



telecomunicaciones, la ocupación física de la infraestructura, con la categoría exclusiva de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, clasificándose igualmente, pero superpuesta a otra categoría o clase de suelo, el perteneciente a las bandas laterales de servidumbre, en el caso de las carreteras, o área perimetral de protección en el caso de las infraestructuras puntuales.

Se incluyen dentro de esta categoría las Carreteras y sus variantes con las zonas de servidumbre, afección y la línea de edificación en cada una de ellas (RPI-1_c), la Red Hidráulica (RPI-3_H) y la zona de reserva y protección de los Equipamientos y Dotaciones (RPe), que figuran en el siguiente cuadro:

CODIGO	SUBCATEGORIA	DENOMINACION		SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)	
RPI-1 _c	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	CARRETERAS	SGV-1	Carretera LP-2 que discurre entre el límite con S/C de la Palma a la entrada del Túnel de Bajamar y el de Breña Baja en el "Barranco del Horno de la Cal"	74.445	7.44
			SGV-2	Tramo de Carretera LP-3 que discurre por Término Municipal incluyendo las previsiones de desdoblamiento de la actual plataforma	448.861	44.89
			SGV-3	Ramal de Carretera entre la vía exterior de Santa Cruz de La Palma y la Carretera LP-3 a la altura de La Grama	43.253	4.33
			SGV-4	Carretera LP-202 (Carretera de Las Vueltas San Pedro-Las Ledas)	59.405	5.94
			SGV-5	Carretera LP-101 Carretera de Las Nieves al Cruce de Buenavista	14.947	1.49
			SGV-6	Carretera LP-101 (Carretera al Risco de La Concepción)		0.00
			SGV-7	Carretera LP-301 que discurre del Cruce de El Linero hasta el Refugio del Pilar	114.187	11.42
			SGV-8	Carretera LP-204 (Carretera del Zumacal)	11.303	1.13
			SGV-9	Carretera LP-204, enlace del Molino en la LP-3 y conexión hasta la LP-204		0.00
					Conjunto de carreteras municipales de 3 ^{er} nivel descritas en el Art 7.0.5 de la Normativa de Ordenación Estructural y en el Plano OE-6 (Estructura Orgánica Infraestructuras Sistema General Viario)	
			766.401	76,64		
RPI-3 _H	RED HIDRAULICA	1	Embalse previsto entre Parte Superior de Lomo Taño y La Caieta	3.758	0.3758	
		2	Depósito regulador de agua potable de La Caieta	2.256	0.2256	
		3	Deposito regulador de agua potable en La Caieta	122	0.0122	
		4	Deposito regulador de agua en Aduares	3.643	0.3643	



	5	Erbalse previsto deiego en Aduares	16.773	16.773	
	6	Deposito regulador deiego en Aduares	3.450	0.345	
	7	Deposito previsto regulador de agua potable en Barranco de San Miguel	689	0.0689	
	8	Deposito regulador de agua potable en Lomo Grande	92	0.0092	
	9	Deposito regulador de agua potable en La Resina	350	0.035	
	10	Deposito regulador de agua potable en Botazo	1.482	0.1482	
	11	Deposito regulador de agua potable en Buenavista de Amba	477	0.0477	
	12	Deposito regulador deiego en El Brezal	374	0.0374	
	13	Galeria de El Corcheta			
	14	Galeria Los Remolinos			
	15	Galeria Las Breñas			
	16	Galeria Risco Blanco			
	17	Galeria San Miguel			
	18	Canal General LP-III Santa Cruz de La Palma-Fuencaliente			
	19	Canal General LP-I Barlovento-Fuencaliente			
	20	Canal San Miguel-Breña Baja			
				33.446	3.3072
	Rpe	EQUIPAMIENTOS			
		1	Asistencial " Residencia Geriátrica Nina Jauber"		
		2	Campo de Golf		
3		Centro Hipico			
4		Convento y Hosteria Cisterciense			
5		Centro Socio Sanitario			
	6	Centro para el Aprovechamiento de Productos Forestales			
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORIA			799.847	79,98	

d) **Suelo Rústico de Protección Forestal (RPF)**, 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.

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPF	PROTECCION FORESTAL		El Socorro	12.240	1,22
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORIA				12.240	1,22

3.4.2.3. Categorías donde existan formas tradicionales de poblamiento.

- a) **Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAG)**, 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.



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

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RAG-1	ASENTAMIENTO AGRICOLA	1	La Caleta	143.297	14,33
RAG-2		2	Lomos Taño	66.575	6,66
RAG-3		3	La Unión	37.290	3,73
RAG-4		4	Los Periquines	105.655	10,57
RAG-5		5	Aduares	96.340	9,63
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORIA.....				449.157	44,92

- b) **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)**, 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.

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

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RAR-1	ASENTAMIENTO RURAL	1	San Isidro	787.966	78,80
RAR-2		2	La Muralla	27.179	2,72
RAR-3		3	El Llanito	32.271	3,23
RAR-4		4	Miranda	136.269	13,63
RAR-5		5	Lomo Grande	50.808	5,08
RAR-6		6	Aguacencio	20.824	2,08
RAR-7		7	Topo Lomo-El Roble	81.576	8,16
RAR-8		8	Botazo	176.929	17,69
RAR-9		9	Las Ledas	85.884	8,59
RAR-10		10	Cuatro Caminos	204.561	20,46
RAR-11		11	El Molino	23.130	2,31
RAR-12		12	San Miguel	149.170	14,92
RAR-13		13	Buenavista-La Concepción	266.987	26,70
RAR-14		14	La Corsillada	19.259	1,93
RAR-15		15	La Estrella	32.369	3,24
RAR-16		16	La Cuesta	47.504	4,75
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORIA				2.142.686	214,27



3.4.2.4. Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT), 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.

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

CODIGO	SUBCATEGORIA	UZ	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Has)
RPT-1	PROTECCION TERRITORIAL		La Grama 1	76.555	7,66
RPT-2			La Grama 2	106.458	10,65
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA				183.013	18,30



CATEGORÍA DENOMINACIÓN	SUP. ASENT. (Ha)	EXISTENTE					TECHO LIMITE ESTABLECIDO					
		DENSIDAD VDA/HAS	Nº VDAS	HAB+PL/Has	Nº HAB. (¹)	Nº PL (¹)	DENSIDAD MAXIMA VDAS/HAS	Nº MÁX. VDAS	MAX. (HAB + PL)/Has	Nº MAX. HAB. (¹)	Nº MAX PL (¹)	
Asentamiento Agrícola	RAG-1 La Caleta	14,33	1,47	21	3,96	56,7		1,47	21	3,91	56	
	RAG-2 Lomos Taños	6,66	1,95	13	5,27	35,1		1,95	13	5,26	35	
	RAG-3 La Unión	3,73	0,54	2	1,45	5,4		0,54	2	1,34	5	
	RAG-4 Los Periquines	10,57	1,14	12	3,07	32,4		1,14	12	3,03	32	
	RAG-5 Aduares	9,63	2,59	25	7,01	67,5		2,59	25	6,95	67	
Asentamiento Rural	RAR-1 San Isidro	78,80	4,76	375	12,85	1012,5	16	5,53	436	14,94	1177	16
	RAR-2 La Muralla	2,72	8,09	22	21,86	59,4		8,83	24	23,55	64	
	RAR-3 El Llanito	3,23	7,75	25	20,92	67,5		8,06	26	21,69	70	
	RAR-4 Miranda	13,63	5,50	75	14,86	202,5		6,24	85	16,80	229	
	RAR-5 Lomo Grande	5,08	5,31	27	14,35	72,9		5,90	30	15,94	81	
	RAR-6 Aguacencio	2,08	5,76	12	15,56	32,4		6,24	13	16,81	35	
	RAR-7 Topolomo-El Roble	8,16	6,99	57	18,87	153,9		7,72	63	20,84	170	
	RAR-8 Botazo	17,71	6,04	107	16,31	288,9		6,83	121	18,41	326	
	RAR-9 Las Ledas	8,59	4,19	36	11,32	97,2		5,24	45	14,09	121	
	RAR-10 Cuatro Caminos	20,46	5,43	111	14,65	299,7		6,21	127	16,72	342	
	RAR-11 El Molino	2,31	8,65	20	23,35	54	6	9,08	21	24,21	56	6
	RAR-12 San Miguel	14,92	5,23	78	14,12	210,6		6,64	99	17,90	267	
	RAR-13 La Buenavista- Concepción La	26,70	5,17	138	13,96	372,6	12	6,40	171	17,27	461	12
	RAR-14 La Corsillada	1,93	9,87	19	26,64	51,3		11,94	23	32,19	62	
	RAR-15 La Estrella	3,24	9,27	30	25,02	81		10,81	35	29,04	94	
	RAR-16 La Cuesta	4,75	3,37	16	9,09	43,2		5,05	24	13,47	64	
TOTAL	269,20		1.221		3.297	34		1.416		3.814	34	

PL: Plaza Alojativa Turística

(¹) Del análisis del padrón de habitantes, tanto en suelo rústico como en urbano, puesto en relación con el Nº de vdas. Existentes, se deducen los siguientes ratios: Asentamientos Rurales y Agrícolas (2,7 hab/vda); Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (2,85 hab/vda); Para los Suelos Urbanizables se adopta (3 hab/vda).

(¹) Este Plan General no admite el uso turístico en Asentamientos Rurales ni Agrícolas.

011



CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS PORMENORIZADOS. UNIDADES DE ZONA.

SUELO RUSTICO							
CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	U.Z.	TOPONIMIO	SUPERFICIE (m ²)	SUBTOTAL (m ²)	TOTAL (m ²)	
PROTECCIÓN AMBIENTAL (Art. 66. a) TRLOfic-Lunaci)	Especies Naturales Protegidas	RPN-1 _{com}	P-4	Parque Natural de Cumbre Vieja.	5.387.198	6.050.805	6.050.805
			P-17	Sitio de Interés Científico Juan Mayor	77.135		
			P-7	Monumento Natural Risco de la Concepción	586.472		
	Interés Ecológico Pinar canario y Monteverde arceiso	RPN-2 _{RP}	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	4.002.861	4.002.861
			2		1.326		
			3		4.022		
			4		1.509		
	Interés Ecológico, Monteverde degradado	RPN-3 _{com}	1	Área de Lomos y Barrancos entre la zona de Pinal Canario y Monteverde Excoalto (RPN-2IEP y el área de Bosque Natural de Castañeros (RPN-4RBN) por encima de la Carretera LP-3	1.279.803	5.483.212	5.483.212
			2		4.055		
			3	Zona rodeada por la Carretera LP-3 sobre el Mirador de La Cumbre	32.818		
			4		285.381		
			5		3.428		
			6	Lomo de Mestres y zona de Los Parquines y La Zarza	520.081		
			7	Lomo Fuente Melchora	173.589		
			8	Vaguada intermedia del Barranco de Aguacencio.	289.210		
			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		
			10	Zona de La Pavona incluida dentro del (SDO-2) Campo de Golf de Breña Alta previsto en el PTETLP)	455.028		
			11	Zona de La Rehoya entre la carretera de San Isidro (tramo de La Pavona) y el límite intermunicipal con Breña Baja	296.040		
	12		190.788				
	Reservas de bosque natural	RPN-4 _{com}	1	Área de castañeros en Lomo Mestre	68.968	2.441.186	2.441.186
2			Área de castañeros partes altas de Botazo, Topolomo y Aguacencio.	539.324			
3				483.136			
4			Área de castañeros en la vaguada de La Alegría	11.290			
5			Área de castañeros en Barranco de Botazo	42.961			
Topografía Accidentada	RPN-5 _{RA}	1	Ladera entre Aguacencio y Topolomo	79.539	102.580	102.580	
		2	Ladera situada al Norte del Asentamiento Rural de El Uanito, entre éste u un barranquillo (RPH)	23.041			
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	RPP	1	Enclave fayal-brezal situado en la parte superior del camino de La Pavona	51.866			
		2	Relicto boscoso de Las Ledas	122.485			
		3	Matorrales relictos de Palmasol	4.827			
		4	Matorrales relictos de San Miguel	14.157			
		5	Riscos del Balcón de La Palma (parte inferior del Monumento Natural del Risco de La Concepción)	83.367			



				5	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						
				7	Ladera superior del Monumento Natural Risco de La Concepción en el entorno de El Mirador	25,044						
				8	Riscos de Bajamar y El Guincho	225,579						
				9	Palmeral de Buenavista	15,357						
				10	Espigón en el Barranco de Buenavista	21,948						
				11	Palmeral de El Molino	19,760						
				12		1,865						
				13	Palmeral de Cuatro Caminos	688						
				14	Palmeral de Lomo Grande	10,237						
				15	Reclito de fayal-brezal en Barranco de Aduares y Perquines	1,348						
				16		4,155						
				17	Brezal El Llanito	5,140						
				18	Pinar-brezal de Francisco de La Cruz	11,614						
				19	Palmeral Laja del Barranco	16,304						
				20	La Caldereta	9,625						
				21	La Concepción	1,581	689,029	688,029				
				PROTECCIÓN CULTURAL	Reservas Histórico-culturales	RPC						
				PROTECCIÓN DE ENTORNOS				1	Protección del borde superior de acantilado del Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7)	10,500		
								2	Protección del sitio de Interés Científico P-17 del Barranco de Juan Mayor	41,594		
								3	Protección de la parte superior de la ladera Sur del Barranco de Juan Mayor de La Compañía	43,405	95,599	95,989
				PROTECCIÓN COSTERA		RPL	1			26,298	26,298	26,298
TOTAL SUPERFICIE PROTECCIÓN AMBIENTAL							18,891,960					
PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS (Art. 55.b) TRLotc-Lenac)	PROTECCIÓN AGRARIA	Productivo Extensivo	RPA-1 g	1	Urpai	2,250						
				2	El Socorro	57,351						
				3	La Grama	21,845						
				4		14,255						
				5		17,011						
				6		11,017						
				7	Intersticios en el Asentamiento Rural de Buenavista de Abajo-Camino El Ponvenir y Gemino del Halcón	2,289						
				8		2,216						
				9		9,940						
				10		15,737						
				11		4,735						
				12		42,802						
				13	La Concepción	4,889						
				14	Buenavista de Arriba	46,186						
				15	La Estrella	61,531						
				16		89,843						
				17	Buenavista de Arriba	180,936						
				18		240,414						
				19	La Cuesta	1,782						
				20		2,172						
				21		639						
				22		168,333						
				23	Botizo-La Alegria	6,333						
				24		29,820						
				25	Botizo - El Roble	3,574						
				26		31,729						



		27		35.890		
		28		945		
		29		97.625		
		30		28.099		
		31		123.850		
		32	Botazo	20.828		
		33		14.227		
		34		5.086		
		35		7.166		
		36	Lomo Grande	2.610		
		37		16.038		
		38		72.342		
		39	Lomo Melchora	195.154		
		40		26.457		
		41		14.855		
		42	Lomos al Oeste del Barranco de Aduares	11.440		
		43		44.914		
		44		83.538		
		45		47.549		
		46	Lomo Taño	67.401		
		47		89.249		
		48		16.982		
		49	La Caleta- La Pavona	3.649		
		50		255.648		
		51		68.698		
		52	La Pavona	3.885		
		53		16.120		
		54		52.827		
		55		8.621		
		56	Intersticios dentro del Asentamiento de San Isidro (RAR-1)	13.701		
		57		5.113		
		58		3.024		
		59	Áreas entre RPP-1 y RAR-1	69.642		
		60		7.667		
		61	Intersticios dentro del Asentamiento de San Isidro (RAR-1)	2.643		
		62		92.576		
		63		42.270		
		64		5.431		
		65	Miranda-El Uanillo	7.944		
		66		3.285		
		67		11.418		
		68		9.367		
		69	Áreas intersticiales entre el Barranco de Aguacencio y San Miguel	116.456		
		70		14.783		
		71		8.029		
		72	Palmasol	5.696		
		73	Parte Alta de Miranda-Las Ledas	483.326		
		74	Parte Baja de Miranda-Las Ledas	623.215		
		75	El Brezal	2.230		
		76	La Caleta	4.434		
		77	Botazo	4.393		
		78	Botazo Parte Alta-La Resina	3.037		
		79		3.430		
		80	La Concepción	7.932		
		81	Barranco de San Miguel	5.470		
		82	El Socorro	2.336		
		83	Bajamar	32.869	3.939.439	3.939.439
	Productivo	RPA-2	1	El Molino-El Socorro	4.316	



Intensivo			2		59.127				
			3		26.305				
			4		64.889				
			5		63.154				
			6		9.371	227.162	227.162		
			Protección Ganadera	RPG	1		32.699		
					2		86.363		
					3	La Rehoya	14.517		
					4		90.665		
					5		72.635		
					6	Lomo Taño	45.681		
7		32.910							
8		9.992							
9	Parte Alta de Topolomo-Aguacencio	4.224							
10		12.946							
11	La Resina	35.784			438.416	438.416			
PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	Barrancos y rambles	RPH	1	Barranco de San Miguel-El Socorro	67.322				
			2		38.720				
			3	Barranco de Los Álamos	28.363				
			4		46.621				
			5	Barranco de Buenavista	10.796				
			6	Barranco del Humo	3.483				
			7	Barranco de La Hortelana	25.911				
			8	Barranco del Humo	64.208				
			9	Barranco de Buenavista	25.920				
			10	Barranco del Humo	7.331				
			11	Barranco de la Caldereta	971				
			12	Barranco de El Galeón	66.209				
			13	Barranquero de La Cuesta	80				
			14		283				
			15	Barranco del Humo	1.106				
			16	Barranco de Buenavista	1.232				
			17		10.335				
			18	Barranco de Juan Mayor	89.983				
			19	Parte superior del Barranco de Los Álamos	24.427				
			20		3.241				
			21	Barranquero de Bujaz	15.922				
			22	San Miguel-Aguacencio-Aduares	76.422				
			23	Barranco de Aguacencio	96.540				
			24	Barranquero de Lomo Grande	13.682				
			25	Barranquero de Melchora	11.973				
			26	Barranco de Aduares	287.785				
			27	Barranco de Aduares	4.166				
			28	Barrancos de El Humo y El Cuervo	2.016	1.013.038	1.013.038		
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMENTOS	Red hidráulica	RPI-3 _u	Carreteras		RPI-1 _c				
			1	Embalse previsto entre Parte Superior de Lomo Taño y La Calaba	3.758				
			2	Deposito regulador de agua potable de La Calaba	2.256				
			3	Deposito regulador de agua potable en La Calaba	122				
			4	Deposito regulador de riego en Aduares	3.643				
			5	Embalse previsto de riego en Aduares	16.773				
			6	Deposito regulador de riego en Aduares	3.450				
			7	Deposito previsto regulador de agua potable Barranco de San Miguel	666				
			8	Deposito regulador de agua potable en Lomo Grande	90				
			9	Deposito regulador de agua potable en La Resina	360				
			10	Deposito regulador de agua potable en Bolazo	1.482				



			11	Depósito regulador de agua potable en Buenavista de Arriba	477			
			12	Depósito regulador de riego en El Brizal	374	33.446	33.446	
	Equipamientos	RPe	1	Asistencial "Residencia Geriátrica Nina Jaubert"				
			2	Campo de Golf				
			3	Centro Hípico				
			4	Convento y Hostería Cisterciense				
			6	Centro Sodo Sanitario				
			6	Centro para el Aprovechamiento de Productos Forestales				
	PROTECCION FORESTAL	RPF	1		12.240	12.240	12.240	
TOTAL SUPERFICIE PROTECCIÓN VALORES ECONÓMICOS							5.663.741	
ASENTAMIENTOS	ASENTAMIENTOS RURALES	(Art. 55 c) TRLRHC-Lenac)	San Isidro	RAR-1	1	1.292		
					2	239.036		
					3	365.385		
					4	113.326		
					5	68.927	787.806	
			La Muralla	RAR-2	1	27.179	27.179	
					1	27.948		
			El Llanito	RAR-3	2	4.323	32.271	
					1	1.206		
			Miranda	RAR-4	2	49.394		
					3	9.939		
					4	75.730	136.269	
			Lomo Grande	RAR-5	1	50.808	50.808	
			Aguacondo	RAR-6	1	20.824	20.824	
			Topo Lomo-El Roble	RAR-7	1	28.499		
					2	38.111		
					3	6.203		
					4	10.763	81.676	
			Botazo	RAR-8	1	21.262		
					2	128.693		
					3	2.625		
					4	12.663		
					5	11.786	176.929	
			Las Ledas	RAR-9	1	12.777		
					2	73.107	85.884	
			Cuatro Caminos	RAR-10	1	129.130		
					2	34.259		
					3	11.903		
					4	29.269	204.561	
			El Molino	RAR-11	1	19.494		
					2	3.636	23.130	
			San Miguel	RAR-12	1	149.170	149.170	
			Buenavista-La Concepción	RAR-13	1	78.232		
					2	92.142		
					3	47.246		
4	25.083							
6	5.649							
6	13.859							
7	4.778	266.967						
La Consillada	RAR-14	1	19.259	19.259				
La Estrella	RAR-15	1	27.592					
		2	4.777	32.369				



ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	La Cuesta	RAR-16	1		767				
			2		11.306				
			3		19.807				
			4		15.824	47.504	2.142.686		
	La Caleta	RAG-1	1		143.297	143.297			
	Lomos Taño	RAG-2	1		6.426				
			2		12.133				
			3		48.017	66.675			
	La Unión	RAG-3	1		37.290	37.290			
	Los Periquines	RAG-4	1		29.344				
2				76.311	105.655				
Aduares	RAG-5	1		7.871					
		2		4.352					
		3		84.117	96.340	449.157			
TOTAL SUPERFICIE ASENTAMIENTOS							2.591.843		
PROTECCIÓN TERRITORIAL (Art. 95 d) (TRLRHL-LEI 1/2007)	La Grama 1	RPT-1	1		76.555	76.555			
			1		4.018				
	La Grama 2	RPT-2	2		102.442	106.458	183.013		
TOTAL SUPERFICIE PROTECCION TERRITORIAL							183.013		
TOTAL SUPERFICIE SUELO RUSTICO							27.330.557		
SUELO URBANIZABLE									
	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	U.Z.		SUPERFICIE (m²)	SUBTOTAL (m²)	TOTAL (m²)		
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO	ESTRATÉGICO	SUNSE-1	1	Aeropuerto Viejo	32.415			
				2		75.765	109.180		
		DIFERIDO	SUNSD-1	1	Bajamar	20.791	20.791	128.971	
	SECTORIZADO	NO ORDENADO	SUSNO-1	1	La Cuesta 1	12.238	12.238		
			SUSNO-2	1	Buenavista	86.235	86.235		
			SUSNO-3	1	El Molino	26.353	26.353		
			SUSNO-4	1	La Estrella	18.220	18.220		
			SUSNO-5	1	San Pedro-La Pasión	23.418	23.418		
			SUSNO-6	1	San Pedro-Ellas Pérez	23.672	23.672		
			SUSNO-7	1	San Pedro-Colegio Manuel Galván	19.021	19.021		
			SUSNO-8	1	San Pedro-Este	25.247	25.247		
			SUSNO-9	1	El Llanito	17.138	17.138		
			SUSNO-10	1	Ensanche El Povererir	77.817	77.817		
			SUSNO-11	1	El Rotle	39.020	39.020		
			SUSNO-12	1	La Cuesta 2	17.770			
			2		9.587	27.357	395.736		
			ORDENADO	SUSO-1	1	La Grama	50.126	50.126	50.126
			TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE						
	SUELO URBANO								



	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	U.Z.		SUPERFICIE (m ²)	SUBTOTAL (m ²)	TOTAL (m ²)			
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		SUCU-1	1		549.542				
				2	Sector San Pedro-El Porvenir-Buenavista	4.934				
				3		27.242	591.618			
					SUCU-2	1	Sector La Cuesta	90.816	90.816	
					SUCU-3	1	Sector Palmasol 1	45.266	45.266	
					SUCU-4	1	Sector Palmasol 2	91.207	91.207	
					SUCU-5	1	Sector El Llano	83.949	83.949	
					SUCU-6	1	Sector El Molino	41.283	41.283	
					SUCU-7	1	Sector Bajamar 2	29.235		
						2		6.617	30.852	
					SUCU-8	1	Sector Buenavista 1	168.419	168.419	
					SUCU-9	1	La Grana	201.043		
						2		36.506	238.549	
		SUCU-10	1	Muelle Pasquero	22.097	22.097				
		SUCU-11	1	La Caldereta	170.853	170.853				
		SUCU-12	1	Bajamar 2-Urpal	17.861					
			2		1.200	19.064	1.593.661			
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO							1.593.991			
SISTEMA VIARIO										
SOLO SE CONSIDERAN COMO UNIDADES DE ZONA EL SISTEMA VIARIO DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL CONFORMADO POR LAS SIGUIENTES VIAS: LP-2, LP-3, LP101, LP-202, LP-204 Y LP-301, QUE SE INCORPORAN A LA SUPERFICIE DE LOS SECTORES URBANOS Y URBANIZABLE O DE SUELO RÚSTICO PERTENECIENTE A LA RED DE ESPACIOS NATURALES, CUANDO LOS ATRAVIESAN										
	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	U.Z.		SUPERFICIE (m ²)	SUBTOTAL (m ²)	TOTAL (m ²)			
SISTEMA VIARIO	LP-2		1		74.445	74.445				
	LP-3		1		448.861	448.861				
	VIA EXTERIOR S/C DE LA PALMA TRAMO LA CALDERETA		1		43.253	43.253				
	LP-202		1		59.405	59.405				
	LP-101		1		14.947	14.947				
	LP-204		1		11.303	11.303				
	LP-301		1		112.921					
			2		1.266	114.187	766.401			
TOTAL SUPERFICIE SISTEMA VIARIO							766.401			
TOTAL SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL							30.266.762			



3.5. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL

3.5.1. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

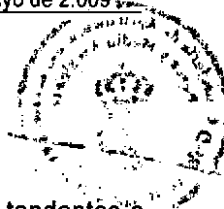
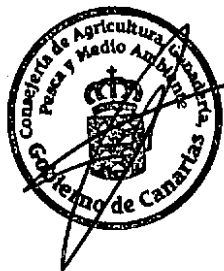
El Plan General contiene en el Plano Nº PHA (PATRIMONIO HISTÓRICOS Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS. ELEMENTOS CULTURALES SOMETIDOS A ESPECIAL PROTECCIÓN), las edificaciones a proteger incluidas en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Breña Alta.

El objeto fundamental de este Catálogo, incorporado como parte integrante del PGO, ha sido recoger todos aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico o etnográfico, que por sus características singulares deben ser objeto de preservación, tal como establece el artículo 39.1 del TR Lotc-Lenac, y de conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el que se define lo que constituye el Patrimonio Histórico de Canarias.

Los elementos incluidos en el Catálogo se han seleccionado por su antigüedad y contribución a la definición de determinado ambiente urbano y rural, así como por la singularidad de las edificaciones de valor etnográfico y los elementos naturales del Municipio de Breña Alta.

Se han diseñado una serie de fichas individualizadas con un plano de localización, estableciéndose para cada uno de los bienes inmuebles un grado específico de protección, las intervenciones factibles y los usos característicos que se pueden implantar, en función de su posición, valor y fragilidad.

Por otro lado, este PGO considera que en la protección del patrimonio se inserta de una forma evidente la protección del ambiente urbano, considerado como un patrimonio más de la sociedad que lo habita.



En tal sentido, en la normativa del PGO se desarrollan una serie de preceptos tendentes a lograr la mejora y cualificación del medio ambiente urbano. Tales aspectos normativos se basan en las siguientes directrices de carácter general:

- a) Creación de espacios libres óptimos para la estancia y el esparcimiento.
- b) Recualificación de dotaciones públicas.
- c) Aumento de las dotaciones públicas socio-culturales.
- d) Formulación de condiciones estéticas específicas para las edificaciones no protegidas, por ámbitos urbanísticos, que ayuden a mejorar el paisaje urbano y a realzar el patrimonio arquitectónico.
- e) Reducción del impacto que producen las instalaciones publicitarias o informativas en el espacio urbano, convirtiendo su necesaria existencia en un factor positivo de valoración.
- f) Protección de los espacios y elementos urbanos.

Este PGO utilizará los mecanismos que tiene a su alcance para lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que la utilicen.



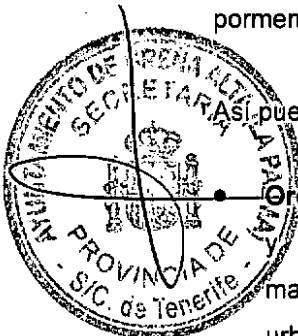


3.6. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El PGO divide el suelo urbano, el suelo urbanizable y partes concretas del suelo rústico, en diferentes ámbitos en los que se determina la ordenación del suelo: o bien de forma directa mediante la definición de una normativa específica PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN de aplicación, asignación de usos y definición de alineaciones y rasantes; o bien mediante su posterior desarrollo y concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo (Planes Especiales de Ordenación y Planes Parciales de Ordenación).

Los ámbitos cuya ordenación pormenorizada queda remitida a planes de desarrollo se diferencian a su vez en: ámbitos donde ya se haya iniciado la tramitación del mismo aceptando, por parte de este PGO, las determinaciones de la ordenación pormenorizada definida en los citados planes; y ámbitos donde el PGO remite expresamente su ordenación pormenorizada a planes de desarrollo.

Así, pues este PGO diferencia los siguientes ámbitos de ordenación:



Ordenación directa: en los que se determina la ordenación detallada de forma directa pormenorizada, habilitando la realización de las actuaciones precisas para materializar el aprovechamiento edificatorio, sin requerir otro instrumento de ordenación urbanística que desarrolle ni concrete la citada ordenación.

- **Ordenación incorporada:** en los que la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Planeamiento de desarrollo vigente y en curso de ejecución o tramitación (Planes Especiales o Planes Parciales) que expresamente se declaran vigentes. Este Plan General no realiza incorporaciones del planeamiento pormenorizado vigente de forma total, ya que en todos los casos incorpora modificaciones al mismo.
- **Ordenación remitida:** en los que se establece su ordenación pormenorizada a través de los planeamientos de desarrollo pertinentes (Plan Parcial o Plan Especial según proceda), formulándose en los plazos indicados y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones establecidas, en su caso, por este PGO.



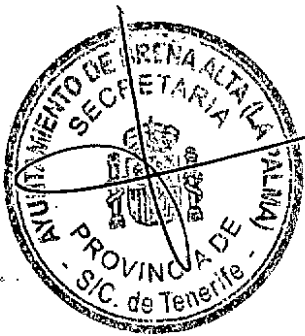
3.6.1. SUELO URBANO

Todo el suelo urbano del término municipal de Breña Alta está incluido en ámbitos de ordenación directa, habilitando de este modo a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presente PGO.

El suelo urbano se ha dividido en distintos ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa, dependiendo de las características homogéneas de la edificación, de la trama urbana que configuren, y de la trama urbana que posean.

Así pues se han diferenciado los siguientes ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa:

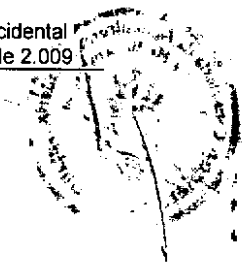
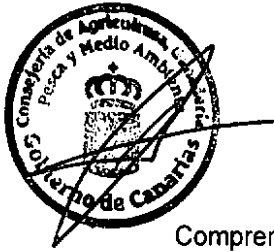
✓ **Ámbitos urbanísticos de Ordenación Directa en Suelo Urbano Consolidado (SUCU)**



ÁMBITOS	DENOMINACION	NUCLEO
SUCU-1	Sector San Pedro-El Porvenir-Buenavista	San Pedro
SUCU-2	Sector La Cuesta	La Cuesta
SUCU-3	Sector Palmasol 1	Palmasol
SUCU-4	Sector Palmasol 2	Palmasol
SUCU-5	Sector El Llanito	El Llanito
SUCU-6	Sector El Molino	El Molino
SUCU-7	Sector Bajamar 2	Bajamar
SUCU-8	Sector Buenavista 1	Buenavista de Arriba
SUCU-9	La Grama 1-A	La Grama
SUCU-10	Muelle Pesquero	Bajamar
SUCU-11	La Caldereta	La Caldereta
SUCU-12	Bajamar 2-Urpal	Bajamar-Urpal

✓ **Ámbitos de Ordenación remitida en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural. (SUCU)**

Conjunto de la iglesia de San Pedro, Centro Cultural de la Casa de Panchito, la Plaza de La Constitución, la plaza de la Iglesia, el Ayuntamiento y el conjunto de calles anejas.

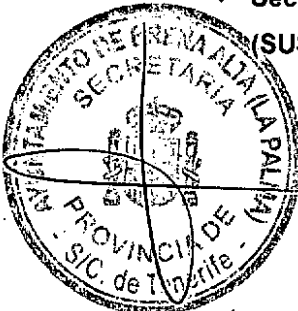


Comprende un ámbito de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización de Interés Cultural, situado en el núcleo urbano de San Pedro, constituye el centro histórico y representativo del Municipio. Su ordenación se remite a la elaboración de un Plan Especial de Protección y Ordenación, cuya finalidad, es la articulación de esta área delimitada dentro de la nueva propuesta de ordenación contenida en este Plan General.

3.6.2. SUELO URBANIZABLE

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se considera ámbito de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus usos característicos se establecen en el Fichero correspondiente de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

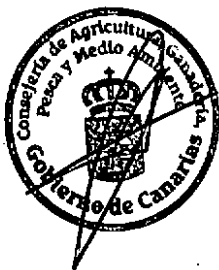
✓ Sectores de Ordenación Incorporada en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)



CODIGO	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUSO-1	Sector La Grama	La Grama

✓ Sectores de Ordenación Incorporada en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. (SUSNO)

SECTOR	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUSNO-1	Sector La Cuesta (RES)	La Cuesta
SUSNO-2	Buenavista (INDUS)	Buenavista de Arriba
SUSNO-3	El Molino (INDUS)	El Molino
SUSNO-4	La Estrella (RES)	La Cuesta
SUSNO-5	San Pedro-La Pasión (RES)	San Pedro
SUSNO-6	San Pedro-Elias Pérez (RES)	San Pedro
SUSNO-7	San Pedro-Colegio Manuel Galván (RES)	San Pedro
SUSNO-8	San Pedro-Este (RES)	San Pedro
SUSNO-9	El Llanito (RES)	El Llanito
SUSNO-10	Ensanche El Porvenir (RES)	El Porvenir
SUSNO-11	El Roble (RES)	El Roble.



✓ Sectores de Ordenación Incorporada en Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNSE)

SECTOR	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUNSE-1	Aeropuerto Viejo (TE)	Buenavista de Arriba

✓ Sectores de Ordenación Incorporada en Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD)

SECTOR	DENOMINACIÓN	NUCLEO
SUNSD-1	Bajamar (TE)	Bajamar

3.6.3. SUELO RÚSTICO

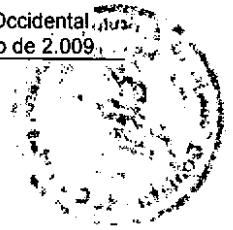
La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo.

A estos efectos, se diferenciará de forma clara y precisa los terrenos sujetos a algún régimen de protección sectorial, ambiental y territorial -en cuyo caso su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales, sectoriales o territoriales-, de aquellos otros terrenos incluidos en las categorías para las que este PGO determina de forma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

Los suelos rústicos de protección natural, delimitados como Espacios Naturales Protegidos por el TRLotc-Lenac (RPN-1_{ENP}), se ordenarán mediante los siguientes Planes de Ordenación:

PLANES Y NORMAS	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO
Normas de Conservación (NC)	Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7)
Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)	Parque Natural Cumbre Vieja (P-4)
Normas de Conservación (NC)	Sitio de Interés Científico Juan Mayor (P-17)

En el resto del suelo rústico se determinan los siguientes ámbitos:



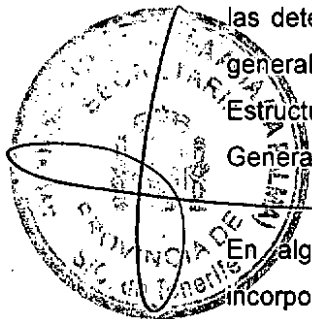
- Ámbitos de Ordenación Directa en Asentamientos (RAR y RAG).

El PGO determina la ordenación detallada para los ámbitos de suelo rústico en asentamientos rurales y agrícolas, de forma directa y pormenorizada, estableciendo las condiciones de la unidad apta para la edificación. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición del viario.

Su ordenación se representa en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- Ámbitos de Sistemas y Equipamientos (SG, D, E y EE)

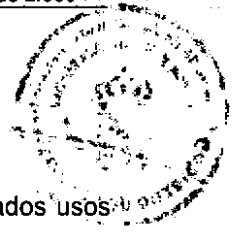
Se ordenan de forma directa y detallada los Sistemas Generales (SG), Dotaciones (D), Equipamientos Municipales (E) y Estructurales (EE), situados en suelo rústico, que no se remiten expresamente a Planes Especiales de ordenación, estableciéndose en este caso las determinaciones específicas en las fichas de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, y en general, en la Normativa Urbanística, y en casos concretos -como es el Equipamiento Estructurante de Golf de La Pavona (EE-1), se incorpora su ordenación en este Plan General, conforme a las determinaciones del PTE_{LP}.



En algunos casos determinados equipamientos y sistemas de carácter general, se incorporan a la ordenación pormenorizada de los ámbitos, sectores urbanizables y áreas de asentamiento rural, como equipamientos y dotaciones sectoriales, asumiendo un doble papel, al prestar servicios de carácter local de forma simultánea con los de carácter general. Considérese por ejemplo el Ayuntamiento, en su doble rol de Administración Municipal (D-ADM-1.1) y formando parte de la Administración Insular y Autonómica (SGE-5 ADM), o el recinto polideportivo que ejerce igualmente una doble función municipal (D-DEP-1.1), e insular (SG-11 DEP), o el Centro de Salud que resuelve las necesidades locales (D-SAA-1.1), así como las comarcales (SG-6 SA), etc....

- Ámbitos de Ordenación Remitida

Son aquellos ámbitos para los que el PGO contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de planeamiento de desarrollo tales como Planes Especiales

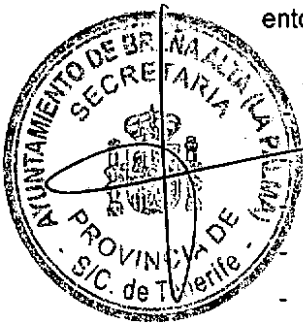


(PE) para la ordenación de Sistemas Generales, para la ordenación de determinados usos en Suelo Rústico, o para otras finalidades tales como el Plan Especial de Ordenación de edificaciones censadas según Decreto 11/1997 y sus posteriores modificaciones.

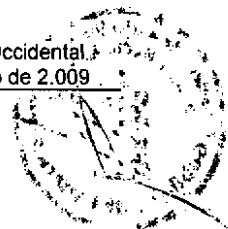
Los Planes Especiales de Ordenación delimitados son los que a continuación se especifican:

Planes Especiales delimitados:

- a) Plan Especial de Ordenación, Protección y revalorización de las fuentes de Breña Alta, así como su articulación con el Camino Real de la Cumbre. Incluye el ámbito del camino, con los recursos de miradores, elementos etnográficos, históricos, ambientales, etc..., los ramales de conexión a cada una de las fuentes y las áreas de entorno próximas a cada una de ellas:



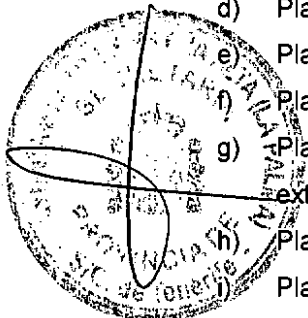
- Fuente Nueva y su entorno (RPC-1)
 - Fuente de Aduares y su entorno (RPC-2)
 - Fuente Melchora y su entorno (RPC-3)
 - Fuente Espinel (RPC-4)
 - Fuente Grande y su entorno (RPC-5)
 - Fuente Chávez y su entorno (RPC-6)
- b) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Barranco de Pata-Horno de La Cal (RPC-7)
- c) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Barranco del Humo (RPC-8)
- d) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Guincho (RPC-9)
- e) Plan Especial para la preservación y documentación del Patrimonio Arqueológico del Acantilado de Bajamar.
- f) Plan Especial del Conjunto Arqueológico del Barranco del Galeón.
- g) Plan Especial de Ordenación del Mirador de La Concepción y su entorno (RPC-10), así como su articulación con las Normas de Conservación del Monumento Natural Risco de La Concepción P-7 (RPN-1_{ENP}).
- h) Plan Especial de Ordenación y Protección de Los Dragos gemelos de San Isidro y su entorno (RPC-11).
- i) Plan Especial de Ordenación y Dotación de equipos recreativos del Parque Lineal Barranco de Los Álamos (SGLP-2).



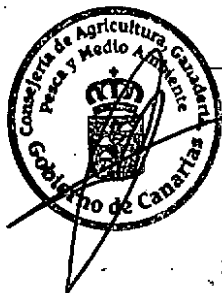
- j) Plan Especial de Ordenación y Dotación de Equipo Complementario de La Playa de Bajamar (SGLP-3).
- k) Plan Especial de Ordenación del Hospital Insular (SGE-1).
- l) Plan Especial de Ordenación del Puerto Pesquero y Deportivo (SGE-4).
- m) Plan Especial de Ordenación y Dotación de Equipos Recreativos del Parque Lineal Barranco Aguasencio-Aguares.
- n) Plan Especial de Protección y Ordenación del cauce del Barranco de Aguacensio a su paso por el ámbito urbano de San Pedro (Estudio de Inundabilidad).

