



ÁREA ESPECIALIZADA 7 - TERCIARIA BAJAMAR

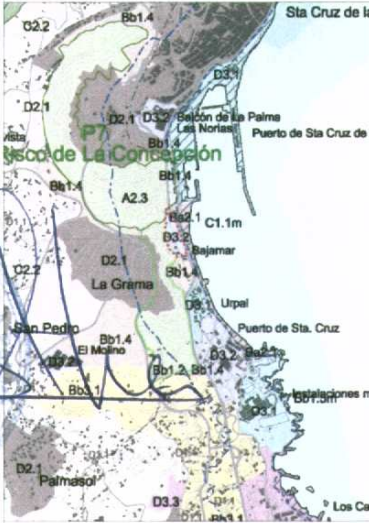
DATOS GENERALES

Zona CI: D3.2 - Área especializada de actividad terciaria
 Superficie: 2,87 ha
 Municipio: Breña Alta
 Sistema funcional: Este
 Contexto: Insular



CONDICIONES

Clase y categoría de suelo
 Clase y categoría de suelo a redimir por el Plan General: suelo urbano terciario.
 Instrumentos de planeamiento
 Clasificación mediante PGO
 Desarrollo mediante Planos Parciales.
 Programa
 -Área terciaria: oficinas, parque empresarial, almacenes, áreas recreativas y culturales.
 Servicios complementarios: aparcamiento, mantenimiento, seguridad, restauración, ...
 Condiciones particulares
 -Acceso: Garantizar en la ordenación del sector las relaciones de acceso desde la vía LP-2 de idéntico con el buen funcionamiento de la misma.
 -Entorno y ordenación ambiental: Necesidad de reforzar los existentes de áreas, e integrar la vegetación en el diseño del espacio.
 -Tipología: Necesidad de garantizar las condiciones mínimas de los viviendas construidas en su función de puerto o la capital desde el aeropuerto. Necesidad de mantener y mejorar las condiciones postales con el núcleo residencial.
 -Otras: Necesidad de vincular la ordenación del sector a los criterios comunes previstos en la ordenación del territorio insular en el acceso de la Capital Insular.
 Condiciones ambientales
 Se deberá prestar especial atención a la integración ambiental y paisajística en relación a los valores naturales, geomorfológicos y paleontológicos, con especial énfasis en las zonas de nidificación de especies de aves raras protegidas, así como de las mariposas silvestres que deberán tenerse en cuenta con las prescripciones de la Administración ambiental y los recogidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Insular.



DESCRIPCIÓN

Área especializada destinada a las actividades industriales y logísticas vinculadas al sistema del puerto de Santa Cruz de La Palma.
 La delimitación de este ámbito responde a la voluntad del Plan Insular de reestructurar las áreas industriales y logísticas del Puerto y su entorno y a la necesidad de potenciar y mejorar el funcionamiento de las puertas de acceso a la isla.
 El ámbito se sitúa en proximidad al puerto, alejando de él de la zona urbana, la zona de sistema portuario y la zona logística, y reconoce la relación funcional que los vincula. La accesibilidad, clave en la delimitación del área, se estructura a partir de la red vial.

Ámbito de actuación con carácter ambiental	Ámbito de actuación con carácter urbanístico	Ámbito de actuación con carácter ambiental	Ámbito de actuación con carácter urbanístico
<ul style="list-style-type: none"> B1.1 Zona Verde B1.2 Zona Verde B1.3 Zona Verde B1.4 Zona Verde B1.5 Zona Verde B1.6 Zona Verde B1.7 Zona Verde B1.8 Zona Verde B1.9 Zona Verde B1.10 Zona Verde B1.11 Zona Verde B1.12 Zona Verde B1.13 Zona Verde B1.14 Zona Verde B1.15 Zona Verde B1.16 Zona Verde B1.17 Zona Verde B1.18 Zona Verde B1.19 Zona Verde B1.20 Zona Verde 	<ul style="list-style-type: none"> B2.1 Zona Industrial B2.2 Zona Industrial B2.3 Zona Industrial B2.4 Zona Industrial B2.5 Zona Industrial B2.6 Zona Industrial B2.7 Zona Industrial B2.8 Zona Industrial B2.9 Zona Industrial B2.10 Zona Industrial B2.11 Zona Industrial B2.12 Zona Industrial B2.13 Zona Industrial B2.14 Zona Industrial B2.15 Zona Industrial B2.16 Zona Industrial B2.17 Zona Industrial B2.18 Zona Industrial B2.19 Zona Industrial B2.20 Zona Industrial 	<ul style="list-style-type: none"> B3.1 Zona Industrial B3.2 Zona Industrial B3.3 Zona Industrial B3.4 Zona Industrial B3.5 Zona Industrial B3.6 Zona Industrial B3.7 Zona Industrial B3.8 Zona Industrial B3.9 Zona Industrial B3.10 Zona Industrial B3.11 Zona Industrial B3.12 Zona Industrial B3.13 Zona Industrial B3.14 Zona Industrial B3.15 Zona Industrial B3.16 Zona Industrial B3.17 Zona Industrial B3.18 Zona Industrial B3.19 Zona Industrial B3.20 Zona Industrial 	<ul style="list-style-type: none"> B4.1 Zona Industrial B4.2 Zona Industrial B4.3 Zona Industrial B4.4 Zona Industrial B4.5 Zona Industrial B4.6 Zona Industrial B4.7 Zona Industrial B4.8 Zona Industrial B4.9 Zona Industrial B4.10 Zona Industrial B4.11 Zona Industrial B4.12 Zona Industrial B4.13 Zona Industrial B4.14 Zona Industrial B4.15 Zona Industrial B4.16 Zona Industrial B4.17 Zona Industrial B4.18 Zona Industrial B4.19 Zona Industrial B4.20 Zona Industrial

