núcleos urbanos. Espacios libres que también reúnen una imagen ordenada y cuidada, por lo que no se les niega un importante protagonismo visual en el nuevo paisaje municipal.

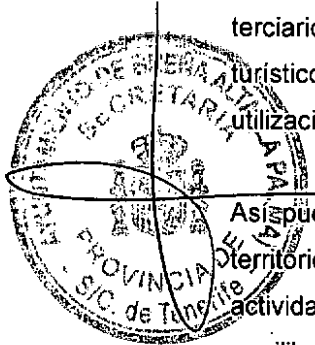
En definitiva, más que agotar la capacidad de formalizar los núcleos urbanos a partir de las carreteras, se trata de construir formas de ciudad surgidas de la propia estructura urbana interna y reconocible en estas nuevas áreas de crecimiento. Nuevas formas urbanas que supongan una mayor libertad constructiva pero con el orden que, de partida, ya garantiza el diseño de la red viaria y del sistema de espacios libres y equipamientos. La escala arquitectónica: las tipologías, la altura y volúmenes de la edificación, la disposición de ésta con respecto al viario, etc. son aspectos que se sumarán al orden primario introducido por el sistema de lo público.

Y es que el PGO, en definitiva, permite la construcción de unos núcleos urbanos abiertos y flexibles, en el sentido de ser capaz de asumir procesos cambiantes; que puedan asimilar diversidad de tipologías para satisfacer las nuevas formas de habitación residencial o de actividades económicas, o la necesaria convivencia de ambas, que la sociedad demandé.

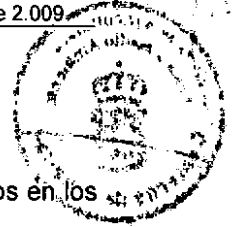
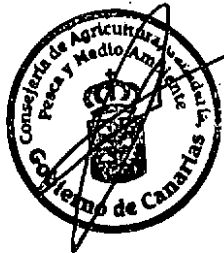


B. USO TURÍSTICO.

Como paso previo, se hace imprescindible manifestar el posicionamiento del Plan sobre la definición del propio uso turístico en relación con la eterna dialéctica existente con el uso residencial. Y ello porque, entre otras consideraciones, la asimilación de un producto turístico a un área residencial genera implícitamente una demanda dotacional, en aplicación de Reglamento de Planeamiento que, en la mayor parte de las ocasiones, no se corresponde con las necesidades y demandas de los usuarios de estos espacios. De ahí que en la actualidad la doctrina urbanística sea cada vez más proclive a asimilar el uso turístico con el uso terciario, aplicando el criterio de que la caracterización de la urbanización turística hay que entenderla más desde su consideración como actividad económica, es decir, como un producto que poco tiene que ver, pues, con las constantes espaciales, morfológicas y funcionales de un área residencial. Es decir, es preciso regular el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario y como una específica categoría de suelo urbanizable, contemplando el fenómeno turístico como una actividad de tal importancia en el territorio, y con un régimen de utilización tan específico, que exige un tratamiento diferenciado.



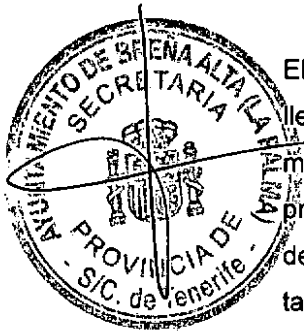
Así pues, estableciendo como fines de la actuación pública urbanística con relación al territorio, el mantenimiento y mejora de la calidad del entorno urbano -regulando las actividades productivas turísticas con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible-, así como la ordenación racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo- con específica atención a la ordenación de éste en cuanto soporte la actividad turística-, y con la constatación de que los negativos efectos que durante décadas ha provocado el desarrollo intensivo y desordenado propiciado por el binomio construcción-turismo y el aumento desproporcionado de la oferta alojativa- han encendido todas las alarmas sociales e institucionales, y han forzado a un cambio de tendencia en la vertebración del modelo turístico, con el fin de controlar de alguna forma el impacto destructor que tal desarrollo incontrolado provoca sobre los frágiles ecosistemas sobre los que se asienta- se hace necesario regular una producción de espacios turísticos basada en la defensa, protección y conservación de un entorno natural diferente y único. Ello, además, teniendo en cuenta la creciente conciencia ambientalista de amplios segmentos del turismo europeo reflejada de forma sistemática en las encuestas sobre índices de satisfacción de nuestros visitantes, aspectos éstos que de no controlarse



convenientemente pueden hacer perder el carácter preferencial de nuestros destinos en los mercados turísticos.

Si entendemos como zona turística la parte del territorio municipal calificada con uso característico turístico entendiendo por tal el destinado al alojamiento, preferentemente temporal en cualquiera de sus diversas modalidades, solamente se prevé en el PGO el denominado en el PTET_{LP} "SDO-2" Campo de Golf de Breña Alta, que comprende un área en torno a las 80 Has, situada en la zona de La Pavona, donde se prevé un desarrollo alojativo hotelero de 4 estrellas de categoría mínima, de 316 plazas vinculadas a un equipamiento complementario de Campo de Golf e Hípica de 18 hoyos y par 72.

C. USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

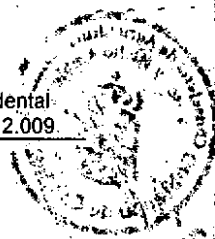


El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Las actuaciones vinculadas al desarrollo de actividades económicas contempladas en el PGO General son:

La estructura comercial actual del municipio de Breña Alta, se basa en tres áreas perfectamente localizadas.

La primera se corresponde con la parte central de la trama urbana de San Pedro sobre los ejes primarios de las calles Treinta de Mayo, y su continuación a lo largo de la travesía urbana de la carretera LP-202 hasta el Cruce de Capote, y el eje Este-Oeste de la Carretera LP-204, convertida en Avda. de La Constitución a partir del Cruce de El Molino hasta San

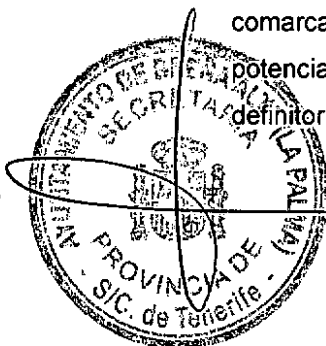


Pedro. Se basa en locales de negocio situadas en las plantas bajas de las edificaciones. En los últimos años se ha producido un crecimiento de la actividad comercial en esta zona.

La segunda, se corresponde con el Parque Empresarial El Molino apoyado en la Carretera LP-3. Si bien su vocación inicial fue industrial, se ha ido tornando a uso comercial casi en la totalidad del ámbito. Su potenciación pasa necesariamente por la ejecución del proyecto del nudo de enlace de El Molino.

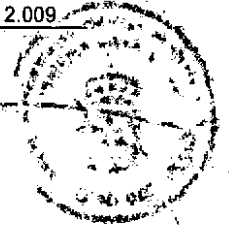
Por último, el polígono industrial de Buenavista, situado sobre el antiguo "Aeropuerto de Buenavista" y al norte de la parcela ocupada por el Hospital Insular, apoyado igualmente en la Carretera LP-3. Se ha localizado en el mismo, empresas locales para usos comerciales y de distribución. Actualmente se encuentra totalmente colmatado, presentando problemas de conexión con la Carretera LP-3.

Este PGO, en consideración al rol estratégico que desempeña Breña Alta en el contexto comarcal e insular, adopta un modelo de ordenación, basado fundamentalmente en la potenciación de la estructura comercial existente. Las previsiones de mayor significación definitorias del modelo, son las siguientes:



Recualificación de las Calles Treinta de Mayo y La Avda. de La Constitución, entre "La Curva de Luisillo y San Pedro", prohibiendo en la casi totalidad de la trama urbana de San Pedro el uso residencial en planta baja.

- Previsión de cuatro zonas de aparcamientos en el ámbito de San Pedro, situadas concretamente en: subsuelo de la explanada situada al Este de la Plaza de Bujaz; zona Sur entre la Avda. de Constitución y el Campo Municipal de Fútbol, en el subsuelo del espacio libre público previsto en el Sector Urbanizable de San Pedro-La Pasión (SUSNO-5), y el edificio de aparcamientos previsto en el proyecto del Parque y Centro Temático de Los Álamos.
- Potenciación del área comercial de El Molino mediante su expansión hacia el Oeste, estructurado sobre el proyecto de enlace de la Carretera LP-3.
- Conformación de un área económica de ámbito insular, para usos comerciales, terciarios y logísticos estructurada sobre la explanada del antiguo aeropuerto de Buenavista, integrando el suelo urbano industrial-hospitalario (SUCU-8), así como su expansión hacia el Norte (SUSNO-2), con posibilidades de crecer hacia el Este.

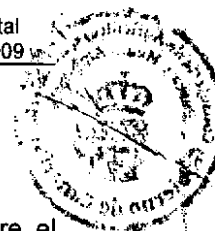
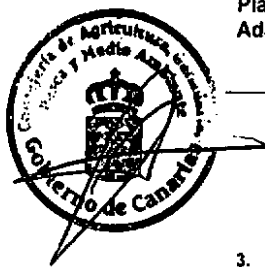


D. LOS NUEVOS CENTROS CÍVICOS EN EL MODELO DE MUNICIPIO.

Uno de los problemas más significativos de la realidad urbana actual de Breña Alta es el desequilibrio funcional que existe debido a la concentración de la práctica totalidad de las actividades centrales en el reducido espacio constituido por el Casco de San Pedro. Ello está generando la disfuncionalización de los desarrollos externos de La Caldereta, La Grama, La Cuesta, El Llanito, Palmasol y El Molino. A esta casuística hay que añadir la fractura física existente entre los sectores urbanos oriental y occidental debido a la escasa permeabilidad transversal que presenta la actual carretera LP-3, lo cual incrementa exponencialmente la disfuncionalización de la estructura urbana actual.

Revertir esta situación se convierte en uno de los principios básicos sobre los que gravita la propuesta de ordenación que contiene el presente documento, al objeto de conseguir un hecho urbano versátil, polivalente y policéntrico. Debemos tener presente que la búsqueda de la excelencia urbana del modelo de Breña Alta se constituye en un axioma clave de la ordenación a fin de fortalecer la configuración del municipio como centro económico productivo insular. Entre las propuestas identificadas para la territorialización de esta directriz destaca la configuración de una serie de áreas de centralidad estratégicamente repartidas en la estructura urbana propuesta.

1. Eje de concentración de actividades centrales en las travesías de las carreteras LP-202 y LP-204 entre Buenavista y San Pedro, fundamentalmente en las Calles Treinta de Mayo y Avda. de Constitución. Entre las actuaciones más relevantes llamadas a contextualizar este objetivo de ordenación, se encuentra la implantación del Centro Temático y Parque Urbano de Los Álamos, la conformación como centro institucional del área de Bujaz, la construcción de la variante de la Carretera LP-202 entre El Porvenir y El Llanito, la potenciación del centro deportivo municipal, la recualificación de las Calles Treinta de Mayo y Avda. de La Constitución, etc...
2. Conformación de un área estratégica de concentración de actividades económicas de influencia insular, estructurada sobre la plataforma del antiguo aeropuerto de Buenavista, incorporando el polígono industrial del mismo nombre con su ensanche urbanizable hacia el Norte (SUSNO-2), el área hospitalaria, así como los terrenos rústicos situados al Naciente como posibilidad ampliatoria.



3. Potenciación del enclave comercial y dotacional de El Molino, estructurado sobre el nudo-enlace proyectado para resolver los accesos al núcleo de San Pedro, el área de Miranda y a la propia zona comercial. Comprende el actual polígono Parque Empresarial (SUCU-6) y su expansión urbanizable (SUSNO-3), con posibilidad de crecimiento hacia los Suelos Rústicos de Protección Territorial de La Grama (RPT-1 y RPT-2).
4. Potenciación del área comercial de La Grama (SUSO-1), organizada sobre la futura rotonda de conexión entre la Carretera LP-3 y la Variante de Conexión de ésta con la Vía exterior de Santa Cruz de La Palma.

CRITERIO IV. POTENCIACIÓN DE LOS RECURSOS PRODUCTIVOS Y LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

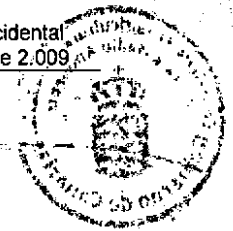


El sector privado requiere un marco adecuado y bien definido para desarrollar de modo óptimo sus actividades económicas.

La cuestión posicional y, en definitiva, de accesibilidad hacia o desde el exterior induce nuevas perspectivas que un plan de ordenación debe contemplar y potenciar. En este orden de cosas, la mejora de las condiciones ambientales, de la movilidad, de los equipamientos sociales, de la ubicación adecuada de los usos productivos y de determinadas actividades terciarias, etc., redundará en mejores condiciones de partida, en una más atractiva oferta del territorio de Breña Alta de cara a su posicionamiento para la captación de actividades e inversiones.

Por otra parte, el proceso productivo ha sufrido en las últimas décadas una serie de transformaciones radicales, caracterizadas por:

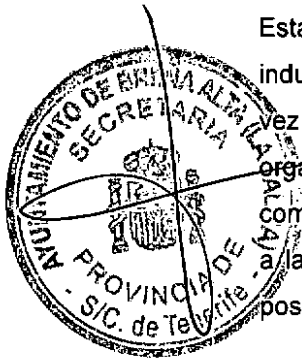
- Se han modificado las pautas de localización empresarial, más preocupadas antes por la cercanía a los mercados de consumo y de materias primas, valorándose actualmente más la accesibilidad a las redes de transportes, las infraestructuras, los servicios urbanos y la calidad ambiental.
- El consiguiente incremento de las tareas no productivas y la progresiva automatización de los trabajos de fabricación más repetitivos, han supuesto unos cambios notables en la estructura de los centros de trabajo.



- Tanto el mundo empresarial como el laboral han ido exigiendo la mejora en la calidad de los espacios urbanos donde se ubican sus actividades, y juntamente con las modificaciones del proceso productivo han hecho que surjan nuevas tipologías de asentamientos industriales y terciarios, distintas básicamente de las hasta ahora tradicionales.

Todo ello supone una interrelación continua entre bienes y servicios que dificulta progresivamente una distinción neta entre industria y terciario. En paralelo se ha asistido a una fuerte expansión de los servicios a la producción creciente ligados a la industria, tanto desde el punto de vista funcional como territorial.

Estas transformaciones han supuesto una creciente terciarización de las actividades industriales y el consiguiente incremento de las tareas no productivas en el seno de un cada vez mayor número de empresas. La complejidad cada vez mayor que entraña la organización de los procesos de producción y el acceso al mercado en condiciones competitivas, han conducido a un aumento progresivo de los efectivos laborales destinados a la dirección y gestión de la empresa, el diseño, la innovación, la publicidad, el servicio post-venta y una disminución de los ligados a la producción directa de los bienes.

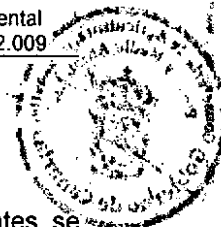


De otro lado, aunque queda claro que en Breña Alta su actividad económica principal se centra en el sector servicios (70,60 % según datos del ISTAC de 2005), siendo el municipio con menor ocupación en el sector primario agrícola insular, después de Santa Cruz de La Palma (6,23 %), posee un patrimonio rural cuya preservación no es exclusivamente económica sino paisajística y ambiental.

OBJETIVO IV.1. CONVERTIR LA ZONA DE BUENAVISTA DE ARRIBA – AEROPUERTO VIEJO, EN UN CENTRO TERCIARIO DE RANGO INSULAR.

Tendencias actuales

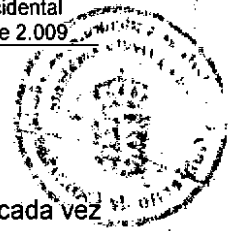
Al margen de las industrias más antiguas que mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la adyacencia no planificada con determinadas vías de comunicación, el proceso de territorialización de la industria suele estar asociado a espacios



ad hoc, calificados y urbanizados para este uso específico. Hasta fechas recientes se trataba de industria convencional, sin una presencia especialmente relevante de sectores de tecnología avanzada. No obstante esta tendencia se está invirtiendo en los últimos años alcanzando también a las empresas innovadoras especializadas en tecnologías avanzadas. Su importancia es más cualitativa que cuantitativa, pero han conformado algunas áreas de innovación tecnológica insertas en el nuevo paisaje industrial. Al tiempo se está generalizando, sobre todo en los territorios más dinámicos (Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Cataluña o País Vasco), la materialización de productos híbridos terciarios-industriales denominados parques empresariales o parques industriales caracterizados, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas.

Las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial son:

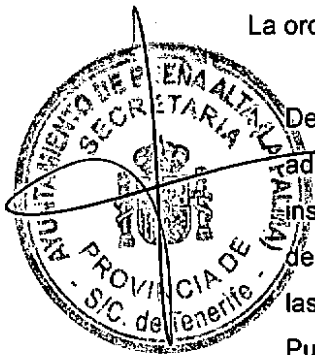
1. Parques Industriales, entendidos como zonas industriales de bajas densidades edificatorias, elevada calidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes.
2. Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología- industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el nacimiento de industrias poco capitalizadas pero con potencial innovador.
3. Parque Logísticos concebidos como centros de distribución de mercancías de escala y repercusión supramunicipal.
4. Parques Empresariales o Parques de Actividades, creados al objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc. Luis Felipe Alonso Teixidor expone de forma clara y contundente (Revista Geometría nº 11) la situación actual de la doctrina y práctica urbanísticas cuando comenta que estas toponimias reflejan un cambio de actitud en la concepción y ordenación de estos espacios. Ello no quiere decir que haya desaparecido el concepto de polígono industrial tradicional o los rasgos básicos de su organización e imagen convencional. Lo que realmente significa es que se ha producido una poderosa transformación en la noción misma de espacio productivo, o de actividad económica en general, impulsado por cambios en la naturaleza misma- tecnológica y organizativa- de muchas funciones



industriales en el desarrollo y diversificación de los servicios y en la atenuación- cada vez más elocuente- de la frontera entre lo industrial y lo terciario, todo ello aderezado con radicales transformaciones en materia de infraestructuras de comunicación y tecnología del transporte. Las consecuencias funcionales de estas transformaciones han sido realmente revolucionarias, entre otros aspectos, en lo que se refiere a los cambios en la demanda de espacio. Unos cambios que, como expondremos a continuación, han afectado a los viejos requerimientos locacionales tanto de la industria como de los servicios, pero también a las propias exigencias, en cuanto a la caracterización y configuración del propio espacio físico, de las empresas o plantas productivas.

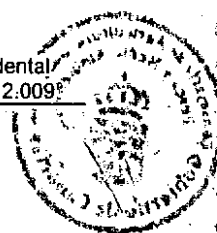
La Localización de Actividades Económicas y el Planeamiento General.

La ordenación del espacio productivo ha atendido a los siguientes aspectos:



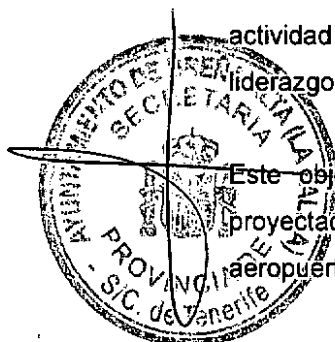
1. Determinación de unas pautas de estructura territorial capaces de articular adecuadamente las diversas piezas del espacio productivo en el conjunto del territorio insular. Es este sentido ha sido preciso adoptar una visión amplia del alcance territorial de la propuesta dada la condición estratégica de Breña Alta como espacio central entre las dos vertientes y áreas económicas insulares, directamente comunicadas con el Puerto y Aeropuerto.

2. Establecimiento de unos límites tamaño-forma al crecimiento de las piezas de espacio productivo en el marco del conjunto urbano-territorial.
3. Identificación de las aptitudes diferenciales del territorio frente a las posibilidades de acoger piezas del espacio productivo. La óptima accesibilidad del área apoyada en la carretera LP-3, así como la futura conexión con la vía exterior de Santa Cruz de La Palma, le confieren inmejorables condiciones de exclusividad territorial.



El nuevo Parque Logístico y Empresarial: una oportunidad para convertir Breña Alta en un centro de producción, distribución y servicios empresariales de ámbito insular.

Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta con carácter preferente la política de la Corporación Municipal, una de las líneas de acción instrumentadas es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas emergentes. No hay síntoma mayor de insostenibilidad que la existencia de un sector de actividad dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio. Ante períodos de crisis la capacidad de respuesta y el estímulo a la reactivación desde la búsqueda de fórmulas alternativas es prácticamente nula. Es cierto que el Turismo se suele constituir en municipios de litoral en la alternativa más recurrentemente activada para paliar el progresivo deterioro de la base histórica de las economías locales. Sin embargo su activación, en el caso concreto de Breña Alta, debe ser consecuente con la equilibrada distribución porcentual de la población ocupada entre los diversos sectores productivos y no impedir el fortalecimiento de las actividades terciario-comerciales e, incluso la apertura de campos de actividad alternativos de carácter industrial y empresarial que, además, acentúen el liderazgo comarcal de Breña Alta.



Este objetivo de ordenación ha quedado reflejado en el presente documento en la proyectación de un Parque Logístico y Empresarial en suelos localizados en torno al antiguo aeropuerto de Buenavista y apoyado en torno a la carretera LP-3.

OBJETIVO IV.2. FOMENTAR EL LIDERAZGO DE BREÑA ALTA COMO CENTRO COMARCAL DE SERVICIOS TERCARIOS Y COMERCIALES.

Un Plan Sectorial de Ordenación del Comercio de Breña Alta.

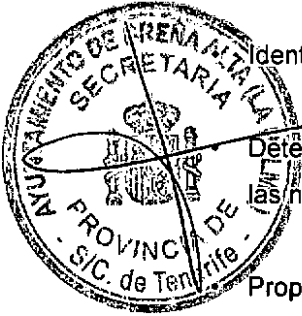
Independientemente de las previsiones de ordenación de la actividad comercial en el modelo general de este PGO, se entiende que es necesario implementarlas con un plan sectorial de ordenación del comercio de Breña Alta.

El dinamismo de la actividad comercial de Breña Alta justifica la necesidad de ordenar dicha actividad así como dirigir los flujos comerciales como elemento fundamental en el modelo de ordenación del área que nos ocupa.



Para acometer dicho plan, habrá de plantearse un estudio que tenga como objetivos principales:

- Determinar la funcionalidad socio-económica y comercial de Breña Alta y el núcleo de San Pedro en su Área Territorial e Insular, así como las potencialidades turísticas.
- Analizar la estructura comercial de Breña Alta.
- Evaluar el peso de cada una de las tipologías comerciales dentro de la actividad comercial minorista presente en el municipio.
- Llevar a cabo una estimación de la demanda comercial al objeto de realizar una aproximación del gasto realizado.



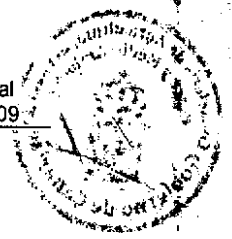
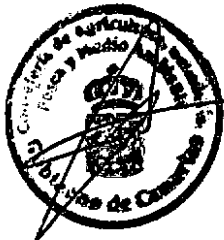
Identificar los flujos comerciales intermunicipales.

Detectar los posibles déficits de la oferta comercial y valorar el grado de adecuación a las necesidades de los consumidores.

Proponer actuaciones cuya aplicación consiga que el comercio esté acorde con las necesidades de la demanda.

El exhaustivo análisis del municipio desde la perspectiva demográfica, socioeconómica, comercial y urbanística, se ve reflejado en un diagnóstico que contribuye a determinar un modelo comercial de ciudad a través de unas estrategias y acciones que se concretan en:

- Acciones de formación comercial.
- Acciones de fortalecimiento y potenciación de estructuras organizativas y asociativas.
- Acciones de adecuación de los establecimientos comerciales.
- Implantación del Mercado Municipal.
- Implantación de un Centro Comercial Abierto.
- Actuaciones en urbanismo comercial.