Planes Especiales sin delimitar

- a) Plan Especial de las Áreas de Interés Ecológico. Pinar Canario y Monteverde Excelso (RPN-2_{IEP})
- b) Plan Especial de las Áreas de Interés Ecológico. Monteverde Degradado (RPN-3_{EM})
- c) Plan Especial del Área de Reservas de Bosque Natural (RPN-4_{RBN})
- d) Planes Especiales de Reservas Paisajísticas (RPP)
- e) Planes Especiales de Ordenación del litoral
- f) Plan Especial de protección de caminos rurales
- g) Planes Especiales de restauración ambiental (Conos volcánicos afectados por extracciones incontroladas de picón, vertederos de residuos incontrolados, etc.)
- h) Planes Especiales de protección de perspectivas
- i) Planes Especiales de infraestructuras de telecomunicaciones y similares
- j) Plan Especial para la ordenación del uso de invernaderos (Apartado B-4 del capítulo 4 del título 6º de estas Normas)
- k) Planes Especiales de Ordenación y Protección de áreas de valor histórico, etnográfico y/o arquitectónico, en Suelo Urbano o Rústico.
- l) Plan Especial de Ordenación de las edificaciones en situación de "fuera de ordenación".



En el resto del suelo rústico se establecerá un régimen de usos para cada una de las categorías de suelo, sin que ello signifique su ordenación directa, ya que de conformidad con el artículo 27 del TRLotc-Lenac, la citada ordenación se ultimarà por medio de Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial. Este régimen será de aplicación a los ámbitos de ordenación remitida una vez aprobado el instrumento de desarrollo.



3.6.4. SISTEMAS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

Los Sistemas Generales, las Dotaciones y los Equipamientos, bien de carácter sectorial, como estructural, destinados a Espacio Libre Público, Equipamiento e Infraestructuras existentes y propuestos, son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada con las siglas "D" para las dotaciones, y la "E" para los equipamientos, así como en los de Ordenación Estructural con los códigos "SG" y "EE", Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, respectivamente.

La ordenación pormenorizada de las dotaciones y equipamientos, ubicados en ámbitos de Suelo Urbano y de Asentamiento Rural, se establece directamente en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada y Estructural, respectivamente, donde se definen los parámetros relativos a la ocupación, edificabilidad, volumen, etc.

Los situados en el restante Suelo Rústico pueden tener ordenación directa y pormenorizada, por ejemplo el Campo de Golf de La Pavona, o aquellos existentes cuyas ampliaciones y mejoras se realizan mediante proyectos de obras conformes a las condiciones urbanísticas establecidas en particular para cada caso. Para los restantes equipos y sistemas, ubicados en Suelo Rústico se remite su ordenación pormenorizada a la formulación de Planes Especiales.

Existen equipamientos duales, en tanto tienen carácter de Dotación en la Ordenación Pormenorizada, prestando servicios de carácter puramente local, pero a la vez desempeñan funciones de carácter supramunicipal.

- Sistema Dotacional y de Equipamientos.

CODIGO	DENOMINACIÓN Y EJECUCION	NÚCLEO
D-ADM-1.1 SGE-10 ADM	MEDIO AMBIENTE (OP)	SUCU-1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-ADM-1.2 SGE-5 ADM	AYUNTAMIENTO (PE)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-ADM-1.3	CORREOS (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA



SGE-8 ADM		
D-DOC-1.1	COLEGIO MANUEL GALVAN (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-DOC-1.2	GUARDERÍA INFANTIL (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-DOC-1.3	COLEGIO BUENAVISTA (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-SOC-1.1	CRUZ LAJA DEL BARRANCO (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-7 SOC		
E-SOC-1.2	SOCIOCULTURAL (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.3	CENTRO OCUPACIONAL Y ESPECIAL DE EMPLEO (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-7 SOC		
E-SOC-1.4	SOCIOCULTURAL (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.5	CENTRO POLIVALENTE (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.6	CASA CULTURA (OP)	SUCU-1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.7	CASA CAMINEROS (OP)	SUCU1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.8	SOCIOCULTURAL (OP)	SUCU1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-1.9	CASA PANCHITO (PE)	SUCU1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-COM-1.2	COMERCIAL CASA OSMUNDA (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-DEP-1.1	COMPLEJO POLIDEPORTIVO (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-11 DEP		
E-RE-1.1	IGLESIA DE SAN PEDRO (PE)	SUCU-1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-RE-1.2	CASA PARROQUIAL	SUCU-1, SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-SAA-1.1	CENTRO COMARCAL DE SALUD (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-6 SA		
E-SAA-1.2	BOMBEROS (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-9-B		
E-TA-1.1	TANATORIO	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
D-CM-1.1	CEMENTERIO (OP)	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
SGE-3 AS		
E-HO-1.1	HOTELERO	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
E-SOC-2.1	CRUZ DE LOS BÓLOS (OP)	SUCU-2 LA CUESTA
E-DEP-3.1	DEPORTIVO PRIVADO (OP)	SUCU-3 PALMASOL 1
D-DOC-4.1	RESERVA DOCENTE (OP)	SUCU-4 PALMASOL 2
E-SOC-5.2	LOCAL SOCIO CULTURAL (OP)	SUCU-5 EL LLANITO
D-DEP-5.1	CANCHA POLIDEPORTIVA (OP)	SUCU-5 EL LLANITO
E-COM-6.1	COMERCIAL SAN MARTIN (OP)	SUCU-6 EL MOLINO
E-COM-8.1	RESERVA MERCADILLO MUN. (OP)	SUCU-8 BUENAVISTA 1
E-ADM-8.1	EXTENSIÓN AGRARIA (OP)	SUCU-8 BUENAVISTA 1
SGE-1 SA	HOSPITAL INSULAR (PE)	SUCU-8 BUENAVISTA 1
D-DOC-9.1	RESERVA DOCENTE (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
E-DEP-9.1	RESERVA DEPORTIVA (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
E-DEP-9.2	RESERVA DEPORTIVA (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
E-COM-9.1	RESERVA COMERCIAL (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
E-COM-9.2	RESERVA COMERCIAL (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
E-COM-9.3	RESERVA COMERCIAL (OP)	SUCU-9 LA GRAMA
D-PO-10.1	MUELLE PESQUERO Y DEPORT. (PE)	SUCU-10 MUELLE PESQUERO
SGE-4 PO		
E-DEP-3.1	CLUB DE TENIS (OP)	SUCU-11 LA CALDERETA
E-DEP-3.2	PISCINA (OP)	SUCU-11 LA CALDERETA
E-DEP-3.3	RESERVA DEPORTIVA (OP)	SUCU-11 LA CALDERETA



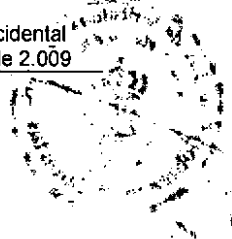
E-SOC-3.1	RESERVA SOCIAL (OP)	SUCU-11 LA CALDERETA
E-COM-3.1	RESERVA COMERCIAL (OP)	SUCU-11 LA CALDERETA
SGE-2 AS	RESIDENCIA GERIATRICA N.J.(POI)	RAR-9 LAS LEDAS
EE-1 SDO-2	RESERVA DE SUELO PARA EL CAMPO DE GOLF DE LA PAVONA (PAT)	RAR-1 SAN ISIDRO
EE-2	CENTRO HÍPICO (POI)	RAR-12 SAN MIGUEL
EE-3	CONVENTO Y HOSTERÍA CISTERCIENCE (POI)	RAR-14 LA CORSILLADA
EE-4	AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LP-3 LA GRAMA (POI)	LA GRAMA
EE-5	AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LP-2 BAJAMAR (POI)	BAJAMAR
EE-6 ER-SOC-8.3	RESERVA DE SUELO PARA CENTRO SOCIO SANITARIO (POI)	RAR-8 BOTAZO
EE-8	RESERVA DE SUELO AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LA CALDERETA (OP)	LA CALDERETA
EE-9	AREA DE SERVICIO DE CARRETERA LA GRAMA	LA GRAMA
EE-11	TANATORIO	SUCU-1 SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA
ER-SOC-1.1	CRUZ DE LA PAVONA (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.2	CRUZ DE DEL MEDIO (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.3	CRUZ CHICA (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.4	CRUZ DEL MANCHÓN (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.5	CRUZ DE LA SOCIEDAD (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.6	CRUZ DE LA PIEDAD (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.7	CRUZ DEL MORRO (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-1.9	CRUZ DEL CENTRO (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-DOC-1.1	COLEGIO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-DOC-1.2	ESCUELA INFANTIL (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-RE-1.1	ERMITA (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-CV-1.1	CENTRO CÍVICO (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-RF-1.1	RECINTO FERIAL (OP)	RAR-1 SAN ISIDRO
ER-SOC-4.1	CRUZ DE MIRANDA (OP)	RAR-4 MIRANDA
ER-DOC-7.1	COLEGIO DE PRIMARIA	RAR-7 TOPO LOMO-EL ROBLE
ER-SOC-7.1	CENTRO SOCIO SANITARIO	RAR-7 TOPO LOMO-EL ROBLE
ER-SOC-8.1	CRUZ DE BOTAZO (OP)	RAR-8 BOTAZO
ER-CR-8.1	CULTURAL-RELIGIOSO DOMINICAS (OP)	RAR-8 BOTAZO
ER-SOC-8.1	SOCIOCULTURAL	RAR-8 BOTAZO
ER-DEP-8.1	DEPORTIVO	RAR-8 BOTAZO
ER-SOC-12.1	CRUZ DE LA CALAFATA (OP)	RAR-12 SAN MIGUEL
ER-RE-12.1	ERMITA DE SAN MIGUEL (OP)	RAR-12 SAN MIGUEL
ER-DOC-12.1	COLEGIO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA (OP)	RAR-12 SAN MIGUEL
ER-SOC-12.2	SOCIOCULTURAL	RAR-12 SAN MIGUEL
ER-DEP-12.1	DEPORTIVO	RAR-12 SAN MIGUEL
ER-COM-12.1	COMERCIAL	RAR-12 SAN MIGUEL

OP Ordenación Pormenorizada

PAT Proyecto de Actuación Territorial

PE Plan Especial

POI Proyecto de Obras e Instalaciones



3.7.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS ÁMBITOS Y SECTORES

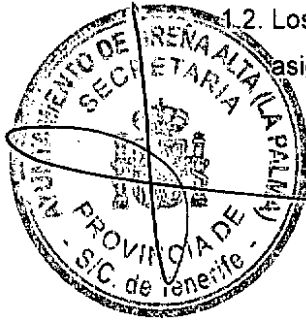
3.7.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Tal como se establece en el Art. 60.1 del TRLotc-Lenac, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas, y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Para la obtención del valor del aprovechamiento del sector se han de establecer una serie de conceptos y parámetros, como son los siguientes:

1.1. Índices o coeficientes de edificabilidad bruta de sectores y ámbitos, especificados en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

1.2. Los **Coefficientes de Uso (Cu)**, calculados para cada uno de los usos edificatorios asignadas a cada parcela en relación con las demás.



Uso Residencial.....	1,0
Terciario-Comercial.....	0,9
Industrial.....	0,95

1.3. Los **Coefficientes de Tipologías edificatorias (Ct)**, calculados para cada uno de los usos edificatorios asignadas a cada parcela en relación con las demás.

- **USO RESIDENCIAL:** El coeficiente que se le asigna a cada una de las tipologías edificatorias de uso residencial se hace diferenciando entre viviendas colectivas y viviendas unifamiliares, graduando las distintas tipologías empleadas en este Plan General, y se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC), en los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión 2006", adecuados al



mercado local. Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Euro/m ² C	Ct.
- Edificación Residencial Intensiva (RI)	513,00	0,90
- Edificación Residencial Semiintensiva (RSI)	541,50	0,95
- Edificación Residencial Abierta en Bloque (RAB)	570,00	1,00
- Edificación Residencial Semiextensiva (RSE)	598,50	1,05
- Edificación Residencial Extensiva (RE)	627,00	1,10

- **USO INDUSTRIAL:** El coeficiente que se le asigna a las tipologías edificatorias de uso industrial (Naves de almacenamiento y servicios con luces de pórticos mayores de 10 metros) se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC), en los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión 2006", adecuados al mercado local. Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Euro/m ² C	Ct.
- Abierta Industrial y de Servicios (AI)	541,50	0,95

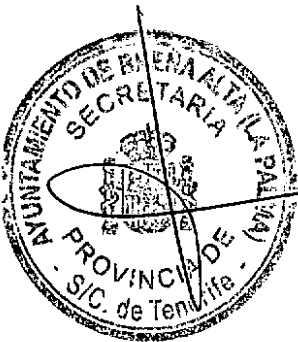
- **DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES** (Usos Comunitarios y Espacios Libres)

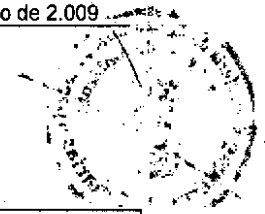
No posee aprovechamiento lucrativo. (Ct = 0)

- **INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS**

No posee aprovechamiento lucrativo. (Ct = 0)

1.4. Los **Coefficientes por altura edificatoria (Ch)**, establecidos en función a la altura edificatoria asignada, ya que se ha probado estadísticamente que a mayor altura el precio de la vivienda disminuye:



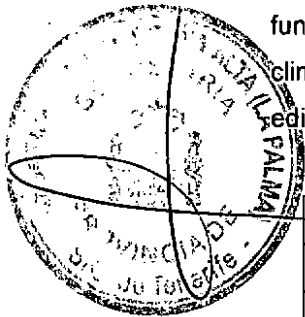


ALTURA EDIFICATORIA	Ch.
- Una Planta	1,10
- Dos Plantas	1,10
- Tres Plantas	1,00
- Cuatro Plantas	0,90
- Más de cuatro Plantas	0,80

1.5. Los **Coefficientes de Régimen de Protección (Crp)**, calculados en función de la adscripción o no de las edificaciones de uso residencial a algún Régimen de Protección Pública:

- Viviendas sometidas a Regímenes de Protección Pública..... 0,80
- Viviendas No sometidas a Regímenes de Protección Pública..... 1,00

1.6. Los **Coefficientes de Situación (Cs)**, establecidos en función de la posición que ocupa dentro de la estructura territorial. Se han valorado las distintas áreas territoriales, en función de un conjunto de variables tales como: accesibilidad, dotaciones y servicios; clima, proximidad al núcleo de San Pedro y Santa Cruz de La Palma, presencia de edificaciones VPP, etc...



ÁREA TERRITORIAL	Cs
- San Pedro Centro	1,00
- San Pedro- Elías Pérez	0,90
- San Pedro-El Porvenir	0,90
- San Pedro-La Pasión	1,00
- San Pedro-Colegio Manuel Galván	1,00
- San Pedro-Este	1,00
- San Pedro-Oeste	1,30
- Ensanche El Porvenir	1,00
- La Cuesta	1,00
- Palmasol 1	1,20
- Palmasol 2	1,20
- El Llanito	0,95
- La Grama	1,20
- La Caldereta	1,00



- El Molino	1,00
- Bajamar 2	0,80
- Buenavista 1	1,10
- La Estrella	1,30

1.6. El Coeficiente de Homogeneización (CH) se determinará por ponderación de los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = Cu \times Ct \times Ch \times Cs$$

3.7.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES

Una vez se han fijado los índices y coeficientes de ponderación, se calcula el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito:

1. La superficie edificable total (SE) del sector o ámbito se calcula como el producto de la superficie del mismo (St) por el coeficiente de edificabilidad bruta (E m²/m²) asignada.

$$SE = ST \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

2. Para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) se le asigna un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (SE1, SE2,....)
3. Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (SE1, SE2,....) por el coeficiente de homogeneización (CH), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$Ap1 = SE1 \times CH1 = Uda$$

4. El aprovechamiento urbanístico (AU) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (Ap) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$AU = Ap1 + Ap2 + Ap3 + Ap4 \dots = Uda$$

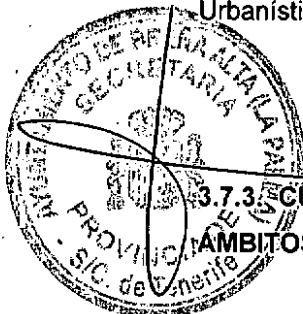


Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TRLotc-Lenac, será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono al ayuntamiento de una cantidad económica en dinero que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento urbanístico medio** de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluso la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m²).

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el Aprovechamiento Urbanístico Global o Total y Medio para cada una de los ámbitos y sectores.



3.7.3. CUADRO RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES

A continuación se establecen los cuadros resúmenes de los cálculos para los aprovechamientos globales y medios de los Sectores de Suelo Urbanizable.

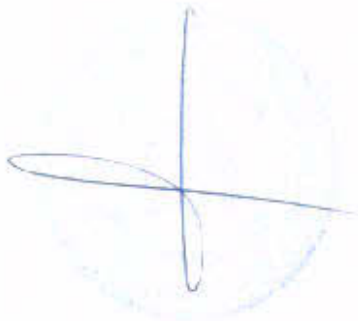


BREÑA ALTA			SUSO-1 SECTOR LA GRAMA										SUSO-1			
			PLAN PARCIAL RESIDENCIAL EN EJECUCION										SUP. SECTOR = 50,126 m ²			
CODIGO MANZANA	USOS	TIPOL. EDIF.	Nº PLS.	SUP. NETA MANZANA (m ² Suelo)	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	COEF. EDIF. M ² C/M ² S	SUP. EDIFI. (m ² C.)	COEFICIENTES					APROV. GLOBAL (Uda)	APROV. MEDIO UDA/M ² S	Nº VDAS. (mód./vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
								USO	TIPO	LOC.	ALT.	CRP.				
SISTEMA LUCRATIVO																
RE-9.13	RESID	RE Y RSE	2	18.166,00		0,450	8.174,70	1,00	1,10	1,00	1,10	9.891,39		49		
IA-9.1	COMER	IA	2	8.640,00		1,100	9.504,00	0,90	0,95	1,00	1,10	8.938,51				
IA-9.2	COMER	IA	2	9.535,00		1,200	11.442,00	0,90	0,95	1,05	1,10	11.299,26				
TOTAL PARCIAL				36.341,00	0,00		29.120,70					30.129,16	0,601	49	10	
SISTEMA DOTACIONAL																
E-SOC-9.1	SOCIO CULTURAL	ABIERTA	2	1.067,00		0,89	949,63									
LP-9.10	LIBRE PUBLICO			5.579,00												
TOTAL PARCIAL				6.646,00												
SV.	SISTEMA VIARIO			7.139,00												
TOTAL (*)				50.126,00		0,60	30.070,33					30.129,16	0,601		10	

(*) La superficie total del subsector S-2 del Plan Parcial La Grama es de 62.478,41 m². La reducción operada se debe a la ampliación prevista de la carretera LP-3, así como a la introducción de la rotonda de enlace entre dicha carretera y la variante de conexión con la vía exterior de Santa Cruz de La Palma

EN ESTE SECTOR NO SE HA PREVISTO LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

906



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE



BREÑA ALTA	SUSNO-1 SECTOR LA CUESTA 1 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 1	SUSNO-1
------------	--	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-1:	12.238,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	12.238,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,80 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	9.790,40 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,640 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	7.832,32 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	60
Número máximo de Viviendas:	73
Tipología Edificatoria Admisible:	RAB
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria: (RAB)	1,00
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 P	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública: Totalmente VPO	0,80
Coefficiente de Situación: (La Cuesta)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-2 SECTOR BUENAVISTA	SUSNO-2
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 2	

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-2:	86.235,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	86.235,00 m ² S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,60 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	51.741,00 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,655 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	56.502,47 Uda

Usos característicos:	Industrial
Usos Compatibles:	Com+Ofic+Servicios
Densidad de Viviendas/Hectareas:	
Número máximo de Viviendas:	
Tipología Edificatoria Admisible:	IA (Abierta Industrial)
Altura máxima de la edificación:	2PLANTAS

Coefficiente de Uso: Industrial	0,95
Coefficiente de Tipología Edificatoria: Industrial	0,95
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coefficiente de Situación: (Buenavista)	1,10

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-3 SECTOR EL MOLINO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 3	SUSNO-3
------------	--	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-3:	26.353,00 m ² S
Superficie SG	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	26.353,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,63 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	16.602,39 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,625 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	16.482,02 Uda

Usos característicos:	Industrial-terciario
Usos Compatibles:	Almac. +Logística
Densidad de Viviendas/Hectareas:	
Número máximo de Viviendas:	0
Tipología Edificatoria Admisible:	IA (Terciario Abierta)
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Terciano	0,95
Coefficiente de Tipología Edificatoria: AI	0,95
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas (*)	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coefficiente de Situación: (El Molino)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

Le corresponde la cesión gratuita del suelo y el encauzamiento del tramo del Barranco de Los Álamos que conforma el Sector por el Norte, así como el terraplenado y acondicionamiento superficial previo a la ejecución del Parque Público. Se estará a lo dispuesto por el Consejo Insular de Aguas dependiente del Excmo. Cabildo Insular de La Palma y por el Ayuntamiento de Breña Alta.

(*) Esta altura se puede superar excepcionalmente, cuando de un modo justificado por razones de especialidad funcional, se precise superarla, previa autorización de la Dirección General de Aviación Civil. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el art. 2.10.30 para los edificios exentos.



Memoria de Ordenación. Parte Tercera. Justificativa y Propositiva

Página 991 de 1153
~~Página 1052 de 1.214~~

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE BREÑA ALTA

PROYECTO DE ORDENACION

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

DIKTAMEN DE PONENCIA TECNICA
APROBADO EN SESION DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

HOJAS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
PROPOSITIVA QUE HAN SIDO MODIFICADAS



DILIGENCIA: La extiende 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

[Handwritten signature]

Diligencia = Para hacer constar que el presente documento es copia de otros anteriores

[Handwritten signature]

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.