boc-a-2011-067-1672



CONDICIONANTES AMBIENTALES

- APARTADO 4.3 DE LA MEMORIA AMBIENTAL.
- CUADRO DE VALORACIÓN AMBIENTAL. RESUME LOS CUADROS DE EFECTOS, MEDIDAS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.
- APARTADO 7.1.3.3. DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA) DEL PIOLP.

APARTADO 4.3 DE LA MEMORIA AMBIENTAL.



4.3 Medidas para minimizar el impacto potencial de las actuaciones del PIOLP

Las medidas de las actuaciones del Plan Insular se detallan en el apartado 7 del Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y en el cuadro de Valoración Ambiental anexo a la Memoria Ambiental. Para evitar iteraciones innecesarias se hace aquí referencia únicamente a las medidas que afectan a las propuestas del Plan Insular con mayor impacto potencial, de acuerdo con el apartado anterior (4.1).

**ANEXO A LA MEMORIA AMBIENTAL.
CUADRO DE VALORACIÓN AMBIENTAL. RESUMEN LOS
CUADROS DE EFECTOS, MEDIDAS Y EVALUACIÓN
AMBIENTAL.**



ÁREA ESPECIALIZADA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (INDUSTRIAL, TERCIARIA, LOGÍSTICA Y AGROPECUARIA.

POLÍGONOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y LOGÍSTICOS

EFECTOS	T.3 ÁREA ESPECIALIZADA, TERCARIA. BAJAMAR	T.4 ÁREA ESPECIALIZADA, TERCARIA DE BUENAVISTA.
ENP-ACE Red Natura 2000	500 (1,2,3)	500 (1,2,3)
Población y Salud humana.		
Fauna.		
Nidificación.		
Flora.		
Gea.		
Recursos Hídricos		
Ambiente Atmosférico.		
Paisaje.		
Eficiencia Energética y ER.		
Residuos.		
Litoral		

* Por tratarse de actuaciones genéricas no se localizan en el plano P.7 Evaluación de las consecuencias Ambientales

Protección:

- 1 ENP Espacio Natural Protegido
- 2 ASE Área de Sensibilidad ecológica
- 3 LIC - ZEC Lugar de Importancia Comunitaria - Zona de Especial Conservación
- 4 ZEPA Zona de Especial Protección para las Aves

500 A menos de 500m de un espacio con figura legal de protección.
Se indica entre paréntesis el espacio de proximidad (x)

Efecto positivo
Efecto moderado
Efecto negativo
No se considera

* De acuerdo con el RD Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, es potestad del órgano ambiental competente determinar la necesidad de someter al trámite de Evaluación ambiental a cualquier proyecto que pueda afectar directa o indirectamente a os espacios incluidos en la Red Natura 2000 (art.3, 2b) o bien a cualquier proyecto público o privado comprendido en el anexo II del citado decreto, sin menoscabo de que se recabe la realización de informes o estudios ambientales complementarios que no provengan de la citada ley.

CRITERIOS DEL PIOLP

El PIOLP reserva suelo para las áreas de actividad económica de relevancia insular y aquellas cuyo emplazamiento se ha previsto en discontinuidad respecto a los actuales suelos urbanos. Se prevé su localización en función del papel de cada una de ellas:



Nivel insular. La ubicación se ha determinado en función de:

- Posición en proximidad a puerto y/o aeropuerto.
- Accesibilidad. Con acceso directo a través de vía principal existente o prevista
- Localización en áreas donde presten servicio a mayor cantidad de población.

Nivel intermunicipal en todos los sistemas funcionales. La ubicación se ha determinado en función de:

- Posición.
- Accesibilidad.
- Valoración de los usos actuales.

Prioridad a aquellos emplazamientos que, cumpliendo con los anteriores criterios, cuentan ya con algún tipo de instalación o previsión por parte del planeamiento municipal.