OBJETIVO IV.3 CONTRIBUIR A LA PROTECCION DE LOS SUELOS AGRARIOS QUE CIRCUNDAN LOS NÚCLEOS URBANOS.

Los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación al no adecuarse a las nuevas necesidades y demandas del mercado y del empresariado, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano.

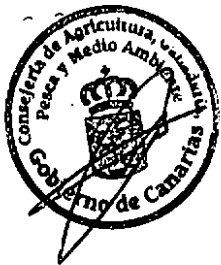
Por causa directa o inducida de la dinámica transformadora generada con la expansión de los usos urbanos, lo cierto es que se producen determinadas sinergias conducentes, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, que si en algunos casos son estrictamente marginales, en otros están plenamente integrados en el sistema por su situación, fertilidad y condiciones de explotación; y por otro lado, a un creciente tensando que conlleva frecuentemente la ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole, en consonancia con la situación crítica por la que atraviesa la agricultura tradicional, que propicia estos procesos. Pero esta situación difícil por la que atraviesan las actividades agrarias en el ámbito no desmerece la cualificación que ostenta su espacio físico para acoger con éxito múltiples usos de carácter rural, que puede recobrar interés a partir de ciertas reordenaciones productivas o por incidencia de un modelo territorial que propicie una integración coherente entre las dimensiones urbana y rural.



Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos que desarrollan unos elevados índices productividad (zonas de San Isidro, Botazo y Miranda) además de aquellos no ocupados, cuyo mantenimiento es vital para la preservación del paisaje y el medio ambiente.

CRITERIO V: FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA DE TODOS LOS CIUDADANOS

El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de toda ciudad, ya que es una de las principales cuestiones que afectan a la vida de los ciudadanos, agudizado, en gran medida, al desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y a la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por



parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social.

En su conjunto el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía.

Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano y entidades rurales y a la imagen del municipio.

Uno de los aspectos que caracterizan la situación actual de la vivienda en Breña Alta es la variación de la estructura demográfica y de los comportamientos sociales, que han hecho aparecer nuevas demandas que requieren una diversificación en las tipologías residenciales habituales: disminución del tamaño medio familiar y aumento de hogares unipersonales, presencia importante de población externa que se sitúa en el municipio dada su estratégica situación. La estructura actual de la pirámide de edad genera un componente coyuntural a considerar en la evaluación de la demanda actual de vivienda.

De otra parte, y partiendo de la hipótesis absolutamente real de que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario, como hemos puesto de manifiesto.

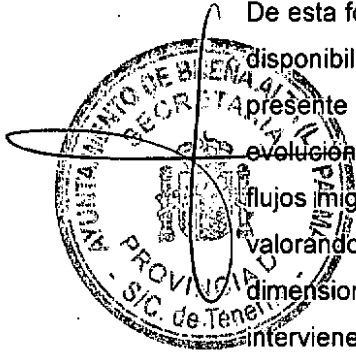
Este Plan General ha incidido en los problemas de alojamiento que afectan en la actualidad a los ciudadanos que, o bien carecen de vivienda, o la que disfrutan no responde a los estándares mínimos de habitabilidad. Por tanto, la Administración Municipal debe comprometerse a ser la fuerza motriz de esa política rehabilitadora, bien por gestión directa, bien por convenio con otras administraciones, bien con ayudas a nuevos tipos de promociones. De esta manera, y frente a la incesante construcción de nuevas viviendas, la conservación y rehabilitación de un patrimonio edificado, que por ende tiene un valor



cultural, supone una opción urbanística de carácter medioambiental asumible, al suponer una renuncia al seguir ocupando el territorio de manera progresiva.

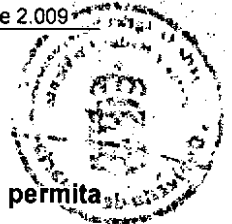
El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. En este sentido, este Plan General se constituye en soporte de la política de vivienda y para cumplir este objetivo, se plantean propuestas de ordenación que, por un lado, proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda. De otro lado, que propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda. Y por último, para asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

De esta forma, uno de los principios inspiradores de este Plan General ha sido garantizar la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos los residentes. El presente Plan General, ha realizado ese dimensionamiento sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, así como valorando estas dinámicas a medio y largo plazo. Pero además de un correcto dimensionamiento del suelo urbanizable, el presente Plan establece medidas que intervienen directamente en materia de política de suelo y de vivienda protegida.



Independientemente de ser una exigencia legal, el Planéamiento Municipal, debe de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, los Planes Generales deben establecer las disposiciones que garanticen el suelo mínimo legal y en todo caso, el suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación.

Para ello, el presente Plan General ha identificado como un uso urbanístico a la vivienda protegida, que se configurará como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda. En segundo lugar, ha atribuido a los sectores urbanizables con uso global residencial que es superior al 30% de su aprovechamiento total, se destine a

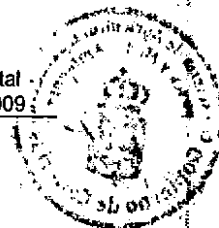


viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler y otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta determinación supondrá que la oferta de viviendas sometidas a algún régimen de protección supera los 70.000 m²C, oscilando entre 600 y 750 Vdas., cantidad ésta suficiente para resolver las demandas y necesidades de Breña Alta a corto y medio plazo.

No obstante, no se ha considerado conveniente que sea el Plan General quien establezca la localización de las viviendas protegidas en cada sector o ámbito, dejando a los instrumentos de ordenación pormenorizados tal función, cuya situación se habrá de realizar desde el principio de evitar la segregación social. En este PGO, toda vez que la totalidad de los nuevos emplazamientos de VPP se realiza en sectores de suelo urbanizable, serán los Planes Parciales de Ordenación los instrumentos encargados de la ordenación específica de dichas viviendas, que serán como mínimo las establecidas en las condiciones previstas en este PGO.

Independientemente de que la previsión legal de VPP ha de responder fundamentalmente a la resolución de la demanda social de una vivienda digna, este Plan General ha incorporado en su ordenación criterios de sostenibilidad y calidad urbanística, que incidan a aportar soluciones sobre dos aspectos básicos:

1. La creación de espacios urbanos residenciales de adecuada caracterización medioambiental (la naturaleza en los núcleos urbanos como principio rector) y equilibrada escena urbana, con una doble estrategia. Por un lado, ayudar a corregir desequilibrios estructurales históricos sobre la diversa calidad de los espacios en función del nivel de renta de sus moradores que dualizan la percepción cognoscitiva del hecho urbano. Por otro lado, inyectar argumentos de cultura urbana en tramos sociales, habitualmente, dotados de menor formación y cualificación.
2. Promover la diversidad tipológica y la textura de usos en los nuevos espacios residenciales como presupuestos básicos de sostenibilidad y equilibrio ecológico.



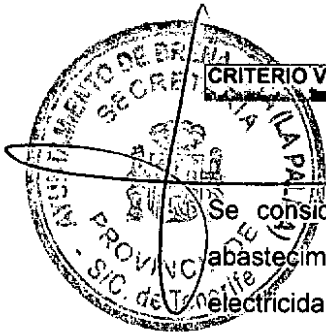
OBJETIVO V.1 DISEÑAR LA OFERTA DE LA VIVIENDA DE ACUERDO CON UNA EVALUACIÓN PONDERADA DE LOS DISTINTOS FACTORES QUE CONFORMAN LA DEMANDA

El diseño de la oferta de vivienda en este PGO ha tenido en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento.

OBJETIVO V.2 INCENTIVAR LA INICIATIVA PRIVADA EN LA PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

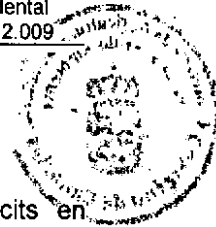
La ordenación prevista en el PGO promueve incentivación a la iniciativa privada para su participación en el programa de vivienda como complemento indispensable a los recursos públicos que se ponen a disposición del mismo.

CRITERIO VI. LA MEJORA DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.



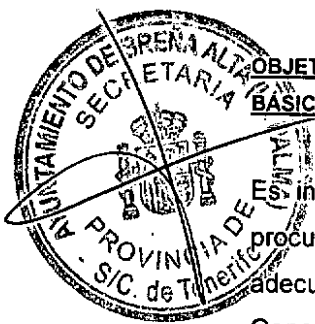
Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público y telefonía. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos.

Una característica prototípica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. Redundando en estos desajustes, es también destacable la multiplicidad de competencias que inciden sobre las mismas, dificultando su adecuada planificación y funcionamiento. Resulta necesario señalar que gran parte de sus elementos de mayor afección territorial se localizan en el exterior del término municipal. Numerosas instalaciones tienen ubicaciones comarcales o insulares o incluso, como los depósitos de agua, su emplazamiento es aún más lejano.



Las infraestructuras hidráulico-sanitarias, en el ámbito urbano, presentan déficits en comparación con los niveles deseables de servicio. La mayor carencia, sin duda, es la ausencia de un sistema de depuración de aguas residuales. La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la grave afección urbana de las redes aéreas de alta, media y baja tensión, conflicto éste que es preciso resolver a corto-medio plazo. Finalmente, la infraestructura telefónica que requiere escasos condicionantes urbanísticos, plantea solamente necesidad de micro reservas baricéntricas para implantación de futuras centrales.

Este Plan General incorpora a su ordenación previsiones generales sobre la estructura orgánica infraestructural, adoptadas en base a la información recabada de la empresa (monopolio regional) de generación y suministro de energía eléctrica, a los planes de saneamiento y depuración comarcal facilitados por el Consejo Insular de Aguas, así como el sistema de depósitos de agua potable y riego aportadas así mismo por dicho Consejo, y por último, la información recibida respecto a las redes y servicios de telecomunicaciones.

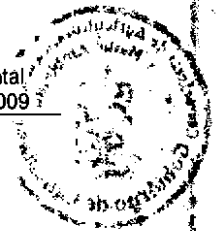
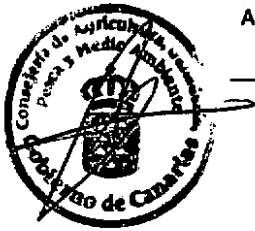


OBJETIVO VI.1 CONSIDERAR LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE LA COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Es indispensable coordinar y armonizar las afecciones de las infraestructuras básicas, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, así como formular la necesaria adecuación de la normativa a las necesidades reales de aquellas. En esta línea, este Plan General ha fomentado la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión. De manera especial, este Plan General ha asignado las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas, incluyendo los sistemas hidráulicos.

OBJETIVO VI.2 LA NECESARIA VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS

Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de los núcleos urbanos y asentamientos rurales existente y los nuevos crecimientos que se proyecten. Este Plan General, con la colaboración de las empresas privadas y organismos sectoriales concurrentes, tales como el Consejo Insular de Agua,



Consejería de Infraestructuras y Consejería de Industria, garantiza suficientemente los servicios de la ordenación prevista.

CRITERIO VII INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

El mercado privado del suelo, constituido por un conjunto de operaciones diversas, que afectan al suelo edificado, al suelo urbanizado y al suelo calificado, presenta una considerable complejidad por el número de agentes que intervienen en el proceso urbanizador y edificatorio.

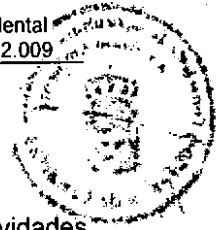
La Administración Municipal tiene la obligación de intervenir y controlar este mercado, con un papel esencial pero no exclusivo, para procurar evitar los procesos distorsionantes del mismo, mediante la corrección de prácticas especulativas cuando éstas se presenten, pero también adoptando las medidas de estímulo a los diferentes agentes que intervienen en el proceso y prestando el necesario apoyo de la acción pública.



Se trata de instrumentos que la legislación urbanística pone a disposición de la Administración Municipal para que, a través de decisiones de política de suelo, pueda prever en el planeamiento general su posterior ejecución en el marco tanto de la iniciativa privada como de la intervención pública.

Dichos instrumentos, que en todo caso, deberán ir presididos por los criterios de flexibilidad y ponderación que informarán el Plan General, son, entre otros, los derivados del incumplimiento de plazos en la ejecución del planeamiento, la posibilidad de establecer por el Ayuntamiento reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, cesiones de terrenos, utilización del derecho de superficie, intervención a través de formas societarias y consorciales, reconocimiento de la intervención privada en la gestión urbanística por los procedimientos que la legislación contempla, etc.

Las determinaciones sobre suelo que se han adoptado en el Plan General revisten una trascendental importancia, ya que sin la adopción de una completa batería de medidas adecuadas para la orientación y, en su caso, control del mercado de suelo sería imposible la consecución de los objetivos municipales a cuya realización el Plan General está llamada a



coadyuvar, y que constituyen la política de vivienda, de localización de actividades productivas, de transporte y de equipamiento.

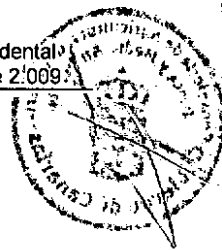
Podemos identificar tres campos de actuación, en materia de política de suelo, especialmente necesarios para el relanzamiento y potenciación de la diversificación económica del municipio: las acciones de carácter estratégico, la defensa de actividades con escasa renta de emplazamiento y las actuaciones singulares llamadas a dotar de una imagen de marca a la ciudad.

Las intervenciones estratégicas.

Conviene resaltar que la referencia al liderazgo de la acción pública en el proceso de construcción de ciudad no debe ceñirse, de forma exclusiva, a la instrumentación de un posicionamiento en el control del dominio del suelo. Es esta una condición necesaria pero no suficiente. Una adecuada regulación de los usos del suelo, incentivar a la iniciativa privada desde la activación de procesos de concertación y asumir la gestión y desarrollo de algunas actuaciones especialmente comprometidas y conflictivas, se entienden acciones complementarias de gran interés.

Dos son los ámbitos, para el municipio de Breña Alta, donde ha de incidir la acción de los poderes públicos de cara a incorporar una dimensión estratégica en el marco del Plan General: el desarrollo de nuevas actividades económicas y el fomento de las actividades turísticas.

1. Se crea un marco de ordenación en el PGO que posibilita el desarrollo de estrategias que fomenten la implantación de actividades económicas empresariales y terciarias así como la posibilidad de fomentar aquellas ligadas a la I+D+I. Se trata de sectores productivos "limpios", de mínima incidencia medioambiental y ecológica, vinculados a una mano de obra altamente cualificada y de elevada formación, que suele demandar espacios de calidad paisajística y altos niveles de urbanización, de equipamientos y de oferta complementaria. Para ello, el liderazgo de la acción pública se antoja imprescindible a fin de proporcionar una oferta de suelo que responda a estas demandas, promoviendo el desarrollo de operaciones productivas de excelencia paisajística, espacial y medioambiental, vinculados a estrategias promocionales de gran especificidad y carácter ejemplarizante.



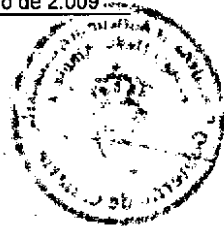
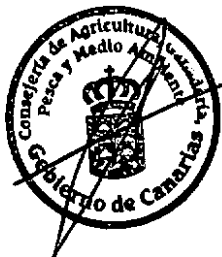
2. El desarrollo de actuaciones turísticas llamadas a revertir el modelo preferentemente residencial (depredador de recursos y generador de escenas urbanas deficitarias) que se está consolidando en algunas zonas del municipio, constituye una línea de acción pública necesaria para conformar un modelo de ordenación que responda a las expectativas que, desde las actuales reflexiones doctrinales, se le demandan a un producto turístico de calidad, donde la implementación de una oferta hotelera significativa con equipamiento complementario vinculado en adecuada sinergia con la preservación de los valores paisajísticos y medioambientales del territorio soporte de la actividad, se convierte en el objetivo prioritario.

Las actividades con escasa renta de emplazamiento.

Un objetivo básico que ha presidido la ordenación planteada en este PGO, es la preservación y reforzamiento de aquellas actividades urbanas amenazadas de subsistencia ante la lógica del mercado, es, sin lugar a dudas una responsabilidad pública ineludible. Nos referimos especialmente a:

Adecuada cobertura de viviendas protegidas que permitan el acomodo y el acceso de los estratos sociales más débiles y desprotegidos. Se trata de una acción clave para conformar un proyecto de municipio con criterios de igualdad social y solidaridad. Se traduce en la previsión de más del 30% del aprovechamiento urbanístico de los sectores urbanizables de uso global residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

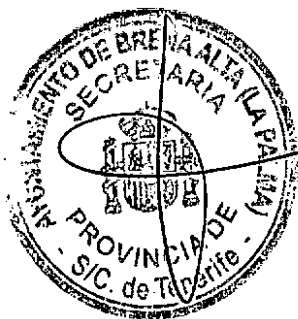
2. Asegurar la correcta localización en la estructura urbana de actividades dotacionales (espacios libres y equipamientos), como elementos que permiten un desarrollo racional de la vida urbana con los niveles mínimos de confort exigibles a una sociedad en los comienzos del siglo XXI. Se trata, en definitiva de corregir déficits estructurales que puedan existir en las áreas urbanas consolidadas e imponer condiciones vinculantes al desarrollo de los nuevos crecimientos, recuperando un municipio para vivir.



Las actuaciones singulares.

En la ordenación de este Plan General, se han previsto operaciones-acontecimiento, que han de suponer un impulso inversor para el municipio, coadyuvando a su posicionamiento en un mercado caracterizado por una gran competitividad, y por la atracción y reclamo de inversores públicos y privados.

Los escenarios, que en una primera aproximación, se consideran especialmente adecuados para contener una oferta de estas características se localizan en el área económica-estratégica de Buenavista-Aeropuerto Viejo (SUNSE-1), en el área de Bajamar (SUNSE-2), o bien los enclaves comerciales de El Molino (SUSNO-3) o La Grama (SUSO-1), sin perder de vista el modelo de ordenación previsto para el ámbito de San Pedro-El Porvenir, por su capacidad de acogida para actuaciones singulares de esta característica. En resumen se trata de abrir la puerta al establecimiento en Breña Alta de actividades dotacionales, terciarias, lúdicas, comerciales y habitacionales de extrema calidad y excelencia.



OBJETIVO VII.1 LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO COMO ELEMENTO ACTIVO ESENCIAL PARA LA REGULACIÓN DEL MERCADO.

Este Plan General ha utilizado la clasificación y calificación del suelo, para facilitar la consecución de los objetivos del mismo en materia de vivienda, localización de actividades económicas, transporte y comunicaciones e implantación de usos dotacionales.

La ordenación prevista ha dimensionado el suelo clasificado de modo tal, que se posibilite la creación de las viviendas para la satisfacción de la demanda existente y de la futura; colaborando así con el mantenimiento de las actuales actividades económicas y las nuevas áreas previstas; se posibilite la asignación de las reservas para las nuevas estructuras viarias y de comunicación, así como las modificaciones y ampliaciones de las existentes, y se propicia el crecimiento equilibrado de los equipamientos y espacios libres.

La reconsideración de los usos y las intensidades de los mismos en las áreas consolidadas ha permitido la consecución de un punto de equilibrio entre los diversos objetivos municipales que, en algunos casos y examinados desde una óptica limitada, se tornaban contradictorios. Así, por ejemplo, se han adoptado las medidas precisas para evitar la excesiva concentración de usos en las áreas centrales de San Pedro, mediante la difusión



de la centralidad, pero al mismo tiempo se ha procurado la regeneración de aquéllas, la atracción de actividades selectivas que permitan su revalorización social, y se ha propuesto el mantenimiento de las actuales viviendas así como las adecuadas actuaciones de rehabilitación para el incremento de éstas y la consiguiente atracción de nuevos usuarios.

El presente PGO, sin renunciar, por supuesto, a una decidida acción directa de las Administraciones en la creación de nuevas áreas residenciales, debidamente dotadas de equipamiento, en zonas donde se garantice con carácter prioritario la accesibilidad y la calidad de vida, facilita la actuación de la iniciativa privada para la creación de nuevos suelos urbanizados que garantizan la rentabilidad suficiente para hacer atractivas éstas complejas y largas operaciones, prestando el ineludible apoyo en su desarrollo, pero sin renunciar al necesario control sobre las mismas.

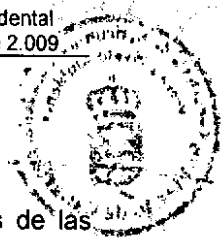
OBJETIVO VII.2 UTILIZAR PONDERADAMENTE EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El Patrimonio Municipal del Suelo es un conjunto de determinados bienes inmuebles, separados del resto de los bienes propiedad del Ayuntamiento por razón de su finalidad, no afectados al dominio público, y de los derechos y acciones que derivados de ellos, o en relación con ellos, ostenta como titular el Ayuntamiento de que se trate.

La finalidad de este patrimonio es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye así en el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. Es un mandato imperativo que los municipios, con planeamiento general aprobado, lo constituyan con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, mandato que ya venía establecido en la legislación anterior y que parece una norma de buena administración potenciarlo, incrementarlo en lo que sea preciso, mantenerlo y gestionarlo de manera que se obtenga de él la máxima rentabilidad social.

Este PGO potencia el uso del Patrimonio Municipal del Suelo, no sólo para posibilitar la política de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección pública, sino también como elemento de la gestión urbanística para prevenir, encauzar y desarrollar la expansión de la



ciudad, fundamentalmente a través de la utilización de los terrenos provenientes de las cesiones obligatorias.

OBJETIVO VII.3 FACILITAR LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS QUE GENERE LA ACCIÓN URBANÍSTICA DE LOS ENTES PÚBLICOS

En cumplimiento del mandato constitucional que delimita el contenido del derecho de propiedad, este Plan General hace uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos al reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

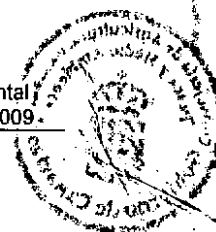
En este sentido, se establece en la ordenación, conforme a la legislación urbanística de aplicación, las condiciones de desarrollo para conseguir el principio de equidad distributiva de reparto de cargas y beneficios.

OBJETIVO VII.4 POTENCIAR LA ACTUACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL PROCESO DE PLANEAMIENTO



Los propietarios deben convertirse en agentes activos de cuyo proceder depende en gran parte la consecución de los fines públicos, y no siempre resulta tarea fácil actuar como el planeamiento municipal ha previsto. El Plan impone una transformación de la realidad que supone en ocasiones la desaparición de los usos y actividades implantadas en el territorio y exige, para ello, la disposición de recursos económicos. Sólo con el conocimiento de la realidad entera que se pretende transformar puede elaborarse un plan con garantías de eficacia.

Durante el proceso de formación de este Plan General (casi una década), donde la participación ciudadana ha sido uno de los principios que han regido su conformación como instrumento integral de ordenación municipal, así como, durante las sucesivas consultas públicas realizadas, se ha apostado por elevar el principio de participación y concertación como criterios metodológicos en la elaboración del mismo, lo que ha servido para que los propietarios de terrenos situados en zonas susceptibles de albergar el crecimiento urbano. Esta extensa consulta pública ha servido para suscitar la colaboración, evaluar el grado de receptividad de los afectados y permitir la concertación, todo ello con el fin de asegurar el



cumplimiento de los objetivos del PGO. En cualquier caso el proceso se ha orientado en función de unos criterios y unos límites. Entre los criterios podemos destacar como más significativos:

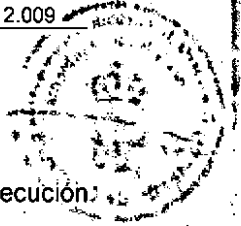
- Obtención de compromisos de los particulares para el cumplimiento de las determinaciones del Plan.
- La puesta a disposición de la Administración de los suelos destinados a sistemas generales o a desarrollar por el sistema de expropiación.
- Habilitación al Ayuntamiento para el impulso de los instrumentos redistributivos, sin necesidad de que se produzcan incumplimientos.
- Salvaguardar a los suelos llamados a integrarse en el proceso urbanístico de nuevas cargas que pudieran dificultar su desarrollo.