[Handwritten signature]
Demelza García Marichal
Jefa de Sección del Servicio de Apoyo a la COTMAC



Plan General de Ordenación
Adaptación P.

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, el 31 de enero de 2011.

Occidental
de 2.009

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



BREÑA ALTA SUSNO-3 SECTOR EL MOLINO SUSNO-3
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 3

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-3:	26.353,00 m ² S
Superficie SG	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	26.353,00 m ² S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,60 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	15.811,80 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,596 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	15.697,16 Uda

Usos característicos:	Industrial-terciario
Usos Compatibles:	Almac.+Logística
Densidad de Viviendas/Hectareas:	
Número máximo de Viviendas:	0
Tipología Edificatoria Admisible:	IA (Terciano Abierta)
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Terciario	0,95
Coefficiente de Tipología Edificatoria: AI	0,95
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coefficiente de Situación: (El Molino)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio
Uda: Unidades de Aprovechamiento
SG: Sistema General

(*) Le corresponde la cesión gratuita del suelo y el encauzamiento del tramo del Barranco de Los Álamos que conforma el Sector por el Norte, así como el terraplenado y acondicionamiento superficial previo a la ejecución del Parque Público. Se estará a lo dispuesto por el Consejo Insular de Aguas dependiente del Excmo. Cabildo Insular de La Palma y por el Ayuntamiento de Breña Alta



BREÑA ALTA	SUSNO-4 SECTOR LA ESTRELLA	SUSNO-4
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 4		

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-4:	18 220,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	18.220,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	7.288,00 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,601 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	10.942,93 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	25
Número máximo de Viviendas:	46
Tipología Edificatoria Admisible:	RSE // RE
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria: (RE) Y (RSE)	1,05
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coefficiente de Situación: (La Estrella)	1,30

AM: Aprovechamiento Medio
Uda: Unidades de Aprovecham.
SG: Sistema General

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 COIMAC celebrada el día 17 de noviembre de 2010.
En Santa Cruz de Tenerife, a 31 de enero de 2011.



La Secretaria de la COIMAC
Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marichal

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE BRENCA ALTA

RESERVA DE LA NATURALEZA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

DIKTAMEN DE PONENCIA TECNICA
APROBADO EN SESION DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

HOJAS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
PROPOSITIVA QUE HAN SIDO MODIFICADAS



DILIGENCIA: Le 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 comprobación 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 Accid.

Diligencia = Para hacer constar que el presente documento es copia de otros paginas

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.




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

BREÑA ALTA	SUSNO-4 SECTOR LA ESTRELLA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 4	SUSNO-4
------------	--	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-4:	18.220,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	18.220,00 m²S

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,42 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	7.652,40 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,631 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	11.490,08 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	25
Numero máximo de Viviendas:	46
Tipología Edificatoria Admisible:	RSE // RE
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS

Coeficiente de Uso: Residencial	1,00
Coeficiente de Tipología Edificatoria: (RE) Y (RSE)	1,05
Coeficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coeficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coeficiente de Situación: (La Estrella)	1,30

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

- El N° de viviendas asignado a este Sector tiene carácter meramente indicativo, realizándose fundamentalmente para la determinación de la población máxima de acogida en el Suelo Urbanizable Residencial.





BREÑA ALTA	SUSNO-5 SECTOR SAN PEDRO-LA PASIÓN	SUSNO-5
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 5		

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-5:	23.418,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector: (SGV-4)	4.962,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	28.380,00 m ² S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,75 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	17.563,50 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,677 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	15.851,06 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+ofic+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	40
Número máximo de Viviendas:	94
Tipología Edificatoria Admisible:	RI y RAB
Altura máxima de la edificación:	4 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria: RI y RAB	0,95
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 y 4 plantas	0,95
Coefficiente de Régimen de Protección Pública: No se prevee VPP	
Coefficiente de Situación: (San Pedro-La Pasión)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio
 Uda: Unidades de Aprovechamiento
 SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-6 SECTOR SAN PEDRO-ELIAS PEREZ PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 6	SUSNO-6
------------	--	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-6:	23.672,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	23.672,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,85 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	20.121,20 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,683 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	16.171,41 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+ofic+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	40
Número máximo de Viviendas:	95
Tipología Edificatoria Admisible:	RI y RAB
Altura máxima de la edificación:	4 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	1,00
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 y 4 plantas	0,90
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coefficiente de Situación: (San Pedro-Eliás Pérez)	0,95

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

BREÑA ALTA	SUSNO-7 SECTOR SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVAN	SUSNO-7
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 7		

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-7:	19.021,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	19.021,00 m²S

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,65 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	12.363,65 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0.642 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	12.202,92 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	30
Numero máximo de Viviendas:	57
Tipología Edificatoria Admisible:	RSE
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coeficiente de Uso: Residencial	1,00
Coeficiente de Tipología Edificatoria:	1,05
Coeficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coeficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coeficiente de Situación: (San Pedro-Colegio Manuel Galván)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

- El N° de viviendas asignado a este Sector tiene carácter meramente indicativo, realizándose fundamentalmente para la determinación de la población máxima de acogida en el Suelo Urbanizable Residencial

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE BRENÁ ALTA

RESERVA DE TIERRAS

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE PONENCIA TECNICA
APROBADO EN SESION 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

[Firma manuscrita]

Diligencia = Para hacer constar que el presente documento se compone de ocho páginas

[Firma manuscrita]

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.



[Firma manuscrita]

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



BREÑA ALTA	SUSNO-7 SECTOR SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVAN	SUSNO-7
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 7		

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-7:	19.021,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	19.021,00 m²S

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,60 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	11.412,60 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,592 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	11.264,24 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	30
Número máximo de Viviendas:	57
Tipología Edificatoria Admisible:	RSE
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coeficiente de Uso: Residencial	1,00
Coeficiente de Tipología Edificatoria:	1,05
Coeficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coeficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coeficiente de Situación: (San Pedro-Colegio Manuel Galván)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio
Uda: Unidades de Aprovechamiento
SG: Sistema General

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 31 de enero de 2011.



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



BREÑA ALTA	SUSNO-8 SECTOR SAN PEDRO-ESTE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 8	SUSNO-8
------------	---	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-8:	25.247,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	25.247,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,74 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	18.682,78 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,696 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	17.561,81 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	40
Número máximo de Viviendas:	101
Tipología Edificatoria Admisible:	RAB
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	1,00
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coefficiente de Situación: (San Pedro-Este)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-9 SECTOR EL LLANITO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 9	SUSNO-9
------------	---	---------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-9:	17.138,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	17.138,00 m ² S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,75 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	12.853,50 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,670 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	11.478,18 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	40
Número máximo de Viviendas:	69
Tipología Edificatoria Admisible:	RAB
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	1,00
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coefficiente de Situación: (El Llanito)	0,95

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-10 SECTOR ENSANCHE EL PORVENIR PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 10	SUSNO-10
------------	---	----------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-10:	77.817,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	77.817,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,75 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	58.362,75 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,687 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	53.489,46 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+Ofic+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	40
Número máximo de Viviendas:	311
Tipología Edificatoria Admisible:	RI y RSE
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	0,98
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública: (0,3 x 0,75 = 0,23)	0,94
Coefficiente de Situación: (Ensanche El Porvenir)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-11 SECTOR EL ROBLE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 11	SUSNO-11
------------	---	----------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-11:	39.020,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	39.020,00 m ² S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	15.608,00 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,629 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	24.551,38 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	25
Número máximo de Viviendas:	98
Tipología Edificatoria Admisible:	RE
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	1,10
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública: No se prevé	
Coefficiente de Situación: (Ensanche El Roble)	1,30

AM: Aprovechamiento Medio
Uda: Unidades de Aprovechamiento
SG: Sistema General



BREÑA ALTA	SUSNO-12 SECTOR LA CUESTA 2 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 12	SUSNO-12
------------	--	----------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-12:	27.357,00 m ² S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m ² S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	27.357,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,80 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total:	21.885,60 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,640 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	17.508,48 Uda

Usos característicos:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	60
Número máximo de Viviendas:	164
Tipología Edificatoria Admisible:	RAB
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria: (RAB)	1,00
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 P	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública: Totalmente VPO	0,80
Coefficiente de Situación: (La Cuesta)	1,00

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General



CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO) Y NO ORDENADO (SUSNO)

Sector	Superficie Total (SUS) m ² s	Coef. Edif. Bruta (M ² c/M ² s)	Sup. Edific. Total m ² c	Sup. total del sector para el cálculo del AM	Densidad Vda/Ha	Uso Característico	Categoría de Uso	Tipología Edificatoria	Cu	Ct	Ch	CRP	Cs	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m ² S
SUSO-1	50.126,00	0,60	30.070,33	50.126,00	12	Residencial	Edif Com+Vda.unif.	RE+ IA	0,90	0,96	1,10	-	1,20	34.256,50	0,683
SUSNO-1	12.238,00	0,80	9.790,40	12.238,00	60	Residencial	Vda. Colect.VPO	RAB	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	7.832,32	0,640
SUSNO-2	86.235,00	0,60	51.741,00	86.235,00	-	Industrial	Abierta industrial	IA	0,95	0,95	1,10	-	1,10	56.502,47	0,655
SUSNO-3	26.353,00	0,63	16.602,39	26.353,00	-	Terciano	Abierta Terciano	IA	1,00	0,95	1,10	-	1,00	17.349,50	0,658
SUSNO-4	18.220,00	0,42	7.652,40	18.220,00	25	Residencial	Vivienda unifamiliar	RSE	1,00	1,05	1,10	-	1,30	11.490,08	0,631
SUSNO-5	23.418,00	0,75	17.563,50	23.418,00	40	Residencial	Vda. Colect+comer.	RI+RAB	1,00	0,95	0,95	-	1,00	15.851,06	0,677
SUSNO-6	23.672,00	0,85	20.121,20	23.672,00	40	Residencial	Vda. Colect+comer.	RI+RAB	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90	15.483,26	0,654
SUSNO-7	19.021,00	0,65	12.363,65	19.021,00	30	Residencial	Vda. Unif +colect.	RSE	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	12.949,38	0,681
SUSNO-8	25.247,00	0,74	18.682,78	25.247,00	40	Residencial	Vda. Colectiva	RAB	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	16.814,50	0,666
SUSNO-9	17.138,00	0,75	12.853,50	17.138,00	40	Residencial	Vda. colectiva	RAB	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	10.989,74	0,641
SUSNO-10	77.817,00	0,75	58.362,75	77.817,00	40	Residencial	Vda. Unif.+colect.	RI+RSE	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	52.526,48	0,675
SUSNO-11	39.020,00	0,40	15.608,00	39.020,00	25	Residencial	Vda. Unifamiliar	RE	1,00	1,10	1,10	-	1,30	24.551,38	0,629
SUSNO-12	27.357,00	0,80	21.885,60	27.357,00	60	Residencial	Vda. Colect. VPO	RAB	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	17.508,48	0,640
TOTAL	445.862,00		293.297,50	445.862,00										294.105,15	

La totalidad de los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores, se sitúan dentro de los mismos, por lo que las superficies utilizadas para el cálculo de los Aprovechamientos Medios coinciden con la de cada uno de los sectores (unidades de zona urbanizables SUSO y SUSNO)

Página 1001 de 1033
~~Página 1062 de 1.214~~

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE BREÑA ALTA

USE DE RIVIERA, S.A. S. R. L.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE PONENCIA TECNICA
APROBADO EN SESION DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

HOJAS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
PROPOSITIVA QUE HAN SIDO MODIFICADAS



DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaría 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 Potencia 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.
Ereña Alta, a 19 de noviembre de 2010

La Secretaría Accidental

[Firma manuscrita]

Diligencia para hacer constar que el presente documento se compuso de copia positiva

[Firma manuscrita]

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

Se extiende para hacer constar que la presente COPIA que consta de ...1... folios, ha sido compulsada y concuerda fielmente con su original.



[Firma manuscrita]

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



CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO) Y NO ORDENADO (SUSNO)

Sector	Superficie Total (SUS) m ²	Coef. Edif. Bruta (M ² /M ² s)	Sup. Edific. Total m ² C	Sup. total del sector para el cálculo del AIM	Densidad Vda/Ha	Uso Característico	Categoría de Uso	Tipología Edificatoria	Cu	Ct	Ch	CRP	Cs	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda m ² S
SUSO-1	50 126,00	0,65	32 709,60	50 126,00	12	Residencial	Edif Com+Vda.unif	RE+IA	1,00	1,00	1,10	-	1,00	35 979,97	0,718
SUSNO-1	12 238,00	0,80	9 790,40	12 238,00	60	Residencial	Vda Colect.VPO	RAB	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	7 832,32	0,640
SUSNO-2	86 235,00	0,60	51 741,00	86 235,00	-	Industrial	Abierta industrial	IA	0,95	0,95	1,10	-	1,10	56 502,47	0,655
SUSNO-3	26 353,00	0,60	15 811,80	26 353,00	-	Terciario	Abierta Terciario	IA	1,00	0,95	1,10	-	1,00	16 523,33	0,627
SUSNO-4	18 220,00	0,40	7 288,00	18 220,00	25	Residencial	Vivienda unifamiliar	RSE	1,00	1,05	1,10	-	1,30	10 942,93	0,601
SUSNO-5	23 418,00	0,75	17 563,50	23 418,00	40	Residencial	Vda Colect+comer	RI+RAB	1,00	0,95	0,95	-	1,00	15 851,06	0,677
SUSNO-6	23 672,00	0,85	20 121,20	23 672,00	40	Residencial	Vda Colect+comer	RI+RAB	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90	15 483,26	0,654
SUSNO-7	19 021,00	0,60	11 412,60	19 021,00	30	Residencial	Vda Unif+colect	RSE	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	11 953,27	0,628
SUSNO-8	26 247,00	0,75	18 935,25	26 247,00	40	Residencial	Vda Colectiva	RAB	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	17 041,73	0,675
SUSNO-9	17 138,00	0,75	12 853,50	17 138,00	40	Residencial	Vda colectiva	RAB	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	10 989,74	0,641
SUSNO-10	77 817,00	0,75	58 362,75	77 817,00	40	Residencial	Vda Unif+colect	RI+RSE	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	52 526,48	0,675
SUSNO-11	39 020,00	0,40	15 608,00	39 020,00	25	Residencial	Vda Unifamiliar	RE	1,00	1,10	1,10	-	1,30	24 551,38	0,629
SUSNO-12	27 357,00	0,80	21 885,60	27 357,00	80	Residencial	Vda Colect VPO	RAB	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	17 508,48	0,640
TOTAL	445.962,00		294.083,20	445.962,00										293.686,42	

La totalidad de los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores, se sitúan dentro de los mismos, por lo que las superficies utilizadas para el cálculo de los Aprovechamientos Medios coinciden con la de cada uno de los sectores (unidades de zona urbanizables SUSO y SUSNO)

PAGINA 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 11 de enero de 2011.



La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Ellas
P.A. Demelza García Marichal



CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 32, APARTADO B).2) DEL TRLOTG-LENAC

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS GENERALES (GLOBAL Y MEDIO)

SECTORES URBANIZABLES	USO PRINCIPAL	TIPOLOG. EDIFIC.	% MIN. VPP	SUP. SECTOR (M ²)	SUP. SS.GG. ADSCRITOS (m ²)	SUP. TOTAL APROV. MEDIO (M ²)	COEF. EDIF. m ² /m ²	SUP. EDIFIC. Total m ²	DENS. MAX. VIVIENDA	Nº TOTAL VDAS.	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN					APROV. GLOBAL UDA.	APROV. MEDIO UDA. m ² /m ²	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZOS PRESENT. INSTRUM. DE ORD. FORM.			
											USO	TIP.	LOC.	ALT.	CRP.							
SUSNO-1 Sector La Grana	(C)	IA / RE / RSE	0%	50.126,00		50.126,00	0,60	30.070,33	10	49	0,696	a)	0,960	b)	1,200	1,100		34.256,50	0,683	PRIVADO		
SUSNO-1 Sector La Cuesta 1	(R)	RAB	100%	12.238,00		12.238,00	0,80	9.790,40	60	73	1,000		1,000		1,000	1,000	0,800	7.832,32	0,640	PUBL. COOP.		
SUSNO-2 Sector Buenavista	(I)	IA		88.235,00		88.235,00	0,60	51.741,00	0	0	0,950		0,950		1,100	1,100		56.502,47	0,555	PRIVADO		
SUSNO-3 Sector El Molino	(I)	IA		26.353,00		26.353,00	0,63	16.602,39	0	0	0,950		0,950		1,000	1,100		16.482,02	0,625	PRIVADO		
SUSNO-4 Sector La Estrella	(R)	RSE / RE	0%	18.220,00		18.220,00	0,42	7.652,40	25	46	1,000		1,050		1,300	1,100		11.490,08	0,631	PRIVADO		
SUSNO-5 Sector San Pedro-La Pasión	(R)	RI / RAB	0%	23.418,00	4.962,00	28.380,00	0,75	17.563,50	40	94	1,000		0,950		1,000	0,950		15.851,06	0,677	PUBL. COOP.		
SUSNO-6 Sector San Pedro-Elias Pérez	(R)	RI / RAB	30%	23.672,00		23.672,00	0,65	20.121,20	40	95	1,000		1,000		0,950	0,940	c)	16.171,41	0,663	PUBL. COOP.		
SUSNO-7 Sector San Pedro-Colegio Manuel Galván	(R)	RSE	30%	19.021,00		19.021,00	0,65	12.363,65	30	57	1,000		1,050		1,000	0,940	d)	12.202,92	0,642	PRIVADO		
SUSNO-8 Sector San Pedro-Esta	(R)	RAB	30%	25.247,00		25.247,00	0,74	18.682,78	40	101	1,000		1,000		1,000	0,940	e)	17.561,81	0,696	PRIVADO		
SUSNO-9 Sector El Llanto	(R)	RAB	30%	17.138,00		17.138,00	0,75	12.853,50	40	69	1,000		1,000		0,950	1,000	0,940	f)	11.478,18	0,670	PRIVADO	
SUSNO-10 Sector Ensanche El Porvenir	(R)	RI / RSE	30%	77.817,00		77.817,00	0,75	58.362,75	40	311	1,000		0,975		1,000	1,000	0,940	g)	53.489,46	0,687	PUBL. COOP.	
SUSNO-11 Sector El Ruble	(R)	RE	0%	39.020,00		39.020,00	0,40	15.608,00	25	98	1,000		1,100		1,300	1,100		24.551,38	0,625	PRIVADO		
SUSNO-12 Sector La Cuesta 2	(R)	RAB	100%	27.357,00		27.357,00	0,80	21.885,60	60	164	1,000		1,000		1,000	1,000	0,800	17.508,48	0,640	PUBL. COOP.		
TOTAL				445.862,00				293.297,50														

JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ADOPTADOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (ART. 60.3 DEL TRLOTG-Lenac)

- a) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSNO-1 se deduce.
b) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSNO-1 se deduce.

$$CU = [(8.174,70 \times 1,00) + (9.504,00 \times 0,90) + (11.442,00 \times 0,90)] / 28.051,09 = 0,899$$

$$CT = [(8.174,70 \times 1,10) + (9.504,00 \times 0,95) + (11.442,00 \times 0,95)] / 28.051,09 = 0,960$$

c) Para la determinación del coeficiente de homogenización que recoge el uso de vivienda sometida a algún régimen de Protección Pública (CRP), se ha asignado el valor (0,8) a los sectores (SUSNO-1 y SUSNO-12); donde se ha previsto que el 100% de su aprovechamiento se destine a ese uso. Para los Sectores (SUSNO-6, SUSNO-7, SUSNO-8, SUSNO-9 y SUSNO-10), a los que se les ha asignado la obligación de destinar al menos el 30% de su aprovechamiento residencial a Vivienda Protegida, se le asigna el valor 0,54, resultante de aplicar las reglas de proporcionalidad.

Los valores adoptados para los restantes coeficientes de homogenización se encuentran justificados en el apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación.

JUSTIFICACIÓN DEL ART. 32.2 B.2) DEL TRLOTG-LENAC.

El requerimiento de no diferir en más del 15 % el Aprovechamiento Urbanístico Medio de cada uno de los Sectores de suelo urbanizable incluidos en la misma área territorial queda justificado al encontrarse todos ellos en una horquilla entre los valores 0,696 y 0,625. El primero se corresponde con el mayor valor de Aprovechamiento Medio (SUSNO-8), y el segundo, el menor valor del AM correspondiente al SUSNO-3, cumpliéndose tal requerimiento, tanto si multiplicamos el mayor aprovechamiento por 0,85, como si multiplicamos el menor aprovechamiento medio por 1,15, según los siguientes cálculos: $0,696 \times 0,85 = 0,5916$; $0,625 \times 1,15 = 0,7188$

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE BREÑA ALTA

ESQUEMA DE ORDENACION PDETJA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

DICTAMEN DE PONENCIA TECNICA
APROBADO EN SESION DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2010

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



DILIGENCIA: Se extiende, ya, 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 18 de noviembre de 2010.