Nivel municipal. Para las áreas especializadas municipales el PIOLP establece criterios para los planes generales:

- Áreas de actividad en todos los municipios.
- Localización preferente en los polígonos existentes y sus eventuales ampliaciones.
- Siempre que sea posible en continuidad con los núcleos urbanos.
- Posibilidad de disponer de áreas de actividad integradas en núcleos urbanos con independencia de las indicadas por el PIOLP a nivel intermunicipal o insular.

VALORACIÓN AMBIENTAL

Las áreas especializadas económicas se ubican mayormente en relación a grandes infraestructuras y equipamiento insulares, ciudades y/o ejes viarios principales. Su efecto es moderado, en tanto que no afectan zonas protegidas por la legislación, ni de especial interés florístico ni faunístico, con la excepción de la ampliación del polígono existente en Barlovento que afecta a LIC y, en menor medida, Breña Alta y Puntagorda, que afectan un ámbito con valores florísticos y florísticos y faunísticos, respectivamente; en estos casos, como mínimo, se deberán contemplar medidas específicas para disminuir su impacto potencial sobre el medio.

MEDIDAS.

Son de aplicación las medidas genéricas definidas en apartado 4.4 de la Memoria Ambiental.

Medidas específicas:

- Los procedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje.
- Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente a la vía de referencia con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación.
- La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.
- Los Planes parciales determinarán, y los proyectos de urbanización concretarán, las instalaciones necesarias que permitan el correcto saneamiento, así como la reutilización de aguas residuales (grises) y pluviales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas.

EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Cabe evaluar positivamente el impacto de las áreas especializadas económicas, a excepción de la posible ampliación del Polígono industrial de Barlovento que se sitúa sobre LIC, cuya valoración depende del preceptivo estudio de impacto ambiental, y las medidas correctoras que en su caso se determinen. Las actuaciones en el interior de zonas de la Red Natura 2000 deberán someterse al trámite de Evaluación ambiental (anexo I), y las que afecten potencialmente zonas de interés florístico y faunístico deseablemente también.

La valoración general positiva se refiere a su implantación en relación con los núcleos urbanos y ejes viarios (zonas D y C), y su disposición alejada (excepto Barlovento) de Espacios Naturales Protegidos.

APARTADO 7.1.3.3. DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA) DEL PIOLP



7.1.3.3 Áreas especializadas económicas

- a) El PIOLP no localiza las áreas especializadas de actividad económica en espacios de interés ambiental (Zonas A o Ba PORN), ni colindantes con estas zonas, sin embargo en la localización de actividades concretas se evitarán los posibles efectos indirectos sobre dichos espacios, excepto que por las condiciones de servicio, y justificación de estudios de otros emplazamientos potenciales, se genere un claro beneficio social y económico y un menor impacto ambiental evidente sobre la biota, los elementos geomorfológicos y/o el paisaje. (Medida preventiva y reductora)
- b) Los procedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje. (Medida preventiva)
- c) Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente a la vía de referencia con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación. (Medida correctora-reductora)
- d) Valorar el aprovechamiento residual del metano o, en su defecto, su combustión, para reducir las emisiones atmosféricas y el consumo energético de las plantas. (Medida correctora y reductora)
- e) La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia, metanización u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo. (Medida reductora).
- f) Los PGO determinarán y los proyectos de urbanización concretarán las instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas. (Medida reductora).

TOMO V. NORMATIVA.**ART. 255.2, 3 y 6 DE LA NORMATIVA DEL PIOLP****Artículo 255. Zona D3.2 Área Especializada de Actividad Económica. Planeamiento. (ND)**

.../...

2. El ámbito territorial definido como suelo urbanizable podrá ser inferior a las áreas incluidas en la zona D3.2 siempre que esté incluida dentro de ella. El ámbito restante se incluirá en la categoría de suelo rústico que corresponda, estableciendo una subcategoría propia en la que se indique su condición de Zona de Ordenación Territorial D3.2 y estableciendo las condiciones de protección necesarias para evitar posibles transformaciones que pudieran incidir en su futuro desarrollo.

3. El Planeamiento urbanístico podrá ajustar los límites siempre que se justifique en base a una mayor precisión en relación a referencias físicas existentes, tales como caminos, parcelario, incidentes geográficos; o proyectadas, como en el caso de nuevas vías u otras infraestructuras territoriales. Se considerarán ajustes siempre que no superen el 5% de la superficie.

.../...

.../...

6. Los Planes Generales establecerán los parámetros urbanísticos para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales de las áreas de actividad económica de acuerdo con las condiciones específicas del lugar, de las actividades previstas y de la relación entre ellas, regulando como mínimo condiciones:

- a) De acceso y de viario interno, evitando accesos directos desde la red principal a las parcelas, estableciendo áreas de aparcamientos en la proximidad de los accesos, minimizando las aperturas de nuevas vías, los movimientos de tierra y la presencia de muros, para los que se establecerán condiciones de altura en función de las características del lugar.
- b) De inserción topográfica de la infraestructura y de las edificaciones, evitando grandes movimientos de tierra y la presencia de grandes explanaciones.
- c) De los bordes del ámbito con el suelo rústico, garantizando el estudio del mismo y su adaptación a los criterios definidos en este plan para la inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizable y asentamientos rurales.
- d) Paisajísticas del conjunto, atendiendo a la inserción en el medio en que se ubique y estableciendo condiciones de urbanización, disposición de espacios libres, arbolado y vegetación que relacionen la imagen con el entorno rústico, atendiendo especialmente

a las visuales desde la carretera de referencia y desde puntos de especial dominio visual del área económica.

- e) Paisajísticas de las edificaciones, evitando los impactos generados por las instalaciones de gran superficie o altura. Salvo excepciones justificadas por la especial topografía de determinados ámbitos, los edificios no superarán una planta, con la altura adecuada al uso concreto de la instalación, admitiéndose la adaptación a la pendiente media la construcción por debajo del cuerpo principal, en el sentido de la pendiente. Por las especiales condiciones topográficas de La Palma, la ordenación pormenorizada de las áreas de actividad económica desarrollará con el máximo detalle las condiciones de adecuación topográfica de las obras de urbanización y de las edificaciones.
- f) Ambientales, que garanticen la aplicación de las medidas definidas en este artículo.
- g) De desarrollo de los distintos planes parciales, concretando temporalidad, fase u otros parámetros de gestión relevantes para el desarrollo de los sectores.

ART. 256.3 DE LA NORMATIVA DEL PIOLP

Artículo 256 Zona D3.2 Área Especializada de Actividad Económica. Usos. (ND).

3. Sin perjuicio de las actividades preferentes u obligadas definidas en las correspondientes fichas (Fichas de AE-1 a AE-17) y de acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en el Título XII de estas Normas, se definen los siguientes usos para la zona D3.2:

- a) Principal:
- Productivo, logístico y de almacenamiento en todas sus categorías, incluyendo los correspondientes equipamientos e infraestructuras. Estos usos pueden verse limitados en determinados ámbitos o tener la consideración de compatibles complementarios.
- b) Compatibles complementarios:
- Terciario en todas sus modalidades.
- c) Compatibles autorizables:
- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, equipamientos e infraestructuras.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo II y III, previstos por el Plan General, con ordenación pormenorizada del propio plan o del planeamiento que corresponda.

- En los casos de preexistencias residenciales específicamente citadas en las correspondientes fichas, el Plan General establecerá las condiciones de permanencia o transformación o delimitará los ámbitos residenciales en la clase y categoría que corresponda.

e) Prohibidos:

- Se considerarán usos prohibidos los no específicamente previstos en los apartados anteriores. En particular se prohíben los usos de ganadería estabulada en todas sus categorías, extractivos, nuevos usos residenciales y turísticos, excepto hoteleros.





4. ADECUACIÓN AL PIOLP DE LAS CONDICIONES DEL PGO RESPECTO A LOS SECTORES SUNSE-1 "AEROPUERTO" Y SUNSD- 1 "BAJAMAR".



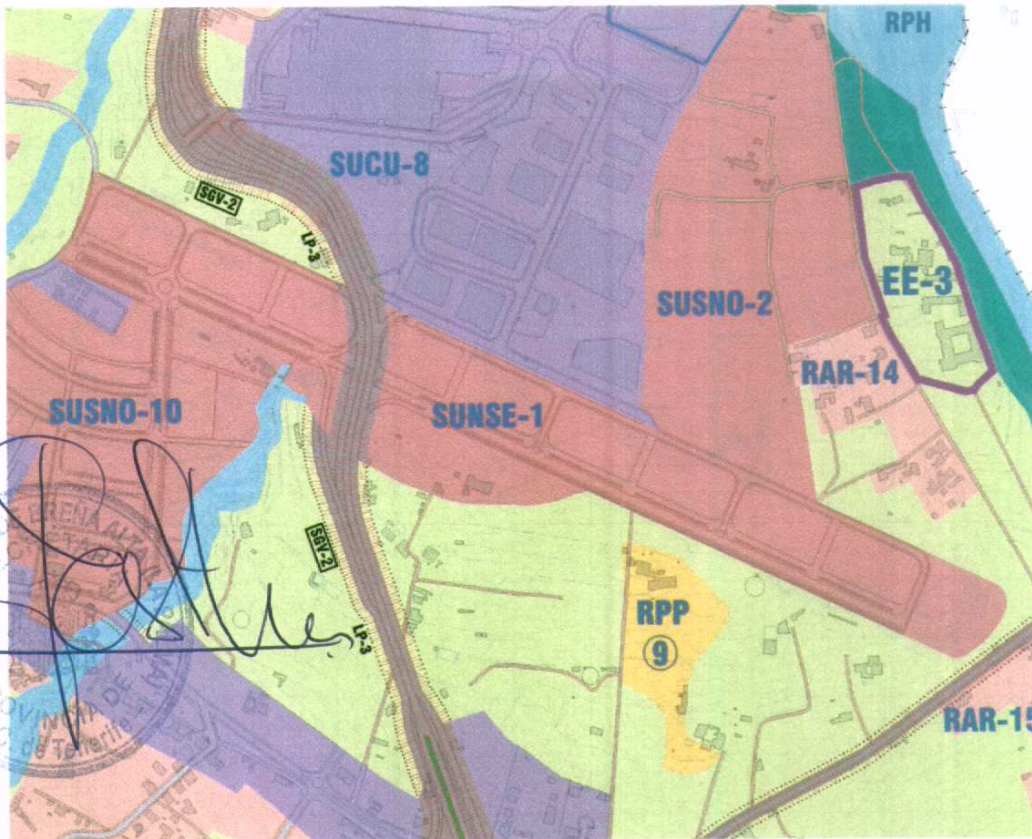
FICHA SECTOR SUNSE-1 "AEROPUERTO".



ESTRATEGICO		TERCIARIO	
SECTORES SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
SUNSE-1	Sector Aeropuerto Viejo	SECTORIZACION Y P.P.	Art. 69 TRLotc-Lenac



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SECTOR AEROPUERTO VIEJO	SUNSE-1
	PLAN PARCIAL 13	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

DESCRIPCIÓN.

Sector incluido dentro del "Área Especializada -1- Industrial y Terciaria de Buenavista" del PIOLP, destinada principalmente a actividades terciarias, relevantes para el desarrollo socioeconómico insular y regional. Su previsión obedece al reconocimiento de su ubicación estratégica en relación al espacio de centralidad del Hospital, a la posición central dentro del Sistema Este, y al Área de oportunidad que ocupa el antiguo Aeropuerto de Buenavista, así como a las condiciones de accesibilidad estructurada a partir de la red insular de nuevo trazado LP-3 que facilita el acceso desde un punto central.

Se conforma como una pieza de conexión entre los ámbitos Este y Oeste de La Isla, potenciadora de las sinergias entre actividades estratégicas, terciarias, servicios e infraestructuras.

CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

- El esquema de ordenación adoptado en los planos de Categorización de Suelo tiene carácter de simple recomendación.
- Se considera prioritario en la ordenación la previsión de un área peatonal relevante en el lateral Este del Sector.
- En la sectorización y posterior ejecución del Sector, habrá de considerarse la solución viaria definitiva de la Carretera LP-3 prevista en el PIOLP y a su vez contenida en el Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma. Si la sectorización y posterior ejecución del Sector se produjese con anterioridad a la ejecución del Sistema General Viario (SGV-2), se habrá de reajustar provisionalmente el enlace existente desde la actual carretera LP-3, no condiciona el desarrollo de esta área estratégica.
- En la parte del extremo Sur del área que se encuentra bajo la zona de influencia de la superficie cónica de la servidumbre aeronáutica, se establece una altura máxima a cornisa de 11, 00 m., dicha limitación viene derivada del informe que el Ministerio de Fomento emite a este PGO.
- En la ordenación pormenorizada del Sector se preverá un intercambiador insular, que conforme al Art. 114.2 b) de la Normativa del PIOLP, constará, como mínimo de los siguientes elementos:
 - Estación de guaguas con punto de información.

- Estación de Taxis o servicio equivalente.
 - Aparcamientos de vehículos.
 - Relación con otros servicios.
- El dimensionado del Sistema Viario Sectorial, habrá de realizarse considerando el Sector Industrial colindante por el Oeste (SUSNO-2), con el que deberá preverse una conexión viaria rodada, dimensionada a las necesidades del Sector.
 - Parte de los terrenos situados entre el Asentamientos Rural RAR-14 y la cabecera Norte del antiguo Aeropuerto de Buenavista, clasificados como Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e), incluidos dentro de la zona de ordenación territorial D3.2 perteneciente al "Área especializada 1 Industrial y Terciaria Buenavista (actividad económica)", **en el trámite de sectorización**, para su adecuación a las previsiones del PIOLP, habrán de ser incluidos dentro del Sector SUNSE-1, de modo tal que la superficie total que destine el Plan General a los usos de actividad económica previstos en el PIOLP, no difiera del ámbito delimitado D3.2 en el Plan Insular, en más de un 5%, y las diferencias, si las hubiera, cuenten con la debida justificación.
 - El uso principal es el terciario (parque empresarial, parque tecnológico y de investigación, comercio en todas sus modalidades, usos recreativos y de ocio, administración, hostelería, equipamiento diverso público o privado e institucional), pudiéndose introducir el uso industrial y logístico de forma compatible y complementaria con el uso principal específico.
 - Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del SUNSE-1.
 - Los usos que se asignen a esta área habrán de ser compatibles con los establecidos en los ámbitos y sectores próximos o de directa influencia, en concreto el SGE-1 (Hospital Insular), sin perder la visión territorial que ha de presidir tal asignación.

CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- De acceso y de viario interno. Se prohíben los accesos directos desde la carretera LP-3 a las parcelas, a excepción del Intercambiador Insular previsto, así como el establecimiento de áreas de aparcamientos en su proximidad, debiendo minimizarse las aperturas de nuevas vías, los movimientos de tierra y la presencia de muros, para los que se establecerán condiciones de altura en función de las características del lugar.

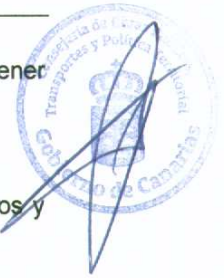
- De inserción topográfica de la infraestructura y de las edificaciones, evitando grandes movimientos de tierra y la presencia de grandes explanaciones, debiendo primarse los volúmenes edificados encastrados en la topografía que recurran al empleo de espacios deprimidos para la iluminación y ventilación.
- De los bordes del ámbito con el suelo rústico, garantizando el estudio del mismo y su adaptación a los criterios definidos en el Plan Insular para la inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizable y asentamientos rurales.
- Paisajísticas del conjunto, atendiendo a la inserción en el área de Buenavista de Arriba y estableciendo condiciones de urbanización, disposición de espacios libres, arbolado y vegetación que relacionen la imagen con el entorno rústico, atendiendo especialmente a las visuales desde la carretera LP-3 y desde puntos de especial dominio visual, como el Mirador de La Concepción y la zona alta del Hospital.
- Paisajísticas de las edificaciones, evitando los impactos generados por las instalaciones de gran superficie o altura. La ordenación pormenorizada de este Sector Urbanizable Terciario desarrollará con el máximo detalle las condiciones de integración paisajística de las obras de urbanización y de las edificaciones.
- Ambientales, que garanticen la aplicación de las condiciones ambientales definidas en esta Ficha.
- De desarrollo del Plan Parcial, concretando temporalidad, fase u otros parámetros de gestión relevantes para el desarrollo de los sectores.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Ordenación pormenorizada: Debe conseguirse la adecuada articulación con la trama existente del Ámbito de Suelo Urbano Industrial de Buenavista (SUCU-8), con la futura ordenación pormenorizada del Sector Industrial Buenavista (SUSNO-2), así como con el Camino de La Corsillada.
- Acceso: Garantizar la ordenación del Sector sin interferir en el buen funcionamiento de la carretera LP-3. Estudiar las condiciones peatonales con el núcleo de Buenavista y San Pedro.
- Entorno y adecuación ambiental: Necesidad de garantizar en la ordenación del sector las relaciones con los Asentamientos de La Corsillada, La Estrella y Buenavista. Prever la

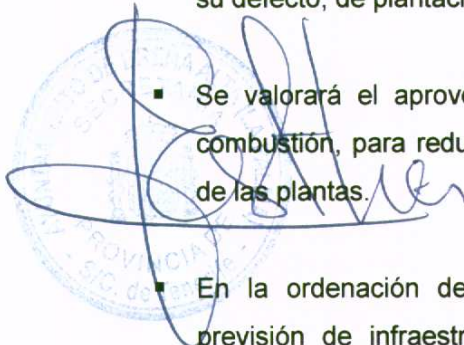
adaptación topográfica, cuando sea necesaria, mediante plataformas que permita mantener la morfología original, integrándose con mayor facilidad en el paisaje.


- **Tipología:** Necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos y potenciar las estrategias de integración.



CONDICIONES AMBIENTALES PARA LA ORDENACIÓN.

- Los precedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje. En especial se deberá evaluar la afección potencial a zonas de interés florística, conforme a la Evaluación Ambiental del PIOLP.
- Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente a la Carretera LP-3, con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación.
- Se valorará el aprovechamiento residual del metano o, en su defecto, su combustión, para reducir las emisiones atmosféricas y el consumo energético de las plantas.
- En la ordenación de esta área de actividad económica se contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia, metanización u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.
- El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente esta área determinará, y el proyecto de urbanización concretará, las instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas.
- En la ordenación pormenorizada del Sector se habrá de prestar especial atención a las características arquitectónicas, cromáticas y volumétricas de la edificación, así como a las condiciones de ajardinamiento, tanto de los Espacios Libres Públicos y el asociado al Sistema Viario, como los espacios privados inedicados.



- 
- De acuerdo con el RD Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, es potestad del órgano ambiental competente determinar la necesidad de someter al trámite de Evaluación ambiental a cualquier proyecto que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios incluidos en la Red Natura 2000 (art.3, 2b) o bien a cualquier proyecto público o privado comprendido en el anexo II del citado decreto, sin menoscabo de que se recabe la realización de informes o estudios ambientales complementarios que no provengan de la citada ley.

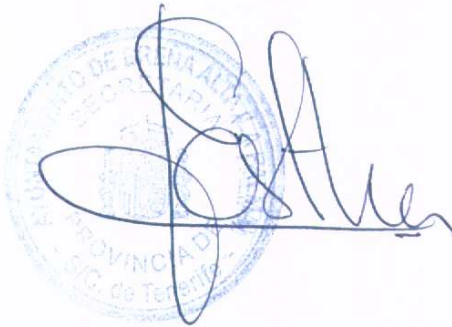




FICHA SECTOR SUND-1 "BAJAMAR".

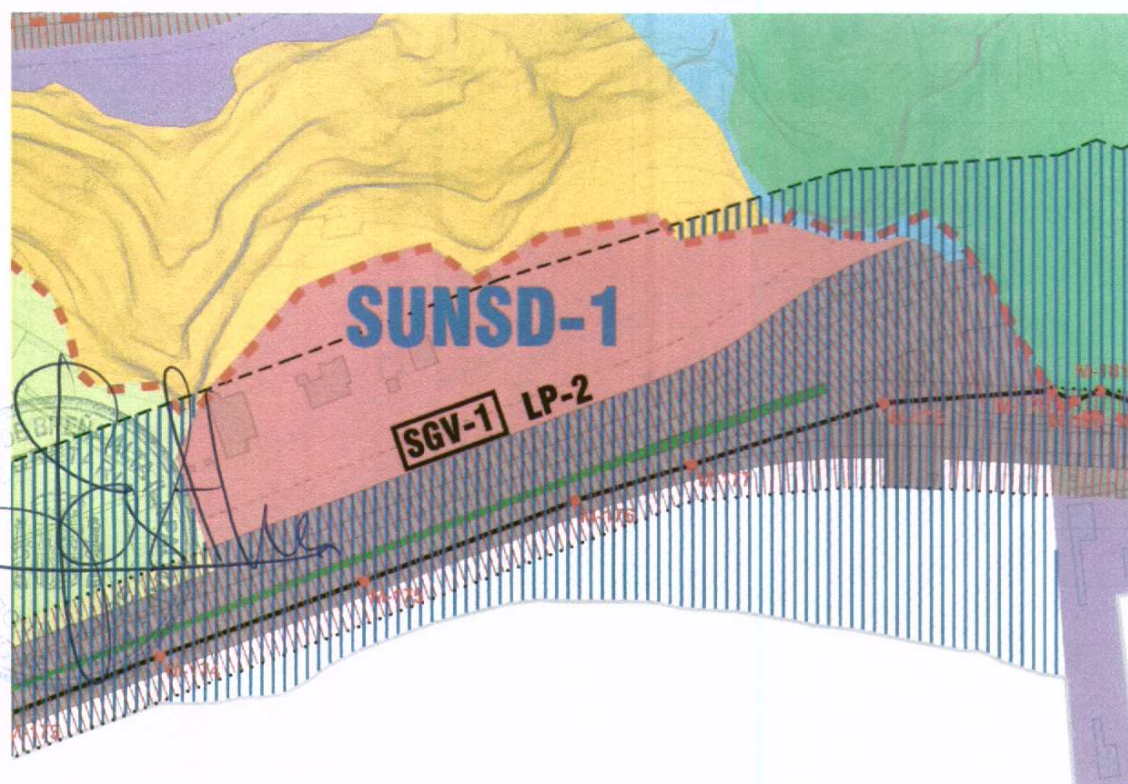


DIFERIDO		TERCIARIO	
SECTORES SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
SUNSD-1	Bajamar	SECTORIZACION Y P.P.	Art. 69 TRLotc-Lenac





TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SECTOR BAJAMAR	SUNSD-1
	PLAN PARCIAL 14	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Nº OE-2

Categorización del Suelo.

DEFINICIÓN.

Área especializada destinada a actividades terciarias y logísticas vinculada al Sistema del Puerto de Santa Cruz de La Palma y de su bahía litoral.

La delimitación de este ámbito responde a la voluntad del Plan Insular de reestructurar las áreas industriales y logísticas del Puerto y su entorno y a la necesidad de potenciar y mejorar el funcionamiento de las puertas de entrada a la Isla.

Este Sector se sitúa en proximidad al Puerto, ejerciendo de rótula entre la zona urbana, la zona de Sistema Portuario y la zona logística y reconoce la relación funcional que les vincula. La accesibilidad, clave en la delimitación del área, se estructura a partir de la Red Insular.

Se trata de un área idónea para la implantación de actividades de cierta significación dentro de la Bahía de Santa Cruz de La Palma.

CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

- La calificación planteada en este PGO para este sector urbanizable es la TERCIARIA, que comprende los usos comerciales, administrativos, parque empresarial, culturales, recreativos y ocio, hostelería y restauración, equipamiento diverso público o privado e instituciones, es decir, el uso principal es el terciario, admitiéndose el uso industrial y logístico de forma complementaria y compatible cuando se encuentre integrado en el uso específico.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del SUNSD-1.
- Dada la especial conformación del área, de estrecha llanura, localizada entre el Acantilado de Bajamar, a su espalda, y la Avda. de Bajamar y Playa del mismo nombre, al Naciente o frente, se habrá de recurrir a modelos de ordenación basados en la liberación de suelo en pro de la concentración de la edificabilidad en la altura.
- Los usos que se asignen a esta área habrán de ser compatibles con los establecidos en los ámbitos y sectores próximos o de directa influencia, en concreto la Playa de Bajamar (SGLP-3) y las instalaciones portuarias (SUCU-10), sin perder la visión territorial que ha de presidir tal asignación.



CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- De acceso y de viario interno. Se prohíben los accesos directos desde la carretera LP-2 a las parcelas, así como el establecimiento de áreas de aparcamientos en su proximidad, debiendo minimizarse el viario interno, así como la conexión del Sector con dicha Carretera LP-2.
- De los bordes del Sector con el suelo rústico del Acantilado Oeste, y con la Hacienda del antiguo Hotel Florida, garantizando el estudio del mismo y su adaptación a los criterios definidos en el Plan Insular para la inserción paisajística de los desarrollos urbanos.
- Paisajísticas del conjunto, atendiendo a la inserción en el área de Bajamar en la Bahía de Santa Cruz de La Palma y estableciendo condiciones de urbanización, disposición de espacios libres, arbolado y vegetación que relacionen la imagen con el entorno litoral y la Avda. Marítima.
- Paisajísticas de las edificaciones, evitando los impactos generados por la ocupación masiva del suelo. La ordenación pormenorizada de este Sector Urbanizable Terciario desarrollará con el máximo detalle las condiciones de integración paisajística de las obras de urbanización y de las edificaciones.
 - Ambientales, que garanticen la aplicación de las condiciones ambientales definidas en esta Ficha.
 - De desarrollo del Plan Parcial, concretando temporalidad, fase u otros parámetros de gestión relevantes para el desarrollo de los sectores.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Acceso: Garantizar en la ordenación del Sector las relaciones de acceso desde la vía LP-2 sin interferir con el buen funcionamiento de la misma
- Entorno y adecuación ambiental: Necesidad de minimizar los movimientos de tierras, e integrar la vegetación en el diseño del espacio.

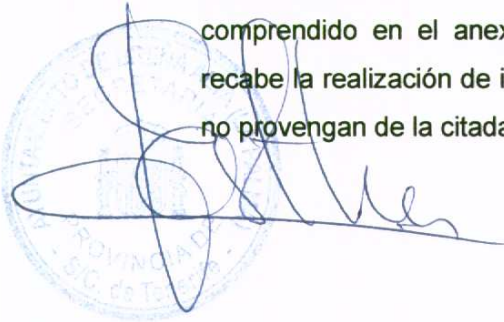
- **Tipología:** Necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos en su función de puerta a la Capital desde El Aeropuerto. Necesidad de mantener y mejorar las relaciones peatonales con el núcleo residencial.
- Necesidad de vincular la ordenación del sector a los criterios comunes previstos en la ordenación del frente litoral en el acceso de la Capital Insular.

CONDICIONES AMBIENTALES PARA LA ORDENACIÓN

- Los procedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje. (Medida preventiva). En especial se deberá evaluar la afección potencial a zonas de nidificación, así como al paisaje, conforme a la Evaluación Ambiental del PIOLP. Se deberá por tanto, prestar especial atención a la Integración Ambiental y Paisajística en relación a los valores naturales, geomorfológicos y paisajísticos, con especial énfasis en las zonas de nidificación de especies de avifauna protegidas, sin menos cabo de las medidas adicionales que deberán tomarse de acuerdo con las prescripciones de la Administración ambiental y las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Insular.
- Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente marítimo, así como a la percepción desde el Sur o entrada a Santa Cruz de La Palma, con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación.
- Se valorará el aprovechamiento residual del metano o, en su defecto, su combustión, para reducir las emisiones atmosféricas y el consumo energético de las plantas.
- En la ordenación de esta área de actividad económica se contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia, metanización u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.
- El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente esta área determinará, y el proyecto de urbanización concretará, las instalaciones necesarias que permitan

la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas.

- En la ordenación pormenorizada del Sector se habrá de prestar especial atención a las características arquitectónicas, cromáticas y volumétricas de la edificación, así como a las condiciones de ajardinamiento, tanto de los Espacios Libres Públicos y el asociado al Sistema Viario, como los espacios privados ineditados.
- De acuerdo con el RD Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, es potestad del órgano ambiental competente determinar la necesidad de someter al trámite de Evaluación ambiental a cualquier proyecto que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios incluidos en la Red Natura 2000 (art.3, 2b) o bien a cualquier proyecto público o privado comprendido en el anexo II del citado decreto, sin menoscabo de que se recabe la realización de informes o estudios ambientales complementarios que no provengan de la citada ley.



Breña Alta a octubre de 2011

Fdo.: Justo Fernández Duque, S.L.
Arquitectura y Urbanismo