Prestación de garantías para asegurar el cumplimiento.

En cuanto a los límites que deben respetar los Conciertos Urbanísticos:

El respeto de la potestad planificadora. La libertad del planificador no puede quedar vinculada por la firma de conciertos, si bien es lógico que la firma introduce un elemento más a valorar por el planificador esto es, la garantía de su futura ejecución frente a otras situaciones en las que exista incertidumbre.

- La no exoneración de los deberes urbanísticos
- El principio de generalidad: la convocatoria se dirige a todos los propietarios incluidos en unas áreas previamente delimitadas en las que el PGO debe adoptar las principales decisiones.
- El principio de la igualdad: las condiciones ofrecidas deben ser iguales para todos y no suponer un mayor aprovechamiento que el legalmente establecido.
- El principio de transparencia: el proceso debe estar dominado por la publicidad.



Por último, este Plan General, ha arbitrado las medidas necesarias para facilitar la ejecución posterior del Plan General, posibilitando una ágil tramitación del planeamiento de desarrollo y de la gestión de las unidades de ejecución. Este PGO, asimismo, ha propuesto en su Programa de Actuación las medidas precisas para incrementar la capacidad de gestión municipal, facilitando y simplificando la misma, de forma que posibilite el cumplimiento de sus objetivos.

En los ámbitos urbanos este Plan General ha adoptado los siguientes criterios y objetivos:

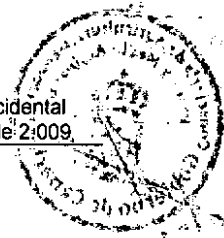
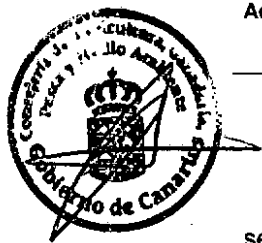
- Se plantea la mezcla de usos.
- Se plantea la mezcla de tipologías, graduando las necesidades para articular adecuadamente el tejido urbano con el medio rural.
- Se distribuye homogéneamente el suelo destinado a VPO evitando la especialización zonal y la pérdida de cohesión social.
- Creación y/o potenciación de centralidades, jerarquizadas territorialmente y estructuradas tanto en los niveles sectoriales como municipales, comarcales e insulares.
- Previsión de reservas de suelo para ELP en las modalidades de parques y plazas, áreas ajardinadas y zona de juego y recreo para niños, así como la de nivel territorial, sistemas generales de ELP y Parques Urbanos y Periurbanos.
- Previsión de reservas de suelo para Dotaciones y Equipamientos, vinculados a las centralidades y a que, en los niveles superiores, incorporados al ámbito territorial.



2.1.4.3. Justificación del cumplimiento de la DOG. 55.c). Estrategias de transformación territorial.

La DOG. 55.c), establece que la estrategia de ordenación que deberá adoptar el presente PGO, en tanto este municipio se inserta en el área de centralidad comarcal de Santa Cruz de La Palma, irán dirigidas a la promoción de intervenciones para el refuerzo y consolidación de centros comarcales, debiendo reorientar su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de núcleos tradicionales.

El Municipio de Breña Alta, se inserta en la Comarca Centro oriental de la isla, compuesta además por los municipios de Santa Cruz de La Palma, Breña Baja y Mazo. Su estructura

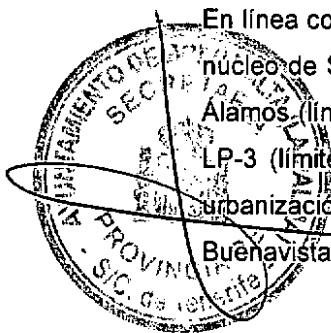


se desarrolla en torno a tres elementos nodales: la centralidad de equipamientos y servicios administrativos insulares que ofrece la capital insular, el Puerto y el Aeropuerto, sobre los que gravita el sistema residencial, rural y urbano, y el de pequeñas industrias y servicios logísticos de pequeña escala. El sistema se completa con la exigua economía agraria y el paisaje natural y antrópico.

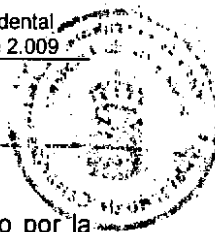
El modelo de desarrollo urbanístico propuesto en este Plan General por el término municipal de Breña Alta se basa en los siguientes objetivos:

- Potenciación de la centralidad de San Pedro como núcleo urbano de mediano tamaño, consolidando el segundo lugar comarcal en importancia, después de Santa Cruz de La Palma, que actualmente ostenta, mediante una ordenación renovada y que produzca un uso más eficiente del suelo, basada en la implantación de nuevas tipologías edificatorias, así como la introducción de nuevos equipamientos y servicios, que propicie una mayor calidad del tejido urbano y de la calidad de vida de la población.

En línea con lo anterior, se plantea la ordenación integral del área territorial vinculada al núcleo de San Pedro, que se corresponde con el interfluvio entre los barrancos de Los Álamos (límite norte) y Aguacencio-El Llanito (límite Sur), entre El Molino y la carretera LP-3 (límite Este), y El Roble (límite Oeste), preservando el suelo circundante de la urbanización, salvo el apéndice que supone la Travesía Urbana San Pedro-El Porvenir-Buénavista, estructurada sobre la carretera LP-202, antigua carretera general del Sur.



- Reconocimiento de los ámbitos de suelo urbano que devienen de la ejecución de previsiones del Planeamiento anterior PGO89, sin incorporar nuevos crecimientos, en aras a evitar la competencia con el núcleo central de San Pedro y debilitar el modelo de ordenación previsto.
- Moderada clasificación de Suelo Urbanizable para la colmatación interior y remate perimetral de la trama urbana, así como para atender el moderado y puntual crecimiento del núcleo de El Porvenir, entendiéndose que tal ensanche coadyuva en la potenciación de la centralidad de San Pedro.
- Potenciación de la estructura industrial y terciaria existente en el Municipio, así como su recualificación, considerando el rol estratégico que desempeña Breña Alta en el contexto comarcal-insular.



- Mantenimiento del Equipamiento Turístico y de Golf de La Pavona, confirmado por la planificación Territorial Turística de la isla, entendido como un sistema, netamente insular con relativa escasa incidencia en el Municipio, dado el carácter "no turístico" de Breña Alta.
- Reconocimiento de los Asentamientos Rurales existentes, estableciendo una ordenación basada exclusivamente en su crecimiento endógeno y en el mantenimiento de las características ambientales que poseen, así como el peculiar modo de vida, protegiéndose a la vez el suelo agrícola circundante.
- Simple reconocimiento y mantenimiento de los Asentamientos Agrícolas, con escasa posibilidad de crecimiento, así como preservación de la estructura agraria de la propiedad.
- Reconocimiento y protección de las áreas que albergan especiales valores ambientales dignos de su protección.



Mantenimiento y protección del suelo agrario, que incluye tanto las áreas de especial valor edáfico, como aquellas otras, que aún no teniendo valores agrícolas, son susceptibles mediante su transformación de convertirse en espacios productivos, en especial las áreas perimetrales de los núcleos tradicionales, tanto de suelo urbano como de Asentamientos Rurales.

- Preservación de aquellas áreas carentes de especiales valores naturales o productivos, que por su localización es necesario preservar para el desarrollo futuro, o bien, para el establecimiento de equipamientos y servicios de interés general.
- Protección del sistema de escorrentías del territorio.
- Protección de los suelos vinculados y afectos a los sistemas de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, hidráulicas, de electricidad y de saneamiento, previstas para atender las necesidades y demandas de la ordenación.



2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

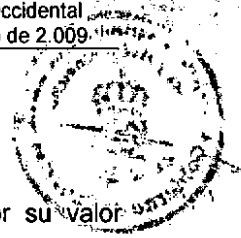
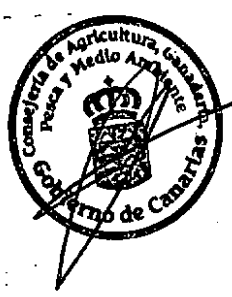
2.2.1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO.

La estructura general del Municipio se apoya en la red de comunicaciones que tiene como ejes principales, la Carretera General del Sur (LP-202), eje de conformación histórica, que articula transversalmente, en sentido Norte-Sur, los núcleos de La Cuesta, Buenavista de Abajo, El Porvenir, San Pedro y El Llanito; y en segundo lugar, la Carretera de La Grama (LP-3), que si bien ha mejorado la comunicación entre las comarcas Oriental y Occidental de la Isla, ha supuesto, en cierta medida, una fractura y desestructuración territorial de algunas partes del municipio, propiciando la generación de suelo residencial de La Grama y El Industrial de El Molino. En un segundo nivel, pero de gran importancia estructural, se encuentran los ejes secundarios: Camino Vecinal del Zumacal (LP-204), Carretera de San Isidro (LP-301), Carretera de Las Nieves (LP-101), y por último la red de caminos municipales que se ha visto muy potenciada en los últimos años, tanto por el sistema de planificación adoptado en el Plan General del 89 que se sustituye por la política municipal llevada a cabo.

No se puede decir que la topografía sea un factor determinante en la ocupación del suelo, tal como ocurre en la Comarca Norte de la Isla, si bien, obliga a una cierta discontinuidad territorial generada por el conjunto de barrancos y espacios inter fluviales, donde se producía la ocupación real del suelo.

Los núcleos de población se insertan en la red de comunicaciones en pequeñas unidades o formaciones lineales de diferentes estructuras urbanas, dependiendo sobre todo de su grado de desarrollo.

Las áreas que gravitan fuera del eje comarcal Carretera General del Sur y Carretera del Zumacal se han desarrollado con una dinámica menor, son las zonas de Ledas, Breña Botazo. Detectándose así mismo un desplazamiento poblacional de las zonas de medianías a las zonas más bajas. Se plantea la interconexión y la potenciación de estas estructuras urbanas en receso como un objetivo básico de este Plan.



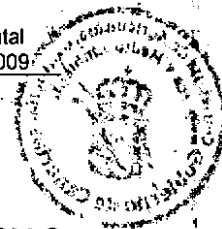
La protección de la zona agrícola, no tanto por su gran rentabilidad, sino por su valor paisajístico y medioambiental, queda perfectamente estructurada por su propia homogeneidad y dentro de una normativa particular.

La zona comprendida al Este del eje San Pedro-El Porvenir-Buenavista, "Llanos de San Pedro y La Pasión" pretende ser el soporte de la mayor parte de actividades encaminadas al mantenimiento de la dinámica de crecimiento del Municipio.

El municipio aporta al modelo insular un conjunto de equipamientos y sistemas estratégicos y equipamientos estructurantes entre los que cabe destacar los siguientes:

- Reserva estratégica del suelo de Bajamar cuyo destino habrá de venir dado por el Plan Insular de Ordenación.
- Reserva estratégica del suelo del antiguo "Aeropuerto de Buenavista", que así mismo, habrá de ser definido en la planificación insular.
- Enclave industrial estratégico de la Central Térmica de Unelco y de los almacenes Petrolíficos de Dishell.
- Hospital Insular.
- Centralidad industrial y de servicios de Buenavista.
- Complejo Turístico y de Golf de La Pavona en San Isidro, previsto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.
- Reserva preventiva de una banda suficiente del corredor actual de la LP-2 para que se pueda realizar la duplicación de la plataforma existente, sin perjuicio de que por el Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma o Plan Insular de Ordenación, resulte otra alternativa viaria.





2.2.2. PROYECCIÓN, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE.

- Proyección de la población.

Una proyección de población consiste en determinar los efectivos demográficos que tendrá un territorio después de un periodo de tiempo. Dicha operación se realiza mediante la aplicación de una serie de cálculos basados en un conjunto de hipótesis formuladas con carácter previo, respecto a la evolución futura de las distintas variables demográficas que intervienen en la población.

En principio, ha de disponerse de la población que se quiere proyectar en el momento de inicio de la proyección. El año correspondiente al inicio se denomina año de partida y a la población existente, población de partida. El año hasta el que se lleva la evolución de la población se denomina año horizonte. El intervalo entre ambos momentos es el periodo de proyección.

A pesar de la inercia de los fenómenos demográficos, por razones de fiabilidad el periodo de proyección no debe ser superior a diez años, ya que las posibilidades de que se produzcan cambios en la evolución de los distintos componentes o variables que intervienen en el crecimiento o decrecimiento de una población y la incertidumbre acerca de su futuro aumenta con el tiempo. Además, a mayor periodo de proyección mayor es la probabilidad de que ocurran circunstancias imprevisibles que alterarían la evolución inicialmente prevista.

El método adoptado por el equipo redactor para la determinación de la proyección municipal adoptando como horizontes de la misma los años 2006-2016 es el de "Crecimiento Natural" o por el sistema de extrapolación, corregido por factores derivados de las hipótesis adoptadas de carácter exógeno, es decir, se parte inicialmente de datos demográficos, que se corrigen en función de los supuestos de planificación.

Conforme a la DOG. 67., se habrá de justificar que los aprovechamientos asignados por el Plan General son los estrictamente precisos para atender el crecimiento poblacional hasta el año horizonte fijado en el año 2.016, debiendo considerarse el crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada para igual periodo en los distintos usos.



Independientemente del criterio antedicho, las consideraciones adoptadas para el cálculo de la proyección de la población son las siguientes:

CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO A LA ISLA DE LA PALMA.

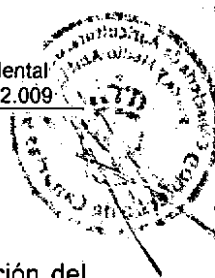
Preceptivamente, tal como se justificará más adelante, a la hora de afrontar y valorar cualquier instrumento, tanto de planificación urbanística como territorial, ha de considerarse los criterios generales que la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices, establece para las Islas menores, La Palma, El Hierro y La Gomera, que se corresponden sobre todo con la primera de las islas.

En el apartado 2.5.6. de la Memoria de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, relativo a las características insulares de la isla de La Palma, se describen sintéticamente el **escenario social y económico** de esta isla, que de un modo resumido se reducen a los siguientes datos:

- Tejido empresarial débil y poco cohesionado.
- Alto índice de envejecimiento
- Débil estructura industrial en crisis.
- Sector agrario con graves problemas estructurales y una latente incertidumbre de futuro.
- Es la isla donde el sector servicios tiene el menor peso específico.
- Es la isla con la mayor oferta extrahotelera, que alcanza el 77% de la planta y muy poco cualificada, con predominio de los establecimientos de una llave.
- Renta per cápita inferior en un 40% a la media del archipiélago.
- Es la isla con menor crecimiento económico del archipiélago.
- La aportación de las rentas funcionariales, de los subsidios y ayudas de todo tipo y de las subvenciones agrícolas suponen más del 75% de la economía insular.

Respondiendo al panorama descrito anteriormente la propia Ley de Directrices, establecen en la DOG 54 los objetivos del sistema territorial, que para la isla de La Palma son:

- Impulsar el desarrollo económico.
- Fomentar el crecimiento poblacional.
- Incentivar el desarrollo ocupacional de la población.



Dichos objetivos contrastan con los de "contención del crecimiento y de la ocupación del suelo", así como de "fomento de la movilidad laboral hacia otras islas", fijados para las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En ausencia de una ordenación territorial dirigida a la consecución de los objetivos anteriores y en concreto el relativo al impulso al **CRECIMIENTO POBLACIONAL**", el Plan General no puede obviar los mismos en la propuesta de planificación municipal, así como en la hipótesis de crecimiento poblacional.

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS MUNICIPALES.

Los criterios adoptados para la justificación de la idoneidad de la ordenación prevista y su adecuación a la demanda de suelo por el crecimiento de la población, son fundamentalmente los establecidos en la DOG 67.1.

a) El crecimiento poblacional en los últimos diez años, corregido al alza por los siguientes factores:

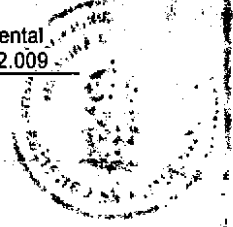
El crecimiento del 5% en el último año.

Las previsiones de crecimiento auspiciada por el PTE recientemente aprobado, que permitirá iniciar un conjunto de importantes actuaciones turísticas previstas en la isla.

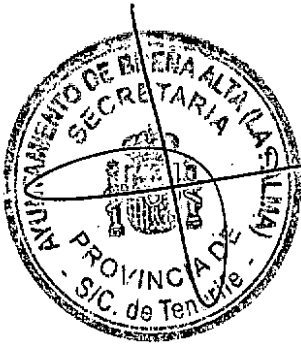
- Las medidas de incentivación económica que desde distintos planes y programas del Gobierno de Canarias, se han previsto para la isla de La Palma, en aras a paliar el grave déficit socioeconómico que padece la isla.

b) El alto grado de ejecución del PGO89, que se traduce en:

- Agotamiento total del suelo urbano (actuaciones asistemáticas):
- Agotamiento del suelo industrial (SUP El Molino, SUP Buénavista, SUP Urpal)
- Ejecución de suelo urbanizable programado residencial (SUP La Caldereta 1, SUP La Grama, SUP Palmasol 2, totalmente urbanizada y con un grado de edificación variable, pero que continuando con los ritmos de los últimos cinco años, se estima su colmatación en los próximos cinco.

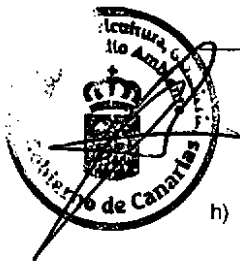
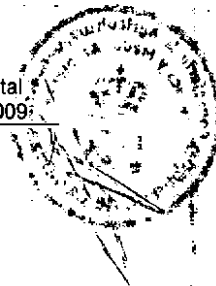


- c) Por otra parte, la situación estratégica del municipio, conectado directamente a través de la carretera LP-3 con la Comarca del Valle de Aridane, S/C de La Palma y El Norte, a su vez que su proximidad al Puerto y Aeropuerto.
- d) El Municipio de Breña Alta es el único de la Isla de La Palma con una política propia en la promoción de viviendas de protección pública, habiéndose construido en los últimos años un total de 184 viviendas, que ha producido un notable establecimiento de población joven, que lo convierte en el más dinámico de la isla. El presente Plan General ha previsto una reserva de suelo para la construcción de unas 700 viviendas sometidas a algún régimen de protección. En base a lo cual, podemos adoptar el criterio de que se producirá un incremento notable de la natalidad, respecto al estancamiento operado en la última década.
- e) Con respecto a la tasa de mortalidad, su evolución ha sido irregular en la última década, si bien se observa una tendencia en los últimos años a la disminución, precisamente por la incorporación de población joven al municipio.



Con respecto al **saldo emigratorio**, su tendencia es de crecimiento favorable a las entradas, que en los últimos cinco años ha triplicado el porcentaje de incorporaciones. Esta tendencia de carácter exógeno se materializa en tres corrientes migratorias:

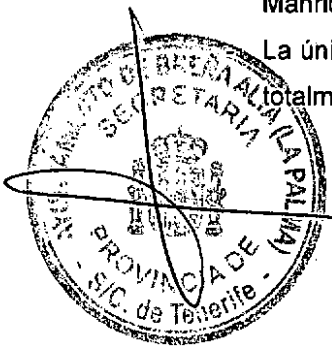
- Retorno de familias emigradas a Venezuela.
 - Incorporación de población trabajadora procedente fundamentalmente de Sudamérica.
 - Residencia de larga temporada de población europea de mediana edad, que adquieren sus viviendas en propiedad.
 - Traspase de población insular, proveniente tanto de Santa Cruz de La Palma como de otros municipios.
 - Fijación de personal de servicios y funcionarios ligados a los nuevos equipamientos insulares: Aeropuerto, Hospital Insular, Puerto, enseñanza, seguridad, administración, etc...
- g) Suponer que va a seguir haciéndolo en un futuro, máxime si se tiene en cuenta la estratégica situación del municipio en la isla, así como las reservas de suelo previstas para uso industrial y de servicio.



h) CONSIDERACIONES RESPECTO A LA ORDENACION PREVISTA

- Respecto al área de San Pedro se plantea la colmatación de los suelos interiores o intersticiales de la trama, así como el remate perimetral del área territorial conformada por los Barrancos de Los Álamos y El Llanito, y la Carretera LP-3.
- Respecto a los ámbitos de La Grama, La Caldereta y Palmasol 2 se mantienen las previsiones de los respectivos planes parciales, encontrándose en fase de colmatación edificatoria con distinto nivel de edificación.
- Respecto al ámbito de La Cuesta, el suelo previsto en el PGO89, se encuentra totalmente agotado, planteándose dos pequeñas expansiones de ensanche hacia el Este y Oeste, la primera sobre los terrenos colindantes con S/C de La Palma y la segunda sobre el denominado "Finca de D. Luis García", que incluye una actuación de rehabilitación del borde del Espacio Natural.
- Respecto al ámbito de "El Llanito", se trata de una operación de ordenación integral que incluye el espacio interior existente entre el grupo de viviendas "Cesar Manrique" y la Carretera General del Sur LP-202.

La única expansión de cierta entidad se plantea en el ámbito urbano de El Porvenir, totalmente consolidado en la actualidad.





PROYECCION DE LA POBLACION

A continuación se aportan las tablas de proyección de la población, calculadas por el sistema de extrapolación.

A continuación se aportan las tablas de proyección de la población, calculada por el sistema de extrapolación. **Proyección por extrapolación de la población de los núcleos de Breña Alta (2005-2015) (Tasa de Crecimiento Anual Acumulado)**

NÚCLEOS	Población en 1996	Población en 2005	TCAA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BOTAZO	398	390	-0,22	389	388	387	387	386	385	384	383	382	382	381
BREÑA	695	509	-3,40	492	475	459	443	428	414	400	386	373	360	348
BUENAVISTA DE ABAJO	524	484	-0,87	480	476	471	467	463	459	455	451	447	444	440
BUENAVISTA DE ARRIBA	437	605	3,68	627	650	674	699	725	751	779	808	838	868	900
CUESTA (LA)	388	684	6,50	728	776	826	880	937	998	1063	1132	1206	1284	1367
LEDAS (LAS)	309	464	4,62	485	508	531	556	582	608	637	666	697	729	763
LLANITO (EL)	481	758	5,18	797	839	882	928	976	1026	1079	1135	1194	1256	1321
MIRANDA	600	711	1,90	725	738	752	767	781	796	811	827	842	858	875
SAN PEDRO DE BREÑA ALTA	1984	2434	2,29	2490	59	3966	2412	2467	2523	2581	2640	2701	2762	2826
TOTAL SUMATORIO NÚCLEOS	5816	7039	2,14	7190	7343	7501	7661	7825	7993	8164	8338	8517	8699	8885
% error respecto a cifras oficiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Esta tasa está calculada sobre los 10 años desde 2.005 a 2015

Proyección por extrapolación de la población de los núcleos de Breña Alta (2006-2016) (Tasa de Crecimiento Anual Acumulado)

NÚCLEOS	Población en 2001	Población en 2005	TCAA	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
BOTAZO	382	390	0,51	392	394	396	398	400	402	404	406	408	410	412
BREÑA	499	509	0,49	511	514	517	519	522	524	527	529	532	534	537
BUENAVISTA DE ABAJO	405	484	4,55	506	529	553	578	605	632	661	691	722	755	790
BUENAVISTA DE ARRIBA	551	605	2,36	619	634	649	664	680	696	712	729	746	764	782
CUESTA (LA)	424	684	12,69	771	869	979	1103	1243	1401	1579	1779	2005	2259	2546
LEDAS (LAS)	418	464	2,84	476	489	502	515	529	543	557	572	587	602	618
LLANITO (EL)	621	758	5,11	797	837	880	925	972	1022	1074	1129	1187	1248	1311
MIRANDA	706	711	0,17	712	713	715	716	717	718	720	721	722	723	724
SAN PEDRO DE BREÑA ALTA	2085	2434	3,94	2530	2630	2733	2841	2953	3069	3190	3316	3446	3582	3723
TOTAL SUMATORIO NÚCLEOS	6091	7039	3,88	7298	7567	7845	8134	8433	8743	9065	9399	9745	10103	10475
% error respecto a cifras oficiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Esta tabla tiene calculada la tasa con los últimos 5 años.