La Secretaria Accidental

[Firma manuscrita]

Diligencia - Para hacer constar que el presente documento se compone de ocho páginas.

[Firma manuscrita]

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.



[Firma manuscrita]
Demelza García Marichal
Jefa de Sección del Servicio de Apoyo a la COTMAC



CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 32, APARTADO B).2) DEL TRLOT-C-LENAC

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS GENERALES (GLOBAL Y MEDIO)

SECTORES URBANIZABLES	USO PRINCIPAL	TIPOL. EDIFIC.	% MIN. VPP	SUP. SECTOR (M ² S)	SUP. S.S. SO. ADSCRITOS (M ² S)	SUP. TOTAL	COEF. EDIF. m ² /cm ² s	SUP. EDIFIC. Total m ²	GEN. MAX. VDAHA	Nº TOTAL VDAS.	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN					APROV. GLOBAL UDA	APROV. MEDIO UDA/m ² s	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZOS PRESENT. INSTRUM. DE ORD. PUBL.
											USO	TIP.	LOC.	ALT.	CRP.				
SUSNO-1 Sector La Grana	(C)	IA / RE / RSE	0%	50.126,00		50.126,00	0,80	30.075,60	10	49	0,899	0,960	1,200	1,100		34.252,51	0,684	PRIVADO	
SUSNO-1 Sector La Cuesta 1	(R)	RAB	100%	12.238,00		12.238,00	0,80	9.790,40	60	73	1,000	1,000	1,000	0,800		7.602,32	0,640	PUBL. COOP.	
SUSNO-2 Sector Buenavista	(I)	IA		86.235,00		86.235,00	0,60	51.741,00	0	0	0,950	0,950	1,100	1,100		58.542,47	0,655	PRIVADO	
SUSNO-3 Sector El Molino	(I)	IA		26.353,00		26.353,00	0,60	15.811,80	0	0	0,950	0,950	1,000	1,100		15.630,16	0,596	PRIVADO	
SUSNO-4 Sector La Estrella	(R)	RSE / RE	0%	18.220,00		18.220,00	0,40	7.288,00	25	46	1,000	1,050	1,300	1,100		10.942,93	0,601	PRIVADO	
SUSNO-5 Sector San Pedro-La Pasión	(R)	Ri / RAB	0%	23.418,00	4.962,00	28.380,00	0,75	17.583,50	40	94	1,000	0,950	1,000	0,950		15.851,06	0,677	PUBL. COOP.	
SUSNO-6 Sector San Pedro-Elias Pérez	(R)	Ri / RAB	30%	23.672,00		23.672,00	0,85	20.121,20	40	95	1,000	1,000	0,950	0,900	0,940	18.171,41	0,683	PUBL. COOP.	
SUSNO-7 Sector San Pedro-Colegio Manuel Galván	(R)	RSE	30%	19.021,00		19.021,00	0,60	11.412,60	30	57	1,000	1,050	1,000	0,940	11.264,24	0,592	PRIVADO		
SUSNO-8 Sector San Pedro-Este	(R)	RAB	30%	25.247,00		25.247,00	0,74	18.682,78	40	101	1,000	1,000	1,000	0,940	17.561,61	0,696	PRIVADO	4 AÑOS	
SUSNO-9 Sector El Llanto	(R)	RAB	30%	17.138,00		17.138,00	0,75	12.853,50	40	69	1,000	1,000	0,950	1,000	0,940	11.478,89	0,670	PRIVADO	
SUSNO-10 Sector Enauacha El Porvora	(R)	Ri / RSE	30%	77.817,00		77.817,00	0,75	58.362,75	40	311	1,000	0,975	1,000	1,000	0,940	53.489,46	0,687	PUBL. COOP.	
SUSNO-11 Sector El Roble	(R)	RE	0%	39.020,00		39.020,00	0,40	15.608,00	25	98	1,000	1,100	1,300	1,100		24.551,36	0,629	PRIVADO	
SUSNO-12 Sector La Cuesta 2	(R)	RAB	100%	27.357,00		27.357,00	0,80	21.885,60	60	164	1,000	1,000	1,000	0,800		17.508,48	0,640	PUBL. COOP.	
TOTAL				445.862,00				291.196,73											

JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ADOPTADOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (ART. 60.3 DEL TRlotc-Lenac)

- a) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSNO-1 se deduce: $CU = [(8.174,70 \times 1,00) + (9.504,00 \times 0,90) + (11.442,00 \times 0,90)] / 28.051,09 = 0,899$
- b) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSNO-1 se deduce: $CT = [(8.174,70 \times 1,10) + (9.504,00 \times 0,95) + (11.442,00 \times 0,95)] / 28.051,09 = 0,960$
- c) Para la determinación del coeficiente de homogenización que recoge el uso de vivienda sometida a algún régimen de Protección Pública (CRP), se ha asignado el valor (0,8) a los sectores (SUSNO-1 y SUSNO-12), donde se ha previsto que el 100% de su aprovechamiento se destine a ese uso. Para los Sectores (SUSNO-6, SUSNO-7, SUSNO-8, SUSNO-9 y SUSNO-10), a los que se les ha asignado la obligación de destinar al menos el 30% de su aprovechamiento residencial a Vivienda Protegida, se les asigna el valor 0,94, resultante de aplicar las reglas de proporcionalidad.

Los valores adoptados para los restantes coeficientes de homogenización se encuentran justificados en el apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación.

JUSTIFICACIÓN DEL ART. 32.2 B.2) DEL TRLOT-C-LENAC.

El requerimiento de no diferir en más del 15% el Aprovechamiento Urbanístico Medio de cada uno de los Sectores de suelo urbanizable incluidos en la misma área territorial queda justificado al encontrarse todos ellos en una horquilla entre los valores 0,696 y 0,592. El primero se corresponde con el mayor valor de Aprovechamiento Medio (SUSNO-8), y, en segundo, se obtiene deduciéndole el 15% al anterior (0,696 x 0,85 = 0,592).

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 COTMA celebrada el día 17 de noviembre de 2010.
 En Santa Cruz de Tenerife a 9 de enero de 2011.
 La Secretaria de la COTMAC
 Belén Díaz Elías

PÁGINA SUSTITUIDA

P. A. Demelza García Marchal

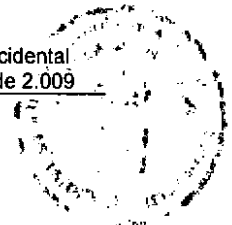
010



Al considerarse la totalidad del término municipal como una única área territorial, el cumplimiento del Art. 32 B) 2) del TRLotc-Lenac, consistente en que no podrán producirse diferencias entre los aprovechamientos medios de los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15%, habrá de considerarse la totalidad de los sectores urbanizables, en tanto, no se han previsto ámbitos de suelo urbano no consolidado.

El requerimiento de no diferir en más del 15 % el Aprovechamiento Urbanístico Medio de cada uno de los Sectores de suelo urbanizable incluidos en la misma área territorial queda justificado al encontrarse todos ellos en una horquilla entre los valores 0,696 y 0,592. El primero se corresponde con el mayor valor de Aprovechamiento Medio (SUSNO-8), y e segundo, se obtiene deduciéndole el 15 % al anterior ($0,696 \times 0,85 = 0,592$)





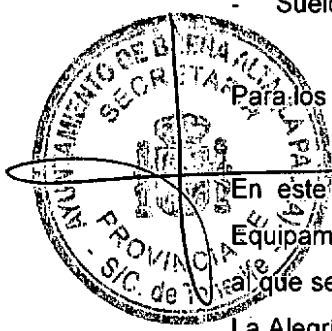
3.8.- POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

3.8.1. NÚMERO DE HABITANTES Y VIVIENDAS ESTIMADAS SEGÚN LA CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

El número de habitantes está constituido por la población residente en el término municipal de Breña Alta. Para establecer el cómputo de habitantes se ha realizado un análisis del padrón de habitantes, tanto en suelo rústico como en urbano, puesto en relación con el nº de viviendas existentes, deduciéndose los siguientes ratios:

- Asentamientos Rurales y Agrícolas..... 2,7 habitantes/vda.
- Suelo Urbano Consolidado..... 2,85 habitantes/vda.

Para los suelos urbanizables se adopta un ratio de 3 habitantes/vda.



En este Plan General no se califica ningún ámbito o sector de uso turístico, salvo el Equipamiento Estructurante de La Pavona previsto en el PTET_{LP}, vinculado al Golf (SDO-2), que se le ha asignado 316 plazas alojativas, y una Actuación Específica Prevista (AEP-4 La Alegría), que se estima con 116 plazas turísticas. Asimismo se han considerado las 40 plazas asignadas por el PTET_{LP} en la delimitación de núcleo mixto de San Pedro, además de las camas existentes en San Isidro y Buenavista. Por último se ha considerado las instalaciones turísticas realizadas en las denominadas "Finca Yanes", con 58 plazas y las autorizadas en la " Finca El Ingeniero", con 30 plazas.

La relación de establecimientos de turismo rural autorizados en el municipio es la siguiente:

LOCALIZACIÓN	Nº DE UNIDADES ALOJATIVAS	MODALIDAD	ALOJAMIENTOS
Buenavista (Finca Yanes)	2	Casa Rural	6 Plazas
Buenavista (Finca Yanes)	2	Casa Rural	4 Plazas
Buenavista (Finca Yanes)	2	Casa Rural	8 Plazas
San Isidro (Cmno. La Higuera)	2	Casa Rural	8 Plazas
Buenavista (Finca Yanes)	1	Hotel Rural 2	40 Plazas



		palmeras	
Buenavista de Abajo (Cmno. El Porvenir)	1	Casa Rural	4 Plazas
Buenavista de Arriba (Cmno. La Glorieta)	2	Casa Rural	8 Plazas
San Isidro (Cmno. La Cueva)	3	Casa Rural	8 Plazas
Buenavista de Arriba (Finca El Ingeniero) 1	1	Hotel Rural	30 Plazas
Camino Las Palmas	2	Casa Rural	6 Plazas
TOTAL PLAZAS			122 Plazas

✓ Suelo Urbano

El 85 % del Suelo Urbano clasificado por este PGO está destinado al uso residencial.

El número de viviendas totales estimadas, considerando las existentes y las de nueva implantación prevista en el Suelo Urbano, es de 3.639 para una consolidación del 100% de la edificación, y efectuando el cálculo a partir de los módulos siguientes, cuya fijación se ha realizado considerando que dentro del aprovechamiento residencial previsto se producen usos complementarios compatibles, tales como el uso comercial en plante baja, que en algunas tipologías es obligado, las oficinas, el turístico, equipamiento y servicio, dotaciones, etc.:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	M ² C/Vda.
- Edificación Residencial Intensiva (RI)	150
- Edificación Residencial Semi-intensiva (RSI)	175
- Edificación Residencial Abierta en Bloque (RAB)	200
- Edificación Residencial Semi-extensiva (RSE)	250
- Edificación Residencial Extensiva (RE)	300

Las condiciones de consolidación y ratio de superficie adoptada por vivienda en este Plan General, no siempre se cumple. La excesiva fragmentación del suelo, la falta de acreditación legal de la propiedad, el apego a la tierra de determinada población, que impide la venta, imposibilita la ocupación del Suelo Urbano Consolidado, y dificulta notablemente la ejecución del no consolidado. Por estas razones, se puede asegurar que la cabida real del suelo urbano es notablemente inferior a la densidad propuesta, en general, se puede estimar un 50 % menos de la prevista teóricamente.



NUCLEO	AMBITOS DE SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL Ha.	DENSIDAD VDA/Ha.	Nº TOTAL DE VDAS.	Nº DE HABIT. TOTALES
SUCU-1	Ambito San Pedro-El Porvenir-Buenavista	58,16	37,42	2.176	6.203
SUCU-2	Ambito La Cuesta	9,08	51,37	467	1.330
SUCU-3	Ambito Palmasol 1	4,53	12,55	57	162
SUCU-4	Ambito Palmasol 2	9,12	15,30	140	398
SUCU-5	Ambito El Llanito	8,39	30,38	255	727
SUCU-6	Ambito El Molino	4,13	0,00	0	0
SUCU-7	Ambito Bajamar 2	3,29	0,00	0	0
SUCU-8	Ambito Buenavista 1	16,84	0,00	0	0
SUCU-9	Ambito La Grama	23,65	9,24	218	623
SUCU-10	Ambito Muelle Pesquero	2,21	0,00	0	0
SUCU-11	Ambito La Caldereta	17,09	18,96	324	923
SUCU-12	Ambito Bajamar 2- Urpal	1,91	0,00	0	0
SUELO URBANO TOTAL		158,40		3.637	10.365
SUELO URBANO RESIDENCIAL		130,03	27,97		

✓ Suelo Urbanizable Sectorizado.

Para suelo urbanizable sectorizado ordenado, toda vez que se plantean ordenaciones cuyo condicionamiento por preexistencia es mucho menor que en la trama urbana existente, se adoptan a efectos del cómputo del número de viviendas unos ratios más objetivos:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	M ² C/Vda.
- Edificación Residencial Intensiva (RI)	120
- Edificación Residencial Semi-extensiva (RSE)	150
- Edificación Residencial Extensiva (RE)	175



NUCLEO	ÁMBITOS DE SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL Ha.	DENSIDAD VDA./Ha.	Nº TOTAL DE VDAS.	Nº DE HABIT. TOTALES
URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO					
SUSO-1	Sector La Grama	5,01	9,87	49,46	148,37
SUMA PARCIAL		5,01	9,87	49,46	148,37
URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO					
SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	1,22	59,65	73	219
SUSNO-2	Sector Buenavista	8,62	0,00	0	0
SUSNO-3	Sector El Molino	2,64	0,00	0	0
SUSNO-4	Sector La Estrella	1,82	25,25	46	138
SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	2,34	40,14	94	282
SUSNO-6	Sector San Pedro-Ellas Pérez	2,37	40,13	95	285
SUSNO-7	Sector San Pedro- Colegio Manuel Galván	1,90	29,97	57	171
SUSNO-8	Sector San Pedro-Este	2,52	40,00	101	303
SUSNO-9	Sector El Llanito	1,71	40,26	69	207
SUSNO-10	Sector Ensanche El Porvenir	7,78	39,97	311	933
SUSNO-11	Sector El Roble	3,90	25,12	98	294
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2	2,74	59,95	164	492
SUMA PARCIAL		39,57	28,00	1.108	3.324
SUMA TOTAL		44,59	25,96	1.157	3.472

✓ **Suelo Rústico de Asentamientos Rurales y Agrícolas**

Las condiciones de consolidación y ratio de superficie por viviendas previstas, sobre todo en los Asentamientos Rurales, no siempre se cumple. Una de las causas de este incumplimiento se debe a la vinculación del predio a la vivienda, así como el especial apego que la población rural tiene a la tierra, impidiendo la venta de la misma, lo que imposibilita el cumplimiento de las hipótesis de ocupación del suelo. Dicha consideración se ve ratificada por los efectos de la aplicación del PGO 89. Por todo lo cual, se puede asegurar que la cabida real del suelo ordenado propuesto y por tanto la densidad de viviendas va a ser, en general, un 30% menor de las previstas teóricamente.



NUCLEO	ÁMBITOS DE SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL Ha.	DENSIDAD VDA/Ha.	Nº TOTAL DE VDAS.	Nº DE HABIT. TOTALES
ASENTAMIENTOS RURALES					
RAR-1	San Isidro	78,80	5,53	436	1.177
RAR-2	La Muralla	2,72	8,83	24	65
RAR-3	El Llanito	3,23	8,06	26	70
RAR-4	Miranda	13,63	6,24	85	230
RAR-5	Lomo Grande	5,08	5,90	30	81
RAR-6	Aguacencio	2,08	6,24	13	35
RAR-7	Topo Lomo	8,16	7,72	63	170
RAR-8	Botazo	17,69	6,84	121	327
RAR-9	Las Ledas	8,59	5,24	45	122
RAR-10	Cuatro Caminos	20,46	6,21	127	343
RAR-11	El Molino	2,31	9,08	21	57
RAR-12	San Miguel	14,92	6,64	99	267
RAR-13	La Concepción	26,70	6,40	171	462
RAR-14	La Corsillada	1,93	11,94	23	62
RAR-15	La Estrella	3,24	10,81	35	95
RAR-16	La Cuesta	4,75	5,05	24	65
SUMA PARCIAL		214,27	6,27	1.343	3.626
ASENTAMIENTO AGRICOLA					
RAG-1	La Caleta	14,33	1,47	21	57
RAG-2	Lomo Taño	6,66	1,95	13	35
RAG-3	La Unión	3,73	0,54	2	5
RAG-4	Los Periquines	10,57	1,14	12	32
RAG-5	Aduares	9,63	2,59	25	68
SUMA PARCIAL		44,92	1,63	73	197
ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRICOLAS		259,18	5,46	1.416	3.823

3.8.2. CUADRO RESUMEN DE LA POBLACIÓN ESTIMADA POR EL PGO

La población estimada para el término municipal de Breña Alta está constituida por los habitantes o población residente más las plazas alojativas turísticas previstas para todo el ámbito municipal. Este cuadro se ha hecho distinguiendo el número de habitantes y plazas alojativas por ámbitos, sectores y áreas de asentamiento.

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, en concreto, el cumplimiento del Art. 5.f) de la Ley 6/2002 en el que se establece la obligación de garantizar el carácter aislado de los establecimientos alojamientos turísticos. Asimismo, examinadas 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.



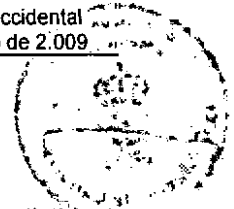


CUADRO RESUMEN DE LA POBLACION ESTIMADA POR EL PGO.

CUADRO RESUMEN DE LA POBLACION ESTIMADA POR EL PGO.								
NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES			SUPER. (Ha)	Nº DE VDAS.	Nº HABIT. O POBLAC. RESID.	Nº DE PLAZAS ALOJA.(1)	POBL. TOTAL ESTIMADA	DENS. POB. ESTIMADA/Ha
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUCU-1	San Pedro-El Porvenir-Buenavista	58,16	2.176	6.203	40	6.243	107,34
	SUCU-2	La Cuesta	9,08	467	1.330		1.330	146,41
	SUCU-3	Palmasol 1	4,53	57	162		162	35,78
	SUCU-4	Palmasol 2	9,12	140	398		398	43,61
	SUCU-5	El Llanito	6,39	255	727		727	86,57
	SUCU-6	El Molino	4,13	0	0		0	0,00
	SUCU-7	Bajamar 2	3,29	0	0		0	0,00
	SUCU-8	Buenavista 1	16,84	0	0		0	0,00
	SUCU-9	La Grama	23,65	218	623		623	26,32
	SUCU-10	Muelle Pesquero	2,21	0	0		0	0,00
	SUCU-11	La Caldereta	17,09	324	923		923	54,03
	SUCU-12	Bajamar2-Urpel	1,91	0	0		0	0,00
S. URBAN. SECT. NO ORDENADO	SUSO-1	Sector La Grama	5,01	49	148		148	29,60
	SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	1,22	73	219		219	178,95
	SUSNO-2	Sector Buenavista	8,62	0	0		0	0,00
	SUSNO-3	Sector El Molino	2,64	0	0		0	0,00
	SUSNO-4	Sector La Estrella	1,82	46	138		138	75,74
	SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	2,34	94	282		282	120,42
	SUSNO-6	Sector San Pedro-Ellas Pérez	2,37	95	285		285	120,40
	SUSNO-7	Sector San Pedro- Colegio Manuel Galván	1,90	57	171		171	89,90
	SUSNO-8	Sector San Pedro-Este	2,52	101	303		303	120,01
	SUSNO-9	Sector El Llanito	1,71	59	207		207	120,78
	SUSNO-10	Sector Ensanche El Porvenir	7,78	311	933		933	119,90
	SUSNO-11	Sector El Roble	3,90	98	294		294	75,35
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2	2,74	164	492		492	179,84	
ASENTAMIENTOS RURALES	RAR-1	San Isidro	78,80	436	1.177	16	1.193	15,14
	RAR-2	La Murata	2,72	24	64		64	23,55
	RAR-3	El Llanito	3,23	26	70		70	21,69
	RAR-4	Miranda	13,63	85	229		229	16,80
	RAR-5	Lomo Grande	5,08	30	81		81	15,94
	RAR-6	Aguaencio	2,08	13	35		35	16,81
	RAR-7	Topo Lomo -El Roble	8,16	63	170		170	20,84
	RAR-8	Botazo	17,69	121	326		326	18,43
	RAR-9	Las Ledas	8,59	45	121		121	14,09
	RAR-10	Cuatro Caminos	20,46	127	342		342	16,72
	RAR-11	El Molino	2,31	21	56	8	62	26,81
	RAR-12	San Miguel	14,92	99	267		267	17,90
	RAR-13	Buenavista- La Concepción	26,70	171	461	12	473	17,72
	RAR-14	La Corsillada	1,93	23	62		62	32,19
	RAR-15	La Estrella	3,24	35	94		94	29,04
	RAR-16	La Cuesta	4,75	24	64		64	13,47
ASENTAMIENTOS AGRICOLAS	RAG-1	La Caleta	14,33	21	56		56	3,91
	RAG-2	Lomos Taño	6,66	13	35		35	5,26
	RAG-3	La Unión	3,73	2	5		5	1,34
	RAG-4	Los Periquines	10,57	12	32		32	3,03
	RAG-5	Aduares	9,63	25	67		67	6,95
PTETLP	SDO-2	Campo de Golf Breña Alta	79,74			316	316	3,96
	AEP-4	La Alegría	3,20			116	116	36,25
OTRAS		Finca Yanes (La Concepción)	1,16			58	58	
		Finca El Ingeniero	10,20			30	30	
TOTAL			666,47	6.210	17.661	594	18.245	32,79

(1) Del análisis del padrón de habitantes, tanto en suelo rústico como en urbano, puesto en relación con el Nº de vdas. Existentes, se deducen los siguientes ratios: Asentamientos Rurales y Agrícolas (2,7 hab/Vda), Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (2,85 hab/vda). Para los Suelos Urbanizables se adopta (3 hab/vda).

(2) Se consideran las actuaciones previstas por el PTETLP denominadas Campo de Golf de Breña Alta (SDO-2) 316 plazas y Actuación Específica Prevista (AEP-4 La Alegría) 116 plazas. Asimismo se han considerado 40 plazas en la delimitación de núcleo mixto de San Pedro, además de las camas existentes en San Isidro con 16 plazas, El Molino (Camino Las Palmas) con 8 plazas y Buenavista con 12 plazas. Por último se ha considerado las instalaciones turísticas realizadas en las denominadas "Finca Yanes", con 58 plazas y " Finca El Ingeniero", con 30 plazas.



Para analizar la capacidad de acogida poblacional de una ordenación, es preciso distinguir los siguientes conceptos:

Capacidad máxima teórica o bien en la hipótesis de máxima colmatación.

Se calcula a partir de la asignación de unos ratios superficiales por vivienda aplicados a cada tipología edificatoria, sobre las ordenaciones pormenorizadas en los distintos ámbitos y sectores ordenados, y mediante las edificabilidades y densidades en los no ordenados. Respecto al "carácter teórico" de tal estimación no hay más que observar lo siguiente. En el cuadro de cuantificación de la capacidad poblacional de la ordenación (Apartado 3.8 de la Memoria), se observan los siguientes datos, correspondientes a ámbitos con un alto grado de consolidación:

SUCU-1. Ámbito San Pedro-El porvenir-Buenvista.....	6.243 habitantes
SUCU-2. La Cuesta.....	1.330 habitantes
SUCU-9. La Grama.....	623 habitantes
SUCU-11. La Caldereta.....	923 habitantes

Sin embargo, la población residente actualmente es en:

- SUCU-1 San Pedro, no llega a 3.000 habitantes.
- SUCU-2. La Cuesta, no llega a 300 habitantes.
- SUCU-9. La Grama, no llega a 150 habitantes.
- SUCU-11. La Caldereta, no llega a 400 habitantes.

La estimación resulta más objetiva en los sectores urbanizables, si bien de la práctica urbanística reciente se detecta una densidad poblacional real notablemente inferior a la prevista como máxima en las ordenaciones.

Respecto a los Asentamientos Rurales, aparecen en dicha tabla una población estimada teórica de (hipótesis de máxima colmatación admisible) 3.619 habitantes, cuando realmente la población no llega a los 2.000 habitantes. En cuanto a los Asentamientos Agrícolas se estima una población en la hipótesis de saturación de 195 habitantes, si bien, se plantea un crecimiento cero, es decir, su simple reconocimiento.

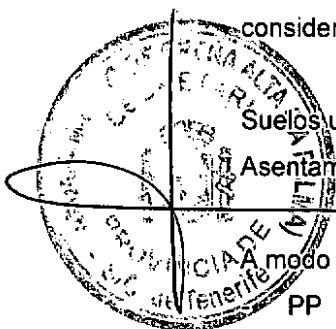


Capacidad efectiva de edificación y poblacional de la ordenación.

La ejecución urbanística de los distintos ámbitos y sectores previstos en el PGO, entendiéndose ésta por la Gestión y Ejecución de la urbanización en los dos cuatrienios considerados en la programación de este PGO, constituye un factor indispensable para la consecución de los objetivos del Plan, que pasa necesariamente por el cumplimiento de dicha programación.

Otra cosa, no programada, son los ritmos de edificación, y más aún los de establecimientos de la población de los suelos urbanizados. Para su determinación habrá que considerarse comparativamente lo ocurrido en la última década en el municipio y la comarca centro oriental de La Palma, introduciendo un factor de optimismo coherente por el anunciado fomento del crecimiento económico. Como objetivo genérico, el crecimiento previsto considerado es:

- Suelos urbanos y urbanizables..... 75 %
- Asentamientos Rurales..... 50 %



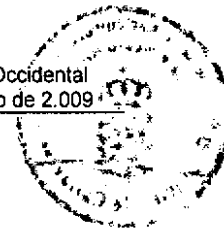
modo indicativo:

- PP La Grama, se urbaniza y edifica simultáneamente a partir de finales de 1998. Actualmente se ha edificado aproximadamente el 40 %.
- PP. La Caldereta, se urbaniza y edifica una 1ª Fase en su totalidad. La 2ª y 3ª Fase se encuentra urbanizadas sin edificarse.
- PP. Palmasol 2, se urbaniza entre los años 1999 y 2003. Actualmente se han edificado el 50 %.
- Suelo Urbano de San Pedro. La expansión prevista en el PGO89 suponía duplicar la población existente en este núcleo. Se han colmatado en un 90 %.
- El crecimiento poblacional en el suelo rústico ha sido muy pequeño.

Coefficiente de esponjamiento.

Este coeficiente en los núcleos urbanos y asentamientos rurales se aplica atendiendo a factores tales como:

- Condición de la parcelación y de la estructura de la propiedad.
- Problemas de acreditación legal de la propiedad.



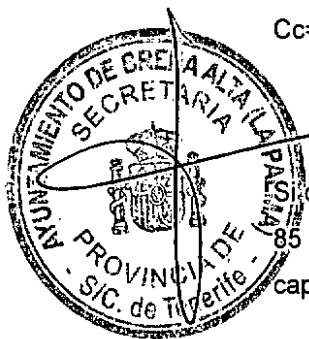
- Resistencia a la venta

En los suelos urbanizables se adopta un coeficiente menor, toda vez que las limitaciones anteriores se resuelven prácticamente mediante una ejecución urbanística reglada.

El coeficiente medio de esponjamiento adoptado en este PGO es de:

$$Cc = \frac{\text{Población proyectada}}{\text{Capacidad poblacional ordenación real}}$$

$$Cc = \frac{12.386 \text{ hab.}}{18.198 \text{ hab.}} = 0,68$$



Si consideramos una materialización efectiva del 75 % de las áreas de Asentamientos, y del 85 % de los ámbitos y sectores de los Suelos Urbanos y Urbanizables, obtendríamos una capacidad potencial de población:

$$0,85 \times (10.371 \text{ hab.} + 3.513 \text{ hab.}) + 0,75 \times 3.823 \text{ hab.} = 14.669 \text{ hab.}$$

$$Cc = \frac{12.386 \text{ hab.}}{14.669 \text{ hab.}} = 0,84$$

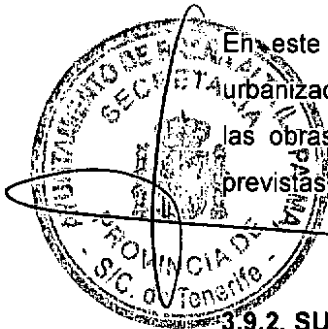


3.9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

La Gestión Urbanística para el desarrollo del planeamiento se realizará potenciando la máxima participación posible de la iniciativa privada, bajo la tutela de las administraciones públicas. Siguiendo este criterio básico se procurará utilizar como instrumento de gestión la figura del Convenio Urbanístico, que tan eficaz se ha mostrado en la gestión del PGO 89.

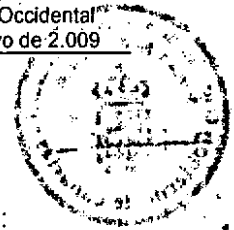
3.9.1. SUELO URBANO

En este PGO sólo se categorizan ámbitos de suelos urbanos consolidados por la urbanización. Se actuará mediante la edificación directa sobre los solares, y la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la administración como obras ordinarias, ya previstas y programadas en el Programa de Actuación.



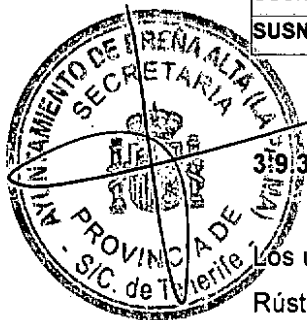
3.9.2. SUELO URBANIZABLE

Los sectores delimitado y ordenados por este PGO se ejecutarán mediante la delimitación de Unidades de Actuación. Los sectores delimitados y no ordenados directamente por el PGO se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial, tal como se especificaba en el punto anterior relativo al desarrollo del Suelo Urbanizable. Los Planes Parciales delimitarán las unidades de actuación precisas para la ejecución del correspondiente Suelo Urbanizable.



El sistema de ejecución establecido para cada sector urbanizable es como sigue:

	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION
SUSO-1	Sector La Grama	COMPENSACIÓN EN EJECUCION
SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-2	Sector Buenavista	PRIVADO
SUSNO-3	Sector El Molino	PRIVADO
SUSNO-4	Sector La Estrella	PRIVADO
SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-6	Sector San Pedro-Elías Pérez	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-7	Sector San Pedro- Colegio Manuel Galván	PRIVADO
SUSNO-8	Sector San Pedro-Este	PRIVADO
SUSNO-9	Sector El Llanito	PRIVADO
SUSNO-10	Sector Ensanche El Porvenir	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-11	Sector El Roble	PRIVADO
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2	PUBLICO-COOPERACION



3.9.3. SUELO RÚSTICO

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico se ajustarán a las determinaciones del TRLotc-Lenac, así como a lo establecido en los siguientes apartados.

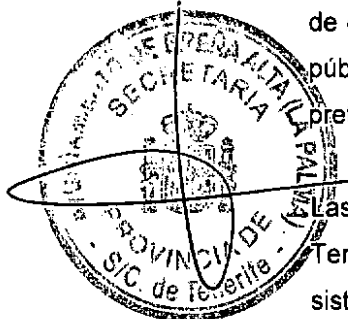
Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

- A Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico y asumidos por el presente PGO, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero, forestal e hidrológico.
- B Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables, como aquellos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo donde se pretendan implantar.



Los usos permitidos y autorizables requerirán de manifestación expresa en este sentido por medio de su Calificación Territorial, aplicada al correspondiente proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con el artículo 27 del TRLotc-Lenac, con la excepción establecida en el artículo 27.6 del TRLotc-Lenac para uso residencial en suelo rústico asentamiento rural o agrícola que cuenten con ordenación pormenorizada.

- C Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico, y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley, tales como usos industriales, turísticos, comunitarios, recreativos, etc., establecidos en el Artículo 67 del TRLotc-Lenac; y la reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales.



Las actuaciones citadas requerirán expresamente de un Proyecto de Actuación Territorial, salvo que se contenga en el PGO la ordenación pormenorizada del sistema general o equipamiento estructurante, así como la excepción establecida en el artículo 63.6 del TRLotc-Lenac para los suelos de protección económica y de poblamiento rural, por la que se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.

De conformidad con el TRLotc-Lenac los usos siguientes sólo requerirán Calificación Territorial, siempre que esté previsto en el presente PGO y en la categoría de suelo rústico dónde se pretenda implantar:

1. Instalaciones para el uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales protegidos, compatibles con los valores que se preservan, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuere preciso.
2. Instalaciones vinculadas a la agricultura y a la ganadería de escasa dimensión, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación con la construcción o la actividad agrícola o



ganadera, en concreto, se podrán realizar, previa la obtención de licencia municipal correspondiente cuando resultara exigible, las siguientes construcciones y actividades:

- Las previstas en el apartado 1 a) del Art. 62 del TRLotc-Lenac.
 - Tareas de restauración agrícola y agropecuarias existentes.
 - Limpieza de los terrenos e instalaciones.
 - Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamiento de escorrentías.
 - Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.
 - Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro sobre la cota natural del terreno, cuya capacidad sea inferior a 1.000 m3.
 - Cuartos de apero que no excedan ni de 25 m2 ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m2.
 - Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.
 - Pequeños almacenes, proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación, cuyas dimensiones no superen los 40 m2 de superficie ocupada, siempre que la distancia entre el suelo y el techo no sea superior a 2 m. En estas edificaciones se deberán utilizar materiales propios del lugar para conseguir la mimetización con el paisaje.
 - Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.
 - Vallados con material transparente de hasta dos metros de alto.
 - Muros de hasta un metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.
 - Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.
3. Establecimientos comerciales, industriales y de servicios, de escasa dimensión.
 4. Instalaciones de deporte al aire libre y acampada, con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad o sin ellas.



5. Establecimientos de Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial y el PTET_{LP}.
6. Establecimientos turísticos de Pequeña Dimensión, dentro de los límites establecidos por la legislación específica que los define y los determinados para el uso turístico en esta Normativa del PGO.
7. La vivienda rural en los asentamientos (RA) ordenados pormenorizadamente por este PGO.

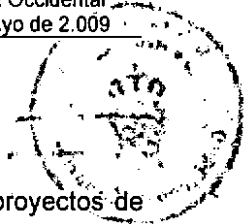
Con carácter general, y para todo tipo de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, además de aquellos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.



3.9.4. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS

El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrá de la siguiente manera:

1. Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable, según las determinaciones del presente PGO, con cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. La inclusión o la adscripción se especifica en el Anexo del Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada para los distintos ámbitos y sectores.
2. Para el caso en que el suelo de referencia no haya sido adscrito o incluido de conformidad con el punto anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación, tales como las obras públicas ordinarias. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.



La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen; o las de este PGO cuando, por las características de los sistemas generales afectados, se determine su directa ejecución mediante proyecto.

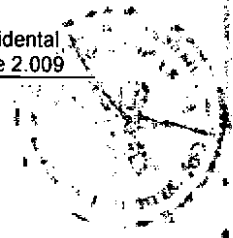
El suelo necesario para las dotaciones previstas se obtendrá mediante su cesión obligatoria y gratuita en los suelos urbanizables sectorizados. En los restantes casos, cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, el suelo necesario para las dotaciones se obtendrá mediante cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, ejecutándose mediante obras ordinarias.

Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO, o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación.

La ordenación de las Dotaciones se establecerá directamente por este PGO.

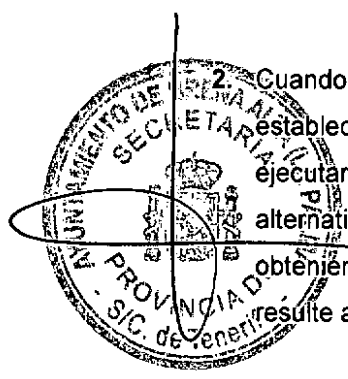
En el Anexo "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión", y en las "Condiciones Particulares de la edificación con usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre, y Ocio-Recreativo" de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos Sistemas Generales y Dotaciones, bien mediante Plan Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa.



3.9.5.- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

El suelo necesario para los Equipamientos Estructurantes, previstos en el presente PGO, en tanto constituyen actuaciones de interés general de iniciativa privada con aprovechamiento lucrativo, se obtendrá de la siguiente manera:

1. Cuando los propietarios del suelo decidan realizar la actuación de "motu proprio" y conforme a las condiciones y limitaciones establecidas en este Plan General contenidas en el anexo del fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión de la normativa urbanística pormenorizada para los distintos ámbitos y sectores, previa ordenación detallada del suelo por el instrumento específico previsto, se ejecutará mediante un proyecto de obras e instalaciones. Si la ordenación del equipamiento estructurante se encuentra contenida en el presente Plan General se ejecutará directamente, sin perjuicio de la necesidad o no de evaluación ambiental.



2. Cuando el Ayuntamiento, en cumplimiento de las previsiones de programación establecidas en este Plan General, y ante la inactividad de los propietarios, decida ejecutar la actuación, se formulará concurso público para seleccionar la mejor alternativa de ordenación y edificación, así como el mayor beneficio público, obteniéndose el suelo por el sistema de EXPROPIACIÓN, costeado por la iniciativa que resulte adjudicataria del concurso y beneficiaria del suelo.

3. Cuando el 50 % de los propietarios del suelo incluidos dentro del área delimitada para equipamiento estructurante en este Plan General manifieste su voluntad de ejecutar el mismo conforme a las condiciones y limitaciones establecidas, el Ayuntamiento deberá igualmente formular concurso público para seleccionar la mejor alternativa de ordenación y edificación, así como el mayor beneficio público, obteniéndose el suelo por el sistema de EXPROPIACIÓN, costeado por la iniciativa que resulte adjudicataria del concurso y beneficiaria del suelo.

La ejecución material de los equipamientos estructurantes se llevará a cabo mediante proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obras o instalaciones ordinarias.



Los proyectos de ejecución de Sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación y urbanización, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen; o las de este PGO, cuando se contenga en el mismo su ordenación pormenorizada, o bien, por las características de los equipamientos estructurantes afectados, se determine su directa ejecución mediante proyectos de obras e instalaciones.

Cuando de la ordenación pormenorizada del equipamiento estructurante resultasen suelos de uso dotacional, se obtendrá mediante cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, ejecutándose mediante obras ordinarias.

La ordenación de los Equipamientos Estructurantes se establecerá bien directamente por este PGO, o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación. La ejecución se realiza normalmente mediante proyectos de obras e instalaciones.

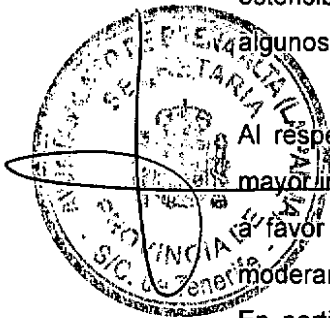




3.10. EVALUACIÓN AMBIENTAL PORMENORIZADA

La presente evaluación ambiental tiene por objeto valorar de forma esquemática los sectores o áreas territoriales del municipio, donde el planeamiento urbanístico propuesto tiene mayor incidencia: Suelo Urbano o Urbanizable; asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas; y Suelo Rústico de Protección Territorial.

La Memoria Ambiental incorporada al Avance del Plan General aprobado en sesión plenaria de 19 de enero de 2.004 se realiza sobre delimitaciones que han sufrido, en general, una ostensible reducción superficial, recomendada en el propio documento, así como, en algunos casos, su desclasificación.



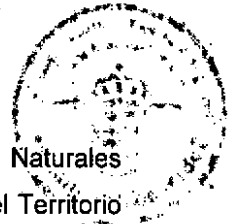
Al respecto conviene advertir y valorar positivamente que algunas de las propuestas de mayor impacto, previstas en el Documento de Avance, han sido reconducidas o suprimidas a favor de la mejora de la calidad ambiental del territorio, lo que obviamente obliga a moderar o eliminar la mayoría de las consideraciones preventivas que hacíamos entonces.

En particular cabe reconsiderar la valoración del Apartado 5 del Capítulo 6: Resumen y Conclusiones: Acorde con lo que inicialmente apuntábamos, se ha reducido la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable; se ha recortado el ámbito de la mayoría de los Asentamientos Rurales, y muchos de los Asentamientos Agrícolas han sido suprimidos o reducida convenientemente su extensión, de acuerdo con los preceptos de las Directrices 63 y 64, respectivamente, de la Ley 12/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

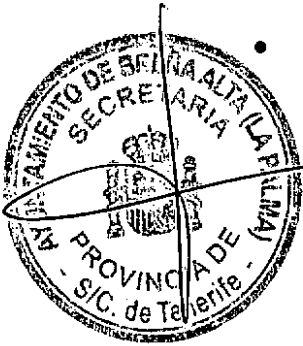
Con el fin de mantener una estructura coherente de esta evaluación con el resto del documento del Texto Refundido, se mantiene el orden establecido en el Plano 3 de "Clasificación y Categorización de Suelos".

Las consideraciones se han estructurado en fichas esquemáticas, para cada una de las cuales se consideran los 5 epígrafes siguientes:

- Características ambientales sinópticas del suelo afectado: Breve descripción ambiental de los suelos afectados y usos actuales del mismo.



- Afeción a Áreas Naturales Protegidas: Si se afectan o no Espacios Naturales Protegidos (Decreto Legislativo 1/2000: T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias).
- Afeción a otras Áreas de Interés Ambiental (natural o cultural): Si se afectan o no otras áreas que gozan de algún tipo de protección natural (LICs, ZEPAS, IBAS) o cultural.
- Observaciones: Consideraciones específicas y cambios más relevantes respecto a las propuestas del avance de planeamiento.
- Impacto Ambiental Previsto: Siguiendo la nomenclatura de la Ley 11/1990, de Prevención del impacto ecológico (Art. 13); se mantienen los cuatro niveles de: Nada Significativo; Poco Significativo; Significativo; y Muy Significativo.



Evidentemente se trata de una valoración "a priori" del planeamiento de desarrollo, establecida en función de criterios tales como: superficie afectada, características de las propuestas a desarrollar, clase de suelo propuesto, grado de continuidad con otras áreas urbanas o urbanizables, características ambientales del suelo afectado, usos actuales, afeción o proximidad a Espacios Naturales Protegidos o Áreas de Sensibilidad Ecológica. No se han evaluado los impactos positivos inherentes a algunas propuestas de actuación, respecto a la situación actual.