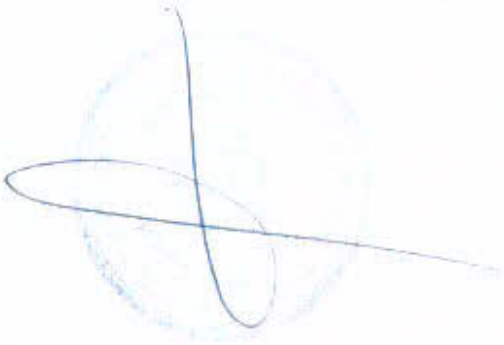
Los núcleos son los oficiales del Nomenclátor (Padrón Municipal de Habitantes).



Proyección por extrapolación de la población de los núcleos de Breña Alta (2001-2012) (Tasa de Crecimiento Anual Acumulado)

NÚCLEOS	Población en 1996	Población en 2005	TCAA	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
SANTA CRUZ DE LA PALMA	17265	17788	0,33	17847	17906	17965	18024	18083	18143	18203	18263	18323	18384	18444
VILLA DE MAZO	4501	4591	0,22	4601	4611	4621	4632	4642	4652	4662	4672	4683	4693	4703
BREÑA BAJA	3746	4355	1,68	4428	4503	4578	4655	4733	4813	4894	4976	5060	5145	5231
BREÑA ALTA	5816	7039	2,14	7190	7343	7501	7661	7825	7993	8164	8338	8517	8699	8883
TOTAL	31328	33773	-	34066	34363	34665	34972	35284	35600	35922	36250	36582	36920	37264

BREÑA ALTA	5816	7039	2,14	7244	7455	7672	7895	8125	8361	8604	8855	9112	9377	9650
------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------





La tasa de crecimiento anual acumulado del municipio de Breña Alta entre los años 1996 y 2005 es del 2,14%, siendo la más alta de la comarca en la que se inserta. Lo que supone una proyección de población de 8.699 habitantes para el año 2015.

Si analizamos los últimos cinco años de los que se disponen datos poblacionales publicados (2001-2005), esta tasa de crecimiento anual acumulado aumenta llegando a 3,68%. Si se aplicara esta tasa de crecimiento la proyección ascendería a 10.475 habitantes.

Si tenemos en cuenta el desarrollo de determinadas infraestructuras (potenciación de la LP-3), que van a permitir aumentar la accesibilidad hacia la capital, y la implantación de algunas actuaciones turísticas recientemente habilitadas por el PTE_{LP}, que provocarán un cierto desarrollo económico en la comarca, se puede prever un aumento del interés por la residencia en el municipio de Breña Alta. Por lo que la tasa de crecimiento acumulado del municipio se parecerá más a la de los últimos cinco años que a la calculada para la década. En cualquier caso, lo que hemos hecho es aplicarle un coeficiente corrector, basado en el cálculo de la media entre las dos tasas. **Esta tasa de crecimiento acumulado es el 2,91% y esto implica una población horizonte de 9.650 habitantes.**

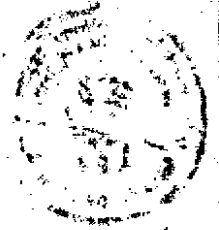
Los criterios adoptados en el apartado 2.2.2. de la Memoria de Ordenación (Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible), quizás resultan insuficientes para sustentar los coeficientes de corrección introducidos a la proyección matemática de la población calculada conforme a la DOG 67, por lo que se entiende que habrán de incluirse en dicho apartado las argumentaciones expuestas en este informe. Dichos factores se introducen con el único criterio de mantener para el próximo decenio, el crecimiento poblacional experimentado en el último año 2.006, incrementándolo leve y progresivamente hasta el año 2.014, donde se alcanza un crecimiento del 6% para decaer en el 2.016 al 2,55%.

Se introducen tres coeficientes. El primero corresponde a la corrección global de la Isla de La Palma, atendiendo a los criterios y objetivos de la DOG 54 puestos en relación con el apartado 2.5.6 de la Ley de Directrices. El segundo se refiere al rol que el municipio de Breña Alta está llamado a desempeñar en el contexto insular y comarcal, atendiendo a su dinámica de crecimiento en la última década, situación estratégica y políticas municipales en marcha (DOG 67). Por último, se introduce un coeficiente de corrección estadística, de simple ajuste de previsiones.



El primer coeficiente de corrección global e insular, se establece en sentido ascendente hasta el año 2.011 para descender a continuación progresivamente hasta el año 2.016. El segundo coeficiente, se mantiene en los tres primeros años, hasta el 2.008, periodo necesario para la gestión urbanística prevista, para iniciar un ascenso progresivo hasta el año 2.016. El tercer coeficiente de corrección estadística se aplica a partir del año 2.013, cuando se estima que se produzca el mayor auge edificatorio.

AÑOS	PROYECCION POR EXTRAPOLACION	COEFICIENTE DE CORRECCION GLOBAL ISLA DE LA PALMA	COEFICIENTE DE CORRECCION MUNICIPAL	COEFICIENTE DE CORRECCION ESTADISTICO	PROYECCION CORREGIDA	%
	Tasa de Crecimiento Acumulado 2,91%	DOG. 54 Y Políticas Generales para la Isla	DOG. 67.1			
2006	7.244	1,00	1,00	1,00	7.244	
2007	7.455	1,02	1,00	1,00	7.604	4,97
2008	7.672	1,04	1,00	1,00	7.979	4,93
2009	7.895	1,06	1,01	1,00	8.452	5,93
2010	8.125	1,08	1,01	1,00	8.863	4,85
2011	8.361	1,10	1,02	1,00	9.381	5,85
2012	8.604	1,08	1,07	1,00	9.943	5,99
2013	8.885	1,06	1,09	1,02	10.471	5,31
2014	9.112	1,04	1,15	1,02	11.116	6,16
2015	9.375	1,04	1,18	1,02	11.735	5,57
2016	9.650	1,04	1,21	1,02	12.386	5,55



2.2.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En virtud del artículo 32.2.A) del TRLotc-Lenac constituye la ordenación estructural del conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

Los fines y objetivos, descritos en el capítulo anterior, acotan la diversidad de opciones y la adopción de alternativas. A nivel general se remite a la elección del modelo de utilización del suelo y a la definición de los elementos que integran la estructura general del territorio.

Sistema de usos básicos.

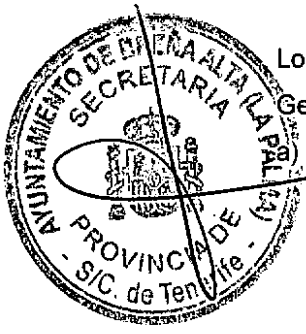
Los usos básicos del suelo que constituyen el modelo de utilización que formula el Plan General de Ordenación, son los siguientes:

Uso residencial: Está constituido este uso por los alojamientos de carácter permanente para la población residente en el área y comprende los usos pormenorizados de la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar, en las tipologías de edificación intensiva, semiintensiva, abierta en bloques, extensiva y semiextensiva.

Se resuelve con la potenciación de los núcleos urbanos de San Pedro-El Porvenir-Buenavista, como principal, La Cuesta y Palmasol, y la incorporación como ámbito urbano del antiguo núcleo rural de El Llanito, organizando su trama viaria, ordenando su edificación, y dotándolo de los adecuados niveles de equipamiento, incorporando la ordenación de las áreas intersticiales no ocupadas, así como la ampliación de los mismos en las correspondientes áreas de suelo urbanizable anexas a ellos. Incluyéndose también las áreas residenciales exteriores: La Caldereta, y La Grama, ambas en la parte más baja del municipio, cuya estructuración territorial es un objetivo básico de este Plan General.

b) **Uso turístico:**

Se basa en la demanda turística cualificada, excepcional, puntual y no masiva.





Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados recogidos en la legislación turística vigente.

Este Plan General no califica ningún suelo para uso turístico específicamente, remitiéndose su posible introducción a lo que resulta del vigente Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTET_{LP}), cuyo modelo turístico establecido se sustenta en la incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística, así como en la consecución de un modelo basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales, además que permita la consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que facilite una distribución más equilibrada de la riqueza. Los mecanismos que el PTETLP adopta para la introducción del uso turístico en el medio rural, se basan en la distribución difusa y aislada de la carga turística en el territorio, adoptando criterios fundamentalmente ambientales para su ordenación.



Dentro del conjunto de actuaciones previstas en el PTET_{LP}, dentro del municipio de Breña Alta se confirma el complejo turístico y de Golf de La Pavona (SDO-2), incluido dentro del denominado Sistema de Ocio Insular, manteniendo la previsión realizada en el Plan General del 89, así como su conceptualización como actuación de interés general. Asimismo, recoge esta actuación aislada en suelo rústico que denomina "Actuación Específica Propuesta AEP-La Alegría", además de posibilitar la introducción, en una determinada delimitación del ámbito Urbano de San Pedro, del uso turístico hotelero en compatibilidad con el uso residencial.

Este Plan General **descarta la posibilidad de autorizar el uso turístico en los asentamientos**, tanto rurales como agrícolas, al entender que no se cumplen las condiciones generales exigidas por la Norma 17.1.a) del PTET_{LP} para la introducción de actuaciones turísticas en dicha categoría de suelo rústico, concretamente la expresa justificación por el Planeamiento Municipal respecto a la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios, u otros, que supongan un recurso suficiente sobre el que se apoye la actuación, así como al entenderse que la densidad de viviendas existentes y previstas en la totalidad de los asentamientos rurales y los criterios adoptados para su delimitación, impiden resolver la compatibilidad del uso turístico con el residencial rural, y concretamente los efectos de pérdida de calidad que la vivienda rural produce sistemáticamente en las actuaciones turísticas muy próximas. Asimismo, examinados las características de los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

DE BREÑA ALTA

FASE DE ADAPTACIÓN PLENA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE PONENCIA TÉCNICA
APROBADO EN SESIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

**HOJAS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
PROPOSITIVA QUE HAN SIDO MODIFICADAS**



DILIGENCIA: La extiendo, yo, la Secretaria Accidental de la Corporación para hacer constar que este documento que integra el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN de este municipio, forma parte del conjunto de la documentación de subsanación de deficiencias requeridas en la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC, celebrada el día 17 de noviembre de 2010, y que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 18 de noviembre de 2010.
Breña Alta, a 19 de noviembre de 2010

La Secretaria Acctal.

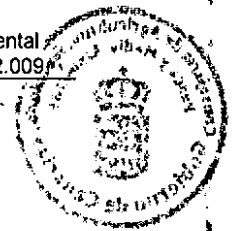
Diligencia Para hacer constar que el presente documento & compare de ocho paginas

Esta página ha sido sustituida por la de igual número de orden de foliación, en cumplimiento de la subsanación de deficiencias requeridas en la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC celebrada el día 17 de noviembre de 2010.
Santa Cruz de Tenerife, a 31 de enero de 2011.

Occidental de 2.009



[Signature]
La Secretaria de la COTMAC
Belen Diaz Elias
P.A. Demelza Garcia Marichal



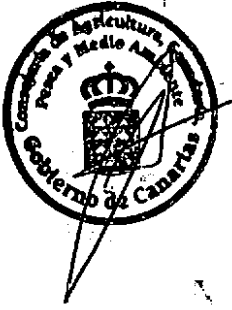
Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados recogidos en la legislación turística vigente, Decretos 149/1.986, 23/1.989, 18/1.998, y 10/2.001 de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias y Ley 19/2003, de 14 de abril de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias.

Este Plan General no califica ningún suelo para uso turístico específicamente, remitiéndose su posible introducción a lo que resulta del vigente Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTET_{LP}), cuyo modelo turístico establecido se sustenta en la incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística, así como en la consecución de un modelo basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales, además que permita la consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que facilite una distribución más equilibrada de la riqueza. Los mecanismos que el PTET_{LP} adopta para la introducción del uso turístico en el medio rural, se basan en la distribución difusa y aislada de la carga turística en el territorio, adoptando criterios fundamentalmente ambientales para su ordenación.



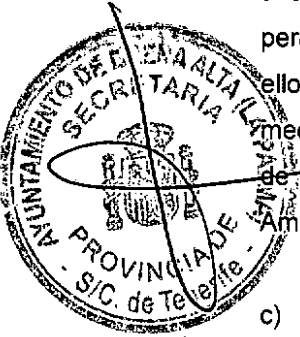
Dentro del conjunto de actuaciones previstas en el PTET_{LP}, dentro del municipio de Breña Alta, se confirma el complejo turístico y de Golf de La Pavona (SDO-2), incluido dentro del denominado Sistema de Ocio Insular, manteniendo la previsión realizada en el Plan General del 89, así como su conceptualización como actuación de interés general. Asimismo, recoge una actuación aislada en suelo rústico que denomina "Actuación Específica Propuesta AEP-4 La Alegría", además de posibilitar la introducción, en una determinada delimitación del ámbito Urbano de San Pedro, del uso turístico hotelero en compatibilidad con el uso residencial.

Este Plan General descarta la posibilidad de autorizar el uso turístico en los asentamientos, tanto rurales como agrícolas, al entender que no se cumplen las condiciones generales exigidas por la Norma 17.1.a) del PTET_{LP} para la introducción de actuaciones turísticas en dicha categoría de suelo rústico, concretamente la expresa justificación por el Planeamiento Municipal respecto a la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios, u otros, que supongan un recurso suficiente sobre el que se apoye la actuación, así como al entenderse que la densidad de viviendas existentes y previstas en la totalidad de los asentamientos rurales y los criterios adoptados para su delimitación.



impiden resolver la compatibilidad del uso turístico con el residencial rural, y concretamente los efectos de pérdida de calidad que la vivienda rural produce sistemáticamente en las actuaciones turísticas muy próximas. Asimismo, examinados las características de los asentamientos agrícolas delimitados, no se considera conveniente la introducción del uso turístico, al no poderse garantizar su compatibilidad con los usos agropecuarios previstos, y no encontrarse especiales recursos que lo justifiquen.

El criterio adoptado en este Plan General para la introducción del uso turístico en suelo rústico, dentro de las limitaciones que devienen del PTET_{LP}, es la de posibilitar su introducción fundamentalmente en los espacios agrarios de medianías no ocupados por la edificación, que permiten garantizar unas condiciones de calidad, aislamiento y singularidad, al constituir espacios menos antropizados y alterados, con valores paisajísticos y agrarios, y permitir un mayor alejamiento de las zonas con mayor densidad de población rural. Todo ello en aras a garantizar los mínimos de calidad exigibles a toda actuación turística en el medio rural. Se corresponde fundamentalmente con las áreas de suelo rústico categorizada de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e) y de forma excepcional con las de Protección Ambiental Paisajística (RPP).

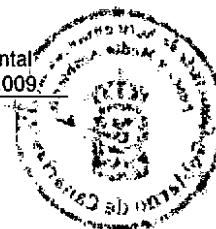
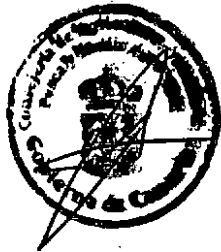


c) **Uso de servicios terciario:**

Constituyen este uso los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como el comercial, el de oficinas, administración, financiero, técnico, recreativo, relación, información, etc.

En general se acepta este uso como complementario y compatible del uso residencial, ocupando partes o edificios completos en la trama residencial, o incorporándolo, en todo o en algunos de sus aspectos, al uso industrial.

En particular, se clasifican dos sectores urbanizables estratégicos específicamente para uso terciario, uno se localiza en una parte del suelo perteneciente al antiguo Aeropuerto de Buenavista, que por su posición estratégica está llamado a desempeñar un rol supramunicipal, y otro en la explanada de Bajamar, sobre la Ctra. LP-2, frente a la Playa y Avda. del mismo nombre, al pie de los Acantilados de Bajamar, cuya posición casi continua con S/C de La Palma le confiere igualmente un carácter estratégico insular. A estos dos sectores se une un pequeño enclave, expansión del centro de servicios de La Grama



(Bomberos y Medio Ambiente) y del Parque Empresarial " El Molino ", situado entre el Barranco de Los Álamos, que lo limita por el Norte, y el Suelo Urbano de San Pedro.

d) Uso industrial:

La demanda existente de suelo industrial habilitado en el Municipio de Breña Alta, dada su posición estratégica en la Isla es muy importante, por lo que se ha pretendido adoptar una solución suficiente a dicha demanda dentro de los condicionantes territoriales y ambientales que se encuentran en el Término Municipal. Comprende fundamentalmente tres clases de usos: en primer lugar, el correspondiente a talleres diversos, actividades menores de distribución, y en general las actividades que superan levemente los límites de compatibilidad con la residencia; en segundo lugar se encuentra una demanda de centros logísticos de pequeña escala, que incluyen actividades de recepción, manipulación básica, almacenamiento, distribución, venta al mayor, mantenimientos, que por sus características de tamaño precisan ubicarse en polígonos industriales; y por último, se detecta una demanda de industria ligera, tales como carpinterías, talleres, prefabricación, agroindustria, etc..., que precisan establecerse en la Isla y no encuentran suelo habilitado para los mismos.

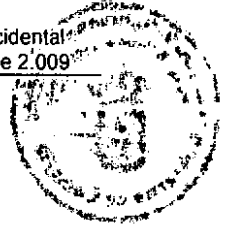


Independientemente del suelo estratégico industrial de UNELCO ENDESA y DISHELL, así como los polígonos industriales de Urpal, El Molino y Buenavista, hoy totalmente consolidados, se ha previsto la expansión del Polígono de Buenavista en terrenos situados al Norte del mismo por encima del antiguo Aeropuerto de Buenavista y el ensanche hacia el Este del Sector de El Molino, si bien este último, dada la contestación vecinal, se decidió desecharlo, manteniéndose exclusivamente el desarrollo previsto al Oeste, apoyado en el enlace viario del mismo nombre.

e) Uso de infraestructura:

Comprende los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, que se consideran necesarios para el funcionamiento del modelo territorial adoptado por ser básicos para la vida colectiva.

Fundamentalmente se encuentra constituido por la red viaria, cuyos elementos principales son: la Ctra. de interés regional LP-3, con la reserva de una banda de suelo para la posible duplicación de la plataforma actual, y las carreteras LP-202, antigua Ctra. Gral. del Sur, que



atraviesa el término municipal en sentido Este-Oeste y Norte-Sur, respectivamente, así como las Carreteras de San Isidro (LP-301), de Las Nieves (LP-101) y del Zumacal. (LP-204).

Se prevén fundamentalmente tres nuevas vías que son: el ramal de conexión entre la vía exterior de Santa Cruz de La Palma y la Carretera LP-3 a la altura de La Grama, la conexión entre el Llanito y la Laja del Barranco por San Miguel, y la conexión entre la LP-202 y la LP-204 por el margen norte del Barranco de Aguacencio. También se incluyen el conjunto de caminos municipales (viarío rodado de 3º Nivel), fundamentalmente rurales, y la red capilar de ramificación de éste.

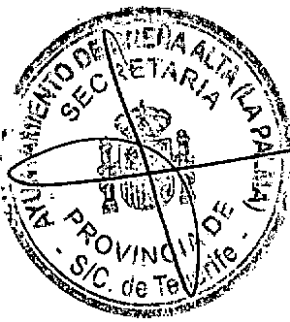
Pertencen a este uso asimismo el conjunto de infraestructuras relacionadas con la red de suministro y transporte de energía eléctrica, los depósitos de almacenamiento y control de las aguas potables y de riego, así como sus conducciones, las estaciones depuradoras, y los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones y telefonía.

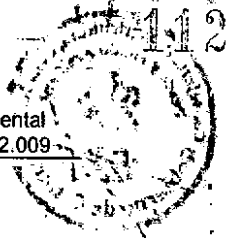
f) Uso de equipamiento:

Usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, y de iniciativa y titularidad tanto pública como privada.

Responde a diversas y variadas modalidades tales como: escolar, religioso, administrativo, socio-cultural, deportivo, etc. y determinan el soporte físico de las actividades públicas y de relación de la población.

Se destacan por su ámbito supramunicipal e interés general: los equipamientos de playa, de campo de golf situado en La Pavona, Centro Hípico San Miguel, Convento y Hostería Cisterciense, las áreas de servicio de la carretera de La Grama y Bajamar, así como el previsto en La Caldereta, el Centro Sociosanitario de Botazo, y el Centro Cultural-comercial, previsto como rehabilitación del antiguo túnel de Bajamar, así mismo, los de interés general y titularidad pública, donde se incluyen: el Hospital Insular, la residencia geriátrica "Nina Jaubert", el Cementerio Municipal, el Puerto Pesquero y Deportivo, El Ayuntamiento, el Centro Ocupacional y Especial de Empleo, las instalaciones de Correos, las de Bomberos, las de Medio Ambiente y el Complejo Deportivo Antonio González, por su importancia comarcal.





g) Uso de Espacios Libres ajardinados y para recreo y esparcimiento.

Comprende el conjunto de espacios bien de titularidad privada o pertenecientes al sistema de espacios libres de dominio y uso público, donde se incluyen tanto las áreas ajardinadas, los espacios libres inedificables, las plazas, los parques, las áreas peatonales, y los parques infantiles. Independientemente del conjunto de dotaciones previstas en la ordenación pormenorizada de los Sectores ordenados y los Asentamientos Rurales, se prevén dos grandes parques de influencia comarcal, el Parque de los Álamos, ubicado en un tramo del cauce de dicho Barranco, fuertemente antropizado y deteriorado, y otro, en la franja de suelo residual que queda entre la vía exterior de Santa Cruz de La Palma y el Sector Urbanizable de La Caldereta. Se incluyen también en estos espacios de ocio supramunicipales la Playa de Bajamar, los Parques Urbanos de Los Álamos y del Barranco del Llanito.



h) Uso residencial rural:

Constituido por aquellas áreas con entidades de población, más o menos concentrada, cuyo origen y desarrollo están directamente vinculados a las actividades propias del medio rural, aunque sin vinculación actual con actividades primarias, en las que se confirma y permite, bajo determinadas condiciones, el uso residencial, así como otros compatibles con éste. Se localiza en los núcleos poblacionales tradicionales de: San Isidro, La Muralla, El Llanito, Miranda, Lomo Grande, Aguacencio, Topo Lomo, Botazo, Las Ledas, Cuatro Caminos, El Molino, San Miguel, La Concepción, La Corsillada y La Cuesta, siempre cumpliendo la densidad mínima existente de 5 vdas/Ha.

i) Uso residencial agrícola:

Constituido por aquellas áreas de explotación agropecuaria, en las que se ha producido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, y en las que se permite el uso residencial exclusivamente cuando se produzca una vinculación y proporcionalidad entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

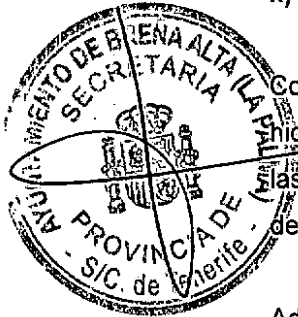
Se localiza exclusivamente en el conjunto de lomos de la vertiente Norte del Barranco de Aduares, entre el Cauce del Barranco y el Monte Verde, donde se ha producido un proceso de convivencia entre la actividad agrícola y la vivienda. Se han reconocido los siguientes: La Caleta, Lomos de Taño, La Unión, Los Periquines y Aduares.



j) Uso agrícola y ganadero:

Constituye el uso de mayor implantación territorial del Municipio. A pesar del alto grado de antropización operado en las últimas décadas en el Término Municipal, su extensión se mantiene en unas 375 Has., lo que supone el 12 % del territorio municipal. Breña Alta, por sus condiciones climáticas y de suelos, no ha tenido el desarrollo platanero de otras zonas de la isla, localizándose exclusivamente en el área de El Socorro con una superficie de 29,5 Has. Su mayor presencia se encuentra en la agricultura extensiva de medianías, localizada fundamentalmente en los Págos de San Isidro, Miranda, Botazo y Buenavista, ésta última cediendo superficie por la presión edificatoria.

k) Uso hidrológico:

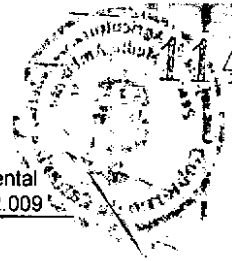


Comprende los cauces de barrancos y barranqueras constituyentes de la estructura hidrográfica insular, es decir, aquellas áreas del territorio necesarias para la protección de las cuencas de barrancos, evitar los procesos erosivos, e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

Además de su preservación por su alto valor para la regulación de los recursos hídricos son, por lo general, de un altísimo interés los aspectos paisajísticos y ecológicos, cuya protección no constituye la finalidad básica, sino la primera.

La estructura de escorrentías de Breña Alta, tal como queda reflejado en la Memoria Ambiental, adquiere una gran importancia. Se compone básicamente de los siguientes barrancos:

- ✓ Barranco de Aduares, que recoge transversalmente el conjunto de barranqueras que descienden de la cumbre en sentido Oeste-Este.
- ✓ Barranco de Aguacencio, que limita por el Sur, el Lomo de San Pedro, y que confluye con el de Aduares a la altura de El Llanito.
- ✓ Barranco de San Miguel, que resulta de la confluencia de los Barrancos de Aduares y Aguacencio.
- ✓ Barranco de Los Álamos, que limita el Lomo de San Pedro por el Norte.



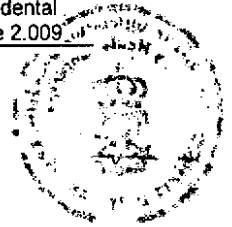
- ✓ Barranco del Humo, que nace en Buenavista, y limita el Sector Urbano de La Grama por el Sur.
- ✓ Barranquero de La Hortelana, que discurre entre la ladera Norte del Risco de La Concepción y la zona de La Grama.
- ✓ Barranco del Galeón, que discurre entre la ladera Sur de Los Riscos de La Concepción y el Lomo de La Cuesta, para continuar en S/C de La Palma.
- ✓ Vaguada Sur del Barranco de Juan Mayor.

Dentro de las áreas de Suelo Rustico de Protección Hidrológica, se encuentra el sistema territorial de drenaje superficial, cuyo régimen de usos es más restrictivo que el establecido, con carácter genérico, para los suelos adscritos a esta categoría.

Se incorpora al presente Plan General Estudio de Inundabilidad redactado por la empresa GEODOS Planificación y Servicios, que evalúa los riesgos por riadas, estableciendo medidas para evitarlos o minimizarlos.

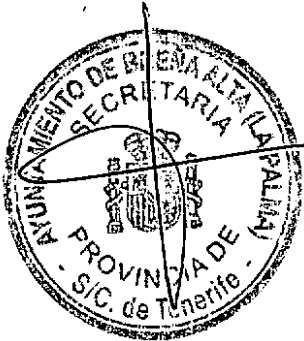
l) Uso medioambiental:

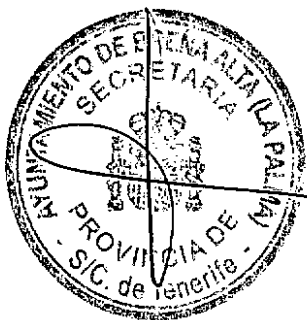
Corresponde aquellas áreas en las que se encuentran presentes valores naturales o ecológicos que tienen entidad suficiente como para justificar la exclusión de cualesquiera actos o usos distintos de los dirigidos a la preservación de la integridad del, o de los correspondientes espacios o ecosistemas. Asimismo se incluyen las áreas con gran valor escénico por albergar formas de relieve de carácter singular (escarpes, conos volcánicos), o paisajes naturales o antropizados de interés y determinados enclaves naturales, que han sobrevivido a la antropización agresora de periodos recientes. También se incluyen los suelos que en el entorno de determinados espacios naturales, precisan su protección para salvaguardar los valores de éstos. Por último, comprende aquellas zonas del territorio municipal que disponen de aportaciones humanas significativas, merecedoras de protección por su valor arqueológico, etnográfico o artístico y que justifica, a su vez, un régimen que garantice la preservación de los bienes en que dichos valores se concretan.



m) Uso protección Territorial:

El Suelo de **Protección Territorial**, conforme al Art. 55 d) y la DOG 65.1, comprende las áreas que, careciendo de valores ambientales e interés productivo, sea necesario preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.





CAPITULO 3.
REGIMEN DEL SUELO.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 32 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, la totalidad del territorio de este Municipio se clasificará por el Plan General en:

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO RÚSTICO



3.1. PRINCIPIOS GENERALES.

3.1.1. FINES DE LA ACTUACIÓN DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

Tal y como se establece en el Art. 6 del TRLotc-Lenac, son fines de la actuación de carácter urbanístico, y por tanto, son fines de este Plan General, los siguientes:

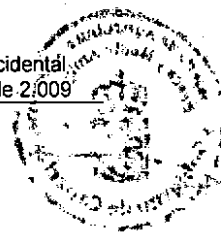
- a) Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- b) Garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
- e) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

En el mismo artículo se señala el objeto de la ordenación urbanística en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.
- b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.

3.1.2. COMPETENCIAS

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Breña Alta, sin perjuicio de la participación de los particulares, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que



en cada caso se pretendan. En cualquier caso, se producirá con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y a la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Estatal, Autonómica e Insular.

3.1.3. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES

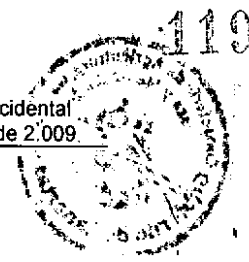
En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento el Ayuntamiento de Breña Alta facilitará la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

3.1.4. SUBORDINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN MEDIOAMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE RANGO SUPERIOR.

La ordenación urbanística del territorio del término municipal de Breña Alta está subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el TRLotc-Lenac, por lo que el presente PGO se deberá adaptar, modificar o revisar y/o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

3.1.5. PRIMACÍA Y SUBORDINACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y MEDIOAMBIENTAL

De conformidad con los principios establecidos en la legislación vigente, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo, debiendo servir el presente documento, así como los que desarrollen el mismo, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.



SECCIÓN 1ª: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

3.1.6. DIVISIÓN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Breña Alta con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.

La clasificación del suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas se distinguen:

1. Suelo urbano

Integrarán el suelo urbano:

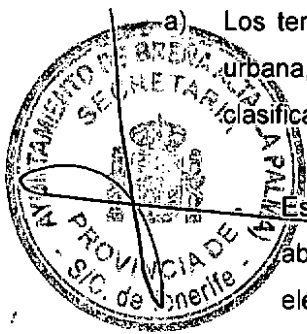
a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

- Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

- Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Su delimitación queda reflejada a nivel general en los planos de ordenación estructural OE-1 (Clasificación del Suelo), OE-2 (Clasificación y Categorización del Suelo) y se regula





específicamente en los Títulos 2 y 3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

En función de si estuviere o no consolidado por la urbanización, se divide en dos categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado (SUCU)** por la urbanización, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el Art. 50.1 del TRLotc-Lenac, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figurarán en el cuadro siguiente:

CODIGO		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUCU-1	SUELO URBANO	Sector San Pedro-El Porvenir-Buenavista	581.618	58,16
SUCU-2		Sector La Cuesta	90.816	9,08
SUCU-3		Sector Palmasol 1	45.286	4,53
SUCU-4		Sector Palmasol 2	91.207	9,12
SUCU-5		Sector El Llanito	83.949	8,39
SUCU-6		Sector El Molino	41.283	4,13
SUCU-7		Sector Bajamar 2	32.852	3,29
SUCU-8		Sector Buenavista 1	169.487	16,95
SUCU-9		La Grama	236.548	23,65
SUCU-10		Muelle Pesquero	22.097	2,21
SUCU-11		La Caldereta	170.853	17,09
SUCU-12		Bajamar 2-Urpal	19.064	1,91
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			1.585.060,00	158,51

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado se hace la diferencia siguiente:

- El suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCUIC), integrado por aquellos terrenos que cuenten con elementos de patrimonio arquitectónico y/o etnográfico que merezcan ordenanzas específicas de la edificación, que preserven los valores patrimoniales existentes. El ámbito delimitado se corresponde con el área de mayor representatividad y antigüedad del núcleo de San Pedro, donde se emplazan los edificios de la Iglesia de San Pedro Apóstol, la denominada "Casa de Panchito", rehabilitada como centro cultural, el Ayuntamiento, y un conjunto de casas



tradicionales, así como varias plazuelas y calles. Su ordenación se remite a la formulación de un Plan Especial de Protección y Ordenación.

- El Suelo Urbano Consolidado de renovación o rehabilitación Urbana (SUCUR), por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

Se han incluido los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUCUR	Ámbito Palmasol 1	45.286	4,528
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		45.286	4,528

En los planos de ordenación pormenorizada siguientes se recoge la ordenación pormenorizada de las áreas delimitadas de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable Ordenado:

OP	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
OP-SU	SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES	
OP-SU	DIRECTORIO GRÁFICO	
OP-SU-1A.1	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-1B.1	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-1C.1	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-1A.2	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS	1:1.000
OP-SU-1B.2	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS	1:1.000
OP-SU-1C.2	SAN PEDRO- EL PORVENIR, EL MOLINO Y BUENAVISTA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS	1:1.000
OP-SU-2.1	URPAL. BAJAMAR Y MUELLE PESQUERO. CLALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-2.2	URPAL. BAJAMAR Y MUELLE PESQUERO. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS	1:1.000
OP-SU-3.1	PALMASOL Y EL LLANITO. CLALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-3.2	PALMASOL Y EL LLANITO. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS.	1:1.000
OP-SU-4.1	LA GRAMA. CLALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-4.2	LA GRAMA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS.	1:1.000
OP-SU-5.1	LA CUESTA. CLALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-5.2	LA CUESTA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS	1:1.000
OP-SU-6.1	LA CALDERETA. CLALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	1:1.000
OP-SU-6.2	LA CALDERETA. ALINEACIONES, RASANTES E INFRAESTRUCTURAS.	1:1.000



2. Suelo urbanizable

Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que este planeamiento determine.

Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte de los razonables crecimientos previsibles de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, éstos últimos en base a las previsiones mantenidas en el reciente aprobado Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTET_{LP}). En razón de si se hubiere o no producido la delimitación de sectores, se divide en dos categorías

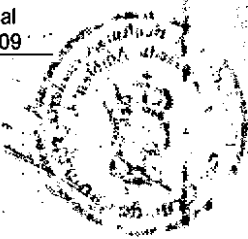
- a) **Suelo urbanizable sectorizado (SUS)**, se corresponde con los sectores urbanizables cuya sectorización se realiza en el presente Plan General.



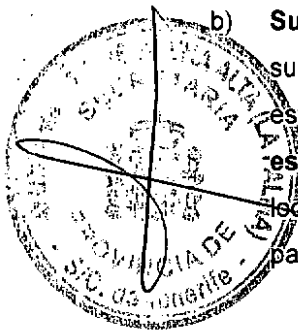
El Suelo Urbanizable Sectorizado será **ordenado (SUSO)**, cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turístico, industrial o terciario no estratégico. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como **no ordenado (SUSNO)**.

Se han incluido dentro de la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)**, un único sector denominado "La Grama", que se corresponde con el subsector S-3 del Plan Parcial del mismo nombre, que se reordena por razones sobrevenidas, derivadas del nuevo corredor viario de la Carretera LP-3 y por la variante prevista de conexión de éste con la vía de circunvalación de Santa Cruz de La Palma.

Se han incluido dentro de la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)**, los ámbitos que figuran en el siguiente cuadro:



CODIGO	DENOMINACIÓN
SUSNO-1	LA CUESTA 1
SUSNO-2	BUENAVISTA
SUSNO-3	EL MOLINO
SUSNO-4	LA ESTRELLA
SUSNO-5	SAN PEDRO-LA PASIÓN
SUSNO-6	SAN PEDRO-ELÍAS PÉREZ
SUSNO-7	SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVÁN
SUSNO-8	SAN PEDRO-ESTE
SUSNO-9	EL LLANITO
SUSNO-10	ENSANCHE EL PORVENIR
SUSNO-11	EL ROBLE
SUSNO-12	LA CUESTA 2

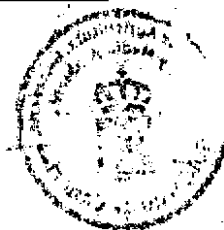


b) **Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)**, Este Plan General prevé dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado, ambos de carácter estratégico, tal y como se establece en el Art. 53.3, en su apartados b) del TRLotc-Lenac. El **suelo urbanizable estratégico (SUNSE)**, se define como el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.

CODIGO	DENOMINACIÓN
SUNSE-1	AEROPUERTO VIEJO

El **suelo urbanizable diferido (SUNSD)**, se encuentra integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado, cuya localización territorial aconseja su reserva para actuaciones futuras de cierta trascendencia.

CODIGO	DENOMINACIÓN
SUNSD-1	BAJAMAR



3. Suelo rústico

Es el suelo así clasificado por darse en él alguna, o algunas, de las circunstancias establecidas en el Art. 54 del TRLotc-Lenac.

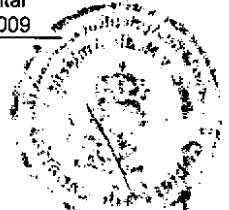
En suelo rústico se han establecido once de las trece categorías recogidas en el Art. 55 del TRLotc-Lenac y, además, para matizar determinados usos y actividades, en algunos casos, éstas se han fraccionado en subcategorías según queda reflejado en el cuadro adjunto.

Su delimitación queda reflejada a nivel general en el plano OE-2.1 y OE-2.2 de ordenación estructural " *Clasificación y Categorización del Suelo* " y se regula específicamente en el Título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

En los planos de ordenación OP.AR se recoge la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y agrícolas.

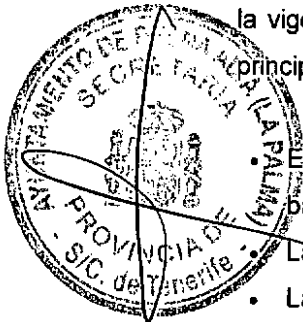
En el siguiente cuadro, se recoge la categorización y su codificación

PROTECCION AMBIENTAL		
RPN	PROTECCIÓN NATURAL	Se incluyen en esta categoría los terrenos que por sus valores naturales y ecológicos que es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TRLotc-Lenac.
RPP	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	Se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje para su conservación (laderas, barrancos, acantilados u áreas relictas del antiguo paisaje de Las Breñas), que aún conservan elementos naturales dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio y a su reconocimiento, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del Municipio
RPC	PROTECCIÓN CULTURAL	Se incluyen en esta categoría los terrenos para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato
RPE	PROTECCIÓN DE ENTORNOS	Se incluyen en esta categoría los terrenos para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos de los Espacios Naturales Protegidos Sitio de Interés Científico Barranco de Juan Mayor (P-17) y del Monumento Natural Risco de La Concepción P-7.
RPL	PROTECCIÓN COSTERA	Se incluyen en esta categoría los suelos que constituyen el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección de las costas del municipio, para su correcta conservación y ordenación.
PROTECCION DE VALORES ECONÓMICOS		
RPA	PROTECCIÓN AGRARIA	Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo o extensivo y que tradicionalmente se ha caracterizado por los cultivos de exportación, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero
RPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	Se incluyen en esta categoría los barrancos más significativos del municipio, para la protección de sus cuencas y garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural, así como racionalizar el uso de los recursos hídricos del suelo.

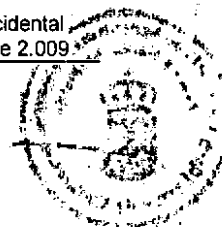


RPI RPe	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados a las infraestructuras y sus zonas de protección y de reserva, para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias (RPI-1c) e Hidráulicas (RPI-3a), en tanto, las infraestructuras de Telecomunicaciones y de Electricidad deben ser ordenadas por la planificación sectorial territorial correspondiente. Se incluye también el suelo de protección y reserva para la implantación de los Equipamientos y Dotaciones en Suelo Rústico (RPe).
RPF	PROTECCIÓN FORESTAL	Se incluye en esta categoría las áreas de explotación forestal, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin, incluye tanto las áreas con recursos primarios de carácter forestal como las instalaciones necesarias para su aprovechamiento
ASENTAMIENTOS		
RAR	ASENTAMIENTOS RURALES	Se corresponden con entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
RAG	ASENTAMIENTOS AGRICOLAS	Se incluye en esta categoría las áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.
PROTECCIÓN TERRITORIAL		
RPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	Se incluyen en esta categoría las áreas para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico

El Suelo Rústico de protección natural se ordena de acuerdo a los objetivos que contempla la vigente Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, cuyos principios inspiradores son:



- El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, respaldando los servicios de los ecosistemas para el bienestar humano.
- La conservación de la biodiversidad y de la geodiversidad.
- La utilización ordenada de los recursos para garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y, en particular, de las especies y de los ecosistemas, así como su restauración y mejora.
- La conservación y preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales, de la diversidad geológica y del paisaje.
- La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales.
- La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística y los supuestos básicos de dicha prevalencia.
- La precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres.



- La garantía de la información y participación de los ciudadanos en el diseño y ejecución de las políticas públicas, incluida la elaboración de disposiciones de carácter general, dirigidas a la consecución de los objetivos de esta Ley.
- La contribución de los procesos de mejora en la sostenibilidad del desarrollo asociados a espacios naturales o seminaturales.

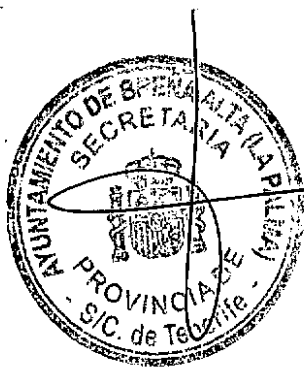
3.1.7 DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter específico en aquellas categorías para las que se establezca directamente la ordenación pormenorizada.
2. Los **usos globales** se regulan por estas Normas distinguiendo entre aquellos que tienen carácter dotacional o estructural y los que no lo tienen, tal y como se establece en el Art. 2.1.7 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, en concreto los usos globales son:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Turístico
- Equipo
- Zonas verdes y áreas libres
- Transportes y Telecomunicaciones
- Infraestructuras básicas.

Los usos de equipamiento, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública (dotaciones), o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

3. En las áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, en las que no se hace una pormenorización de usos, ésta es función propia de dicho planeamiento.
4. La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Título 2 de la Normativa Urbanística de la Ordenación





Pormenorizada. La regulación de los usos pormenorizados en suelo urbano también se incluye en el antedicho Título 2, y en el Título 6 de la normativa de Ordenación Estructural, se regulan los usos pormenorizados en Suelo Rústico.

5. En el siguiente cuadro se describe la división del suelo por usos globales en los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable, en los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, así como en los Asentamientos Rurales:

SECTOR-AREA	RESIDENCIAL	TURISTICO	INDUSTRIAL	TERCIARIO	EQUIPO	PARQUES PUBLICOS
San Pedro-El Porvenir-Buenavista	G				E - D	E
La Cuesta	G					
Palmasol 1 y 2	G					
El Llanito	G					
El Molino			G	C		
Bajamar 1				G	C	
Bajamar 2			G - ES			
Buenavista 1 y 2			G	C	E - D	
Aeropuerto Viejo				G - ES	C	
La Grama	G				C	
Muelle Pesquero					D - E	
La Caldereta	G					
La Pavona Golf		G			G - E	
Hospital Insular					E	E
Residencia Geriátrica					E	
Cementerio					E	
Parque La Caldereta					C	E
Parque Lineal Barranco de Los Álamos						E
Playa de Bajamar					C	E
Asentamientos Rurales	G					

G= Uso global E= Estructurante D= Dotacional C= Complementario ES= Estratégico

3.1.8. DIVISIÓN DEL SUELO: SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

1. Comprende el suelo que, con independencia de su clasificación, está destinado por este PGO al establecimiento de usos y servicios públicos o privados determinantes para garantizar la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales y equipamientos estructurantes por él previstos.



2. El señalamiento del suelo de sistemas generales y equipamientos estructurantes figura en los planos de ordenación estructural OE-3 "Estructura general y usos del suelo", OE-4 "Síntesis de la Ordenación", en el OE-6 "Sistemas generales y Equipamientos Estructurantes", y en los OE-7 "Estructura orgánica". Las condiciones de uso y régimen del suelo de los sistemas generales se regulan en el Título 7 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

3.1.9. DIVISIÓN DEL SUELO: ÁMBITOS Y SECTORES

1. El suelo urbano consolidado y el urbanizable sectorizado se ha dividido en ámbitos y sectores respectivamente, con el doble fin de establecer la normativa aplicable en cada uno de ellos (la calificación del suelo) y de fijar para cada uno de ellos el aprovechamiento urbanístico medio.
2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado aparecen delimitados en los planos de ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos. En las fichas de planeamiento del suelo urbano no consolidado, Anexo-Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, se detalla su superficie y otras condiciones de la ordenación.

Los sectores de suelo urbanizable se recogen en los Planos OE-2.1 y OE-2.2 de Ordenación Estructural, "Clasificación y Categorización del Suelo". Asimismo, en las fichas de planeamiento del suelo urbanizable, se detalla su superficie y otros aspectos de la ordenación.

3.1.10. DIVISIÓN DEL SUELO: UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tal y como se establece en el ANEXO RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES UTILIZADOS EN EL TRLotc-Lenac, unidad de actuación es:

"La superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización. Pueden ser discontinuas, en los supuestos y los términos autorizados expresamente por la Ley. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela."



La alteración de la delimitación de las unidades de actuación establecidas directamente por este Plan General requerirá modificación del mismo, sin perjuicio de lo previsto en los apartados 7 y 8 del art. 23 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

La única Unidades de Actuación delimitada específicamente en este PGO es la siguiente:

CLASE DE SUELO	CODIGO	DENOMINACIÓN
SUSO	SUSO-1	Sector La Grama

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

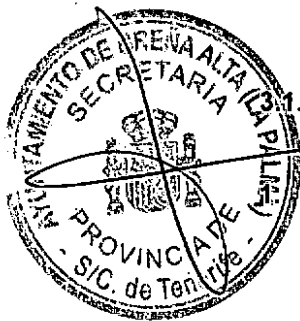
3.1.11. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el presente PGO, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada en este PGO o en el planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento Urbanístico de las parcelas o solares del suelo urbano consolidado por la urbanización será el que le corresponda, de acuerdo a las condiciones fijadas por el PGO en su ordenación pormenorizada, tales como las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas. El aprovechamiento de las áreas diferenciadas se calculará multiplicando la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m^2/m^2), y por el coeficiente de homogeneización, que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria



en relación con los demás, resultante de la ordenación pormenorizada, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

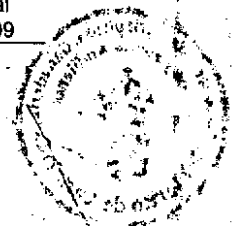
4. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores no incluyen la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotaciones pero si la de los Equipamientos ya sean de titularidad pública o privada.
5. El aprovechamiento edificatorio de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones que se determinen por la legislación urbanística aplicable, así como las otras obligaciones que se establezcan en cada caso.



1.12. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

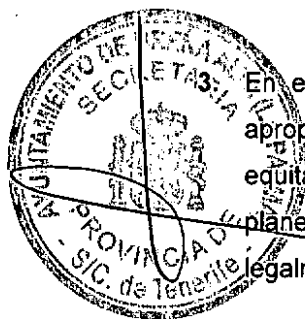
En los sectores de suelo urbanizable, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, espacios libres públicos y demás dotaciones.

2. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m²).
3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.



3.1.13. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado será el 100% del aprovechamiento urbanístico, y al solicitar licencia de edificación para materializarlo se deberá, en su caso, ejecutar y/o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar¹, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación en las condiciones en que se determinen.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un sector de suelo urbanizable sectorizado, será el resultante de aplicar a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión urbanístico anexo a la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.



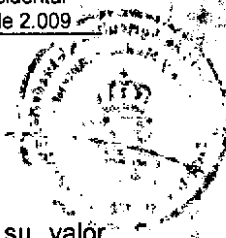
En el supuesto del párrafo anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o ejecutar en su caso la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente.

4. El derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

3.1.14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad o sector, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable, y en su caso este PGO. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas urbanizadas suficientes para

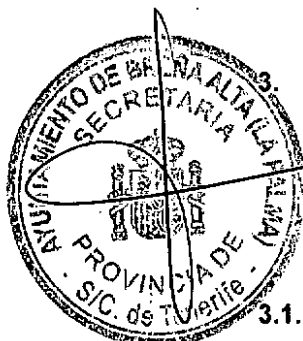
¹ Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2. del Anexo del TRLotc-Lenac y del Anexo de las Normas de Ordenación Pormenorizada relativo a las "condiciones generales de la edificación"



materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2. En todo caso las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales, o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.

Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.



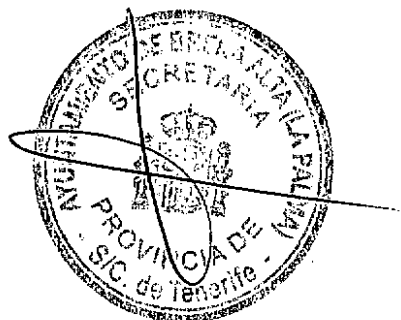
3.1.15. ADSCRIPCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

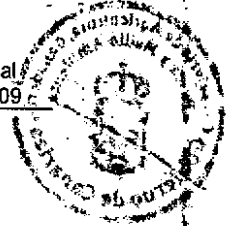
En cumplimiento del artículo 32. 2 .A) 8) del TRLotc-Lenac, se determina la adscripción de suelo urbano y suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes términos:

1. En ámbitos de suelo urbano consolidado, no consolidado y asentamientos rurales, se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta final limitado, de acuerdo a lo que se establezca en la ficha correspondiente en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, y en los planos de Ordenación Pormenorizada.
2. En los sectores de suelo urbanizable de uso residencial no ordenado directamente por el PGO, el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada deberá adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública o precio final de venta limitado, de acuerdo a lo que se establezca en la ficha correspondiente en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
3. Esta adscripción a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no podrá en ningún caso ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial,



y tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

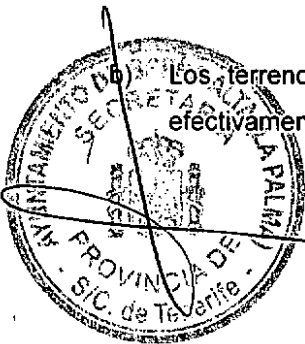


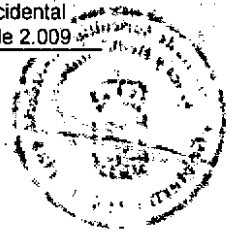


3.2. SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano de este PGO los terrenos que se delimitan como tales por cumplir, de acuerdo con el Art. 50 del TRLotc-Lenac, con alguno de los siguientes criterios de clasificación:

- a) Los terrenos que el presente PGO incluye en esta clase de suelo mediante su clasificación, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
- Estar ya transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en el caso de que existan parcelas que no cumplieren con algún servicio, éstas tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la previsión y programación de actuaciones públicas tendentes a completar la urbanización, de conformidad con lo determinado en el artículo 73.5 TRLotc-Lenac.
 - Estar ya consolidados por la edificación y que ocupe al menos dos terceras partes (2/3) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que se establece en el presente PGO.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico anterior hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.





3.2.1.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DELIMITADAS

El presente Plan General, siguiendo los criterios establecidos en los artículos 50 y 51 del TRLotc-Lenac, establece una única categoría con dos subcategorías:

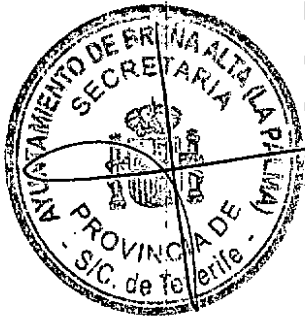
- a) **Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos para su consideración como urbanos del apartado anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por este Plan General.

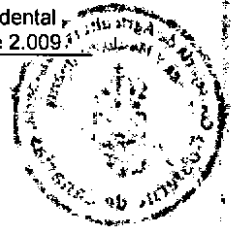
Dentro del área que engloba las zonas de San Pedro - El Porvenir - Buenavista, se reconocen como urbano consolidados por la urbanización los suelos ya clasificados por el Planeamiento anterior, muchos de ellos urbanizados mediante actuaciones asistemáticas (SUCU-1). Las áreas interiores no ocupadas, la mayoría incluidas en el Plan Parcial San Pedro 1 y 2, aprobado y no ejecutado, se ordenan básicamente completando la trama urbana, así como el sistema dotacional público, categorizándose como urbanizable sectorizado no ordenados. Se incluyen en esta categoría los siguientes sectores:

- ✓ San Pedro-La Pasión (SUSNO-5)
- ✓ San Pedro-Elías Pérez (SUSNO-6)
- ✓ San Pedro-Colegio Manuel Galván (SUSNO-7)
- ✓ San Pedro-Este (SUSNO-8)

Por ejecución directa del PGO89, tras haber sido recibidas las obras de urbanización previstas en la ordenación pormenorizada correspondiente, ha accedido a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los siguientes ámbitos:

- ✓ Sector Palmasol 2. (SUCU-4)
- ✓ Sector El Molino. (SUCU-6)
- ✓ Sector Bajamar 2. (SUCU-7)
- ✓ Sector Buenavista 1. (SUCU-8)
- ✓ La Grama 1-A (SUCU-9)
- ✓ Sector La Caldereta. (SUCU-11)
- ✓ Sector Bajamar 2-Urpal (SUCU-12)





En El Llanito, incluyendo la urbanización de viviendas protegidas promovidas por el Ayuntamiento, el desarrollo lineal de edificaciones a ambos márgenes de la Travesía LP-123, y la promoción pública de viviendas llevadas a cabo en los años 60, se conforma un ámbito de Suelo Urbano consolidado (SUCU-5) que se completa con un área interior no ocupada que se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO-9).

Se recoge el Suelo Urbano de La Cuesta, casi totalmente colmatado, con ligeros retoques en la delimitación respecto al PG 89 (SUCU-2).

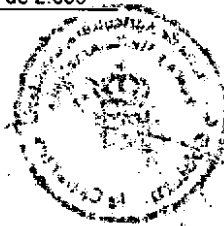
El ámbito del Muelle Pesquero, totalmente urbanizado, se clasifica como Suelo Urbano consolidado por la urbanización (SUCU-10).

Dentro de este suelo el PGO considera dos subcategorías:

✓ **Suelo de interés cultural (SUCU-I)**, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural. El ámbito delimitado se corresponde con el área de mayor representatividad y antigüedad del núcleo de San Pedro, donde se emplazan los edificios de la Iglesia de San Pedro Apóstol, la denominada "Casa de Panchito", rehabilitada como centro cultural, el Ayuntamiento, y un conjunto de casas tradicionales, así como varias plazuelas y calles.

✓ **Suelo de renovación o rehabilitación urbana (SUCU-R)**, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada. El ámbito de Suelo Urbano Palmasol 1, remitido a una UA en el PGO 89, no ejecutada, se categoriza como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización de rehabilitación (SUCU-3_R).



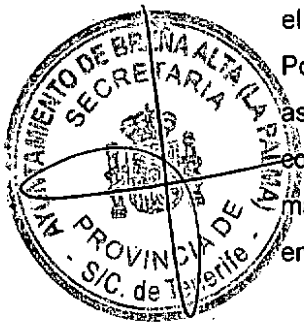


3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO

RESIDENCIAL

1.- NUCLEO DE SAN PEDRO-EL PORVENIR- BUENAVISTA (SUCU-1):

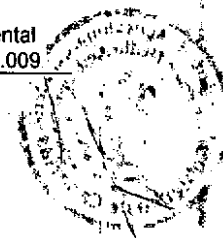
Comprende la delimitación del Núcleo Principal y de sus extensiones apoyadas en la Ctra. LP-202, de San Pedro a Buenavista, y la Carretera de El Zumacal (LP-204). El suelo urbano de San Pedro constituye un área perfectamente delimitada que se conforma como una plataforma o meseta de ligera pendiente, entre el barranco de Los Álamos, por el Norte, y el barranco de Aguacencio por el Sur, quedando limitado el Naciente por la carretera LP-3, y por el Oeste con el asentamiento rural estructurado en torno al camino de El Roble. El área de El Porvenir recoge el Sector de Suelo Urbano clasificado en El Plan actualmente consolidado, así como una expansión prevista hacia el Norte y el Oeste del existente. El suelo recogido como urbano en Buenavista se conforma como una banda lineal estructurada a ambos márgenes de la carretera general LP-202, intersección de esta con la LP-3 y zona de encuentro con el Camino Municipal de El Halcón.



Frente a la tendencia diseminadora de la edificación experimentada en otras áreas de la Isla, el Municipio de Breña Alta, ha experimentado en los últimos años un proceso de concentración, propiciado por la acción urbanizadora de su Casco Urbano, así como la generación de servicios y equipamiento en el mismo. La potenciación de este hecho, valorado positivamente, se adopta como un objetivo de Planeamiento.

La Ordenación Viaria propuesta no hace más que introducir determinadas correcciones y matizaciones a la existente, independientemente de completarla.

Se establecen fundamentalmente tres tipologías edificatorias de implantación, por una parte la **edificación cerrada** con fachada alineada directamente a la acera, o a un jardín frontal de profundidad determinada; por otra, **edificación abierta** con alineación de fachada definida y retranqueada de la línea de manzana o de acera, o con alineación no definida, y por último la **edificación en bloques**, que constituye una tipología abierta donde se plantea la separación entre edificaciones como parámetro básico, así como el retranqueo mínimo perimetral.



Es objetivo de este Plan potenciar la tendencia de concentración de la edificación en los núcleos de San Pedro-El Porvenir-Buenavista, experimentada en los últimos años, para lo cual, se propiciará la acción urbanizadora y la generación de servicios y equipo urbano, a la vez que se ofrecen las tipologías edificatorias demandadas.

La Malla viaria de este Sector, queda perfectamente estructurada en la propuesta de Ordenación del modo siguiente:

Sistema Viario Primario.

Lo componen:

La Travesía Urbana de la Carretera LP-202 desde el Cruce de La Concepción hasta el Barranco de Aguacencio.

- ✓ La Travesía Urbana del Camino Vecinal del Zumacal (LP-204) desde el enlace con la Carretera LP-3 en El Molino hasta el entronque con la Carretera LP-202.
- ✓ Variante de San Pedro que une el Porvenir con El Llanito salvando con viaductos los Barrancos de Los Álamos y Aguacencio.

Sistema Viario secundario.

Se compone este sistema de un conjunto de vías que estructuran el conjunto del área delimitada, uniendo de un modo directo puntos del sistema viario primario. Son vías que tienen un tratamiento específico en la ordenación propuesta, de forma tal, que adquieran un contenido urbano de mayor distinción.

Se incluyen en este sistema, las siguientes:

- ✓ Vía proyectada en el límite Sur del Sector que discurre a lo largo del Barranco de El Llanito, entre la Carretera LP-202 y la del Zumacal LP-204.



- ✓ Vía perimetral superior del Subsector proyectado en el Porvenir, que parte de la Carretera LP-202, hasta el Camino del Cementerio.
- ✓ Calle que une la travesía urbana del Camino del Zumacal LP-204 entre el cruce de San Pedro y la Plaza de La Lealtad, resolviendo la accesibilidad al equipamiento escolar.

Sistema Viario Terciario.



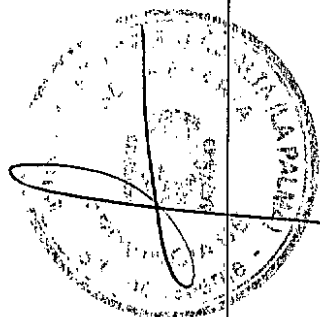
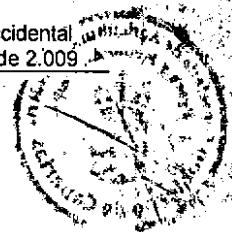
Constituye la malla de vías rodadas que sirven para ordenar interiormente un determinado sector, cuya delimitación viene dada por el sistema primario y secundario. La cualificación de este sistema, se consigue en su íntima relación con el microsistema de espacios libres urbanos.

Sistema Viario Peatonal.

Al sistema viario rodado se le superpone una malla peatonal, que en relación con ésta y los espacios libres públicos, cualifican la estructura de funcionamiento desde la diversidad y la singularidad.

Características Numéricas del ámbito San Pedro-El Porvenir-Buenavista (SUCU-1)

▪ Superficie total			583.850 m²
▪ S.U. Residencial	- Edificación Intensiva.....	118.084 m ²	300.864 m²
	- Edificación Semintensiva.....	9.903 m ²	
	- Edif. Abierta en bloque.....	9.207 m ²	
	- Edificación Semiextensiva.....	83.487 m ²	
	- Edificación extensiva.....	82.183 m ²	
▪ S.U. Comercial-Servicios	Se incorpora al uso residencial.....	0 m ²	0 m²
▪ Espacios libres públicos			(*) 71.583 m²
▪ Equipamientos	- Ayuntamiento (ADM).....	860 m ²	
	- Medioambiente (ADM).....	1.645 m ²	
	- Correos (ADM).....	266 m ²	
	- Colegio Manuel Galván (DOC)....	11.327 m ²	
	- Colegio Buenavista (DOC).....	1.975 m ²	



	- Guardería infantil (DOC).....	2.385 m ²	67.056 m²
	- Centro Ocupacional (SOC).....	1.188 m ²	
	- Socio-cultural (SOC).....	521 m ²	
	- Centro Polivalente (SOC).....	566 m ²	
	- Casa de La Cultura (SOC).....	1.295 m ²	
	- Casa de Camineros (SOC).....	321 m ²	
	- Casa Panchito (SOC).....	240 m ²	
	- Comer. Casa Osmunda (COM).....	517 m ²	
	- Complejo Polideportivo (DEP).....	26.860 m ²	
	- Iglesia de San Pedro (RE).....	697 m ²	
	- Casa Parroquial.....	168 m ²	
	- Centro de Salud (SAA).....	5.200 m ²	
	- Bomberos (SAA).....	1.108 m ²	
	- Cementerio (CM).....	3.684 m ²	
	- Sociocultural (SOC).....	52 m ²	
	- Sociocultural.....	651 m ²	
	- Tanatorio (TA).....	4.363 m ²	
	- Hotelero (HO).....	546 m ²	
	- Cruz Laja del Barranco.....	621 m ²	
▪ Viales	- Vialio Rodado y Aparcam. Y Peatonales.....		140.115 m²
▪ Densidad media estimada.....			37,42 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			6.203 Habitantes

(*) Habría que incorporar el sistema general de Espacio Libre Público Barranco de Los Álamos que limita el Núcleo de San Pedro por el Norte.

Como criterio general para la asignación del aprovechamiento, se ha seguido el de mantener los tipos de ciudad existente, asignándoles una mayor densidad a la vez que dotándolos de un mayor esponjamiento, e introduciendo tipologías edificatorias de mayor claridad.

En este sentido se fija una densidad máxima tope de 90 viv/Has., sólo superada en algunas zonas de la Travesía Urbana LP-202. Por otra parte, los módulos de equipamiento y áreas libres fijados suponen, para el tipo de actuaciones previstas, los siguientes:

▪ Áreas libres.....	18 m ² /vda.
▪ Cultural y docente.....	12 m ² /vda.
▪ Deportivo.....	6 m ² /vda.
▪ Social.(aproximado)	4 m ² /vda.
TOTAL.....	40 m²/vda.



Aquí deben añadirse los viales, que pueden estimarse en un 20% del suelo, situando los aparcamientos, que cabe cifrar en 10 m²/vda., la mitad en vías y la otra incorporada en el suelo de las parcelas.

De donde resulta que por cada 90 viviendas que se construyan en 1 Ha. debe contarse con 6.000 m² de suelo mínimo apto para el alojamiento.

Las tipologías edificatorias introducidas mediante la técnica de la zonificación, son las siguientes:

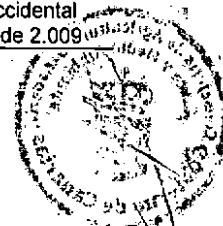
- Edificación intensiva (**RI**), de 2 y 3 plantas, con línea de fachada coincidente o no con la de manzana.
- Edificación semiintensiva (**RSI**), de 2 y 3 plantas, con línea de fachada retranqueada de la de manzana.
- Edificación abierta (**RAB**) en bloques.
- Edificación semiextensiva (**RSE**), de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.
- Edificación extensiva (**RE**) de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.

Con respecto a la edificación cerrada de 3 y 4 plantas, que se corresponde con la zona intensiva, se parte de que la planta baja se utiliza para uso comercial y que la ocupación media es del 80 %, considerando que en gran parte de las manzanas se ha previsto jardín frontal. La superficie construida por vivienda se considera en 120 m².

La edificación cerrada de 2 plantas, se corresponde con las viviendas adosadas, con jardín frontal, o no, y patio trasero, considerándose una ocupación resultante, una vez deducidos los patios, sobre la superficie neta de parcela, del 60 %. La superficie media construida por vivienda se considera en 200 m².

La edificación abierta en bloques, se considera una ocupación del 60 %.

La edificación abierta de 2 plantas (zona residencial extensiva y semiextensiva), se corresponde con la vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada, alineada o no a vía, con jardín frontal y perimetral, si bien a nivel de Ordenanza se les asigna una ocupación máxima del 40 % y 30 % respectivamente. La superficie construida por vivienda se considera en 250 m².



2. SUELO URBANO LA CUESTA (SUCU-2)

Actualmente este ámbito del suelo urbano se recoge en el planeamiento vigente como una banda de disposición totalmente lineal, apoyada en el antiguo Camino Real de La Cuesta.

La proximidad de la "Carretera de Las Vueltas" a este ámbito hace necesario la incorporación de un conjunto de suelos colindantes de carácter residual, así como una parcela destinada a la construcción de viviendas protegidas.

La ordenación prevista facilita el adecuado tratamiento de la fachada trasera Norte de las edificaciones, así como incorpora suelo no ocupado para Espacio Libre Público.

El tipo de edificación predominante es la residencial semiintensiva (RSI), tal como se había previsto en el PGO 89

Datos Numéricos del Ámbito.

▪ Superficie total			90.816 m²
▪ S.U. Residencial	- Edificación Semintensiva.....	50.130 m ²	56.273 m²
	- Edificación Abierta en Bloque.....	6.143 m ²	
▪ S.U. Comercial-Servicios	- Industrial-servicios abierta.....	5.118 m ²	5.118 m²
▪ Espacios libres públicos			9.183 m²
▪ Equipamientos	- Cruz de Los Bolos (SOC).....	68 m ²	68 m²
▪ Viales	- Vialito Rodado y Aparcam.		20.174 m²
	Y Peatonales.....		
▪ Densidad media estimada.....			51 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			1.330 Habitantes



3- SUELO URBANO DE PALMASOL 1 (SUCU-3R)

Incluye este Ámbito el suelo clasificado como Urbano en el Planeamiento actual, al que se le incorporan parcelas perimetrales cuyo acceso se resuelve a través del viario interior del Sector.

Se prevé un tipo de edificación único residencial extensiva (RE).

Precisa de una operación rehabilitadora del conjunto de la urbanización y sus redes infraestructurales interiores, así como su incorporación al patrimonio municipal. Se categoriza como Suelo Urbano consolidado por la urbanización de rehabilitación.



Características Numéricas del Ámbito.

▪ Superficie total			45.286 m ²
▪ S.U. Residencial	- Edificación Extensiva.....		37.881 m ²
▪ Espacios libres públicos			1.114 m ²
▪ Equipamientos	- Deportivo privado (DEP).....		2.194 m ²
▪ Viales	- Viario Rodado, Aparcami, y peatonales.....		4.097 m ²
▪ Densidad media estimada.....			13 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			162 Habitantes

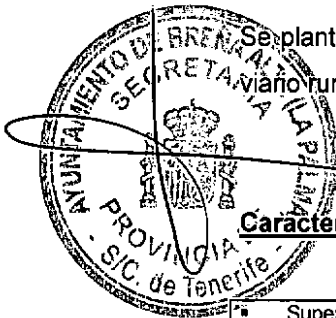


4.- SUELO URBANO DE PALMASOL 2 (SUCU-4)

El Plan Parcial "Palmasol 2", se aprueba definitivamente mediante Acuerdo de la CUMAC de fecha 25 de marzo de 1999, publicado en el BOC N° 65 de 21 de mayo de 1999, habiéndose ejecutado por el sistema de Cooperación. Se encuentran recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

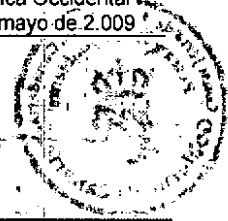
Se prevé un tipo de edificación único residencial extensiva (RE).

Se plantea la mejora de la integración territorial de este Ámbito mediante su conexión con el viario rural próximo.



Características Numéricas del Ámbito.

▪ Superficie total			91.207 m ²
▪ S.U. Residencial	- Edificación Extensiva.....		69.787 m ²
▪ Espacios libres públicos			9.710 m ²
▪ Equipamientos	- Docente (DOC).....		848 m ²
▪ Viales	- Viario Rodado, Aparcami. y peatonales.....		10.862 m ²
▪ Densidad media estimada.....			15 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			398 Habitantes



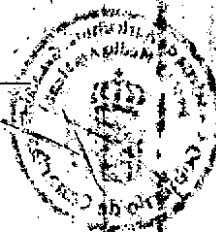
5. SUELO URBANO DE EL LLANITO (SUCU-5)

El Núcleo lineal de El Llanito se estructura en torno a la carretera general LP-202 en el tramo que va desde el Puente del Barranco de El Llanito hasta más allá del cruce de la carretera de San Isidro LP-301, así como por el camino de La Calafata, vía transversal a la LP-202, en el que se apoya una promoción municipal de 50 viviendas adosadas en Régimen Especial. Por otra parte nos encontramos con un desarrollo lineal de 25 viviendas adosadas protegidas, construidas en los años 60, estructuradas en torno a la calle Cesar Manrique, que discurre paralela a la LP-202. La propuesta de ordenación plantea la estructuración de las actuaciones inconexas llevadas a cabo en esta área, resolviendo correctamente la conexión del Camino de La Calafata con la LP-202, incorporando una parcela para la promoción de viviendas de VPO e integrando la promoción de viviendas de la Calle Cesar Manrique.

Las tipologías edificatorias que se implantan en la ordenación son:

- Edificación intensiva (RI), de 2 plantas, con línea de fachada coincidente o no con la de manzana.
- Edificación abierta (RAB) en bloques.
- Edificación semiextensiva (RSE), de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.
- Edificación extensiva (RE) de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.

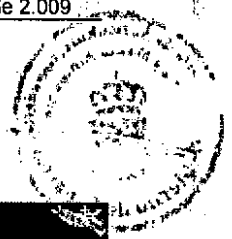
Se ha previsto una parcela destinada a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, con una superficie neta de 3.802 m² para la construcción de 60 unidades.



Características Numéricas del Ámbito.

▪ Superficie total			83.949 m²
▪ S.U. Residencial	- Edificación Intensiva.....	25.648 m ²	
	- Edificación Abierta en Bloque.....	3.802 m ²	
	- Edificación Semiextensiva.....	2.799 m ²	
	- Edificación Extensiva.....	18.185 m ²	50.434 m²
▪ S.U. Comercial-Servicios	Se incorpora al uso residencial.....	0 m ²	0 m ²
▪ Espacios libres públicos		3.166 m ²	3.166 m²
▪ Equipamientos	- Sociocultural (SOC).....	2.213 m ²	
	- Sociocultural (SOC).....	215 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	1.263 m ²	3.691 m²
▪ Viales	- Vialio Rodado y Aparcam. Y Peatonales.....		26.658 m²
▪ Densidad media estimada.....			30 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			727 Habitantes

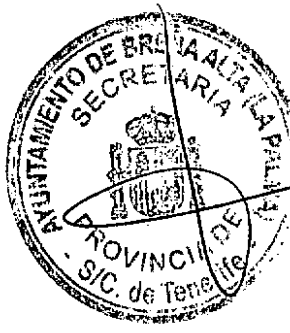




6.º SUELO URBANO RESIDENCIAL 'LA GRAMA' (SUCU-9)

Este Ámbito, como ha quedado dicho en el apartado de antecedentes, viene habilitado por la Aprobación Definitiva del Plan Parcial "La Grama" y la posterior modificación puntual del PGO Nº 5, que se produjo en sendos acuerdos de la CUMAC adoptados en sesión celebrada el 12 de septiembre de 1995. Actualmente se encuentran finalizadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización correspondiente a las primera y tercera fases, que se corresponde con el ámbito clasificado como suelo urbano consolidado por la urbanización en el presente Plan General.

El denominado Ámbito La Grama, comprende una superficie de 33,50 Has. linda al Norte, con el borde de vaguada del "Barranquero de la Hortelana"; al Oeste, con la Carretera LP-3; al Este, con el "acantilado de Bajamar-El Guincho" y la Carretera LP-3; y al Sur, con el cauce del "Barranquillo del El Humo". La primera fase de este Sector que hemos denominado "La Grama 1-A", se corresponde con la parte superior entre dos tramos de la Ctra. LP-3, que lo limitan por Naciente y Poniente.

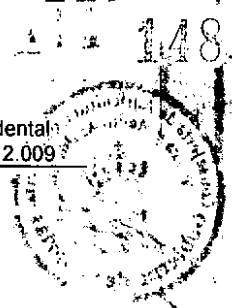
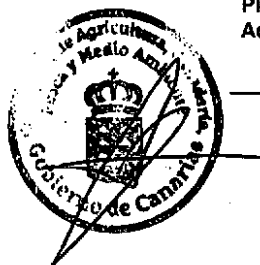


El acceso principal al ámbito se realiza mediante un enlace aéreo desde la Carretera LP-3, planteándose, en el presente documento, una solución distinta a la conexión superior existente, con dicha vía.

La singularidad del Ámbito viene dada, no tanto por los elementos físicos que se encuentran en el área, como por los accidentes perimetrales que lo delimitan y lo caracterizan territorialmente: Acantilado de Bajamar, Risco de la Concepción y Barranqueros del Humo y de la Hortelana.

La Carretera LP-3, lo fragmenta en tres ámbitos perfectamente diferenciados. El más amplio, denominado S-1, se ubica en la parte superior del área, configurándose como dos bandas transversales de ligera pendiente entre el Barranco de la Hortelana y el Barranquero del Humo, ubicadas en la parte superior e inferior del mismo, y separadas por otra banda intermedia, igualmente transversal, de fuerte pendiente.

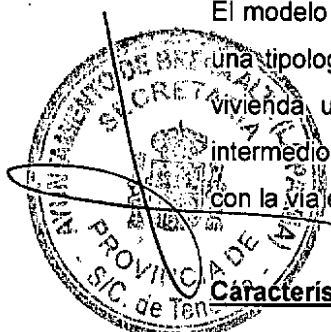
El ámbito intermedio, S-2, ubicado entre carreteras, es el más afectado por las excavaciones de la LP-3, así como por otros movimientos de tierra de vertido y excavación realizados con posterioridad, conformándose en dos plataformas, una situada al Sur, más ancha, y



sobreelevada sobre la otra, de suave pendiente, mantiene su clasificación urbanizable, constituyendo el que hemos denominado Sector La Grama (SUSO-1).

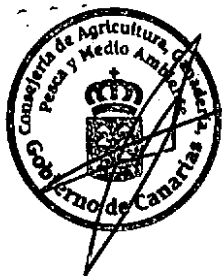
El ámbito S-3, se conforma como una proa sobre la parte Sur del Acantilado de Bajamar-El Guincho, con una ligera pendiente, ofreciendo una inmejorable panorámica del mar, santa Cruz de La Palma y Las Breñas. Este último junto con el S-1 constituye el ámbito de suelo urbano consolidado (SUCU-9).

El modelo de ordenación planteado en el Plan Parcial, se fundamenta en la implantación de una tipología edificatoria única de edificación abierta extensiva (RE), fundamentalmente de vivienda unifamiliar aislada, así como una importante superficie comercial en el ámbito intermedio denominado S-2, directamente vinculado a la Carretera LP-3 y su futura conexión con la vía exterior de Santa Cruz de La Palma.



Características Numéricas del Ámbito.

▪ Superficie total			236.548 m ²
▪ S.U. Residencial	- Edificación extensiva	140.757 m ²	140.757 m ²
▪ S.U. Comercial	- Comercial (COM).....	2.153 m ²	6.309 m ²
	- Comercial (COM).....	1.703 m ²	
	- Comercial (COM).....	2.453 m ²	
▪ Espacios libres públicos			48.505 m ²
▪ Equipamientos	- Docente (DOC).....	5.087 m ²	10.584 m ²
	- Deportivo (DEP).....	4.033 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	1.464 m ²	
▪ Viales	- Vialio Rodado y Aparcam.		40.583 m ²
	Peatonales.....		
▪ Densidad media estimada.....			9 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			623 Habitantes

**7.º SUELO URBANO RESIDENCIAL DE LA CALDERETA (SUCU-11)**

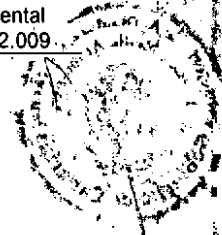
El Plan Parcial de ordenación correspondiente a este ámbito, como ha quedado dicho en el apartado de antecedentes, fue aprobado definitivamente por la CUMAC mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el 8 de agosto de 1990. Su ejecución se realizó por el sistema de Compensación. Las obras de urbanización se encuentran terminadas, si bien es preciso llevar a cabo determinadas actuaciones puntuales para su adecuado funcionamiento.

Las tipologías edificatorias que se implantan en la ordenación son:

- Edificación intensiva (RI), de 2 plantas, con línea de fachada no coincidente con la de manzana.
- Edificación semiextensiva (RSE), de dos plantas, con alineación de fachada no definida.
- Edificación extensiva (RE) de dos plantas, con alineación de fachada no definida.

Características Numéricas del Ámbito.

Superficie total			170.853 m ²
S.U. Residencial	- Edificación Intensiva.....	21.531 m ²	
	- Edificación semiextensiva.....	35.821 m ²	
	- Edificación Extensiva.....	18.074 m ²	75.426 m ²
▪ S.U. comercial y servicios	- Comercial.....	3.348 m ²	3.348 m ²
▪ Espacios libres públicos			39.537 m ²
▪ Equipamientos	- Deportivo privado (DEP).....	7.999 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	1.046 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	700 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	1.721 m ²	14.601 m ²
	- Sociocultural (SOC).....	3.135 m ²	
▪ Viales	- Vialio Rodado, Aparcam. y peatonales.....		37.941 m ²
▪ Densidad media estimada.....			19 Vdas/Ha.
▪ Población Potencial.....			923 Habitantes



INDUSTRIAL Y SERVICIOS.

8.- SUELO INDUSTRIAL EL MOLINO (SUCU-6)

Este ámbito se ha ejecutado en su totalidad, tanto a nivel de urbanización como de edificación, de acuerdo con el Plan Parcial que lo ordenó, y que se aprobó definitivamente por la CUMAC en sesión celebrada el 28 de mayo de 1991.

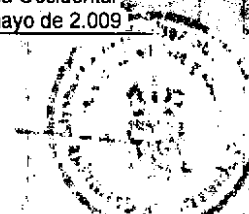
Actualmente el aspecto deficitario de mayor importancia que presenta es que aún no se encuentra resuelta la expropiación de los terrenos para ejecutar el nudo de enlace con la Carretera General LP-3.

Los terrenos que fueron objeto de ordenación se sitúan en el pago de Buenavista de Abajo, lugar conocido por "El Lomo", quedando delimitado: al Norte, por el Barranco de los Álamos, que se propone clasificarlo como Parque Público; al Sur por el camino público de "El Molino" y otras fincas rústicas; al Este, por finca particular, clasificado como Suelo Rústico Protegido Productivo Intensivo, y al Oeste por la Carretera General del Sur LP-3. La extensión total del área ordenada ascendió a 43.495 m².

El ámbito se organiza por un sistema viario reducido a dos anillos de circulación anexos, conformando un esquema en "8".

Características Numéricas del Ámbito.

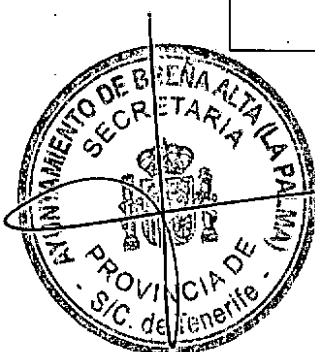
Superficie total			41.283 m ²
S.U. Industrial-Comercial	Edificación abierta industrial-Comercial		23.117 m ²
Espacios libres públicos			4.854 m ²
Equipamientos	- Comercial (COM).....		1.589 m ²
Viales	- Vario Rodado, Aparcami. y peatonales.....		11.723 m ²
Edificabilidad Bruta			0,72 m ² /m ²

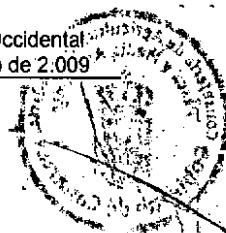
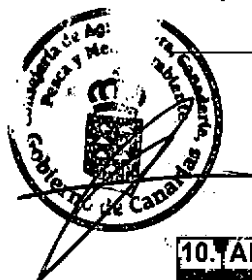
**9. SUELO URBANO INDUSTRIAL ÁMBITO BAJAMAR 2 (SUCU-7)**

Mediante la Modificación Puntual al PGO N° 9, aprobada definitivamente, se reclasifica el suelo ocupado por la Central Térmica de Unelco y los depósitos de combustible de Dishell, de urbanizable a urbano consolidado estratégico.

Características Numéricas del Ámbito.

• Superficie total			32.852 m ²
▪ S.U. Industrial Estratégico			32.852 m ²
▪ Espacios libres públicos			0 m ²
▪ Equipamientos			0 m ²
▪ Viales	- Vialio Rodado, Aparcami. y peatonales.....		0 m ²
▪ Edificabilidad Bruta			No se determina

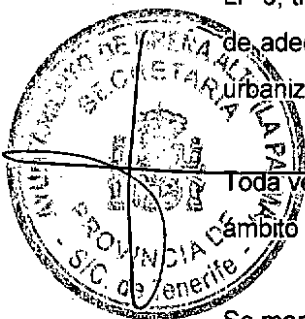




10. ÁMBITO CONSOLIDADO. BAJAMAR 2-URPAL (SUCU-12)

El Plan Parcial Urpal 4ª Fase, que es continuación de otros tres Planes Parciales situados en el Municipio limítrofe de Breña Baja, queda aprobado por silencio administrativo, tras la aprobación provisional municipal de fecha 20 de abril de 1987, al no haberse pronunciado la antigua CUMAC en el trámite de aprobación definitiva. Las obras de urbanización se acometieron conforme al proyecto de urbanización que desarrolló las previsiones del Plan Parcial, si bien no fueron recibidas por el Ayuntamiento.

Con posterioridad se tramita una Modificación Puntual del Plan Parcial 4ª Fase, cuya aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias se realiza mediante Acuerdo de fecha 31 de julio de 2001. El objeto de esta Modificación fue la reordenación del Plan Parcial Urpal 4ª Fase, como consecuencia de la afección producida en este por la obra pública ejecutada de desdoblamiento de la Carretera LP-3, tramo Bajamar-El Drago. Se trata de una operación de adaptación a la realidad actual y de adecuación a las Normas vigentes, en orden a la recepción y puesta en servicio de dicha urbanización.

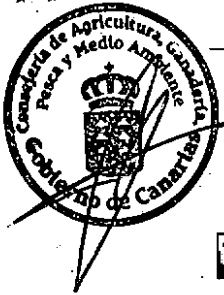


Toda vez que han sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, se recoge este ámbito como suelo urbano consolidado.

Se mantiene la ordenación resultante de la antedicha Modificación Puntual.

Características Numéricas del ámbito.

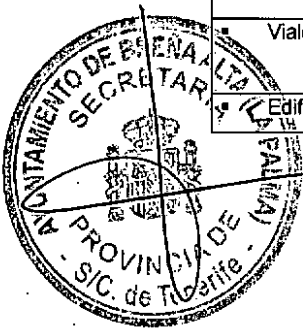
▪ Superficie total			19.064 m ²
▪ S.U. Industrial-Comercial			14.543 m ²
▪ Espacios libres públicos			2.572 m ²
▪ Equipamientos	- Social (SOC).....	192 m ²	755 m ²
	- Comercial (COM).....	182 m ²	
	- Deportivo (DEP).....	381 m ²	
▪ Viales	- Vialió Rodado, Aparcami. y peatonales.....		1.194 m ²
▪ Edificabilidad Bruta			0,76 m ² C/m ² S

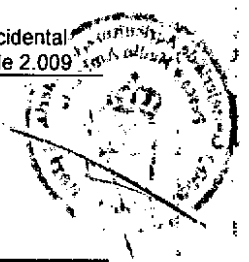
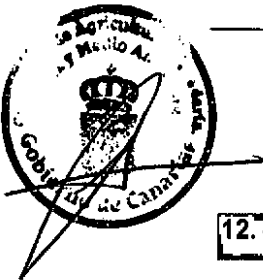
**11.- SUELO URBANO INDUSTRIAL AMBITO BUENAVISTA 1 (SUCU-8)**

Proviene del Plan Parcial Agroindustrial (Finca Buenavista) aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión celebrada el 26 de noviembre de 1996, y publicada en el BOC N° 11 del 24 de enero de 1997. Se plantea su calificación industrial, comercial y de servicios. Se incorpora a este ámbito, también la parcela ocupada por el Hospital Insular y el suelo rústico situado entre dicha parcela y la actual Ctra. LP-3.

Características Numéricas del Ambito.

▪ Superficie total			169.487 m²
▪ S.U. Industrial-comercial-servicios	- Edificación abierta industrial-comercial-servicios (IA)		67.250 m²
▪ Espacios libres públicos			28.495 m²
▪ Equipamientos	- Servicios municipales..... - Administrativo..... - Hospital Insular..... - Sanitario..... - Intercambiador de guaguas.	4.156 m ² 1.547 m ² 23.421 m ² 12.890 m ² 661 m ²	42.675 m²
▪ Viales	- Vialio Rodado, Aparcami. y peatonales.....		31.067 m²
▪ Edificabilidad Bruta			0,40 m²/m²



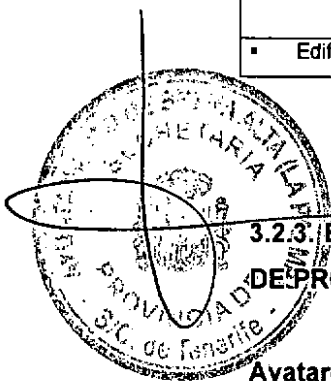


12. - MUELLE PESQUERO (SUCU-10)

Se incluyen las instalaciones del Muelle Pesquero y las obras de urbanización anexas.

Características Numéricas del Ámbito.

▪ Superficie total			22.097 m ²
▪ S.U. Portuario			
▪ Espacios libres públicos			0 m ²
▪ Equipamientos			22.097 m ²
▪ Viales			0 m ²
▪ Edificabilidad Bruta			No procede



3.2.3. EDIFICACIÓN EN AREAS RESERVADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Avatares Administrativos.

Art. 32 A) 8) LEY 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias.	8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.
Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLotc-Lenac)	8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.
Art. 32 A) 8) TRLotc-Lenac Modificación operada por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003	8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.
Art. 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias	1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y Los Planes Especiales de Paisajes Protegidos, deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.
Art. 3 de la Ley 1/2006, de 7 de febrero por la que se modifica la ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.	Art. 3. Modificación del art. 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero de Vivienda de Canarias. 1. Se modifica el apartado 1 del art. 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los términos siguientes: 1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y Los Planes Especiales de Paisajes Protegidos, deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser

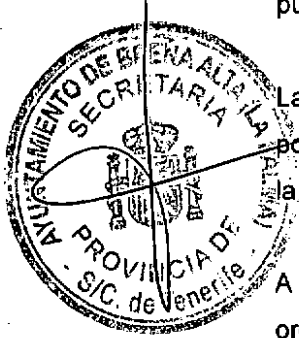


	<i>Inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y el 20% en el resto de los municipios. En ningún caso, podrá destinarse más del 33% del ámbito o sector a viviendas protegidas de promoción pública.</i>
Art. 10 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.	b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso, de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otra forma de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.
Art. 22 de la Ley 6/2008, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.	Art. 22. Modificación del Art. 27 de la ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la ley 1/2006, de 7 de febrero. Se modifica el punto 1 del art. 27 de la ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la ley 1/2006, de 7 de febrero, que queda redactado en los siguientes términos: "1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y Los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta (30%) por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial".

El ámbito de aplicación será el indicado en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas de promoción pública.

Las tipologías edificatorias y aprovechamientos serán los resultantes de la ordenación pormenorizada correspondiente, independientemente de las condiciones que devengan de la normativa sectorial de aplicación.

A continuación se adjunta un cuadro sintético de las reservas de suelo, que en la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables (no existen ámbitos de suelo urbano no consolidado), se adscriben a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la justificación del cumplimiento del Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, BOE Nº. 154, de 26 de junio de 2008), así como del Art. 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. Esta adscripción supera el 30% del aprovechamiento residencial correspondiente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.



CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 10.1 b) DEL RDL.2/2008, DE 30 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y DEL ART. 22 DE LA LEY 6/2009, DE 6 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO.

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² S)	SUP. EDIF. (m ² c)	SUP. EDIF. DE VDAS. SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA. M ² C.	%
SUSO-1	Sector La Grama	50 126,00	30.070,33	0,00	0,00%
SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	12 238,00	9.790,40	9 790,40	100,00%
SUSNO-4	Sector La Estrella	18.220,00	7.652,40	0,00	0,00%
SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	23.418,00	17.563,50	0,00	0,00%
SUSNO-6	Sector San Pedro-Elias Pérez	23.672,00	20.121,20	6.036,36	30,00%
SUSNO-7	Sector San Pedro-Colegio Manuel Galván	19.021,00	12.363,65	3.709,10	30,00%
SUSNO-8	Sector San Pedro-Este	25.247,00	18.682,78	5.604,83	30,00%
SUSNO-9	Sector El Llanito	17.138,00	12.853,50	3.856,05	30,00%
SUSNO-10	Sector Ensanche El Porvenir	77.817,00	58.362,75	17.508,83	30,00%
SUSNO-11	Sector El Roble	39.020,00	15.608,00	0,00	0,00%
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2	27.357,00	21.885,60	21.885,60	100,00%
TOTAL		333.274,00	224.954,11	68.391,16	



Tal como se puede observar en el cuadro anterior, el **30,41%** de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables con destino residencial, se corresponde a viviendas sometidas a regimenes de protección pública.

Las promociones de vivienda pública ejecutadas o en ejecución en el Término Municipal de Breña Alta son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

PLANO	ÁMBITO/SECTOR	SITUACION	Nº DE VDAS.	E. ACTUAL	TIPOLOGIA Y CODIGO
OP-SU-3.1	Grupo de Viviendas en C/ Cesar Manrique	EL LLANITO	25 VPO	Ejecutadas	RSE-5.1 RSE-5.2
OP-SU-3.1	Grupo de Viviendas en El Llanito		50 VPO	Ejecutadas	RI-5.10 RI-5.11 RI-5.12 RI-5.13

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

DE BREÑA ALTA

FASE DE ADAPTACIÓN PLANA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE PONENCIA TÉCNICA
APROBADO EN SESIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

HOJAS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
PROPOSITIVA QUE HAN SIDO MODIFICADAS



DILIGENCIA: La extiendo, yo, la Secretaria Accidental de la Corporación para hacer constar que este documento que integra el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN de este municipio forma parte del conjunto de la documentación de subsanación de deficiencias requeridas en la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC, celebrada el día 17 de noviembre de 2010, y que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 18 de noviembre de 2010.
Breña Alta, a 19 de noviembre de 2010.

La Secretaria Accidental

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento es copia de dicho original

DILIGENCIA: En Santa Cruz de Tenerife a...07...de...ENERO...de 2011...

Se extiende para hacer constar que la presente COPIA que consta de ..01..... folios, ha sido compulsada y concuerda fielmente con su original.



Demetza García Marichal
Jefa de Sección del Servicio de Apoyo a la COTMAC



CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 10.1 b) DEL RDL.2/2008, DE 30 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y DEL ART. 22 DE LA LEY 6/2009, DE 6 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO.

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² S)	SUP. EDIF. (m ² c)	APROV. GLOBAL (UDA)	APROV. VPO. (UDA.)
SUSO-1	Sector La Grama	50.126,00	30.070,33	30.129,16	0,00
SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	12.238,00	9.790,40	7.832,32	9.790,40
SUSNO-4	Sector La Estrella	18.220,00	7.288,00	10.942,93	0,00
SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	23.418,00	17.563,50	15.851,06	0,00
SUSNO-6	Sector San Pedro-Ellas Pérez	23.672,00	20.121,20	16.171,41	7.277,13
SUSNO-7	Sector San Pedro-Colegio Manuel Galván	19.021,00	11.412,60	11.264,24	3.379,27
SUSNO-8	Sector San Pedro-Este	25.247,00	18.682,78	17.561,81	5.268,54
SUSNO-9	Sector El Llanito	17.138,00	12.853,50	11.478,18	3.443,45
SUSNO-10	Sector Ensanche El Polveir	77.817,00	58.362,75	53.489,46	16.046,84
SUSNO-11	Sector El Roble	39.020,00	15.608,00	24.551,38	0,00
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2	27.357,00	21.885,60	17.508,48	21.885,60
TOTAL		333.274,00	223.638,66	216.780,43	87.094,24

Tal como se puede observar en el cuadro anterior, el **30,95%** de la edificabilidad residencial prevista para los sectores de suelo urbanizable, se destina a viviendas sometidas a regimenes de Protección Pública.

Las promociones de vivienda pública ejecutadas o en ejecución en el Término Municipal de Breña Alta son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

PLANO	ÁMBITO/SECTOR	SITUACION	Nº DE VDAS.	E. ACTUAL	TIPOLOGIA Y CODIGO
OP-SU-3.1	Grupo de Viviendas en C/ Cesar Manrique	EL LLANITO	25 VPO	Ejecutadas	RSE-5.1 RSE-5.2
OP-SU-3.1	Grupo de Viviendas en El Llanito		50 VPO	Ejecutadas	RI-5.10 RI-5.11 RI-5.12 RI-5.13

PÁGINA SUSTITUIDA

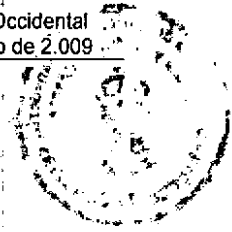
Esta página ha sido sustituida por la de igual número de orden de foliación, en cumplimiento de la subsanación de deficiencias requeridas en la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC, celebrada el día 17 de noviembre de 2010.
En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de enero de 2011.