- Por último señalar que como resultado del estudio del inventario ambiental que se presenta en el documento aprobado del Texto Refundido de PGO de Breña Alta (según acuerdo COTMAC de 7 de Octubre de 2004) y en relación a la ordenación propuesta, el equipo responsable de los contenidos ambientales del Plan General de Ordenación de Breña Alta considera que no se aprecian indicios de riesgos naturales para la población del municipio.



SUCU-1	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO SAN PEDRO-EL PORVENIR-BUENAVISTA RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El área delimitada posee un alto grado de consolidación edificatoria implantada conforme a la ordenación prevista en el PG del 89. Al margen de las edificaciones e infraestructuras propias del Casco Urbano, habría que significar el suelo de bordes que se incorpora al ámbito. Al Sur, límite con el Barranco Aduares-El Llanito, en la vertiente Norte del mismo aparece una franja de suelo, entre el cauce del barranco y un escarpe abrupto que lo separa de "Los Llanos de San Pedro" más altos, se localizan unos palmerales de Phoenix canariensis, de gran exuberancia y valor paisajístico, independientemente de bancales de medianías en estado de abandono. Al Norte, límite con el Barranco de Los Álamos, la delimitación del Suelo Urbano se realiza hasta el borde de la vaguada sur del barranco, donde las limitaciones topográficas obligan, y apareciendo un conjunto de terrazas escalonadas de cultivos hortenses testimoniales, y la mayoría abandonadas e invadidas de pastizales y matorrales seriales que descienden hasta el cauce del barranco. El límite del Naciente, se realiza con suelo de la Ctra. LP-202 totalmente transformado. El límite superior, del Poniente, se realiza con suelos de cultivos de medianías, actualmente en situación de enjal, así como con el barranco de Bujaz, casi totalmente canalizado. Dentro del ámbito delimitado, cabe destacar el área canalizada del Barranco de Los Álamos, así como el tramo contiguo superior del mismo, cuyo destino es el de Parque Urbano, ocupado actualmente por huertos de cultivo y zonas de matorral y herbazal.</p> <p>El ámbito de desarrollo lineal a lo largo de la travesía urbana LP-202 entre San Pedro y La Concepción, afecta fundamentalmente a zonas edificadas y algún huerto testimonial, que hoy aparece urbanizado. En esta zona, aparecen determinadas especies aisladas de palmeras Phoenix canariensis.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	<p>No se afectan yacimientos arqueológicos, salvo los posibles vestigios que se encuentran en el último tramo del barranco de Bujaz, previsto como Espacio Libre Público.</p> <p>Los palmerales situados en la vaguada Norte del Barranco de El Llanito, que se incluyen dentro del Sistema General de Espacios Libres (Parque y Equipo de Ocio y Deporte).</p> <p>En este ámbito se encuentra el enclave urbano original, de valor histórico, así como de interés cultural formado por la Iglesia de San Pedro, la casa de Panchito, El Ayuntamiento y otras edificaciones catalogadas.</p>
OBSERVACIONES:	<p>Toda la vaguada Norte del Barranco del Llanito, incluyendo los huertos existentes, palmerales y vestigios de edificaciones, así como la vaguada inferior del Barranco de Bujaz, en continuidad con el Sistema de Espacios Libres Públicos previstos en torno a la Plaza de Bujaz, conforman un parque urbano cuya delimitación Sur se realiza mediante una vía prevista, que independientemente de conectar las Ctras. LP-202 y 125, resuelve el encauzamiento del barranco y facilita el acceso y disfrute del parque.</p> <p>El área prevista del Barranco de Los Álamos como parque urbano, ocupa el suelo ya canalizado del mismo, hoy destinado en parte a aparcamientos, y la zona de huertos y laderas barranco arriba, cuya antropización es patente.</p> <p>En la documentación de Avance del Planeamiento se había previsto en la zona inferior, conformada como un llano, un ámbito edificable, que posteriormente decidió eliminarse por razones de riegos de riada.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUCU-2	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO LA CUESTA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	El área delimitada posee un alto grado de consolidación edificatoria implantada conforme a la ordenación prevista en el PG del 89, y sobre todo la consolidación histórica producida sobre el antiguo Camino Real. En el actual PGO se incorporan la totalidad de edificaciones situadas en el extremo inferior del ámbito, en continuidad con el suelo de Calcinas en Santa Cruz de La Palma, así como una parcela que el Ayuntamiento ha previsto para la promoción de vivienda pública. También se incluye el suelo ocupado por el Parque Botánico y Faunístico "Maroparque". Al margen de las edificaciones e infraestructuras propias del Casco Urbano, sólo se encuentra algunos huertos testimoniales invadidos de hierbas y matorrales.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Por el Sur, el ámbito de Suelo Urbano se encuentra limitado por el Barranco del Galeón categorizado como Suelo Rústico de Protección Hidrológica
OBSERVACIONES:	El parque Botánico y Faunístico, ocupa la ladera Norte del Barranco del Galeón, lindando con el Monumento Natural Risco de La Concepción. Dispone de todas las autorizaciones administrativas para su funcionamiento, por lo que este PG ha de recogerlo
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUCU-3	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO PALMASOL 1
	RESIDENCIAL DE REHABILITACION
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El área delimitada posee una casi total consolidación edificatoria implantada en los años 70 conforme a la parcelación de la denominada "Finca Amado" y la elemental ordenación prevista. Se conforma como una pequeña urbanización de muy baja densidad, con edificaciones de una planta de altura, ocupaciones en parcela inferior al 20 %, cubiertas inclinadas de tejas y profusión arbustiva y de jardinería. Se ha considerado "modélica" por la población "germánico-local". Actualmente se han detectado problemas funcionales que precisan una operación de rehabilitación integral.</p> <p>Al margen de las edificaciones e infraestructuras propias del Casco Urbano, habría que significar la importancia de la jardinería y los árboles.</p>
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se encuentra rodeado por suelo altamente intervenido: carretera LP-202, urbanización Palmasol 2 (SUCU-4) y asentamientos rurales de Cuatro Caminos (RAR-10) y San Miguel (RAR-12).
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUCU-4	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO PALMASOL 2
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Se conforma como una expansión o ensanche del ámbito de Suelo Urbano Palmasol 1. Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial del PG 89. Actualmente se encuentra totalmente urbanizado y en proceso de colmatación. El modelo de ordenación se basa en tipologías de edificación abierta residencial de dos plantas de altura, de vivienda unifamiliar aislada y/o agrupada con cubierta inclinada de teja y ocupación entre el 30 y 40%. El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los referentes a la integración paisajística.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Al Oeste de la urbanización, en colindancia con la misma, se localiza un enclave de matorrales relictos, categorizados como Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-3), que hemos denominado "matorrales relictos de Palmasol".
OBSERVACIONES:	<p>Se trata de una urbanización de "Ciudad Jardín" de baja densidad, inadmitida por la Ley de Directrices de Ordenación General.</p> <p>Se encuentra rodeado por el Asentamiento Rural de Cuatro Caminos RAR-10 y por Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (RPA-1E), independientemente del enclave de Protección Paisajística antedicho y el ámbito de Palmasol 1.</p> <p>De una lectura territorial pudiera deducirse una cierta especialización de esta zona para el uso residencial de baja densidad. En el Avance de Planeamiento tramitado se planteaba una expansión de Palmasol 2 hacia el Suroeste, ocupando pocas fincas que se había denominado Palmasol 3 y que disponía de un preconvenio urbanístico suscrito con los propietarios. Su eliminación se produce al entenderse incompatible con la Ley de Directrices.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUCU-5	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO EL LLANITO
	RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	El área delimitada posee un alto grado de consolidación edificatoria, que comprende la edificación lineal histórica producida sobre la Ctra LP-202 y el camino de La Calafata, así como las implantaciones de viviendas públicas protegidas del grupo Cesar Manrique (24 VPO) y San Miguel (50 VPO). Al margen de las edificaciones e infraestructuras propias del Casco Urbano, sólo se encuentra algunos huertos testimoniales invadidos de hierbas y matorrales.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se encuentra rodeado por Suelo Rustico de Protección Agraria Extensiva (RPA-1 _E), así como por los Asentamientos Rurales de (San Miguel RAR-12), Miranda (RAR-4) y La Muralla (RAR-2), quedando limitado por el Norte, por el Barranco de Aduares-El Llanito (RPH).
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco significativo





SUCU-6	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO EL MOLINO
	INDUSTRIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Industrial del PG 89. Actualmente se encuentra totalmente urbanizado y edificado, es decir, totalmente colmatado. El modelo de ordenación se basa en una tipología única de edificación abierta industrial de 8 metros de altura. Su concesión arquitectónica fue unitaria, a excepción del edificio de Equipamiento Comercial, ocupado actualmente por la empresa "Centro de Ahorro San Martín", lo que favorece su integración paisajística, ya de por sí claramente impactante.</p> <p>El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	En el suelo situado al sur del ámbito urbano, al otro lado del camino de El Molino, se localizan dos enclaves de palmeral de gran significación paisajística, que han sido categorizados como reservas paisajísticas RPP-11 y RPP-12.
OBSERVACIONES:	<p>El suelo del cauce del Barranco de Los Álamos que limita el Sector por el Norte, y que ha sido parcialmente terraplenado previa canalización del barranco, se prevé destinarlo a Parque Público (SGLP-2), prolongando la canalización unos 200 metros más aguas abajo.</p> <p>De este modo se podría conseguir una masa arbustiva importante que atenuara el impacto paisajístico producido actualmente por este polígono industrial.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Muy Significativo



SUCU-7	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BAJAMAR 2
	INDUSTRIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Se corresponde con el ámbito ocupado por las instalaciones de la Central Térmica de la empresa UNELCO-ENDESA, y los depósitos de almacenamiento y distribución de combustibles de la empresa DISHELL. Recientemente, mediante la Modificación Puntual al PGO N° 9, se reclasifica este suelo como urbano consolidado y estratégico, sometido a obras de rehabilitación en términos de integración paisajística
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Posee un emisario submarino de vertido de las aguas utilizadas en la refrigeración de equipos.
OBSERVACIONES:	En la década de los 60, a pesar de la oposición mostrada desde S/C de La Palma por múltiples entidades y personas, se decide ubicar en la bahía de S/C de La Palma, en la zona costera, estas instalaciones industriales, muy necesarias para la Isla, pero que condicionan y dificultan notablemente el desarrollo urbanístico de dicha unidad territorial. El Plan Insular de Ordenación, actualmente en tramitación, recomienda la reubicación de estas instalaciones fuera del área de la Bahía
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Muy Significativo

[Handwritten signature and official stamp]



SUCU-8	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BUENAVISTA 1
	INDUSTRIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Industrial del PG 89. Actualmente se encuentra totalmente urbanizado y edificado, es decir, totalmente colmatado. El modelo de ordenación se basa en una tipología única de edificación abierta industrial de 8 metros de altura. Su concesión arquitectónica no fue unitaria como es el caso de El Molino, si bien, la mayor calidad arquitectónicas de las edificaciones y la mayor capacidad de encaje paisajístico de este ámbito, favorecen su integración.</p> <p>Dentro del ámbito delimitado, se incluyen las instalaciones del Hospital Insular y los terrenos que lo rodean, cuya conexión funcional con el polígono industrial se ha resuelto definitivamente.</p> <p>El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.</p>
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	El ajardinamiento y repoblación arbustiva de las áreas que rodean al Hospital, previstas como Espacios Libres Públicos, contribuirían notablemente a la integración paisajística de esta concentración de edificaciones de gran presencia volumétrica.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUCU-9	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO LA GRAMA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Se conforma como una actuación de carácter aislado, que ocupa una loma ancha de interfluvio entre los Barrancos del Humo y de La Hortelana, entre la Ctra. LP-3 y el borde de los Riscos de Bajamar y el Guincho. Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial del PG 89. Actualmente se encuentra totalmente urbanizado y en proceso de colmatación. El modelo de ordenación se basa en tipologías de edificación abierta residencial de dos plantas de altura, de vivienda unifamiliar aislada y/o agrupada con cubierta inclinada de teja y ocupación inferior al 30 %. El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	El Subsector S3 del Plan Parcial de La Grama ha quedado incorporado al LIC Risco de Bajamar ES 7020076. Actualmente se encuentra terminada su urbanización y recibida por el Ayuntamiento. Así mismo, se encuentran en ejecución las obras edificatorias correspondientes a la única parcela edificable de dicho Subsector.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Limita por el Naciente con Los Riscos de Bajamar y El Guincho, clasificados como Suelo Rústico de Protección Paisajística RPP-8, independientemente de los valores Arqueológicos que contiene. Asimismo, se encuentra limitado por Norte y Sur, por los Barrancos de La Hortelana y El Humo (RPH) respectivamente, que albergan comunidades de Tabaibal amargo y de Retamares con higuera.
OBSERVACIONES:	Se observan determinadas implantaciones edificatorias excesivamente impactantes, con alzados al naciente de gran presencia, que contrastan con otras adecuadamente integradas en la urbanización. Se recomienda exigir infografías reales que permitan una valoración previa de las edificaciones.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo.

[Handwritten signature and stamp]



SUCU-10 SGE-4	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO MUELLE PESQUERO EQUIPAMIENTO PORTUARIO
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Se refiere a las instalaciones del Puerto Pesquero y Deportivo, situado paralelamente a la Avda. de Bajamar entre la Playa que lo limita por el Sur y las instalaciones portuarias en Santa Cruz de La Palma. La presencia de valores ambientales viene dada por el contacto con el mar y sus fondos.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No. Se encuentra situado a continuación del Monumento Natural Risco de La Concepción P-7 (RPN-1 _{EXP}) separado del mismo por la Avda. Marítima de Bajamar.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Afecta al Suelo Rústico de Protección del Litoral RPL del Municipio.
OBSERVACIONES:	Su definitiva ordenación se realizará mediante un Plan Especial de la Ordenación de la Infraestructura Portuaria, cuyo ámbito incluiría el de Santa Cruz de La Palma.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUCU-11	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO LA CALDERETA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Se conforma como una actuación de carácter aislado, que ocupa el fondo del Hidrovolcán de La Caldereta. Funcionalmente depende del Municipio limítrofe de S/C de La Palma. Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial del PG 89. Actualmente se encuentra totalmente urbanizado y en proceso de colmatación. El modelo de ordenación se basa en tipologías de edificación abierta residencial de dos plantas de altura, de vivienda unifamiliar colectiva, adosada o agrupada con cubierta inclinada de teja y ocupación variable. El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	Se encuentra afectado directamente por el Espacio Natural P-7 Monumento Natural Risco de La Concepción, categorizado como Rústico de Protección Natural (RPN-1 _{ENP}) en este PGO. Parte de su ámbito se encuentra dentro del espacio, en concreto, el espigón situado al Sur, que se encuentra actualmente muy deteriorado por excavaciones y el Espacio Libre Público perimetral y la vía peatonal de borde vinculada al mismo, ambos localizados al Norte y Oeste del Sector, con afección de algunas edificaciones contiguas. Se dispone de informes jurídico-administrativos, tanto del Excmo. Cabildo Insular de La Palma como de la Consejería de Política Territorial, de los que se deduce la vigencia de las determinaciones del Plan Parcial.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Se encuentra en contacto con dos reservas paisajísticas denominadas RPP-6 (Riscos del Balcón de La Palma), en la parte inferior del Monumento Natural P-7 y RPP-7 (Riscos Inferiores de La Caldereta), situada en el límite del Término Municipal de Santa Cruz de La Palma y junto al Barranco del Galeón.
OBSERVACIONES:	La parcela edificable correspondiente al Espigón incluido dentro del P-7 dispone en esta fecha de Licencia Urbanística para la materialización del Aprovechamiento asignado a la misma por el Plan Parcial. Las obras realizadas en la primera fase (proyecto de 150 viviendas) fueron sumamente agresivas, habiéndose producido desmontes desproporcionados con cortes verticales de terreno superiores a 40 metros, que han generado un impacto irreversible. La razón fundamental de tal desafuero se debió a la implantación de la edificabilidad de un modo extensivo, utilizando una tipología edificatoria de viviendas adosadas, a pesar de que la ordenación prevista en el Plan Parcial permitía localizaciones aisladas, escalonadas, integradas en la Ladera, de vivienda colectiva, liberando gran cantidad de suelo en su estado natural.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Muy Significativo

[Handwritten signature in blue ink]



SUCU-12	SUELO URBANO CONSOLIDADO: AMBITO BAJAMAR 2-URPAL
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Industrial del PG 89, cuya urbanización aún no ha sido recibida por el Ayuntamiento. Actualmente se encuentra prácticamente urbanizado y edificado, es decir, casi totalmente colmatado. El modelo de ordenación se basa en una tipología única de edificación abierta industrial de 8 metros de altura. Su concesión arquitectónica no fue unitaria tal como ocurrió en el Molino, lo que no ha contribuido a su integración paisajística y valoración arquitectónica. Se sitúa en continuidad con el ámbito Bajamar 1 (SUCU-3).</p> <p>El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Al otro lado de la Ctra. LP-2, que lo limita por el poniente, se sitúa la Reserva Paisajística RPP-9 (Risco de Bajamar y el Guincho), así como los yacimientos arqueológicos del Barranco del Humo y la Cueva di Guincho entre otros
OBSERVACIONES:	La calificación industrial de este suelo dentro del PG 89, extendido al Municipio limítrofe de Breña Baja, deviene de la inercia ejercida por el emplazamiento de la Central Térmica de Unelco en los años 60. La superación de este modelo de ordenación en la Bahía de Santa Cruz de La Palma, constituye un planteamiento irrenunciable que ha quedado patentizado en el Plan Insular de Ordenación, en tramitación
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Muy Significativo



SUSO-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO: SECTOR LA GRAMA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	El ámbito ordenado por el Plan Parcial La Grama se conforma como una actuación de carácter aislado, que ocupa una loma ancha de interfluvio entre los Barrancos del Humo y de La Hortelana, entre la Ctra. LP-3 y el borde de los Riscos de Bajamar y el Guincho. Su origen deviene del desarrollo y ejecución de un sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial del PG 89. El Plan Parcial divide al sector en tres fases, de las que, la primera y la tercera se encuentran totalmente urbanizadas, constituyendo el ámbito SUCU-9. El ámbito de esta ficha se refiere a la Fase 2 de dicho Plan Parcial que ocupan la parte central del mismo, entre el tramo intermedio de la Ctra. LP-3 y el borde del acantilado. Los usos previstos son el comercial y el residencial. El modelo de ordenación se basa en tipologías de edificación abierta residencial de dos plantas de altura, de vivienda unifamiliar aislada y/o agrupada con cubierta inclinada de teja y ocupación inferior al 30 %, así como la edificación abierta comercial, de dos plantas de altura y ocupación del 60 %. El ámbito delimitado se encuentra totalmente intervenido, por tanto carente de valores ambientales, salvo los paisajísticos, que obligan a la mejor integración de las edificaciones y a la adopción de medidas correctoras, como zonas de vegetación de porte, cromatismo, etc.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Limita por el Naciente con Los Riscos de Bajamar y El Guincho, clasificados como Suelo Rústico de Protección Paisajística RPP-8, independientemente de los valores Arqueológicos que contiene. Asimismo, se encuentra limitado por Norte y Sur, por los Barrancos de La Hortelana y El Humo (RPH) respectivamente, que albergan comunidades de Tabaibal amargo y de Retamares con higuera.
OBSERVACIONES:	<p>En el ámbito de La Grama 1-A, se observan determinadas implantaciones edificatorias excesivamente impactantes, con alzados al naciente de gran presencia, que contrastan con otras adecuadamente integradas en la urbanización. Se recomienda exigir infografías reales que permitan una valoración previa de las edificaciones.</p> <p>En la ordenación pormenorizada de este sector se prevé un aprovechamiento comercial de cierta relevancia. Dada su estratégica situación, en relación al viario estructurante insular, se han de cuidar la calidad arquitectónica de dichas implantaciones edificatorias, así como las áreas ajardinadas.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUSNO-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA CUESTA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Comprende un conjunto de suelos discontinuos, intersticiales, situados a ambos márgenes de la Ctra LP-202 o Carretera de Las Vueltas en la parte inferior de la zona de La Cuesta, entre el escarpe de borde del Barranco y el ámbito de Suelo Urbano clasificado</p> <p>El suelo se compone de ambisoles lepticos y leptosoles lepticos con moderadas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p> <p>Se caracteriza por la presencia de vestigios de huertos aterrazados invadidos por pastizales de gramíneas.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No.
OBSERVACIONES:	La urbanización prevista se limita al acondicionamiento y dotación infraestructural de la actual Ctra LP-202 en el tramo correspondiente
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUSNO-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR BUENAVISTA
	INDUSTRIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Comprende el área situada al Norte del actual polígono industrial de Buenavista, entre éste y el Camino de La Corsillada, que lo limita por el Norte, y el antiguo aeropuerto de Buenavista y el mismo camino, que lo limita por el Naciente y Poniente, respectivamente. Dentro de esta área se encuentra el Asentamiento Rural de La Corsillada (RAR-14), que no pertenece a este sector delimitado.</p> <p>Más del 50 % de la tierra vegetal existente se ha retirado para cultivos en otras partes de La Isla. Se trata de lubisoles haplicos y cambisoles haplicos de altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental. En las zonas que se ha retirado la cubierta vegetal se han formado hinojales y herbazales subnitrofilos de medianías. Existen en el ámbito unas pocas viviendas rurales aisladas, con algunos huertos de cultivos menores en producción.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se encuentra próximo al Sector el Convento Cisterciense, por lo que en la ordenación pormenorizada del mismo se han de localizar las reservas de Suelo para Espacios Libres Públicos, justamente en la zona frontal al recinto conventual, dicha exigencia se recoge en las fichas de ámbitos urbanísticos y de gestión de este Plan General.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUSNO-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR EL MOLINO	
	TERCIARIO	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Constituye un área limitada por el Este y Oeste por la Ctra. LP-3, dentro de la "horquilla" que el trazado de esta vía forma en el enlace del Molino. Por el Norte lo limita el Barranco de Los Álamos, y linda por el Sur con el Suelo Urbano de San Pedro y nudo de enlace de la LP-3 con la LP-204. Se conforma como un lomo ancho que desciende hacia el Naciente, con una ligera caída hacia el barranco.</p> <p>El suelo se compone de lubisoles haplicos y cambisoles haplicos de altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental, ocupado totalmente por pastizales de gramíneas viváceas.</p> <p>La construcción de la Ctra. LP-3 ha producido importantes vertidos en el barranco, así como cortes verticales en trinchera en todo el perímetro.</p>	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No	
OBSERVACIONES:	<p>Su localización, en continuidad con el Parque Empresarial del Molino, y los Equipamientos Públicos de Medioambiente y Bomberos, así como su directa conexión con el nudo de enlace de la Ctra. LP-3 y la LP-204 de acceso a San Pedro, lo convierten en un enclave idóneo para instalaciones comerciales, logísticas y de equipamiento en general.</p> <p>Su posición elevada respecto a la carretera, obliga a cuidar la implantación edificatoria en el terreno, a efectos de conseguir su adecuada integración paisajística. Esta exigencia se recoge en las fichas de ámbitos urbanísticos y de gestión de este PGO.</p> <p>Este Plan General prevé la canalización de este tramo del Barranco de Los Álamos, en continuidad con el ya canalizado aguas abajo hacia el Este, para su adecuación como "parque público" dentro del SGLP-2 Parque Lineal Barranco de Los Álamos.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo	