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marchal

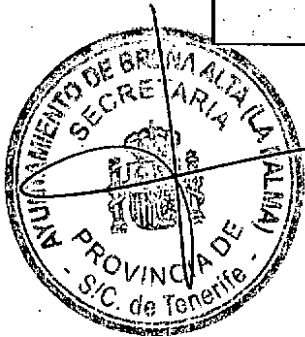
Memoria

JUSTO FER





OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas en C/ Ellas Pérez	SAN PEDRO	34 VPO	Ejecutadas	RI-1.16 RI-1.17 RI-1.18 RI-1.19 RI-1.20 RI-1.21
OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas en C/ Venezuela		54 VPO	Ejecutadas	RI-1.48
OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas en C/ Tinsuaga		24 VPO	Ejecutadas	RI-1.6 RI-1.7(p)
OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas en C/ La Grama y C/ Idafe		40 VPO	Ejecutadas	RI-1.2 RI-1.3 RI-1.4
OP-SU-1B.1	Grupo de viviendas en C/ La Paz (El Porvenir)		10 VPO	Ejecutadas	RI-1.67(p)
OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas entre: C/ Tanausú, C/ Atavara y C/ Echentive		43 VPO	Ejecutadas	RI-1.8 RI-1.9 RI-1.11 RI-1.12 (p)
OP-SU-1A.1	Grupo de Viviendas en C/ Velazquez		78 VPO	Ejecutadas	RAB-1.2
OP-SU-1A.1	Grupo de 15 Viviendas en C/ Betancayse y Tinsuaga		15 VPO	Ejecutadas	RI-1.5





3.3. SUELO URBANIZABLE

3.3.1. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DELIMITADAS

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el PGO adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo, de conformidad con lo preceptuado en el Art. 52 del TRLotc-Lenac, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización, y capaz de acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados para definir el modelo territorial, atendiendo a su integración con los elementos estructurales del mismo, y atendiendo al principio de preservación de los elementos esenciales del territorio.

3.3.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable clasificado por el presente PGO se divide a su vez en Sectorizado y No Sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

3.3.2.1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide a su vez en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO): Esta categoría se corresponde con el subsector 2 del Plan Parcial La Grama, cuyas obras de urbanización no han sido aún recibidas por el Ayuntamiento. La ordenación pormenorizada será la contenida en la documentación del presente Plan General, que sustituye a la correspondiente al Plan Parcial en ejecución, que tendrá un carácter meramente complementario.

CODIGO		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUSO-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	Sector La Grama	50.126,00	5,01
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			50.126,00	5,01



- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO): Esta categoría se corresponde con los sectores de suelo urbanizable cuando **no** se haya producido la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos.

En el PGO de Breña Alta, se clasifican con esta categoría los siguientes sectores:

CODIGO		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUSNO-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	La Cuesta 1	12.238,00	1,22
SUSNO-2		Buenavista	86.235,00	8,62
SUSNO-3		El Molino	26.353,00	2,64
SUSNO-4		La Estrella	18.220,00	1,82
SUSNO-5		San Pedro-La Pasión	23.418,00	2,34
SUSNO-6		San Pedro-Elías Pérez	23.672,00	2,37
SUSNO-7		San Pedro-Colegio Manuel Galván	19.021,00	1,90
SUSNO-8		San Pedro-Este	25.247,00	2,52
SUSNO-9		El Llanito	17.138,00	1,71
SUSNO-10		Ensanche El Porvenir	77.817,00	7,78
SUSNO-11		El Roble	39.020,00	3,90
SUSNO-12		La Cuesta 2	27.357,00	2,74
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			395.736,00	39,57

Para su ordenación y ejecución se estará a lo dispuesto en el Art. 70 del TR Lotc-Lenac.

3.3.2.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado. Se recoge en este PGO las categorías de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (**SUNSE**) y Diferido (**SUNSD**)

De conformidad con el artículo 69 del TR Lotc-Lenac, la categoría de suelo urbanizable no Sectorizado Estratégico, se corresponde con aquellas áreas de suelo reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autónomo, mientras la categoría de suelo urbanizable no Sectorizado Diferido, se corresponde con el restante suelo urbanizable, que por su posición territorial aconseja su reserva para actuaciones futuras.

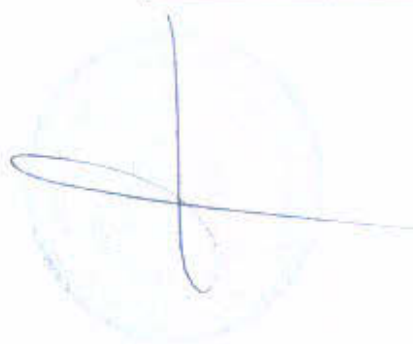


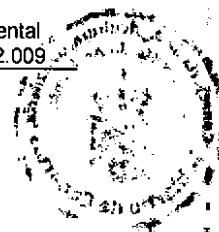
La única área de suelo urbanizable no sectorizados Estratégicos es el denominado:

CODIGO		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUNSE-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO	Aeropuerto Viejo	109.180,00	10,92
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			109.180,00	10,92

El único suelo urbanizable no sectorizado Diferido es el denominado:

CODIGO		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
SUNSD-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO	Bajamar	20.791,00	2,08
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			20.791,00	2,08





3.4. SUELO RÚSTICO

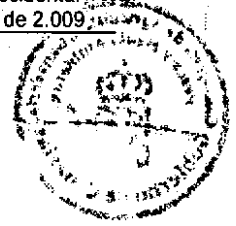
3.4.1. DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Se define como suelo rústico aquella parte del territorio municipal que se destina a proteger y potenciar los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos y productivos que actualmente contiene, así como ser el soporte de un conjunto de usos y actividades de difícil encaje en el suelo urbano, y en cualquier caso, de acuerdo con los criterios expuestos en el artículo 54 del TRLotc-Lenac.

Es criterio básico de este Plan General de Ordenación el tratamiento positivo y detallado del Suelo Rústico, en tanto el medio rural y natural representa y ha representado el soporte donde se han desarrollado, de un modo más o menos armónico, la totalidad de las actividades humanas, y que en esta última década se ha comenzado a distorsionar.

A nivel insular, y en mayor medida si cabe en un municipio eminentemente agrícola y rural como Breña Alta, tanto el Suelo Urbano como el Suelo Urbanizable no son los espacios adecuados para el desarrollo de numerosas actividades, lo que propicia que el Suelo Rústico esté sirviendo de soporte a usos centrifugados desde aquellas clases de suelo. Si bien es verdad que, en el caso de Breña Alta, la presión sobre el Suelo Rústico no ha alcanzado las magnitudes del Este de la Isla, sí existen signos patentes de un deterioro, que se hace necesario controlar.

Si bien es cierto que hasta el año 90 ha existido una incapacidad municipal para producir suelo urbanizado donde mayor presión demográfica ha existido -como es el caso de algunos de los Asentamientos Rurales-, la razón fundamental estriba, a nuestro modo de entender, en la falta de reconocimiento legal a la implantación de determinados usos que, por razones de adecuación, racionalidad, culturales y específicas de un municipio o comarca, deben de emplazarse en el medio rural. Nos referimos no sólo al conjunto de usos excepcionales de difícil cabida en el planeamiento -dentro del marco legal- como pueden ser hoteles de montaña, instalaciones turísticas y de ocio específicas, merenderos y casas de comidas, instalaciones deportivas, etc.; sino también a las actividades industriales de menor nivel y de escasa adaptación al suelo urbano, los conjuntos de viviendas rurales -tanto de promoción pública como privada-, el denominado turismo rural, etc.



Desde un principio es preferible controlar las tendencias que frenarlas radicalmente, y desde el convencimiento del protagonismo que el suelo rústico tendrá que desempeñar en ámbitos rurales como el que nos ocupa, se propone una ordenación renovadora del medio rural de Breña Alta, moviéndonos en esos límites legales de múltiple interpretación.

Del análisis de los usos y edificaciones existentes en el municipio se deduce, como elemento primordial causante del deterioro existente en determinados enclaves de Breña Alta, la implantación de tipologías impropias del medio rural, con una altura excesiva y un tratamiento arquitectónico inadecuado. Este proceso se localiza históricamente en un momento de auge económico, que no contó con la suficiente comprensión administrativa, y que generó la "ilegalidad admitida" como denominador común del mayor crecimiento edificatorio del municipio de Breña Alta.

3.4.2. CATEGORÍAS

Suelo Rústico se concibe en este Plan General como aquella parte del territorio municipal que se destina a proteger y potenciar los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos y productivos que actualmente contiene, pero también se reconoce su aptitud como soporte de un conjunto de usos y actividades que tradicionalmente han conformado el medio rural, como son los derivados de las nuevas actividades turístico-recreativas, que se plantean sobre el territorio insular y municipal, y las que proceden de la nueva filosofía con que se trata dicho suelo en este Plan General de Ordenación. Por todo ello, se hace precisa su regulación exhaustiva.

A los efectos de la regulación específica de los usos, actividades y tipos de protecciones que se establecen sobre cada uno de los ámbitos del suelo rústico y de su adaptación al vigente TRLotc-Lenac, se establecen las siguientes categorías y zonas:



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SUELO RÚSTICO		
	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍA	
PROTECCIÓN AMBIENTAL (Art. 55. a) TRLotc-Lenac	PROTECCIÓN NATURAL	Espacios Naturales Protegidos y LIC	RPN-1 _{ENP}
		Interés Ecológico. Pinar canario y Monteverde excelso	RPN-2 _{EP}
		Interés Ecológico. Monteverde degradado	RPN-3 _{EM}
		Reservas de bosque natural	RPN-4 _{RBN}
		Topografía Accidentada	RPN-5 _{TA}
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	Reservas Paisajísticas	RPP
	PROTECCIÓN CULTURAL	Reservas Histórico-culturales	RPC
PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS (Art. 55.b) TRLotc-Lenac	PROTECCIÓN AGRARIA	Productivo Extensivo	RPA-1 _E
		Productivo Intensivo	RPA-2 _I
		Protección ganadera	RPG
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	Barrancos y ramblas	RPH
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE EQUIPAMIENTOS	Carreteras	RPI-1 _C
		Red hidráulica	RPI-3 _H
	PROTECCIÓN FORESTAL	Equipamientos	RPe
ASENTAMIENTOS (Art. 55 c) TRLotc-Lenac	ASENTAMIENTO RURAL	RAR	
PROTECCIÓN TERRITORIAL (Art. 55 d) TRLotc-Lenac	ASENTAMIENTO AGRICOLA	RAG	
	PROTECCIÓN TERRITORIAL	RPT	

Esta clasificación produce el establecimiento de un régimen jurídico y urbanístico particularizado, correspondiéndose con la establecida en el Art. 55 del TRLotc-Lenac.

La ordenación del suelo rústico en sus condiciones de uso y protección se ha reflejado en los correspondientes planos generales de Clasificación del Suelo.

El vigente Texto Refundido establece unas delimitaciones no siempre coincidentes con esa realidad funcional. En general, esta categoría de suelo rústico se ha delimitado según los criterios definidos en dicha Ley.



SUELO RÚSTICO

De acuerdo con el artículo 54 del TR Lotc-Lenac, constituirán el Suelo Rústico los terrenos que el Plan General adscriba a esta clase de suelo por estar sujetos a algún régimen de protección, por sus valores naturales, paisajístico, histórico o culturales, ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, etc., por resultar inadecuado para servir de soporte a los aprovechamientos urbanos, o para salvaguardar el ecosistema insular o para mantener el modelo territorial.

El objetivo del Plan General en este tipo de suelo es evitar su degradación, siendo expresamente excluido del proceso urbanizador.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística, y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico:

3.4.2.1. Categorías de Protección Ambiental, en el que se incluyen:

- a) **Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)**, se incluyen en esta categoría los terrenos que por sus valores naturales y ecológicos es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TRLotc-Lenac. Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:



CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ.	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPN-1 _{EMP}	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	P-4	Parque Natural Cumbre Vieja	5.387.198	538,72
		P-17	Sitio de Interés Científico Juan Mayor	77.135	7,71
		P-7	Monumento Natural Risco de la Concepción	586.472	58,65
SUMA PARCIAL				6.050.805	605,08
RPN-2 _{IEP}	INTERES ECOLOGICO, PINAR CANARIO Y MONTEVERDE EXCELSO	1	Constituye una sola unidad zonal delimitada por el lindero municipal Norte del Barranco de Juan Mayor; la alineación volcánica de Cumbre Nueva o límite occidental con el Municipio de El Paso; y la delimitación Este constituida por la curva de nivel 1.000 descendiendo a la 950 hasta su encuentro con la Ctra. LP-2 que lo termina de cerrar por el Sur.	3.996.004	399,60
		2		1.326	0,13
		3		4.022	0,40
		4		1.509	0,15
SUMA PARCIAL				4.002.861	400,29
RPN-3 _{IEM}	INTERES ECOLOGICO, MONTEVERDE DEGRADADO	1	Área de Lomos y Barrancos entre la zona de Pinar Canario y Monteverde Excelso (RPN-2IEP) y el área de Bosque Natural de Castañeros (RPN-4RBN) por encima de la Carretera LP-3	1.279.803	127,98
		2		4.055	0,41
		3	Zona rodeada por la Carretera LP-3 sobre el Mirador de La Cumbre	32.816	3,28
		4		285.381	28,54
		5		3.426	0,34
		6	Lomo de Mestres y zona de Los Periquines y La Zarza.	520.081	52,01
		7	Lomo Fuente Melchora	173.589	17,36
		8	Vaguada intermedia del Barranco de Aguacencio.	289.210	28,92
		9	Parte alta de La Rehoya, lomo Taño y parte superior de los lomos de Aduares entre el Espacio Natural P-4 y la Vaguada del Barranco de Aguacencio.	1.952.995	195,30
		10	Zona de La Pavona incluida dentro del (SDO-2) Campo de Golf de Breña Alta previsto en el PTETLP)	455.028	45,50
		11	Zona de La Rehoya entre la carretera de San Isidro (tramo de La Pavona) y el límite intermunicipal con Breña Baja	296.040	29,60
		12		190.788	19,08
SUMA PARCIAL				5.483.212	548,32
RPN-4 _{RBN}	RESERVA DE BOSQUE NATURAL	1	Área de castañeros en Lomo Mestre	68.968	6,90
		2	Área de castañeros partes altas de Botazo, Topolomo y Aguacencio.	536.324	53,63
		3		663.136	66,31
		4		1.109.171	110,92
		5	Área de castañeros en la vaguada de La Alegria	11.296	1,13
		6	Área de castañeros en Barranco de Botazo	49.961	5,00
		7	Área de castañeros en la Curva de La Alegria	2.330	0,23
SUMA PARCIAL				2.441.186	244,12
RPN-5 _{TA}	TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	1	Ladera entre Aguacencio y Topolomo	79.539	7,95
		2	Ladera situada al Norte del Asentamiento Rural de El Llanito, entre éste u un barranquillo (RPH)	23.041	2,30
SUMA PARCIA				102.580	10,26
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				18.080.644	1.808,06



- b) **Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)**, se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje para su conservación (laderas, barrancos, acantilados u áreas reliécticas del antiguo paisaje de Las Breñas), que aún conservan elementos naturales dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio y a su reconocimiento, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del Municipio.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ.	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPP-1	RESERVAS PAISAJISTICAS	1	Enclave fayal-brezal situado en la parte superior del camino de La Pavona	51.866	5,19
RPP-2		2	Relicto boscoso de Las Ledas	122.485	12,25
RPP-3		3	Matreros relicto de Palmasol	4.827	0,48
RPP-4		4	Matreros relicto de San Miguel	14.157	1,42
RPP-5		5	Riscos del Balcón de La Palma (parte inferior del Monumento Natural del Risco de La Concepción)	83.967	8,34
RPP-6		6	Riscos inferiores de La Caldereta en el límite del Termino Municipal de Santa Cruz de La Palma y junto al Barranco del Galeón	41.085	4,11
RPP-7		7	Ladera superior del Monumento Natural Risco de La Concepción en el entorno de El Mirador	25.044	2,50
RPP-8		8	Riscos de Bajamar y El Guincho	225.579	22,56
RPP-9		9	Palmeral de Buenavista	16.357	1,64
RPP-10		10	Espigón en el Barranco de Buenavista	21.946	2,19
RPP-11		11	Palmeral de El Molino	19.760	1,98
RPP-12		12		1.865	0,19
RPP-13		13	Palmeral de Cuatro Caminos	688	0,07
RPP-14		14	Palmeral de Lomo Grande	10.237	1,02
RPP-15		15	Relicto de fayal-brezal en Barranco de Aduares y Periquines	1.346	0,13
RPP-16		16		4.156	0,42
RPP-17		17	Brezal El Lianto	5.140	0,51
RPP-18		18	Pinar-breza de Francisco de La Cruz	11.814	1,18
RPP-19		19	Palmeral Laja del Barranco	16.304	1,63
RPP-20		20	La Caldereta	9.625	0,96
RPP-21		21	La Concepción	1.581	0,16
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				689.029	68,90



- c) **Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC)**, se incluyen en esta categoría los terrenos para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

Los entornos de los núcleos de población y de los itinerarios de este municipio se encuentran suficientemente salvaguardados con las categorías de Suelo Rústico previsto.

En el Municipio de Breña Alta, se encuentran localizados de forma puntual pequeños enclaves, que por su tamaño no representan unidad de zona:

- ◇ Fuente Nueva (RPC-1)
- ◇ Fuente Aduares (RPC-2)
- ◇ Fuente Melchora (RPC-3)
- ◇ Fuente Espinel (RPC-4)
- ◇ Fuente Grande (RPC-5)
- ◇ Fuente Chávez (RPC-6)
- ◇ Estación de grabados Rupestres Riscos de Bajamar (RPC-7)
- ◇ Estación de grabados Rupestres Riscos de Bajamar (RPC-8)
- ◇ Cueva de Los Guinchos (RPC-9)
- ◇ Mirador del Risco de la Concepción (RPC-10)
- ◇ Entorno de los Dragos Gemelos (RPC-11)

- d) **Suelo Rústico de Protección de Entornos (RPE)**, se incluyen en esta categoría los terrenos para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos de los Espacios Naturales Protegidos Sitio de Interés Científico Barranco de Juan Mayor (P-17) y del Monumento Natural Risco de La Concepción P-7.

Los entornos de los núcleos de población y de los itinerarios de este municipio se encuentran suficientemente salvaguardados con las categorías de Suelo Rústico previsto.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:



CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPE	PROTECCION DE ENTORNOS	1	Protección del borde superior de acantilado del Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7)	10.900	1,09
		2	Protección del sitio de Interés Científico P-17 del Barranco de Juan Mayor	41.684	4,17
		3	Protección de la parte superior de la ladera Sur del Barranco de Juan Mayor en La Corsillada	43.405	4,34
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA.....				95.989	9,60

- e) **Suelo Rústico de Protección Costera (RPL)**, se incluyen en esta categoría los suelos que constituyen el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección de las costas del municipio, para su correcta conservación y ordenación.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, esta categoría se compatibiliza con otras como: Suelo Rústico Protección Paisajística (RPP-6) y con Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (RPI-1c).

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPL	PROTECCION COSTERA			26.298	2,63
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				26.298	2,63

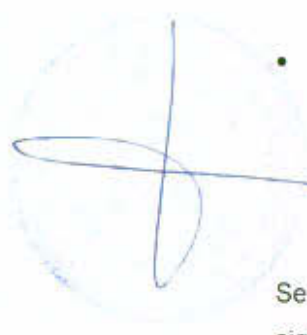
3.4.2.2. Categorías de protección económica, en el que se incluyen:

- a) **Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)**, y **El Suelo Rústico de Protección Ganadera (RPG)**, se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo o extensivo y que tradicionalmente se ha caracterizado por los cultivos de exportación, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero.

En este Suelo Rústico de Protección Agraria se diferencian dos ámbitos de conformidad con lo siguiente:



- **Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (RPA-1_E)**, se corresponde con los suelos de medianías, bien en secano o bien en regadío, más o menos transformados, que tradicionalmente han constituido el soporte de la agricultura de subsistencia, así como los cultivos históricos del tabaco, la viña, la cochinilla y los pastos vinculados a la ganadería, y que hoy se encuentran, en un gran porcentaje, en situación de abandono, a pesar de disponer de excedentes cualidades agrológicas. Se incluyen en esta subcategoría los suelos no ocupados por asentamientos de Las Ledas, San Isidro, Miranda, El Llanito, Botazo, San Pedro y La Cuesta.



- **Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (RPA-2_I)**, se corresponde con los suelos transformados mediante sorriba y abancalamiento para el cultivo intensivo del plátano. Se localizan exclusivamente en el área de "El Molino" y "El Socorro", entre el Barranco de Los Álamos y el límite municipal con Breña Baja.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

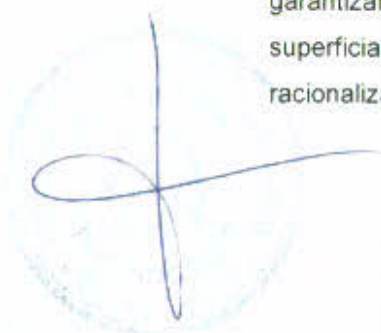
CODIGO	SUBCATEGORIA	DENOMINACION	UZ	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPA-1 _E	PROTECCION AGRARIA EXTENSIVA			3.939.439	393,94
RPA-1 _I	PROTECCION AGRARIA INTENSIVA			227.162	22,72
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				4.166.601	416,66

- **Suelo Rústico de Protección Ganadera (RPG)**, comprende cinco áreas localizadas que por sus condiciones de alejamiento de la población, posibilidades de integración paisajística, exposición a vientos, facilidad de conexión por los servicios de abastecimiento de agua y electricidad, independientemente de que se han destinado tradicionalmente al cultivo de pastos para el ganado, resultan idóneas para el establecimiento de lo que hemos denominado ganadería intensiva, es decir, la desligada del sustrato donde se asienta la instalación.



CODIGO	SUBCATEGORIA	Uz	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPG	PROTECCION GANADERA	1	La Rehoya	32.899	3,29
		2		86.363	8,64
		3		14.517	1,45
		4		90.665	9,07
		5		72.535	7,25
		6	Lomo Taño	45.581	4,56
		7		32.910	3,29
		8	Parte Alta de Topolomo	9.992	1,00
		9		4.224	0,42
		10		12.946	1,29
		11		35.784	3,58
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA.....				438.416	43,84

- a) **Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)**, se incluyen en esta categoría los barrancos más significativos del municipio, para la protección de sus cuencas y garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural, así como racionalizar el uso de los recursos hídricos del suelo.





Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CODIGO	SUBCATEGORIA	Uz.	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
	PROTECCION HIDROLÓGICA	1	Barranco de San Miguel-El Socorro	67.322	6,73
		2		38.720	3,87
		3	Barranco de Los Álamos	28.353	2,84
		4		45.621	4,56
		5	Barranco de Buenavista	10.796	1,06
		6	Barranco del Humo	3.483	0,35
		7	Barranco de La Hortelana	25.911	2,59
		8	Barranco del Humo	64.208	6,42
		9	Barranco de Buenavista	25.920	2,59
		10	Barranco del Humo	7.331	0,73
		11	Barranco de La Caldereta	971	0,10
		12	Barranco del Galeón	56.209	5,62
		13		80	0,01
		14	Barranquero de La Cuesta	283	0,03
		15	Barranco del Humo	1.106	0,11
		16	Barranco de Buenavista	1.232	0,12
		17		10.335	1,03
		18	Barranco de Juan Mayor	88.983	8,90
		19	Parte superior del Barranco de Los Álamos	24.427	2,44
		20		3.241	0,32
		21	Barranquero de Bujaz	15.922	1,59
		22	Barranco de San Miguel-Aguacencio-Aduares	76.422	7,64
		23	Barranco de Aguacencio	96.540	9,65
		24	Barranquero de Lomo Grande	13.682	1,37
		25	Barranquero de Melchora	11.973	1,20
		26	Barranco de Aduares	287.785	28,78
		27	Barranco de Aduares	4.168	0,42
		28	Barrancos de El Humo y El Cuervo	2.016	0,20
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				1.013.038	101,30

- b) **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (RPI)**, se incluyen en esta categoría los terrenos destinados a las infraestructuras y sus zonas de protección y de reserva, para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias (RPI-1_C).

Esta categoría se compatibiliza con las restantes de Suelo Rústico, a excepción de El Suelo Rústico de Protección Natural (Espacios Naturales Protegidos) RPN-1_{ENP}, que será el instrumento de ordenación específico quien determinará tal compatibilidad.

Como criterio general se categoriza la infraestructura en sí, es decir, en el caso de las carreteras la banda entre las líneas de dominio público y en el sistema hidráulico y de