SUSNO-4	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA ESTRELLA
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Se sitúa en continuidad con el ámbito lineal de Suelo Urbano Consolidado de La Cuesta. Se corresponde con la finca de D. Luis García, ocupada parcialmente por antiguas edificaciones ganaderas en estado de franco deterioro. La finca aparece conformada como un conjunto de bancales de paredes de piedra seca en buen estado aterrazados sobre la topografía.</p> <p>El suelo se compone por: lubisoles haplicos y cambisoles haplicos, de altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental. Los huertos se encuentran invadidos por herbazales e hinojales.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	Limita por el Naciente por el Espacio Natural Protegido P-7 Monumento Natural Risco de La Concepción.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	La ordenación pormenorizada de este Sector, independientemente de eliminar del borde del risco las edificaciones ganaderas existentes, ha de preservar dicho borde de nuevas edificaciones. Tal exigencia se recoge en las condiciones de las fichas de ámbitos urbanísticos y de gestión.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUSNO-5	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-LA PASIÓN
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende un área intersticial no ocupada de la trama de San Pedro. Se caracteriza por la presencia de huertos de cultivo en regadío, algunos ya abandonados e invadidos por vegetación de herbazal y matorral. Se encuentra rodeada totalmente por suelo urbano consolidado por la urbanización. Los suelos poseen una aptitud edáfica idónea para la agricultura.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se trata de una operación de simple consolidación o "cocido" de la trama urbana, con la particularidad de que constituye el único suelo colindante con el recinto deportivo donde se pueden construir aparcamientos en subsuelo vinculados al mismo, paliándose de este modo la imperiosa necesidad que tienen dichas instalaciones.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



250

SUSNO-6	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-ELIAS PEREZ	
	RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende un área intersticial no ocupada de la trama de San Pedro. Se caracteriza por la presencia de huertos abandonados e invadidos por vegetación de herbazal y matorral. Se encuentra rodeada totalmente por suelo urbano consolidado por la urbanización. Los suelos poseen una aptitud edáfica idónea para la agricultura.	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No	
OBSERVACIONES:	Se trata de una operación de simple consolidación o "cocido" de la trama urbana, con la particularidad de que completa el suelo preciso para el equipamiento escolar Manuel Galván de Las Casas.	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	



SUSNO-7	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVAN
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende un área intersticial, de remate de borde urbano, no ocupada de la trama de San Pedro. Se caracteriza por la presencia de huertos abandonados e invadidos por vegetación de herbazal y matorral. Se encuentra rodeada totalmente por suelo urbano consolidado por la urbanización. Los suelos poseen una aptitud edáfica idónea para la agricultura.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se trata de una operación de simple consolidación y remate de la trama urbana, con la particularidad de que completa el suelo preciso para la ampliación de la guardería infantil. Constituye parte del borde Sur del Núcleo de San Pedro, situado sobre el Parque Urbano de los Palmerales del Llanito, por lo que habrá de cuidarse la implantación edificatoria en dicho borde, debiendo valorarse la misma desde la visión de El Llanito.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUSNO-8	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR SAN PEDRO-ESTE
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende un área intersticial de borde no ocupada de la trama de San Pedro. Se caracteriza por la presencia de huertos abandonados e invadidos por vegetación de herbazal y matorral, actualmente se utiliza como depósito de maquinaria y materiales de construcción. Se encuentra rodeada totalmente por suelo urbano consolidado por la urbanización, menos por el Este que lo hace con el corte vertical en trinchera de la Ctra. LP-3. Los suelos poseen una aptitud edáfica idónea para la agricultura.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	<p>Se trata de una operación de simple consolidación y remate de la trama urbana, con la particularidad de que completa las zonas ajardinadas de entrada al Núcleo de San Pedro desde El Molino y aporta el suelo preciso para equipamientos complementarios para el Centro de Salud Comarcal.</p> <p>Constituye el remate del nacimiento del núcleo de San Pedro, por lo que habrá de cuidarse la implantación edificatoria, cuya valoración habrá de realizarse en una doble visión desde Miranda y el Mirador de La Concepción.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUSNO-9	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. SECTOR EL LLANITO
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende un área intersticial no ocupada de la ordenación del ámbito delimitado. Se sitúa entre la Calle Cesar Manrique, la Ctra. LP-202, la LP-301 y el Suelo Urbano Consolidado que lo limita por el Norte. Se caracteriza por la presencia de huertos en cultivo de riego, y otros los menos, abandonados e invadidos por vegetación de herbazal y matorral. Los suelos poseen una aptitud edáfica idónea para la agricultura.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se trata de una operación de simple consolidación o "cocido" de la trama urbana, con la particularidad de que aporta una importante zona de jardinería y repoblación arbustiva para la integración paisajística del grupo de viviendas Cesar Manrique. El área delimitada presenta unas condiciones adecuadas para la integración paisajística de las edificaciones.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUSNO-10	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR ENSANCHE EL PORVENIR
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Comprende el ensanche natural del ámbito de Suelo Urbano Consolidado del Porvenir, hacia el Norte y Oeste. Ocupa un enclave territorial limitado por el Barranco de Buenavista (Norte), el Camino del Cementerio (Sur), la alternativa viaria LP-3 (Oeste) y la LP-202 (Este). Se conforma como una ligera ladera de pendiente uniforme descendente hacia el naciente con caída igualmente hacia el Barranco. Se caracteriza por la presencia de terrazas abancaladas mediante muros de mampostería en seco, vestigio de una zona de cultivo de medianías y cereales, hoy, en su mayoría, en situación de erial. El suelo posee una aptitud edáfica adecuada.
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Constituye un crecimiento convencional, con una importante reserva de suelo para vivienda pública protegida, así como para dotaciones y equipamientos.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo



SUSNO-11	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR EL ROBLE	
	RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Constituye el remate superior del Núcleo Urbano de San Pedro, limitado al Sur por el Camino del Roble y la Urbanización del mismo nombre; al Norte y Este, por suelo urbano consolidado; y al Poniente por suelo rústico de huertos y edificaciones de viviendas aisladas.</p> <p>Se caracteriza, independientemente de las preexistencias de infraestructuras, por la presencia de vestigios de huertos aterrazados invadidos por herbazales oportunistas.</p> <p>El suelo se compone de lúvisoles haplicos y cambisoles haplicos de altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p>	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No	
OBSERVACIONES:	Se conforma como un entrante de suelo agrícola, poco ocupado por edificaciones, dentro de la trama urbana de San Pedro, cuya consolidación se hace necesaria para su adecuado remate.	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	



SUSNO-12	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO: SECTOR LA CUESTA 2
	RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Constituye un área de ensanche del ámbito consolidado SUCU-2, destinado a la promoción pública de viviendas protegidas. Se caracteriza independientemente de las preexistencias de infraestructuras, por la presencia de vestigios de huertos aterrazados invadidos por herbazales oportunistas. El suelo se compone de lubisoles haplicos y cambisoles haplicos de altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	Se trata de suelos interiores dentro de la traza serpenteante de la carretera conocida como 'Las Vueltas' LP-202, en situación de erial improductivo.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



SUNSE-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATEGICO: AEROPUERTO VIEJO	
	TERCIARIO	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	El ámbito delimitado se corresponde con la parte no ocupada por el trazado alternativo de la LP-3 de las antiguas instalaciones del "Aeropuerto de Buenavista", se trata pues de un suelo acondicionado en plataforma horizontal, que fue pavimentado por el sistema de macadam asfáltico, apareciendo en los bordes pastizales de gramíneas vivaces e hinojales.	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No	
OBSERVACIONES:	Ocupa una situación estratégica, en relación al corredor de transportes Este-Oeste de la Isla, así como al Puerto y Aeropuerto. Su planificación corresponde al Excmo. Cabildo Insular de La Palma a través del Plan Insular de Ordenación.	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	



SUNSD-1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO: BAJAMAR
	TERCIARIO
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	Constituye la franja de suelo existente entre el pie del Acantilado de Bajamar y la Ctra. LP-2 (Avda. de Bajamar). Este suelo ha tenido históricamente un destino diverso, originariamente fajana y callado de mar, después agrícola, posteriormente Campo de Fútbol, y hoy explanada para la construcción de prismas de hormigón. Próximo al mismo, fuera del área clasificada como urbanizable, se sitúa el "Hotel Florida" con sus jardines, hoy con expediente abierto para su declaración como BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	Linda en el extremo Sur con el Espacio Natural Protegido P-7 (Monumento Natural Risco de La Concepción).
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	Al Poniente, linda con El Acantilado de Bajamar, categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística, pero que contiene importantes vestigios arqueológicos. En el extremo Sur, fuera del ámbito delimitado, se sitúa La Cueva de Los Guinchos (RPC-9).
OBSERVACIONES:	Su localización en la Bahía de Santa Cruz de La Palma, en continuidad con la trama urbana de la capital insular, con frente a la Avda. de Bajamar y Playa del mismo nombre, le confiere un rol estratégico territorialmente, por lo que su ordenación corresponde al Excmo. Cabildo Insular de La Palma a través del Plan Insular de Ordenación.
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Significativo.

[Handwritten signature]



RAR-1	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL SAN ISIDRO
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Área homogénea de agricultura extensiva de medianías altas sobre suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental, en convivencia con caseríos y viviendas aisladas. Se puede definir como un área rural convencional donde coexisten las huertas de cultivo con las viviendas construidas en diferentes épocas. El área delimitada se encuentra totalmente antropizada, y en algunas zonas podría hablarse de un proceso de urbanización convencional en "ciudad jardín", apareciendo sin embargo otros de clara componente rural. La apertura de la Ctra. LP-205 (Ctra. de San Isidro), modificó claramente las pautas de direccionalidad e intensidad del crecimiento.</p> <p>Posee una densidad de 4,76 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No No afecta a áreas con potencialidades arqueológicas
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, el área de San Isidro se categorizaba en: Asentamiento Rural, Asentamiento Agrícola y Protección Territorial, según el nivel de densidad residencial, ruralidad, o bien suelos no ocupados por edificación, respectivamente.</p> <p>Con respecto a dicho Avance se ha recortado sensiblemente el ámbito de Asentamientos. Dicha redelimitación se realiza con forme a las observaciones contenidas en la Memoria Ambiental y las realizadas por la Comisión de Seguimiento de la DGOT, excluyéndose fundamentalmente el suelo exterior no ocupado por edificaciones y categorizando el RPT como RPA-1E. Asimismo se eliminan totalmente las áreas categorizadas como Asentamiento Agrícola, que en parte se incorporan a la delimitación de Asentamiento Rural convenido.</p> <p>Es significativa, la exclusión realizada del área de viviendas diseminadas que se apoya en el camino de Las Ledas, límite intermunicipal con Breña Baja ya que en dicho municipio, el suelo colindante se recoge como Asentamiento Rural.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 436 vdas. sobre las 375 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-2	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL LA MURALLA
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Pequeño enclave de viviendas rurales estructurado sobre el Camino de la Unión o de la Muralla, y posteriormente, en los años 60, potenciado por la construcción del grupo de las 24 viviendas de El Llanito (Hoy Calle Cesar Manrique) incorporado al ámbito del Suelo Urbano de El Llanito (SUCU-5)</p> <p>Posee una densidad de 8.09 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta</p> <p>Se trata pues, de un Asentamiento tradicional de viviendas de residencia permanente desvinculadas de la economía agrícola, pero que poseen huertos vinculados 'de coles y verduras', equivalente al jardín vinculado a la vivienda urbana extensiva</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No No afecta a áreas con potencialidades arqueológicas
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se incorporaban al Asentamiento, con la finalidad de acoger el crecimiento natural, algunas parcelas perimetrales no ocupadas. La DOG 63.a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 24 vdas. sobre las 22 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-3	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL EL LLANITO
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento lineal que discurre de mar a cumbre, disponiéndose las edificaciones en un estrecho lomo formado en el interfluvio de los dos barranqueros de Melchora, a ambos márgenes del Camino Municipal del mismo nombre.</p> <p>Posee una densidad de 7,75 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	El suelo que lo limita por el Norte, constituye la ladera Sur de la Vaguada del Barranquero de Melchora categorizado como Suelo Rústico de Protección Natural (RPN-5 _{1A}).
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recorta en la parte superior del Asentamiento, un pequeño tramo previsto a ambos márgenes del Camino. La DOG 63 a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63 b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 26 vdas sobre las 25 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-4	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL MIRANDA
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Área homogénea donde conviven los huertos de cultivo con las viviendas, estructurado inicialmente sobre los antiguos caminos de Miranda, Lemus y Las Fallas, y posteriormente sobre la Ctra. LP-202 (antigua carretera general del Sur). Constituye la expansión hacia el Sur del Núcleo de El Llanoito, recogido como urbano en este Plan General.</p> <p>Posee una densidad de 5,50 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recorta una amplia zona hacia el Sur que llegaba hasta el Camino del Morro, eliminándose asimismo otros suelos no ocupados por edificaciones. La DOG 63 a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 85 vdas. sobre las 75 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-5	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL LOMO GRANDE
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento lineal zigzagueante que discurre de mar a cumbre, disponiéndose las edificaciones en la vertiente Norte del estrecho lomo formado en el interfluvio de los Barrancos de Melchora y Aguacencio, a ambos márgenes del Camino del Lomo Grande. La vertiente Sur del lomo, no ocupada, se categoriza de Protección Agraria Extensiva RPA-2, dadas las excelentes características del suelo compuesto por cambisoles lepticos, luvisoles lepticos y leptosoles, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 5,31 vdas/ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. El suelo que lo limita por el Norte, constituye la vaguada del Barranco de Aguacencio, categorizado de Protección Hidrológica (RPH), pero que contiene valores naturales.
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recogía una amplia área que abarcaba todo el lomo como Asentamiento Agrícola. La DOG 63 y 64, obligan a su consideración como Asentamiento Rural y a la reducción de su delimitación, limitándose al perímetro definido por las viviendas existentes evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 30 vdas, sobre las 27 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-6	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL AGUACENCIO
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Constituye un área homogénea, de topografía plana, ubicada en la parte más ancha del Barranco de Aguacencio, al Norte del camino del mismo nombre que discurre junto al cauce actual. Se sitúa en continuidad con el Suelo Urbano de San Pedro. Se puede definir como un área rural convencional donde conviven las huertas de cultivo con las viviendas aisladas construidas en diferentes épocas.</p> <p>Los suelos donde se asienta son luvisoles haplicos y cambisoles haplicos, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No.
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. Se encuentra limitado por el Sur por el cauce del Barranco de Aguacencio (RPH) y por el Norte por la ladera Sur de la vaguada de dicho barranco.
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, no se produce un recorte significativo, si bien se recogía como Asentamiento Agrícola.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 13 vdas. sobre las 12 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-7	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL TOPO LOMO – EL ROBLE
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El camino de Topo Lomo discurre por el borde o coronación de la ladera Norte del Barranco de Aguacencio. El asentamiento que lleva su nombre se estructura linealmente, de mar a cumbre disponiéndose las edificaciones en el margen norte del camino.</p> <p>Los suelos donde se asienta son luvisoles haplicos y cambisoles haplicos, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 6,99 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. El suelo con quien limita por el Sur, es la ladera del Barranco de Aguacencio (RPN-5 _{1A}).
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, no se produce un recorte significativo, si bien se recogía como Asentamiento Agrícola.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 62 vdas, sobre las 57 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-8	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL BOTAZO
	RESIDENCIAL RURAL

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El lomo de Botazo, comprende la parte superior del interfluvio entre los Barrancos de Bujaz (al Sur), y de Los Álamos (al Norte). Originariamente se estructuraba sobre los caminos de "El Roble" y "de Payos", que discurrían de mar a cumbre en continuidad. La apertura de la Carretera LP-3, conexión principal entre las vertientes insulares, modifica tanto la direccionalidad como la dinámica de crecimiento. En el área delimitada, los suelos son cambisoles lepticos, luvisoles lepticos y leptosoles con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental. En la zona más alta del Asentamiento, los suelos se toman en baja potencialidad agrícola y baja calidad ambiental. Se puede definir, como un área de convivencia armónica entre los huertos de cultivo y las viviendas.</p> <p>Posee una densidad de 6,03 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No El suelo situado al Norte del área delimitada se ha categorizado como Rustico de Protección Natural (RPN-4 _{RBN})
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, independientemente de producirse una reducción notable del área delimitada de Asentamientos, que en su mayoría era Asentamiento Agrícola, se categoriza todo como Asentamiento Rural.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima de 121 vdas., sobre las 107 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-9	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL LAS LEDAS
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento estructurado en un cruce de caminos: Ctra. LP-202, Camino de Las Ledas y Camino del Morro. Disposición lineal de las edificaciones sobre dichas vías. Convivencia de los huertos de cultivo con las viviendas.</p> <p>El suelo se encuentra constituido por cambisoles esqueléticos y leptosoles con baja potenciaabilidad agrícola y baja calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 4,19 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No Al Este de este Asentamiento se sitúa una reserva paisajística denominada RPP-2 (Relicto boscoso de Las Ledas).
OBSERVACIONES:	<p>El Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, delimitaba en esta zona un solo Asentamiento Agrícola con una extensión notablemente superior. Las DOG 63 y 64, obligan a su reconsideración.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima de 45 vdas., sobre las 36 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-10	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL CUATRO CAMINOS
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento discontinuo, estructurado sobre el Camino del Brezal, la Ctra. de San José, El Camino vecinal del Zumacal (hoy LP-204), y el Camino de Palmasol 2.</p> <p>El suelo se encuentra constituido por cambisoles esqueléticos y leptosoles con baja potenciaabilidad agrícola y baja calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 5,42 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No Al Noroeste del Asentamiento se localiza una reserva paisajística denominada RPP-2 (Relicto boscoso de Las Ledas).
OBSERVACIONES:	<p>El Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, delimitaba en esta zona un solo Asentamiento Agrícola con una extensión notablemente superior. Las DOG. 63 y 64, obligan a su reconsideración.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 127 vdas., sobre las 111 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo



RAR-11	SUELO RUSTICO. ASENTAMIENTO RURAL EL MOLINO
	RESIDENCIAL RURAL
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Pequeño enclave de 44 viviendas situado a ambos márgenes del Barranco de El Llanito, estructurado sobre la Ctra. LP-204 (Camino vecinal de El Zumacal). Se encuentra partido por el Barranco de El Llanito.</p> <p>El suelo se encuentra constituido por cambisoles esqueléticos y leptosoles con baja potencialidad agrícola y baja calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 8,651 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No Al Este del Asentamiento se localizan dos reservas paisajísticas denominadas RPP-12 y RPP-13 (Palmerales de El Molino)
OBSERVACIONES:	<p>El Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, delimitaba parte de esta zona como Asentamiento Agrícola. Las DOG. 63 y 64, obligan a su reconsideración.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 21 vdas., sobre las 20 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo