



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SUCU₁	PEO-9 SUCU ₁
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL ÁREA DE INTERÉS CULTURAL DEL NÚCLEO DE SAN PEDRO	
Superficie:	5.832 m ²	
Clasificación de Suelo:	Urbano	
Categoría:	Consolidado	
Plazo de Formulación:	Máximo seis años.	

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Comprende el área de centralidad institucional, formada por las edificaciones de: El Ayuntamiento, La Iglesia de San Pedro, el Equipamiento Cultural Casa Panchito, y los Espacios Libres y viario circundante. Constituye el asentamiento primitivo del Núcleo de San Pedro, albergando, independientemente de los valores histórico-culturales, otros que le confieren el carácter de un verdadero "hecho urbano" por la importancia que ha desempeñado en la conformación actual trama urbana de este núcleo. Su ordenación ha de realizarse conjuntamente con la Plaza de Bujaz y los Equipamientos Socio-culturales previstos vinculados a la misma.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1. El ámbito de Suelo Urbano de interés cultural (SUCUIR) delimitado en el entorno de la iglesia de San Pedro, el edificio del Ayuntamiento y el Centro Cultural "Casa Panchito", habrá de ordenarse conjuntamente con el Espacio Libre Público LP-1.32, mediante un Plan Especial de Protección y Ordenación que prestará especial importancia a:
 - Previsión de un área de juego para niños.
 - Articulación del Espacio Libre con los Equipamientos Socio-Culturales E-SOC-1.5, E-SOC-1.6 y E-SOC-1.8, así como con el ámbito (SUCUIR).
 - Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
 - Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
 - Dotación de aparcamientos subterráneos en cuantía no inferior a 200 plazas.
 - Dotación de superficie comercial no superior a 2.500 m².

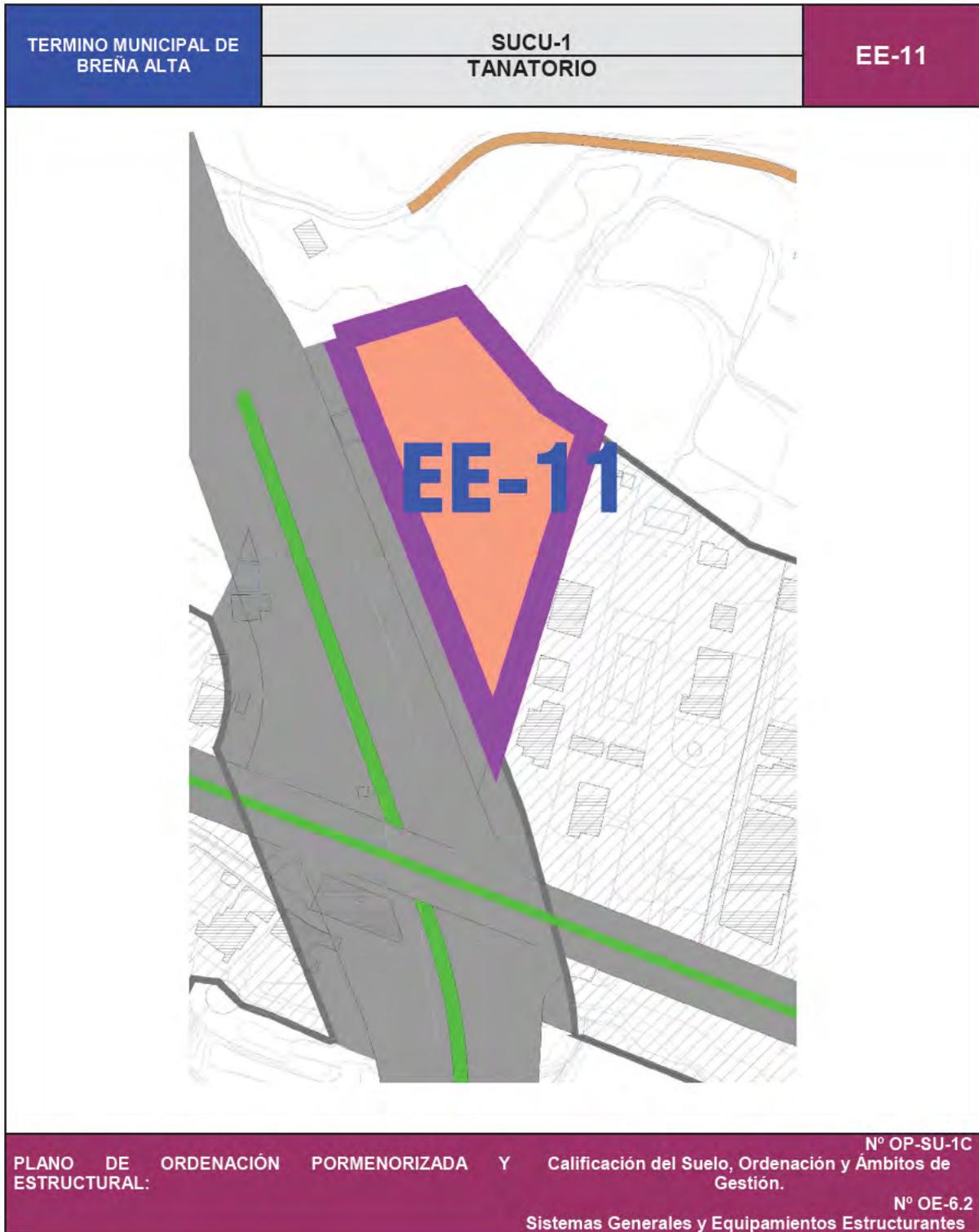
Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra

1.3.- ÁMBITO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO.**ORDENACIÓN DIRECTA. EQUIPAMIENTO ESTRUC TURANTE**

CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMAS GENERALES	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.	
SUCU-1		Tanatorio (EE-11)	(1)

(1)	Se corresponde con la aceptación de una alegación presentada por la empresa FUNERARIA LA PAZ, S.L.
-----	--

SUCU-1 TANATORIO (EE-11)



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SUCU-1	EE-11
	TANATORIO	
Superficie:	5.061 m ²	
Clasificación de Suelo:	Urbano	
Categoría:	SUCU-1	

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se corresponde con una finca agrícola actualmente en situación de erial, ocupada parcialmente por una edificación de vivienda unifamiliar, anexa a la Carretera Insular LP-3, desde donde tiene su acceso.

Se conforma como una parcela, emplazada en el perímetro del ámbito urbano SUCU-1, y concretamente en el extremo Oeste de la zona de Buenavista. Queda conformada por la vía de incorporación a la carretera LP-3 (SGV-8) desde la carretera LP-202, con un frente a la carretera LP-3 de 142 metros y una profundidad media de 50 m.

Su estratégica situación, directamente conectada con la Ctra. LP-3, a menos de 700 m del Hospital Insular, y próximo a Santa Cruz de La Palma, Breña Baja y San Pedro, independientemente de la necesidad de dotar a la comarca de un servicio moderno como el que se plantea, lo convierte en un equipamiento de un marcado interés general.

CONDICIONES DE DESARROLLO.

La introducción de este uso, en tanto se ordena pormenorizadamente en este Plan General, se legitima a través de los proyectos de obras e instalaciones precisas.

Se trata de una actividad de equipamiento y servicios funerarios, de un indudable interés social.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esta actuación podrá desarrollarse basándose en los siguientes índices urbanísticos:

- Edificabilidad máxima: 0,30 m²c/m²s (No computan los volúmenes de sótano)
- Superficie de ocupación máxima: 20 %
- Altura máxima: 2 Plantas y 9,00 m., pudiendo sobresalir, por razones de la especialidad, algún volumen o elemento.
- La incorporación a la parcela se realizará desde la prolongación de la vía de servicio de acceso a la carretera LP-3 desde la LP-202, conforme a las limitaciones establecidas por la Legislación de Carreteras.
- Se preverán aparcamientos a razón de 1 plaza por cada 20 m² construidos de edificabilidad total, cuya localización se realizará mayoritariamente en posición de sótano. Los aparcamientos que se sitúen en superficie, habrán de integrarse mediante la incorporación de arbolado y marquesinas.
- Deberán ajardinarse al menos el 25% de la superficie libre de la parcela, y concretamente los espacios de contacto con la carretera LP-3 y el perímetro de colindancia con el suelo rústico.
- Retranqueos a linderos, un mínimo de 5 metros y a vía, los que correspondan por aplicación de la Legislación de Carreteras vigente.

1.4.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.					
Ámbito SUCU	Superficie Total Ámbito m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Superficie Edificable Total m²	Densidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas
SUCU-1 Ámbito San Pedro-El Porvenir-Buenavista (R)	581.618	0,82	476.875,20	37	2.176
SUCU-2 Ámbito La Cuesta (R)	90.816	0,98	88.708,20	51	467
SUCU-3 Ámbito Palmasol 1 (R)	45.286	0,25	11.364,30	13	57
SUCU-4 Palmasol 2 (R)	91.207	0,46	41.872,20	15	140
SUCU-5 Ámbito El Llanito (R)	83.949	0,76	63.879	30	255
SUCU-6 Ámbito El Molino (I)	41.283	0,72	29.647,20	-----	-----
SUCU-7 Ámbito Bajamar 2 (I)	32.852	-----	-----	-----	-----
SUCU-8 Ámbito Buenavista 1 (I)	169.487	0,40	67.250	-----	-----
SUCU-9 Ámbito La Grama (R)	236.548	0,28	65.546,75	9	218
SUCU-10 Ámbito Muelle Pesquero (E)	22.097	-----	-----	-----	-----
SUCU-11 Ámbito La Caldereta (R)	170.853	0,38	65.554,80	19	324
SUCU-12 Ámbito Bajamar 2 – Urpal (I)	19.064	0,76	14.543	-----	-----
TOTAL	1.585.060		925.240,65		3.637

Uda Unidades de aprovechamiento

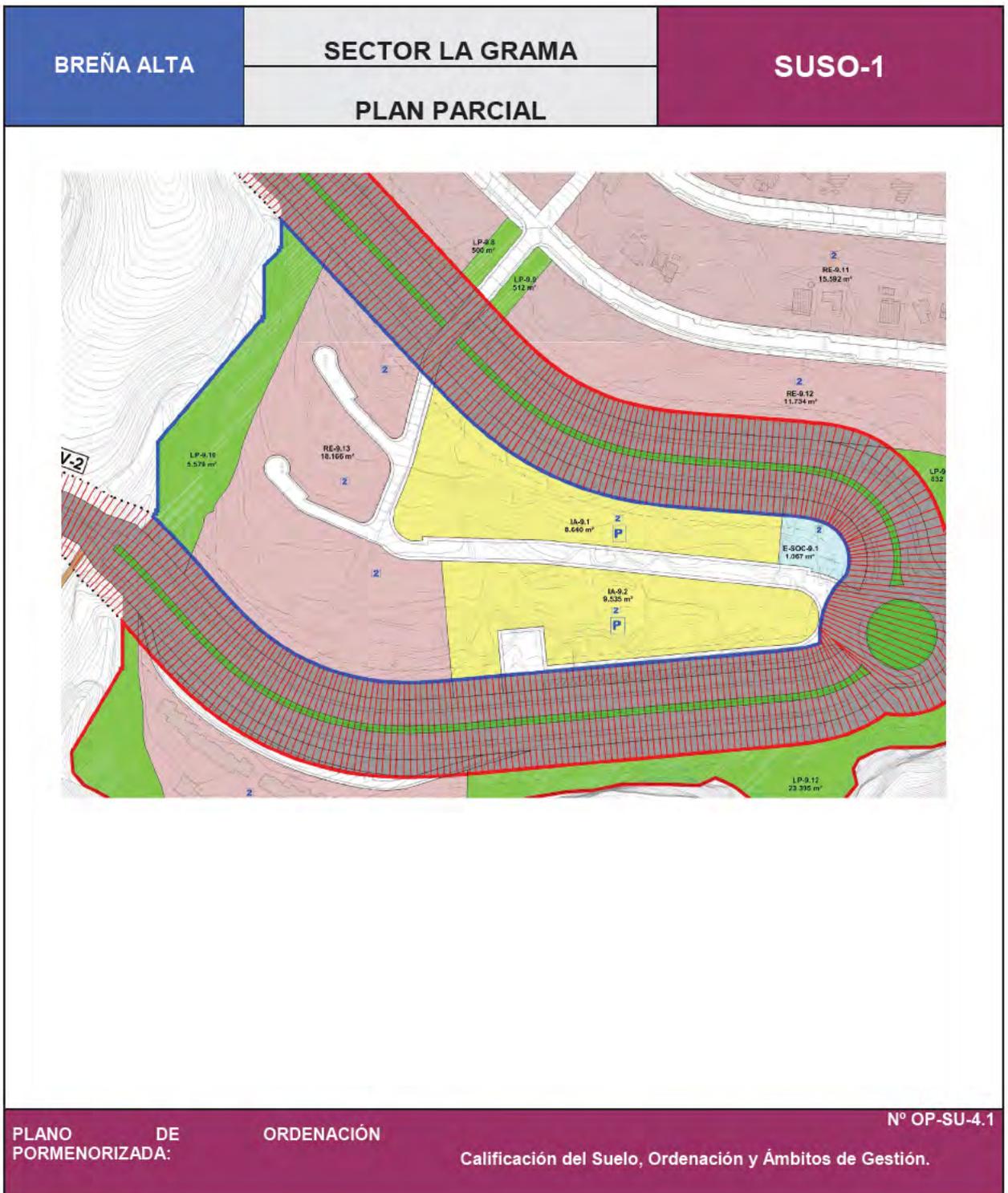
M²c Metro cuadrado edificadoM²s Metro cuadrado suelo

Usos Globales: (R) : Residencial (I): Industrial (E): Equipamiento

2.- AMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE

2.1.- ORDENACIÓN INCORPORADA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.**Ámbitos de Ordenación.**

SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
SUSO-1	SECTOR LA GRAMA	Incorporada al PGO	COMPENSACION EN EJECUCION.



PLANO DE PORMENORIZADA:

ORDENACIÓN

Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

Nº OP-SU-4.1

BREÑA ALTA	SECTOR LA GRAMA	SUSO-1
	PLAN PARCIAL	

Clasificación / Categoría del Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SUSO-1

Superficie del Sector sin sistema general incluido:	m ² s	50.126,00
Superficie del Sistema General incluido en el sector:	m ² s	
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM	m ² s	50.126,00
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	0,60
Superficie Edificable Total:	m ² c	29.120,70
Aprovechamiento Urbanístico Medio Especifico del Sector:	UDA/m ² s	0,601
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	30.129,16
Coeficiente de Homogenización:	(*)	
Uso Característico:	Residencial/Comercial y Servicios	
Usos Compatibles:	Titulo 3 Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada	
Densidad de viviendas/hectáreas:	10	
Número máximo de viviendas:	49	
Número máximo de plantas:	Dos	
Altura máxima permitida uso residencial:	7,50 m.	
Altura máxima permitida uso comercial:	9,00 m.	

(*) Justificación de los coeficientes de homogenización específicos adoptados:

USO	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de Ordenación
TIPO	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de Ordenación
LOC.	Se considera un coeficiente mayor (1,05) para la manzana IA-9.2 por encontrarse situada en primera línea de la carretera LP-3.
ALT.	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de Ordenación
CRP.	No procede

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN EN EJECUCIÓN
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación de la modificación del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

BREÑA ALTA		SUSO-1 SECTOR LA GRAMA										SUSO-1		
		PLAN PARCIAL RESIDENCIAL EN EJECUCION												
CODIGO MANZANA	USOS	TIPOLOG. EDIF.	Nº PLS.	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	COEF. EDIF. (m²C.)	SUP. EDIFI. (m²C.)	COEFICIENTES			APROV. GLOBAL (Uda)	APROV. MEDIO (UDA/M²S)	Nº VDAS. (mód./vda)	DENSIDAD (Nº vdas/ha)
								USO	TIPO	LOC.				
SISTEMA LUCRATIVO														
RE-9.13	RESID.	REY 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
SISTEMA DOTACIONAL														
E-SOC-9.1	SOCIOCULTURAL	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.

(*) 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.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Constituyen la 2ª Fase del Plan Parcial Residencial "La Grama". La 1ª y 3ª Fase, cuya urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento, comprende el ámbito de Suelo Urbano Consolidado La Grama SUCU-9.
- Las consideraciones de la vía ramal de conexión entre la vía exterior de Santa Cruz de La Palma (SGV-3) y la Carretera LP-3 (SGV-2), a la vez que la incorporación al PGO de la reserva o banda suficiente del corredor actual de la LP-3 para que se pueda realizar la duplicación de la plataforma existente, conforme a los requerimientos de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias, afectan considerablemente a la ordenación prevista por el Plan Parcial vigente para esta zona.
- La nueva ordenación, reduce fundamentalmente el ámbito del subsector S-2, incorporándose a SGV-2 una buena parte del suelo perteneciente a dicho subsector o 2ª Fase del Plan Parcial, concretamente afecta al suelo ocupado por la glorieta prevista en el enlace LP-3 y SGV-3 y el ensanche previsto para el corredor viario LP-3, que afecta al Espacio Libre Público ajardinado LP-2.4, vinculado a la vía.
- Habrá de redactarse un reformado a los proyectos de urbanización y Compensación aprobados.
- La implantación volumétrica del aprovechamiento edificatorio asignado a la zona IA-9.2 ha de materializarse mediante una concepción arquitectónica unitaria, por lo que habrá de tramitarse un proyecto único, que podrá ser ejecutado en diferentes fases.
- Para la valoración de la integración paisajística de las edificaciones correspondientes a la zona IA-9.1, se habrán de realizar implantaciones infográficas reales, como documentación complementaria de los anteproyectos, cuya tramitación ha de ser previa a la de los proyectos de ejecución.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS		
Zonificación	Residencial:	Extensiva (RE) y Semiextensiva (RSE)
	Comercial:	Industrial Abierta (IA)
Tipología Edificatoria	Residencial:	Vivienda unifamiliar aislada o adosadas
	Comercial:	Industrial Abierta. Proyecto arquitectónico conjunto para la parcela IA-9.1
Nº máximo de Plantas	DOS	
Retranqueo mínimo a vía	5 m., sin perjuicio de la separación que se deriven de la legislación de carreteras vigente.	
Retranqueo mínimo a linderos	3 m. y H/2	
Altura máxima	Residencial	7,50 m.
	Comercial	9,00 m.
Coeficiente de Edificabilidad Neta en parcela	Residencial	0,45 m ² C/m ² S
	Comercial IA-9.1	1,10 m ² C/m ² S
	Comercial IA-9.2	1,20 m ² C/m ² S
Parcela mínima	Residencial	500,00 m ²
	Comercial	500,00 m ²
Ocupación máxima:	Residencial	Re (30%) y Rse (40%)
	Comercial	60%

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSO-1.

2.2.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS.								
Ámbito SUSO		Superficie Total Ámbito m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superficie Edificable Total m ²	Densidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda.	Aprov. Medio Uda/m ² s
SUSO-1 Sector La Gama	(R)	50.126	0,60	30.075,60	10	49	30.129,16	0,601
TOTAL		50.126	0,60	30.075,60	10	49	30.129,16	0,601

Uda Unidades de aprovechamiento

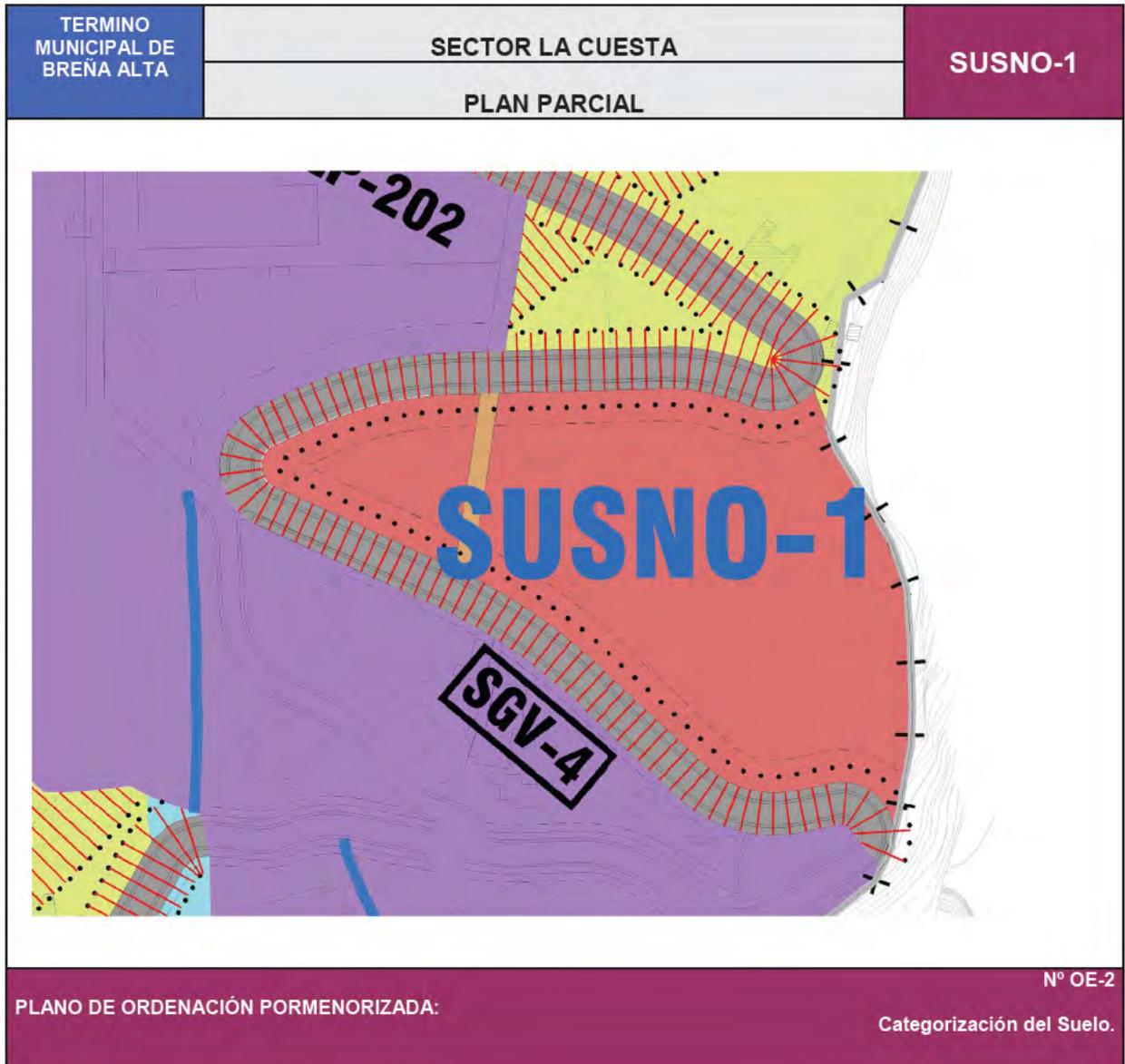
M²c Metro cuadrado edificadoM²s Metro cuadrado suelo

Usos Globales: (R): Residencial (I): Industrial (E): Equipamiento

2.3.- ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.

Ámbitos de Ordenación.

SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	RESIDENCIAL SISTEMA DE EJECUCIÓN
SUSNO-1	Sector La Cuesta 1	PLAN PARCIAL	PÚBLICO-COOPERACIÓN.
SUSNO-2	Sector Buenavista	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-3	Sector El Molino	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-4	Sector La Estrella	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-5	Sector San Pedro-La Pasión	PLAN PARCIAL	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-6	Sector San Pedro- Elías Pérez	PLAN PARCIAL	PUBLICO-COOPERACIÓN
SUSNO-7	Sector San Pedro- Col. M. Galván	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-8	Sector San Pedro-Este.	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-9	Sector El Llanito	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-10	Sector Ensanche El Porvenir	PLAN PARCIAL	PUBLICO-COOPERACION
SUSNO-11	Sector El Roble	PLAN PARCIAL	PRIVADO
SUSNO-12	Sector La Cuesta 2.	PLAN PARCIAL	PUBLICO-COOPERACION



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 m ² S

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

- 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.

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO-COOPERACIÓN
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

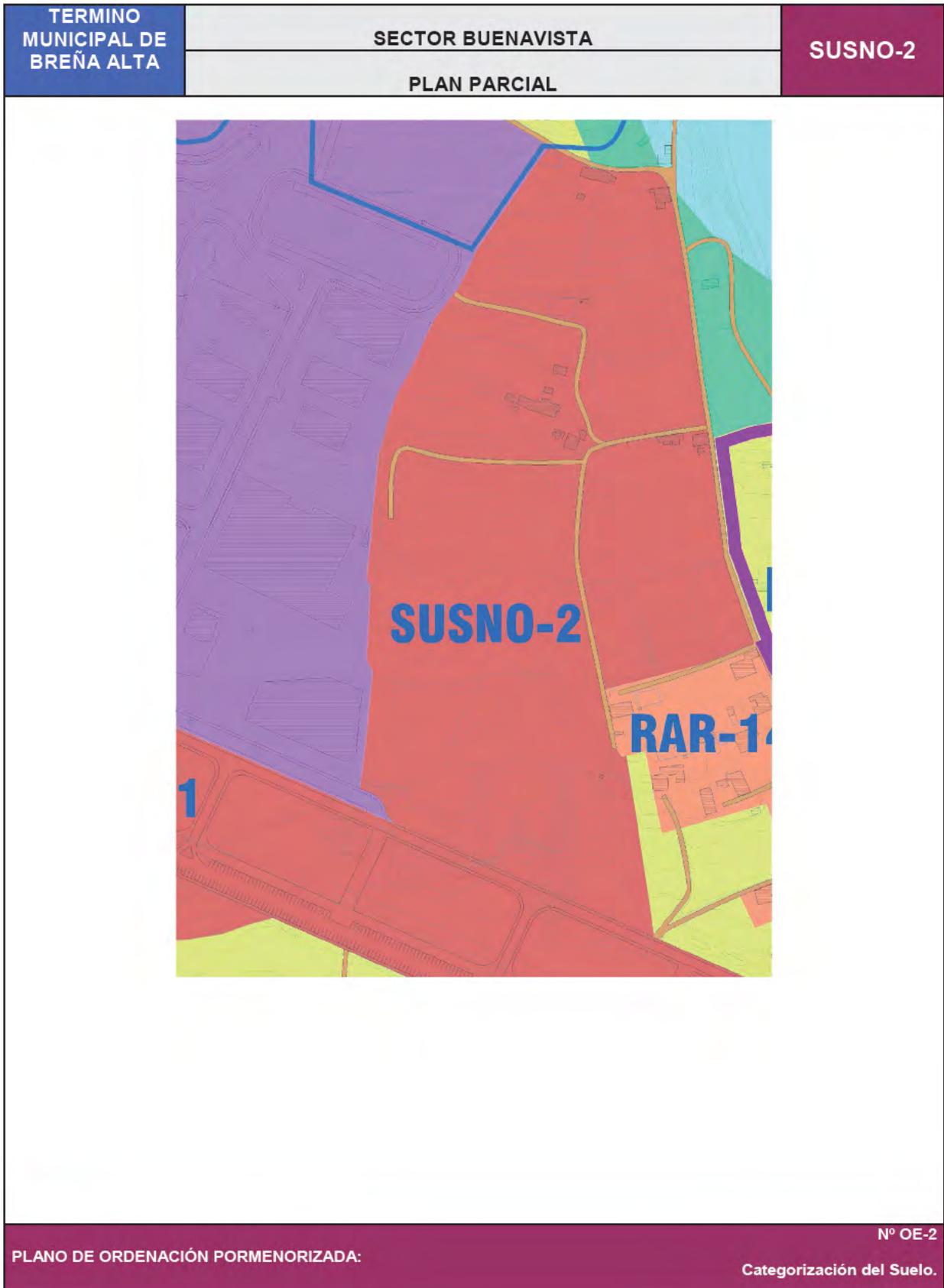
CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito, posponiendo las de ensanche de La Cuesta. Por otra parte, es recomendable graduar la oferta del suelo residencial, y concretamente, el destinado a viviendas de promoción pública, en función de la demanda previsible. Estas dos razones nos llevan a programar la ejecución de este sector SUSNO-1 en el segundo cuatrienio.

El destino exclusivo del SUSNO-1 de Residencial de VPO, los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, la garantía de su desarrollo para dar respuesta a la demanda de vivienda pública y su conexión con las infraestructuras municipales, justifican la ejecución pública por Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Se trata de un Sector previsto exclusivamente para la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública.
- El sistema viario rodado, urbanización del tramo correspondiente entre la Ctra. LP-202, se adecuará a la línea de dominio y servidumbre que opera actualmente sobre esa vía.
- El suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en los recodos viarios, organizando estos Espacios de modo tal de que no reste visibilidad al tráfico rodado.
- Se respetará los itinerarios peatonales esquematizados en los planos de ordenación, si bien, podrán ser adaptados a la ordenación que resulte.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- En la ordenación se obligará a que el 30 % de la superficie libre de la parcela se ajardine con árboles a razón de uno cada 215 m². Asimismo, se impondrá una imagen cromática unitaria.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TRLotc-Lenac, donde el 50 % de este suelo será para Espacio Libre Público y el 25 % para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar el 100% de su edificabilidad residencial total a VPO.**
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-1.



BREÑA ALTA	SUSNO-2 SECTOR BUENAVISTA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 2	SUSNO-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:	Terciario (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

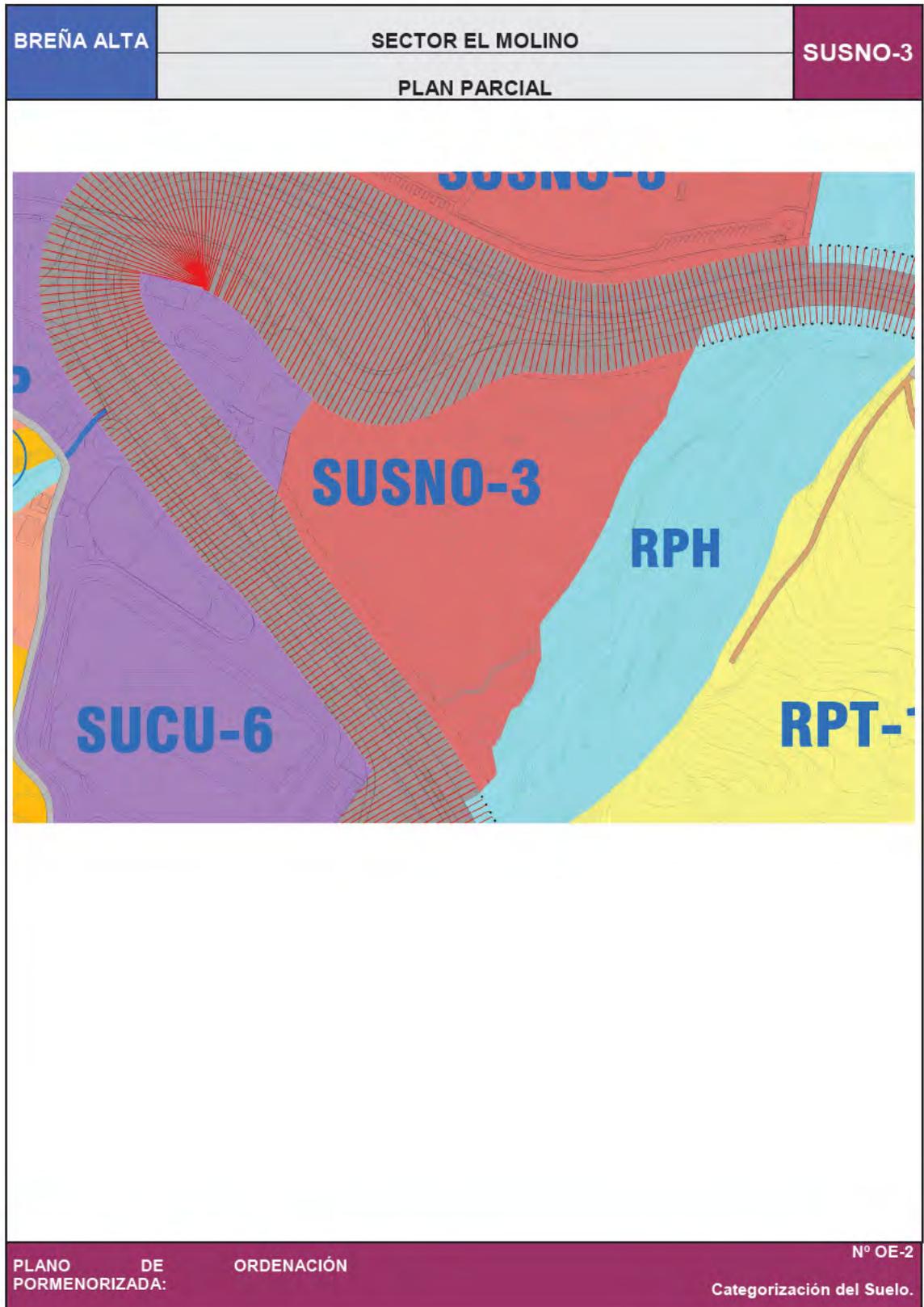
(*) Esta altura se puede superar excepcionalmente, cuando de un modo justificado por razones de especialidad funcional, se precise superarla, previa autorización de la Dirección General de Aviación Civil. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el art. 2.10.30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

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

Este Sector resuelve la obligada reserva de terrenos para suelo industrial, destinado a la sustitución de las actividades industriales y de servicios ubicadas en los ámbitos urbanos, a fin de propiciar su recolocación en los suelos urbanizables de uso industrial, prevista en el Art. 7 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- El suelo de cesión obligada y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos y a las Dotaciones se localizará en la zona lindante con el camino de La Corsillada enfrentada al Monasterio del Cister.
- Se preverá un espacio lineal ajardinado con árboles flanqueando el Camino de La Corsillada y en el espacio que separa el sector del antiguo aeropuerto.
- En la ordenación se obligará a que el 30 % de la superficie libre de parcela se ajardine con árboles a razón de uno cada 25 m². Asimismo, se impondrá una imagen cromática unitaria.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36.1 c) del TRLotc-Lenac. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Al menos el 20% de la superficie edificable privada resultante de la ordenación pormenorizada habrá de destinarse a parcelas que presenten unas dimensiones inferiores a los 300 m²
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-2.



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 m ² S

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: 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.

(*) 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

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

Este Sector resuelve la obligada reserva de terrenos para suelo industrial, destinado a la sustitución de las actividades industriales y de servicios ubicadas en los ámbitos urbanos, a fin de propiciar su recolocación en los suelos urbanizables de uso industrial, prevista en el Art. 7 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- El suelo de cesión obligada y gratuita para Dotaciones se localizará en la zona Sur, colindante con el suelo ocupado por Bomberos y Medioambiente.
- El suelo destinado a Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en las bandas de suelo próximas a la Carretera LP-3 y al viario del enlace de El Molino.
- Ha de suprimirse la trinchera existente en la parte superior y Oeste del Sector, producida en la construcción de la Carretera LP-3, para lo que deberá excavar, generándose un plano horizontal al nivel de dicha carretera.
- En la Ordenación se dispondrán los volúmenes edificados por debajo de un plano horizontal situado a + 30 m, sobre la rasante de la carretera LP-3 en el punto más alto del tramo lindante superior al Oeste del Sector.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36.1 c) del TRLotc-Lenac. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Se consideran como usos compatibles, los talleres industriales con una ocupación máxima de 500 m².
- Al menos el 20% de la superficie edificable privada resultante de la ordenación pormenorizada habrá de destinarse a parcelas que presenten unas dimensiones inferiores a los 300 m²
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-3.

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	SECTOR LA ESTRELLA	SUSNO-4
	PLAN PARCIAL	
		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		Nº OE-2 Categorización del Suelo.

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 m ² S

Coefficiente 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
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 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

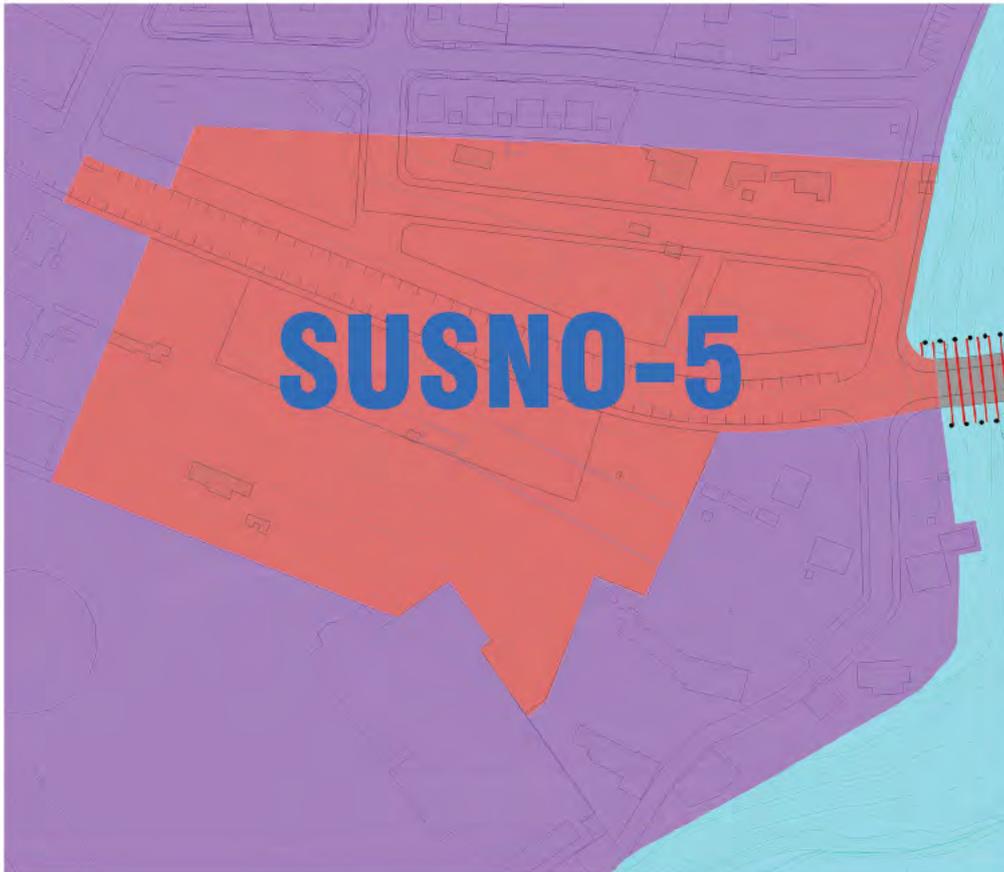
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- El suelo de cesión obligada y gratuita para Dotaciones se localizará en la zona lindante con la carretera LP-202.
- El suelo destinado a Espacios Libres Públicos se localizará en la zona Este sobre el Risco de La Caldereta, preservando su perfil paisajístico, así como en colindancia con la Cruz de Los Bolos.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TRLotc-Lenac, donde el 50 % de este suelo será para Espacio Libre Público y el 25 % para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- La edificación habrá de ser en tipología RE y RSE.
- Las cubiertas han de ser inclinadas de teja en un 60 % de la superficie.
- En este sector no se prevé la introducción de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública.
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre el aprovechamiento total homogenizado de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-4.

BREÑA ALTA.

**SUSNO-5
SECTOR SAN PEDRO-LA PASION
PLAN PARCIAL 5**

SUSNO-5



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

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

- 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO-COOPERACION
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito.

La estructura de la propiedad excesivamente fragmentada, la naturaleza y condición de los propietarios, así como tratarse de un área interior o de complemento de la trama urbana de San Pedro, independientemente de la necesidad de conexión con redes infraestructurales y sistema viario existente, justifican su ejecución por el sistema público de Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

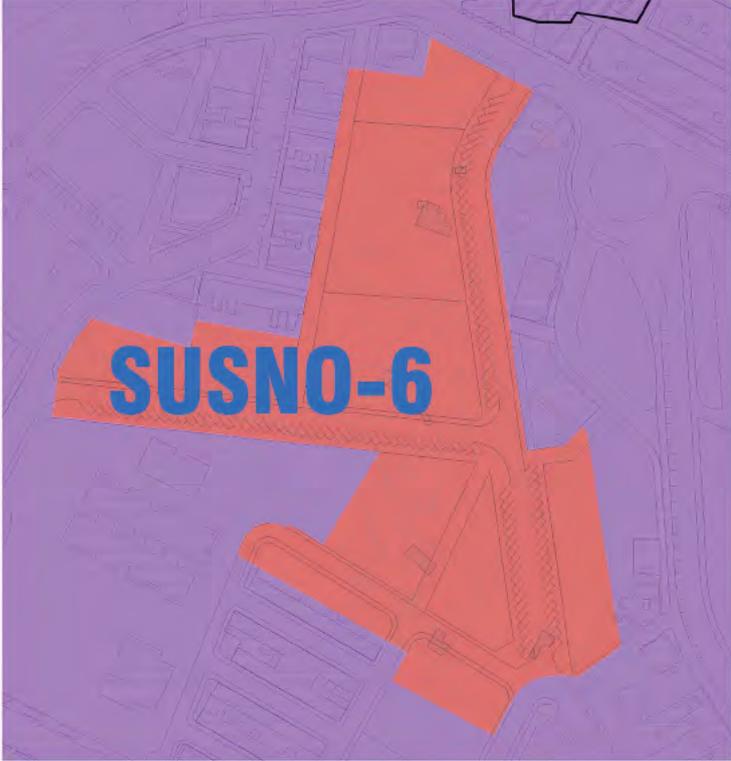
- La ordenación viaria planteada, consistente en el trazado del Sistema General Viario SGV-4 de 21 m. de sección transversal, así como el viario de complemento de la trama urbana de San Pedro en ese extremo noreste de la misma, constituyen determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del correspondiente Plan Parcial. Respecto a las rasantes definitivas, en tanto las mismas dependen de conexiones con vías previstas exteriores al sector, unas urbanizadas y otras no, habrán de aportarse por el Ayuntamiento las rasantes de las siguientes vías:
 - Camino del Polideportivo, cuyo complemento de urbanización se prevé como actuación urbanística aislada dentro del SUCU-1.
 - Meseta de conexión entre el viaducto previsto sobre el Barranco de los Álamos perteneciente a SGV-4, el camino del Polideportivo y la continuación de SGV-4 dentro del sector.
 - Cota de interrupción de la calle Aduares en su extremo inferior Este, lÍmite con SUCU-1.
 - Rasante del tramo viario SGV-4 dentro del ámbito de SUCU-1, en el lÍmite sur del sector.
- El proyecto de urbanización del tramo de la variante de la LP-202 (SGV-4) incluido en el sector SUSNO-5, será aportado por el Ayuntamiento como desglose del proyecto total de la vía, cuya urbanización íntegra corresponde al Plan Parcial.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial (mínimo 40 m²/100m²c) se destinará íntegramente a espacio libre público de "plaza", dispuesta de forma concentrada, es decir, en un único espacio continuo, que deberá situarse en el área comprendida entre el recinto deportivo municipal (E-DEP-1.1) y (SGV-4). El subsuelo de este espacio libre público, se destinará a aprovechamiento lucrativo privado, de uso comercial y aparcamientos, vinculados al Complejo Polideportivo y al propio uso comercial. La disposición de esta plaza respecto a SGV-4 se realizará de forma que el acceso a la misma se realice a un mismo nivel y sin obstáculos, al menos en una longitud de 50 m. medidos en la lÍnea de manzana.
- La tipología edificatoria que se deberá prever en el Plan Parcial para la zona de remate de la trama urbana de San Pedro habrá de ser la edificación cerrada (RI) con fachada alineada a vía coincidente con la lÍnea de manzana, mientras el resto del aprovechamiento privado correspondiente se deberán implantar en la tipología de edificación abierta en bloque (RAB) dispuesto alineado con SGV-4, bien coincidente con la lÍnea de manzana, bien remetida.
- Cesión obligatoria del vial SGV-4 y del Espacio libre público.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
- El proyecto de acondicionamiento del espacio libre público, ha de resolver los siguientes aspectos:
 - El acceso sin barreras desde SGV-4 al menos en tres puntos.
 - Se evitará una fragmentación excesiva e innecesaria evitándose producir áreas escondidas del espacio principal.
 - Habrá de resolverse una zona de al menos 300 m² que se pueda inscribir un radio de 20 m., para área de juego y recreo para niños.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.

- La totalidad del parque habrá de resolverse accesible conforme a la normativa sectorial sobre barreras arquitectónicas.
 - El mobiliario urbano, que incluye bancos, papeleras, luminarias, barandas, parterres móviles, etc..., habrá de incluirse en el proyecto de dicho espacio, debiendo exigirse unos niveles de calidad contrastados.
 - Podrán introducirse huecos o perforaciones en la superficie del mismo para la iluminación, ventilación, así como su relación y acceso, con los volúmenes interiores edificados, que no han de superar el 20 % de la superficie total del parque.
 - Las necesarias chimeneas de ventilación de los aparcamientos subterráneos se instalará en zonas y a una altura tal que no se genere molestias y perjuicios, tanto a los usuarios del espacio público como a las viviendas próximas.
-
- La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera, o bien colgadas en el techo del espacio libre público de plaza. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.

 - Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.

 - En este sector no se prevé la introducción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

 - Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-5.

BREÑA ALTA.	SUSNO-6 SECTOR SAN PEDRO-ELIAS PÉREZ PLAN PARCIAL 6	SUSNO-6
		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		Nº OE-2 Categorización del Suelo.

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 m ² S

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
Coefficientede 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-Elías Pérez)	0,95

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

- El Nº 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO-COOPERACION
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

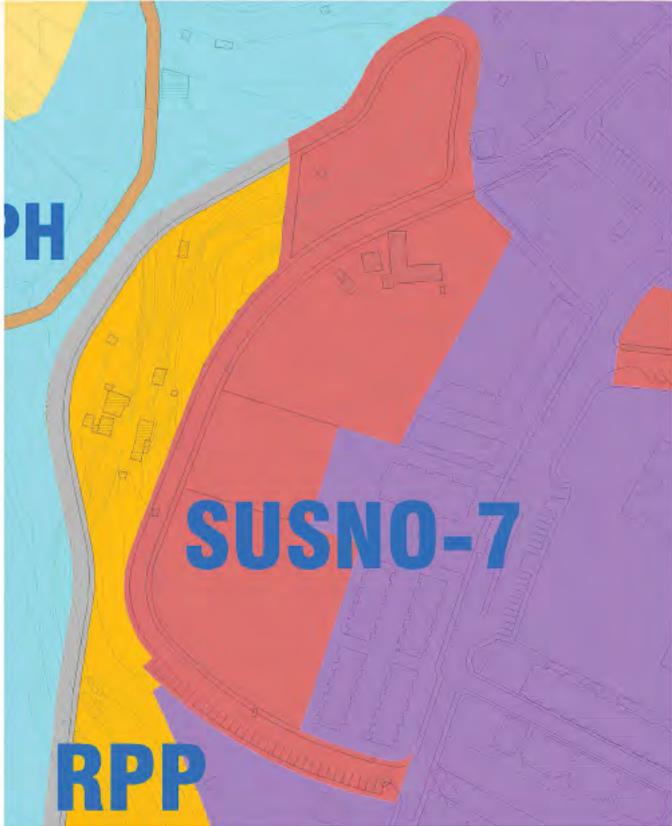
El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito.

La estructura de la propiedad excesivamente fragmentada, la naturaleza y condición de los propietarios, así como tratarse de un área interior o de complemento de la trama urbana de San Pedro, independientemente de la necesidad de conexión con redes infraestructurales y sistema viario existente, así como el desarrollo del suelo que corresponda para la construcción de viviendas de protección oficial, justifican su ejecución por el sistema público de Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- La ordenación viaria planteada consistente básicamente en la introducción de dos vías rodadas: la primera, en dirección este-oeste, enlaza la confluencia de las calles Velázquez y Benahoare con la calle Constitución; y la segunda, transversal, en dirección norte-sur, supone el límite superior o del naciente del recinto escolar Manuel Galván de las Casas, y conecta transversalmente la calle proyectada antedicha y la calle Elías Pérez González. Se completa la ordenación del sector con un conjunto de vías peatonales y rodadas de pequeña entidad, cuya descripción gráfica se encuentra en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes al ámbito de San Pedro. Esta ordenación constituye una determinación vinculante para la ordenación pormenorizada del correspondiente Plan Parcial, debiendo preverse en superficie, vinculadas al viario, al menos el mismo número de plazas de aparcamientos reflejadas en dicha documentación gráfica.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial (mínimo 40 m²/100m²c) incluido en el sector SUSNO-6 se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - Se situará, al norte de la parcela actual codificada E-DOC-1 del SUCU-1, una reserva de suelo para uso docente, en continuidad con el actual recinto escolar.
 - En la confluencia de las calles Elías Pérez y la calle Transversal prevista en la ordenación básica de este sector, se localizará una reserva de suelo para espacio libre público de plaza con área de juego infantil, con una superficie superior a 1.000 m².
 - En la zona próxima a la reserva de suelo para uso docente, la confluencia de las calles Velázquez y Benahoare se localizará una reserva de suelo para espacio libre público de plaza, es decir de predominio de la pavimentación dura (superior a 50%) frente a la jardinería y arbolado, susceptible de acoger un equipamiento de kiosco.
 - Las superficies restantes de suelo correspondientes a las reservas obligadas (art. 36.3 TR-Lotc Lenac) se destinarán preferentemente a espacios libres públicos de "parque" es decir que no supere la pavimentación dura el 30% de su superficie, cuya disposición se realizará en una única zona de parque
- La implantación del aprovechamiento edificatorio privado correspondiente se realizará en la tipología de edificación abierta en bloque (RAB), salvo en la zona superior de contacto con la Calle Constitución y en la última manzana (RI-1.12) o remate superior del grupo de viviendas sociales 43-Aluminosis. La altura máxima edificable se prevé en 4 plantas de altura.
- El Suelo de cesión obligatoria comprende:
 - El suelo que completa el Recinto Escolar "Manuel Galván de las Casas" con una superficie superior a 1.800 m².
 - Los Espacios Libres Públicos descritos anteriormente, que han de entregarse totalmente urbanizados conforme a las condiciones siguientes y las de las presentes Normas. El proyecto de la plaza y la confluencia de las calles Elías Pérez y Transversal ha de ser aportado por el Ayuntamiento, afrontándose exclusivamente la parte correspondiente.
 - El destinado a calles, rodadas y peatonales, totalmente urbanizadas, conforme a la presente normativa, la sectorial de aplicación y las ordenanzas municipales de urbanización.
- En la organización del sistema local de Espacios Libres Públicos se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.
 - Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie de los parques, el uso sin barreras arquitectónicas.

- Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 30 % de la superficie total de los parques.
-
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
 - La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
 - Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.
 - Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-6 correrán por cuenta de la administración municipal.
 - Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar un mínimo del 30% de su edificabilidad residencial total a VPO.**
 - La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
 - Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-6.

BREÑA ALTA.	SUSNO-7 SECTOR SAN PEDRO COL. MANUEL GALVAN PLAN PARCIAL 7	SUSNO-7
		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		Nº OE-2 Categorización del Suelo.

BREÑA ALTA	SUSNO-7 SECTOR SAN PEDRO-COLEGIO MANUEL GALVAN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 7	SUSNO-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 m ² S

Coefficiente 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
Número máximo de Viviendas:	57
Tipología Edificatoria Admisible:	RSE
Altura máxima de la edificación:	3 PLANTAS

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria:	1,05
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 plantas	1,00
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	0,94
Coefficiente 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- La ordenación viaria planteada se limita a la introducción de una calle rodada principal, como continuación de la calle Luis Van d' Valle hasta enlazar con la calle Elías Pérez González, así como la adecuación del primer tramo del camino existente denominado "Cuesta La Perica" que enlaza esta zona con el barranco de El Llanito. La misma constituye una determinación vinculante para la ordenación pormenorizada que se establezca en el correspondiente Plan Parcial.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUSNO-7 (mínimo 40 m²/100m²c) para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos, se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - Se preverá una reserva de suelo para ampliación de la actual guardería municipal, cuya localización se realizará al Sur del solar ocupado por la misma. Tendrá una superficie mínima de 1.800 m².
 - En la confluencia de las calles Prolongación de Luis Van d' Valle y Cuesta La Perica, se localizará un espacio libre público, recuperando los bancales agrícolas antiguos y el palmeral existente.
- La implantación del aprovechamiento edificatorio privado correspondiente se realizará en la tipología de "Edificación Abierta Semiextensiva RSE, con una altura máxima de 2 plantas.
- El Suelo de cesión obligada y gratuita comprende:
 - El previsto para la ampliación de la guardería infantil municipal (E-DOC-1.3)
 - El Espacio Libre Público, cuyas condiciones topográficas en media ladera, obligan a generar en la parte superior más alta, vinculada a la calle de nueva creación, con una superficie en torno al 20 % de la total, un pequeño parque, destinándose el resto a jardinería de regeneración del palmeral existente.
 - El destinado a calles, rodadas y peatonales, totalmente urbanizadas conforme a la presente Normativa, a la sectorial de aplicación y a la ordenanza municipal de urbanización.
- En la organización del Espacio Libre Público, se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.
 - Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 20 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
 - Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 10 % de la superficie total del parque.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
- La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
- Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la

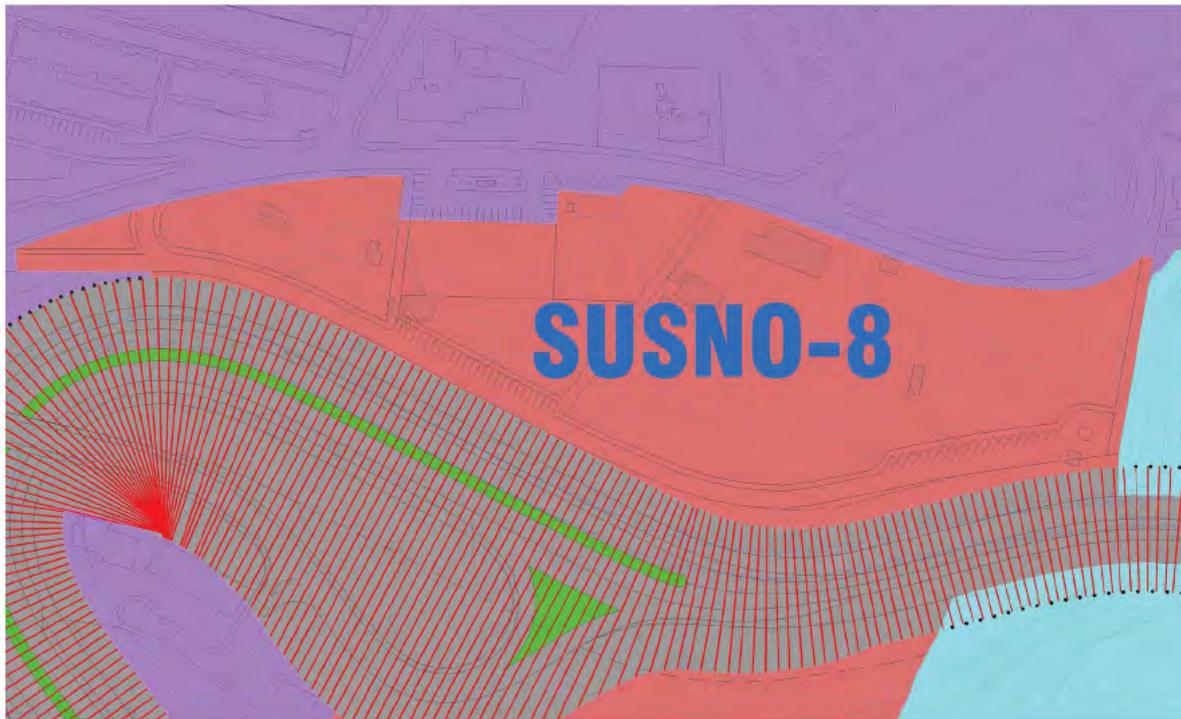
normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.

- Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-7 correrán por cuenta de la administración municipal.
- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresadas en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar un mínimo del 30% de su edificabilidad residencial total a VPO.**
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-7.

BREÑA ALTA.

SUSNO-8
SECTOR SAN PEDRO-ESTE
PLAN PARCIAL 8

SUSNO-8



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

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 m ² S

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

- El Nº 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- La ordenación viaria planteada, consistente en una única calle que discurre paralelamente a la Carretera General LP-3, desde el enlace de El Molino, así como tres vías peatonales transversales que la conectan con la Carretera LP-204, tiene carácter meramente indicativo pudiéndose plantear soluciones alternativas.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUSNO-8 (mínimo 40 m²/100m²c) para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos, se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - Se preverá una reserva de suelo para Equipamiento Sociocultural, con una superficie mínima de 1.300 m², situada en colindancia con la Carretera LP-204, al Sur de la zona de aparcamientos y marquesina de autobuses existente frente al Centro Comarcal de Salud, que se complementará con otra para uso comercial.
 - La obligada reserva de suelo destinada a Espacios Libres Públicos se localizará en el extremo Sur del Sector, incorporándose al espacio ajardinado previsto en la zona de El Molino dentro del SUCU-1.
- La implantación del aprovechamiento edificatorio privado correspondiente se realizará en la tipología de "Edificación Abierta en Bloque RAB, con una altura máxima de 3 plantas.
- El Suelo de cesión obligada y gratuita comprende:
 - El previsto como Equipamiento Social, complementando el servicio del Centro Comarcal de Salud (SGE-6).
 - El área ajardinada lineal sobre la carretera LP-2 (SGV-2) en el borde Este del ámbito.
 - La Plaza prevista en la parte inferior de equipamiento social y comercial.
 - Las áreas ajardinadas integradas en la gran zona de jardinería en torno a la entrada a San Pedro en EL Molino.
 - El destinado a calles, rodadas y peatonales, totalmente urbanizadas conforme a la presente normativa, la sectorial de aplicación y las ordenanzas municipales de ordenación.
- El Espacio Libre Público, ha de albergar un parque infantil inserto en un área de juego y recreo para niños de superficie mayor de 250 m²
- En la organización del Espacio Libre Público, se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.
 - Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 20 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
 - Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 5 % de la superficie total de los parques, salvo en que sería del 50 %.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
- La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
- Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.
- Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-8 correrán por cuenta de la administración municipal.
- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección

pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar un mínimo del 30% de su edificabilidad residencial total a VPO**

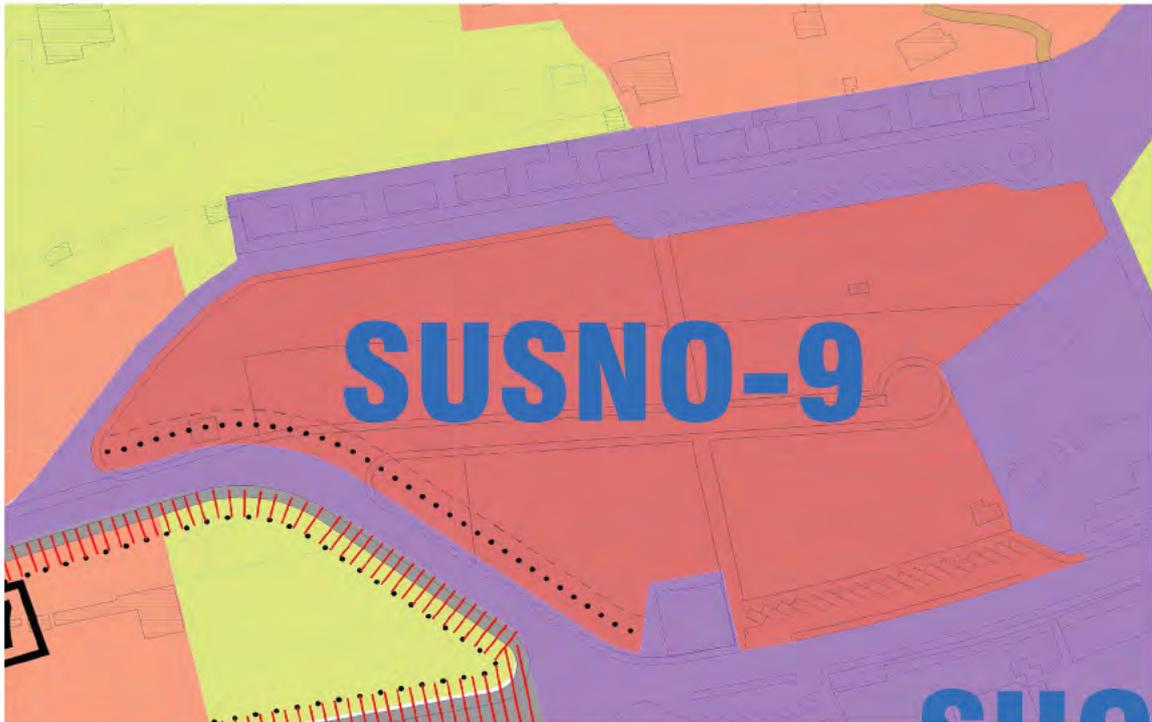
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-8.

BREÑA ALTA.

SUSNO-9
SECTOR EL LLANITO

SUSNO-9



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

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

- 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- La ordenación viaria planteada, consiste básicamente en la introducción de una vía rodada que discurre en dirección Norte-Sur, iniciándose en la carretera de San Isidro SGV-7 y finalizando en una rotonda de giro o "fondo de saco", así como una vía peatonal transversal a la anterior que conecta en sentido ascendente la carretera LP-202 (SGV-4) y la Calle Cesar Manrique. Se prevé asimismo una banda de 18 aparcamientos vinculada a SGV-4 mediante una vía de servicio independiente. Esta ordenación constituye una determinación vinculante para la ordenación pormenorizada del correspondiente Plan Parcial.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUSNO-9 (mínimo 40 m²/100m²c) para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos, se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - Sin perjuicio de que por el Ayuntamiento se estime la necesidad de reservar suelo para algún equipamiento o dotación, el suelo de cesión al Ayuntamiento podrá destinarse íntegramente a espacios libres públicos, debiendo situarse en la banda superior del Sector, paralelamente a la Calle Cesar Manrique, así como en la zona de encuentro de las manzanas resultantes con la carretera de San Isidro (SGV-7).
- La implantación del aprovechamiento edificatorio privado correspondiente se realizará en la tipología de "Edificación Abierta en Bloque" RAB, con una altura máxima de 3 plantas.
- El Suelo de cesión obligada y gratuita comprende:
 - Un espacio libre público en la proa de manzana confluencia de SGV-7 y la calle prevista en la ordenación, cuyo destino ha de ser el de una pequeña plaza con 30 % de su superficie destinada a jardines.
 - Las restantes áreas de espacios libres públicos han de destinarse en un 75 % a áreas ajardinadas, debiendo dotarse de un área de juego y recreo para niños de una superficie no menor de 250 m² y una pista polideportiva, ambas situadas en la parte más baja y próxima a la zona edificada.
- En la organización del sistema local de Espacios Libres Públicos se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.
 - Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
 - Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 30 % de la superficie total de los parques.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
- La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
- Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.

- Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-9 correrán por cuenta de la administración municipal.

- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar un mínimo del 30% de su edificabilidad residencial total a VPO.**

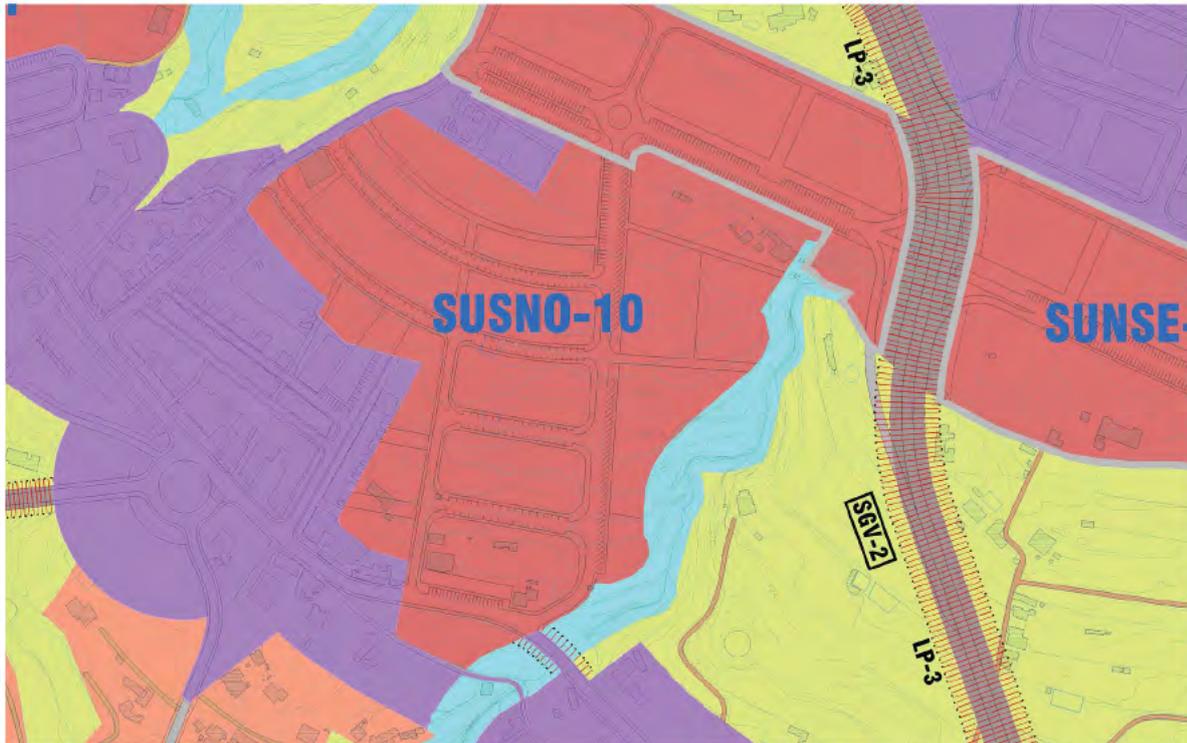
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-9.

BREÑA ALTA.

**SUSNO-10
SECTOR ENSANCHE EL PORVENIR**

SUSNO-10



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

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 m ² S

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

- El Nº 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO-COOPERACIÓN
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito.

La estructura de la propiedad excesivamente fragmentada, la naturaleza y condición de los propietarios, así como tratarse de un área interior o de complemento de la trama urbana de San Pedro, independientemente de la necesidad de conexión con redes infraestructurales y sistema viario existente, así como el desarrollo del suelo que corresponda para la construcción de viviendas de protección oficial, justifican su ejecución por el sistema público de Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

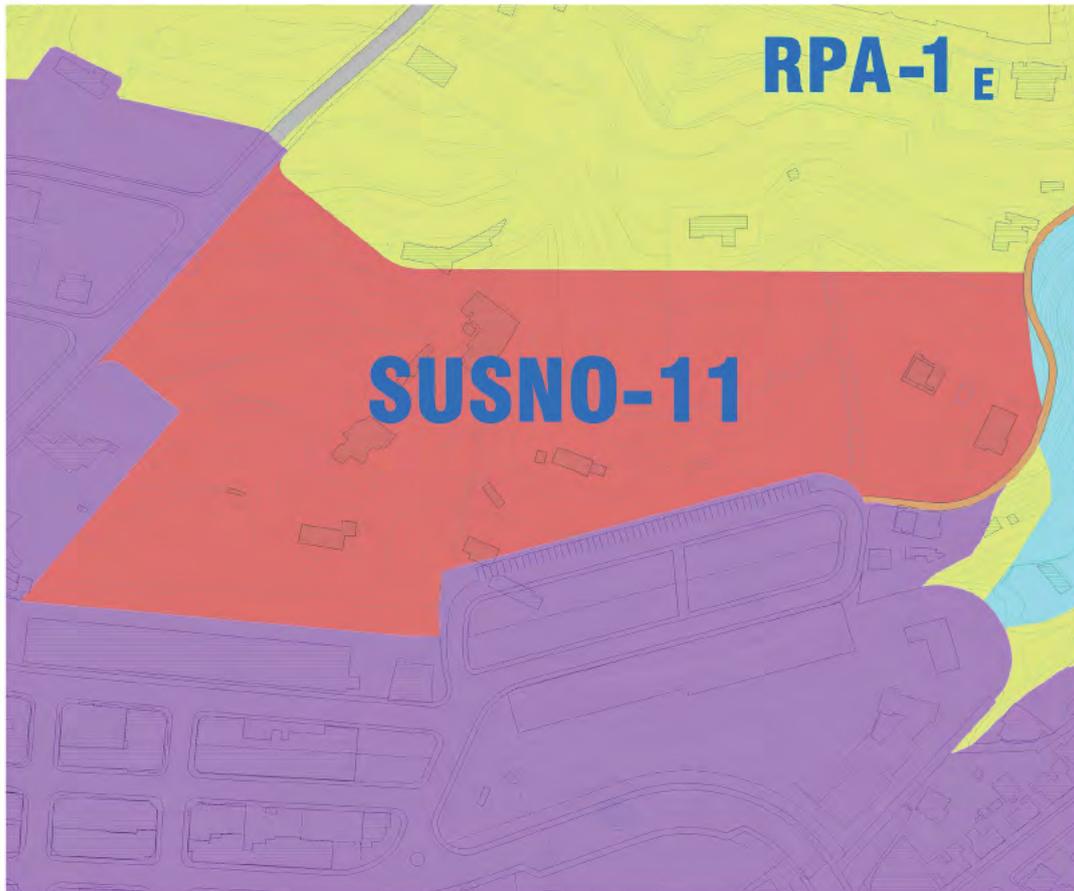
- De la ordenación viaria planteada solamente tiene carácter vinculante el viario principal que discurre en dirección Este-Oeste entre la carretera LP-202 y el antiguo aeropuerto de Buenavista, pudiéndose alterar ligeramente su disposición territorial en razón a la ordenación pormenorizada que se adopte, a la topografía, a la mejor funcionalidad, etc... Las restantes vías tienen un carácter meramente indicativo.
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUSNO-10 (mínimo 40 m²/100m²c) para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos, se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - El sistema dotacional y de equipamiento, se concentrará en la zona comprendida entre la vía principal o estructurante y el barranco de Buenavista, debiendo destinarse a equipamiento social, un mínimo de 10.000 m², equipamiento deportivo, un mínimo de 3.750 m², y docente, un mínimo de 3.000 m².
 - Se preverá un espacio libre público envolviendo el Cementerio Municipal (E-CM-1.1) por el Norte y Naciente.
 - Se preverá asimismo otro espacio libre público en la parte inferior del sector, concretamente en el espacio situado entre la carretera LP-202 y el Camino Real, y en la zona Noreste, al inicio de la vía principal de acceso.
 - Directamente vinculadas a la edificación, se han de prever en la ordenación pequeñas plazas de ocio y esparcimiento de la población, así como favorecedoras de las relaciones comunitarias.
 - Por último, se preverá un espacio libre público de jardín envolviendo el depósito municipal de agua existente junto al camino del Cementerio.
- Los proyectos de edificación que desarrollen las dotaciones sociales y docentes, habrán de aportar en su documentación implantaciones infográficas de integración paisajística a efectos de su valoración.
- El suelo de cesión obligada y gratuita lo componen:
 - El sistema de espacios libres de dominio y uso público constituido por un área ajardinada que envuelve el depósito municipal. El conjunto de pequeñas plazas directamente vinculadas a la edificación, en las que al menos 50 % han de ser jardines. Las áreas que envuelven el Cementerio Municipal, así como las previstas en la parte inferior del sector, que han de conformarse como espacios de mayor superficie, donde ha de predominar las áreas ajardinadas con repoblación arbustiva, en un porcentaje superior al 75%, incorporándose áreas de juego y recreo para niños, zonas deportivas, itinerarios de paseo, áreas de descanso con construcciones de servicios (kioscos, pérgolas, aseos, etc...).
 - El suelo correspondiente a las áreas dotacionales, sociales, docentes y deportivas.
 - El suelo destinado a calles rodadas y peatonales, totalmente urbanizados conforme a la presente Normativa, la sectorial de aplicación y las ordenanzas municipales de urbanización.
- Los espacios libres públicos situados en la proximidad del suelo dotacional dispondrán de un área de juego y recreo para niños de una superficie mínima de 300 m², que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro mínimo.
- En la organización del sistema local de Espacios Libres Públicos se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.

- Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
 - Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestios mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 30 % de la superficie total de los parques.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de primera utilización.
 - La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
 - Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.
 - Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-10 correrán por cuenta de la administración municipal.
 - Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar un mínimo del 30% de su edificabilidad residencial total a VPO**
 - La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
 - Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-10.

BREÑA ALTA.

**SUSNO-11
SECTOR EL ROBLE**

SUSNO-11



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2

Categorización del Suelo.

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

- El Nº 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

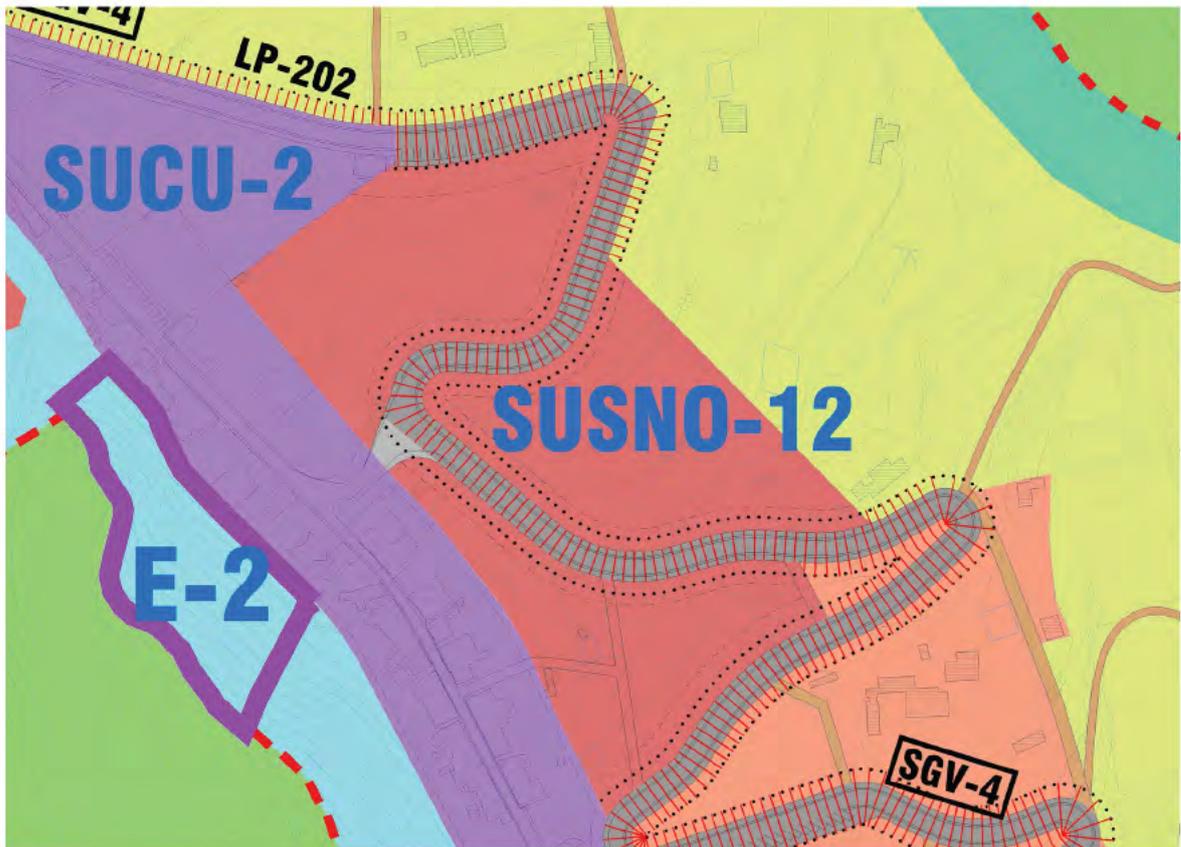
- La ordenación viaria planteada, tiene un carácter meramente indicativo, pudiendo reajustarse por razones de la ordenación pormenorizada adoptada, la topografía, la integración con el suelo rústico circundante, etc...
- La obligada reserva de suelo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUSNO-11 (mínimo 40 m²/100m²c) para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos, se destinará y localizará preceptivamente conforme a los siguientes criterios sustantivos:
 - Se localizará de un modo concentrado en colindancia directa con el Camino de Botazo, límite Sur del Sector, destinándose la reserva de suelo dotacional para equipamiento social, y la correspondiente a espacios libres públicos, a plaza directamente vinculada a dicha dotación.
- La implantación del aprovechamiento edificatorio privado correspondiente se realizará en la tipología de "Edificación Semiextensiva (RSE) y Extensiva (RE), con una altura máxima de 2 plantas.
- El suelo de cesión obligada y gratuita lo componen:
 - El suelo de Espacios Libres Públicos compuesto por una plaza, entendiéndose por tal, la que tiene una superficie máxima de área de jardines del 40 %.
 - El suelo correspondiente a la dotación de equipamiento social.
 - El suelo destinado a calles, rodadas y peatonales, totalmente urbanizadas conforme a la presente normativa, la sectorial de aplicación y las ordenanzas municipales de urbanización
- El Espacio Libre Público dispondrá de un área de juego y recreo para niños de una superficie mínima de 300 m², que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro mínimo.
- En la organización del sistema local de Espacios Libres Públicos se han de considerar los siguientes aspectos:
 - Mantenimiento y regeneración de las palmeras y especies arbustivas existentes.
 - Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de cada espacio, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
 - Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
 - Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
 - Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
 - Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
 - La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 30 % de la superficie total de los parques.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de uso de edificación para cualquiera de las parcelas, deberán realizarse y recibirse por el Ayuntamiento, las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, la del proyecto de gestión, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de licencias de 1ª utilización y apertura.
- La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios del Plan Parcial discurrirán subterráneas bajo calzada o acera. Su diseño se realizará desde los principios de máxima fragmentación y registrabilidad, debiendo adecuarse a la normativa sectorial de aplicación, a la de las compañías suministradoras, y a la ordenanza municipal de urbanización, cuando se encuentre vigente.
- Respecto al sistema de evacuación y vertido de las aguas residuales, la red de evacuación del Plan Parcial conectará con el sistema municipal de alcantarillado. Caso de que dicho sistema no se encuentre ejecutado y en funcionamiento en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización, habrá de preverse un sistema autónomo de depuración y vertido, conforme a la normativa sectorial y del Consejo Insular de Aguas, independientemente de ejecutarse las previsiones de conexión con la futura red municipal, conforme a las condiciones y exigencias del Ayuntamiento de Breña Alta y del propio Consejo Insular.

- Respecto a la red de suministro de agua potable, así como a las de riego y protección contra incendios, el Ayuntamiento de Breña Alta establecerá los puntos de conexión a las redes municipales, o bien a los depósitos reguladores que proceda. El coste y ejecución de las modificaciones que fuere preciso realizaren el sistema municipal de abasto de agua y en el de riego y protección contra incendios, por razones de las demandas sobrevenidas por el desarrollo de este sector SUSNO-11 correrán por cuenta de la administración municipal.

- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre el aprovechamiento total homogenizado de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-11.

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



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 m ² S

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

- 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 .

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO-COOPERACIÓN
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por el PGO en la programación de las actuaciones SUSNO ha sido priorizar las intervenciones de remate y complemento de la trama urbana de San Pedro y El Llanito, posponiendo las de ensanche de La Cuesta. Por otra parte, es recomendable graduar la oferta del suelo residencial, y concretamente, el destinado a viviendas de promoción pública, en función de la demanda previsible. Estas dos razones nos llevan a programar la ejecución de este sector SUSNO-1 en el segundo cuatrienio.

El destino exclusivo del SUSNO-1 de Residencial de VPO, los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, la garantía de su desarrollo para dar respuesta a la demanda de vivienda pública y su conexión con las infraestructuras municipales, justifican la ejecución pública por Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Este Sector se destina íntegramente a la construcción de viviendas protegidas acogidas a algún régimen de protección público.
- El sistema viario rodado, urbanización del tramo correspondiente entre la Ctra. LP-202, se adecuará a la línea de dominio y servidumbre que opera actualmente sobre esa vía.
- El suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en los recodos viarios, organizando estos Espacios de modo tal de que no reste visibilidad al tráfico rodado.
- Se respetará los itinerarios peatonales esquematizados en los planos de ordenación, si bien podrán ser adaptados a la ordenación que resulte.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- En la ordenación se obligará a que el 30 % de la superficie libre de la parcela se ajardine con árboles a razón de uno cada 50 m². Asimismo, se impondrá una imagen cromática unitaria.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TRLotc-Lenac, donde el 50 % de este suelo será para Espacio Libre Público y el 25 % para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 32 A) 8 del TRLotc-Lenac, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar el 100% de su edificabilidad residencial total a VPO.**
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-12.

2.4.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS.

SECTORES URBANIZABLES	USO PRINCIPAL	TIPOLOG. EDIFIC.	% MÍN. VPP	SUP. SECTOR (M ² S)	SUP. ASIG. DESCRITOS (m ² S)	SUP. TOTAL APROV. MEDIO (M ² S)	COEF. EDIF. m ² /m ² s	SUP. EDIFIC. Total m ²	DENS. VIVIENDA	Nº TOTAL VIVAS	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN					APROV. GLOBAL UDA.	APROV. MEDIO UDAS/m ²	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZOS PRESENT. DE ORD. PORAL
											USO	TP.	LOC.	ALT.	CRP.				
SUSNO-1 Sector La Grama	(C)	IA / RE / RSE	0%	50.126,00		50.126,00	0,60	30.070,33	10	49	0,899 a)	1,200	1,100		34.256,50	0,683	PRIVADO		
SUSNO-1 Sector La Cuesta 1	(R)	RAB	100%	12.236,00		12.236,00	0,80	9.790,40	60	73	1,000	1,000	1,000	0,900	7.832,32	0,640	PUBL.-COOP.		
SUSNO-2 Sector Buenavista	(I)	IA		86.226,00		86.226,00	0,60	51.741,00	0	0	0,950	1,100	1,100		56.802,47	0,655	PRIVADO		
SUSNO-3 Sector El Molino	(I)	IA		26.353,00		26.353,00	0,63	16.602,39	0	0	0,950	1,000	1,000		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	1,300	1,100		11.480,08	0,631	PRIVADO		
SUSNO-5 Sector San Pedro-La Pasión	(R)	RI / RAB	0%	23.419,00		23.419,00	0,75	17.563,50	40	94	1,000	1,000	0,950		15.451,06	0,677	PUBL.-COOP.	4 AÑOS	
SUSNO-6 Sector San Pedro-Elías Pérez Manuel Galván	(R)	RI / RAB	30%	23.672,00		23.672,00	0,85	20.121,20	40	95	1,000	1,000	0,900	0,940 c)	16.171,41	0,683	PUBL.-COOP.		
SUSNO-7 Sector San Pedro-Colegio	(R)	RSE	30%	19.021,00		19.021,00	0,65	12.363,65	30	57	1,000	1,050	1,000	0,940 c)	12.202,92	0,642	PRIVADO		
SUSNO-8 Sector San Pedro-Este	(R)	RAB	30%	25.287,00		25.287,00	0,74	18.682,78	40	101	1,000	1,000	1,000	0,940 c)	17.551,81	0,696	PRIVADO		
SUSNO-9 Sector El Llanto	(R)	RAB	30%	17.188,00		17.188,00	0,75	12.853,50	40	69	1,000	1,000	0,900	0,940 c)	11.478,18	0,670	PRIVADO		
SUSNO-10 Sector Enseñe El Poveruir	(R)	RI / RSE	30%	77.817,00		77.817,00	0,75	58.362,75	40	311	1,000	1,000	0,975	1,000	53.489,46	0,687	PUBL.-COOP.		
SUSNO-11 Sector El Roble	(R)	RE	0%	39.020,00		39.020,00	0,40	15.606,00	25	88	1,000	1,300	1,100		24.551,38	0,629	PRIVADO		
SUSNO-12 Sector La Cuesta 2	(R)	RAB	100%	27.367,00		27.367,00	0,80	21.885,60	60	164	1,000	1,000	1,000	0,900	17.508,48	0,640	PUBL.-COOP.		
TOTAL				445.862,00		445.862,00		293.297,50											

JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ADOPTADOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (ART. 60.3 DEL TRLRCL-LENA c)

CU = (18.174,70 x 1,00) + 9.504,00 x 0,90 + (11.442,00 x 0,90) / 28.051,09 = 0,899
 CT = ((18.174,70 x 1,10) + 9.504,00 x 0,95) + (11.442,00 x 0,95) / 28.051,09 = 0,960

a) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSO-1 se deduce:
 b) De la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al SUSO-1 se deduce:
 c) Para la determinación del coeficiente de homogenización que recoge el uso de viviendas 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 Viviendas Protegidas, se le 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 TRLRCL-LENA C.

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 x 0,85 = 0,5916 ; 0,625 x 1,15 = 0,7188

2.5. ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO.**Ámbitos de Ordenación.**

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



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº OE-2
Categorización del Suelo.

CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

Se trata de un área apta para implantar actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular y autonómico, recogida como tal en el documento de tramitación del Plan Insular de ordenación de La Palma. Su desarrollo urbanístico dependerá de su confirmación definitiva por dicho instrumento de ordenación insular, debiendo llevarse a cabo su sectorización, ordenación y urbanización, según los criterios y procedimientos que se fijen en el Plan Insular y en la propia ley.

El esquema de ordenación adoptado en los planos de Categorización de Suelo tiene carácter vinculante, pudiéndose realizar los ajustes propios de la especialización de determinados usos que se pretendan implantar. Se considera prioritario en la ordenación la previsión de un área peatonal relevante en el lateral Este del Sector.

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, es decir, la ejecución de la alternativa viaria a la LP-3 contenida en este Plan General, que se ha deducido del Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma, no condiciona el desarrollo de esta área estratégica.

En la parte del extremo Sur del área que se encentra 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.

Sin perjuicio de la necesaria confirmación por el PIOLP, la calificación planteada en este PGO para esta área es la TERCIARIA.

El dimensionado del Sistema Viario Sectorial, habrá de realizarse considerando el Sector Industrial colindante por el Oeste (SUSNO-2), cuyo acceso definitivo, se realizará desde el mismo.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

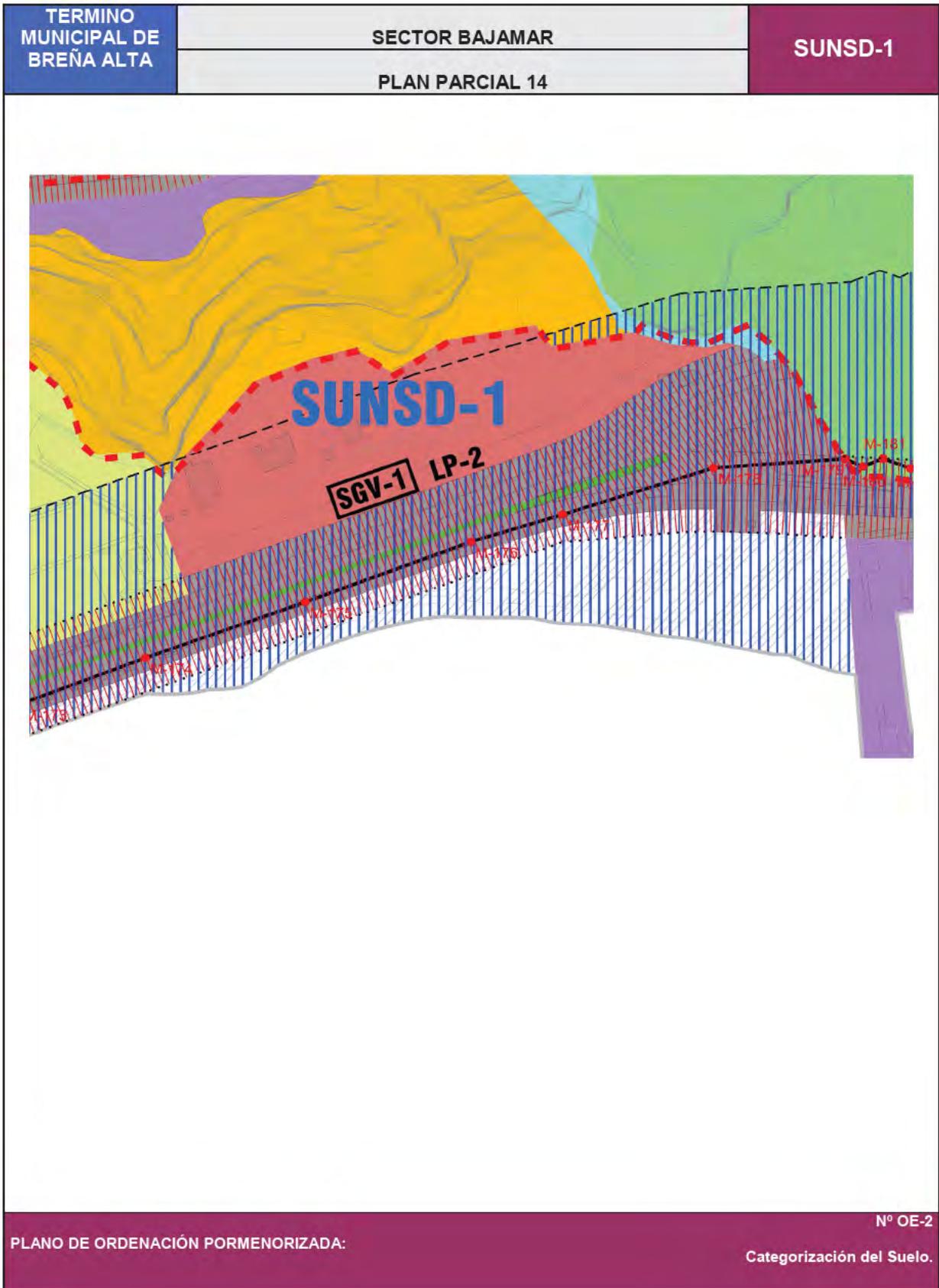
Los usos que se asignen a esta área habrán de ser compatibles con los establecidos en los ámbitos y sectores próximos o de directa influencia, en concreto el SGE-1 (Hospital Insular), sin perder la visión territorial que ha de presidir tal asignación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL

- 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.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del SUNSE-1.

2.6. ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO.**Ámbitos de Ordenación.**

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



CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

Se trata de un área idónea para la implantación de actividades de cierta significación dentro de la Bahía de Santa Cruz de La Palma. Su desarrollo urbanístico dependerá de las condiciones que se fijen en el Plan Insular de Ordenación.

Sin perjuicio de la necesaria confirmación por el PIOLP, la calificación planteada en este PGO para esta área es la TERCIARIA, que comprende los usos comerciales, administrativos, equipamiento diverso público o privado e instituciones.

La ordenación pormenorizada del área, posterior a la sectorización, habrá de contemplar la presencia del futuro BIC del "Hotel Florida y su entorno" en el momento en que se haya procedido a su declaración.

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.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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 DE ORDENACIÓN AMBIENTAL

- 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.

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del SUNSD-1

2.7.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS ESTRATÉGICOS

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

2.8.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS ESTRATÉGICOS

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

3.- AMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO RÚSTICO.

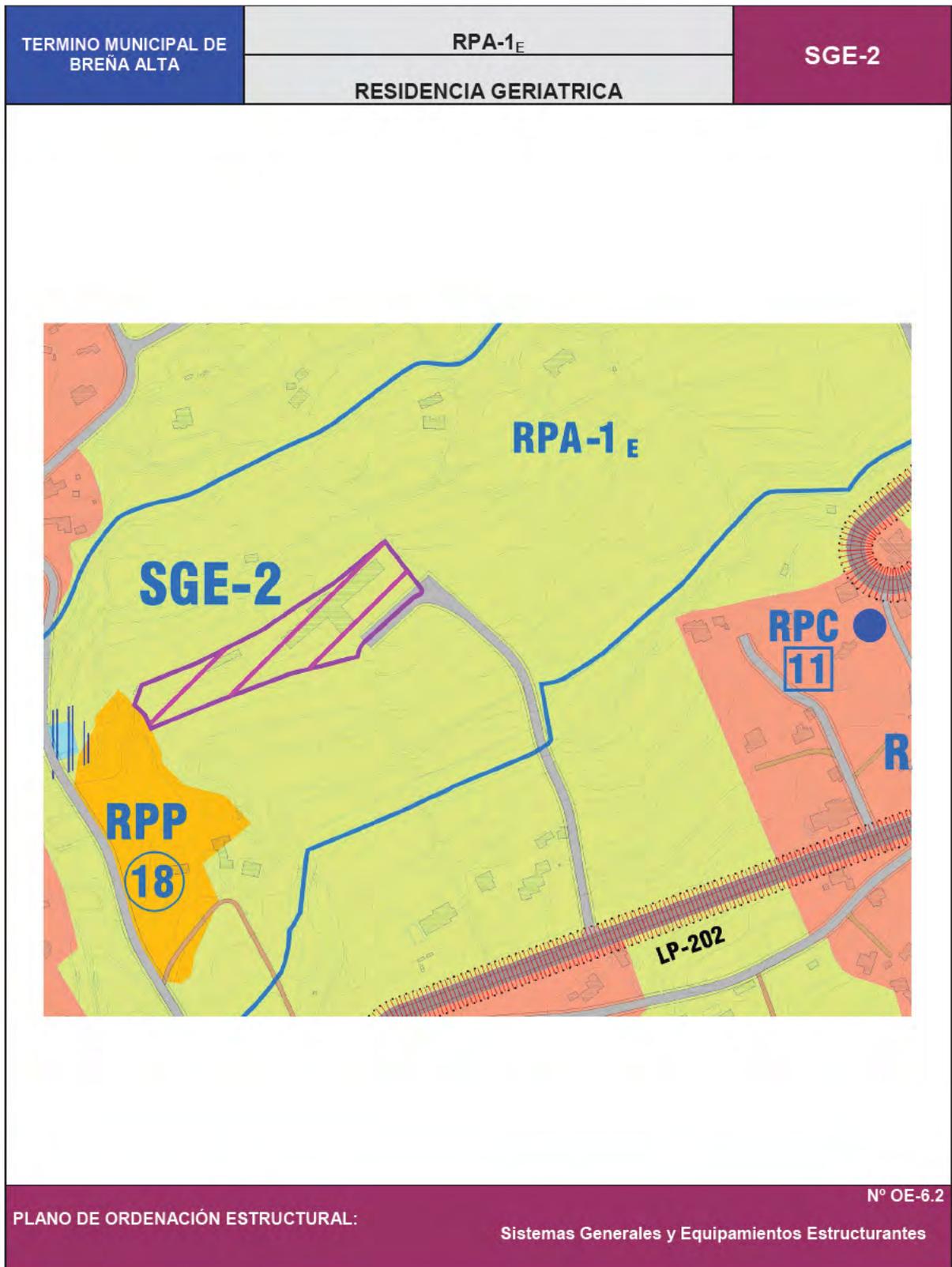
3.- AMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO RÚSTICO.

3.1.- ORDENACIÓN DIRECTA. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMAS GENERALES	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.	
RPA-1e	Residencia Geriátrica Nina Jaubert (SGE-2)		
RPN-3IEM	Mirador de La Cumbre (SGLP-4)		
RPP-7 y RPN-1IEP	Mirador de La Concepción (SGLP-5)		
RAR-1	Adecuación entorno Dragos Gemelos (SGLP-12)		
RPN-3IEM y RPA-1e		Campo de Golf La Pavona (EE-1)	
RPA-1E		Centro Hípico (EE-2)	
RPA-1e		Convento y Hostería Cisterciense (EE-3)	
RPP		Área de Servicio de Carretera de La Grama 1 (EE-4)	(1)
RPI-1c		Área de Servicio de Carretera de Bajamar (EE-5)	(1)
RAR-7		Centro Socio-Sanitario (EE-6)	
		Área de Servicio de Carretera de La Caldereta (EE-8)	(1)
RPI-1c		Área de Servicio de Carretera de La Grama 2 (EE-9)	(1)

(1)	Se categorizan como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Vías (RPI-1c), al prevalecer el criterio de que se trata de suelos vinculados al Sistema Viario, desapareciendo las Unidades de Zona de Protección Territorial: A.S.C. La Caldereta (RPT-3); A.S.C. La Grama (RPT-5) y A.S.C. de Bajamar (RPT-4).
-----	---

RPA-1_E RESIDENCIA GERIATRICA (SGE-2)



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPA-1 _E	SGE-2
	RESIDENCIA GERIATRICA	
Superficie:	7.782 m ²	
Clasificación de Suelo:	Rústico	
Categoría:	Protección Agraria Extensiva	
Plazo de Ejecución:	No procede	

CARACTERÍSTICAS GENERALES.

El área de Suelo Rústico categorizada de Protección Agraria Extensiva (RPA-1_E). Se corresponde con una parte de la finca denominada "Francisco de La Cruz", situada en la zona más alta, al Poniente, cedida por su propietario al Ayuntamiento con la finalidad de construir un centro de asistencia social (residencia de la tercera edad y centro de discapacitados "Nina Jaubert"), que actualmente es una realidad. Se recoge en este Plan General como un Sistema General de Equipamientos, denominado SGE-2 (Residencia Geriátrica).

Esta unidad de zona se inserta en un área homogénea de agricultura extensiva de medianías bajas sobre suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.

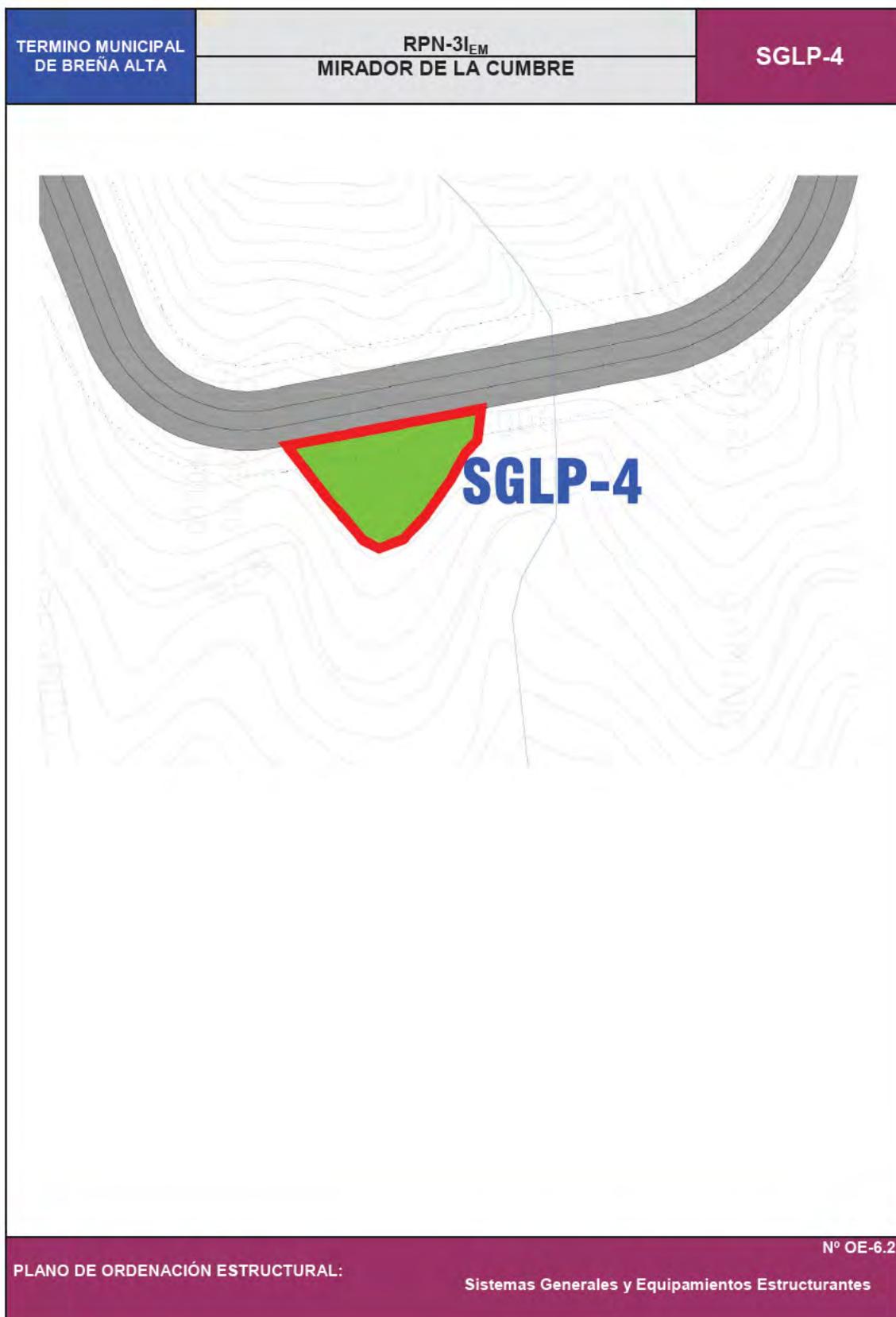
Hasta hace dos décadas la finca se cultivaba con pastizales, papas y frutales, desde entonces se encuentra en situación de erial invadida por matorrales y herbazales.

CONDICIONES A LA ACTUACIÓN.

Las obras de ampliación a realizar se ejecutarán mediante los correspondientes proyectos de obras e instalaciones.

Las condiciones de edificación son las establecidas en el apartado E-1 (Usos de Servicios Públicos), capítulo 3 del Título 6, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructurante.

RPN-3_{IEM} MIRADOR DE LA CUMBRE



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-3 _{EM}	SGLP-4
	MIRADOR DE LA CUMBRE	
Superficie:	2.332 m ²	
Clasificación de Suelo:	Rústico	
Categoría:	RPN-3 _{EM}	
Plazo de Ejecución:	No procede	

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Se sitúa dentro de un área de monteverde degradado (fayal-breza), apoyado en la Ctra. LP-3, en suelos de andosoles úmbricos y leptosoles con interés para la conservación y de muy alta calidad ambiental.

La actuación se considera respetuosa, en tanto se adapta a la topografía integrándose perfectamente en el paisaje.

Los posibles daños perimetrales, han sido perfectamente cicatrizados por la vegetación.

Se localiza dentro de un área categorizado de Protección Natural-Interés ecológico y medioambiental (RPN-3_{EM})

Carece de potencialidades Arqueológicas

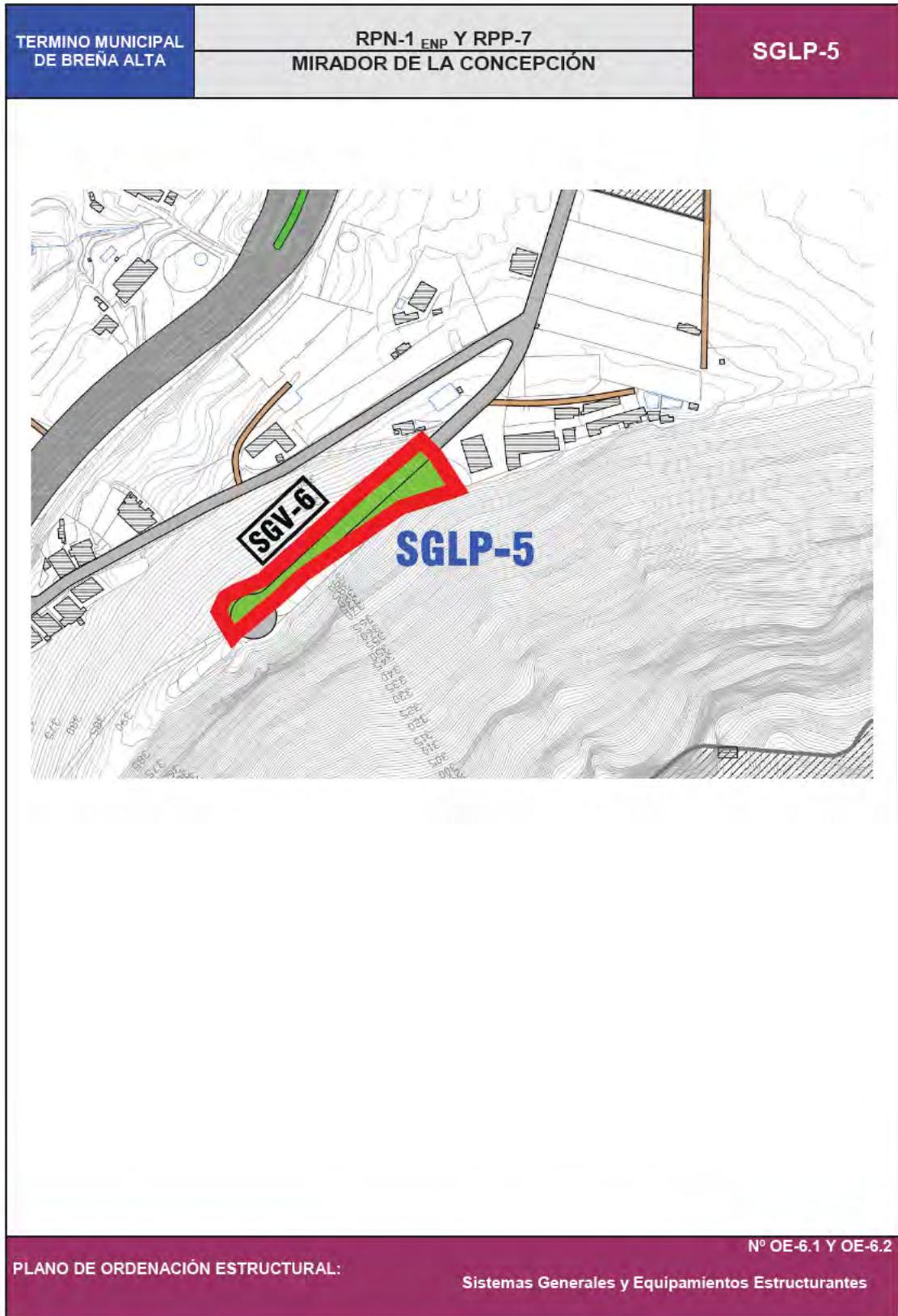
Su localización es adecuada, en tanto se ha seleccionado el emplazamiento de mejor funcionalidad viaria (seguridad y accesos), adecuación topográfica (Lomo Ancho) y excelentes panorámicas.

CONDICIONES A LA ACTUACIÓN.

Las obras de ampliación a realizar se ejecutarán mediante los correspondientes proyectos de obras e instalaciones.

Las condiciones de edificación son las establecidas en el apartado C-3 (Pequeñas actuaciones recreativas), capítulo 3 del Título 6, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructurante.

ENP Y RPP-7. MIRADOR DE LA CONCEPCIÓN



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-1 _{ENP} Y RPP-7	SGLP-5
	MIRADOR DE LA CONCEPCIÓN	

Superficie:	2.492 m ²
Clasificación de Suelo:	Rústico
Categoría:	ENP Y RPP-7
Plazo de Ejecución:	No procede

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

El área delimitada se corresponde con parte de la rotonda-mirador existente, puesto que la otra mitad se encuentra dentro del Espacio Natural Monumento Natural Risco de La Concepción P-7, así como otra parte del área ajardinada situada en el margen norte de la carretera LP-101 de acceso al mirador y el tramo de dicha carretera colindante con la misma. Se trata pues de suelos totalmente intervenidos.

El entorno inmediato del mirador presenta habitualmente un cierto deterioro por presencia de residuos, así como motivado por el uso incontrolado de la pista de acceso a las instalaciones de telecomunicaciones existentes en el extremo del cuchillite, cuya incorporación se realiza directamente desde la propia rotonda-mirador.

La actuación se considera respetuosa, en tanto se adapta a la topografía integrándose perfectamente en el paisaje.

Los posibles daños perimetrales, han sido perfectamente cicatrizados por la vegetación.

Se localiza dentro de un área categorizado de Protección Paisajística (RPP-7), situándose en colindancia con el área delimitada dentro del Espacio Natural Protegido Monumento Natural Riscos de La Concepción (ENP)

Carece de potencialidades Arqueológicas

Su localización es adecuada, en tanto se ha seleccionado el emplazamiento de mejor funcionalidad viaria (seguridad y accesos), adecuación topográfica (cuchillite) y excelentes panorámicas.

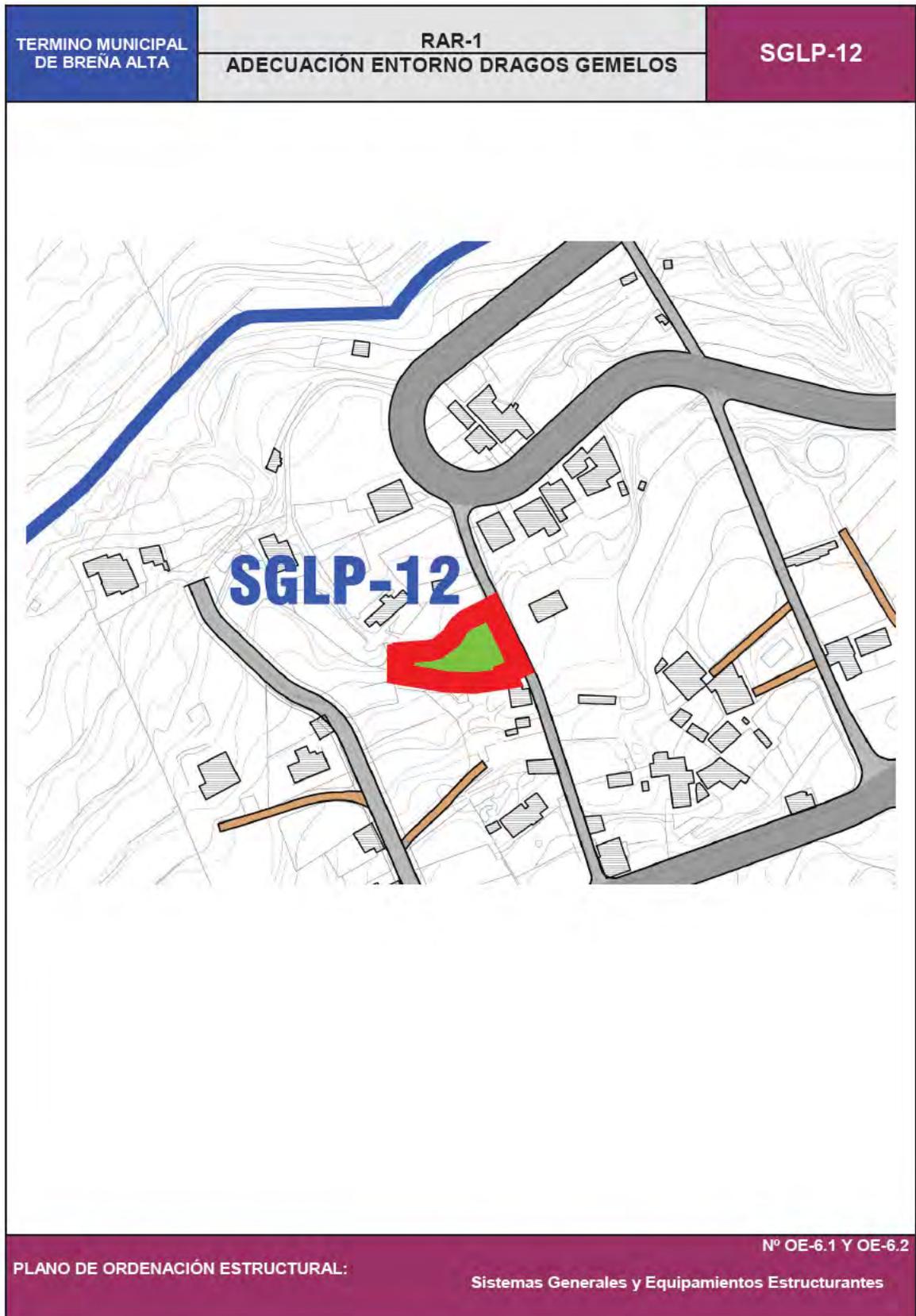
CONDICIONES A LA ACTUACIÓN.

Las obras de ampliación a realizar se ejecutarán mediante los correspondientes proyectos de obras e instalaciones.

Las condiciones de edificación son las establecidas en el apartado C-3 (Pequeñas actuaciones recreativas), capítulo 3 del Título 6, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructurante.

Constituye este mirador, una visita obligada en la Isla de La Palma. Han existido, en la historia reciente, múltiples iniciativas para ejecutar una intervención singular en esta zona. Su posible confirmación, así como el establecimiento de los condicionantes, vendrán dados por las Normas de Conservación del P-7.

RAR-1 ADECUACIÓN DE ENTORNO DRAGOS GEMELOS



TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RAR-1	SGLP-12
	ADECUACIÓN ENTORNO DRAGOS GEMELOS	
Superficie:	673 m ²	
Clasificación de Suelo:	Rústico	
Categoría:	RAR-1	
Plazo de Ejecución:	No se determina	

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Los Dragos Gemelos constituyen, independientemente de su valor ambiental y botánico, un símbolo que figura en el escudo heráldico municipal, por tanto con unos indudables valores culturales a preservar.

Los suelos que rodean esta delimitación son de baja potencialidad agrícola y ambiental, como todos los situados al Sur del Barranco de Aduares-El Llanito, por debajo de la Cota + 650 m.

Se inserta en un área rural de Asentamiento poblacional, donde conviven los huertos cultivados, cada vez menos, y las viviendas.

La actuación se considera respetuosa, en tanto se adapta a la topografía integrándose perfectamente en el paisaje.

Los posibles daños perimetrales, han sido perfectamente cicatrizados por la vegetación.
Carece de potencialidades Arqueológicas

Su localización es adecuada, en tanto se ha seleccionado el emplazamiento que pone en valor tan singular recurso botánico.

Se encuentra categorizado como Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC-11) y Asentamiento Rural (RAR-1).

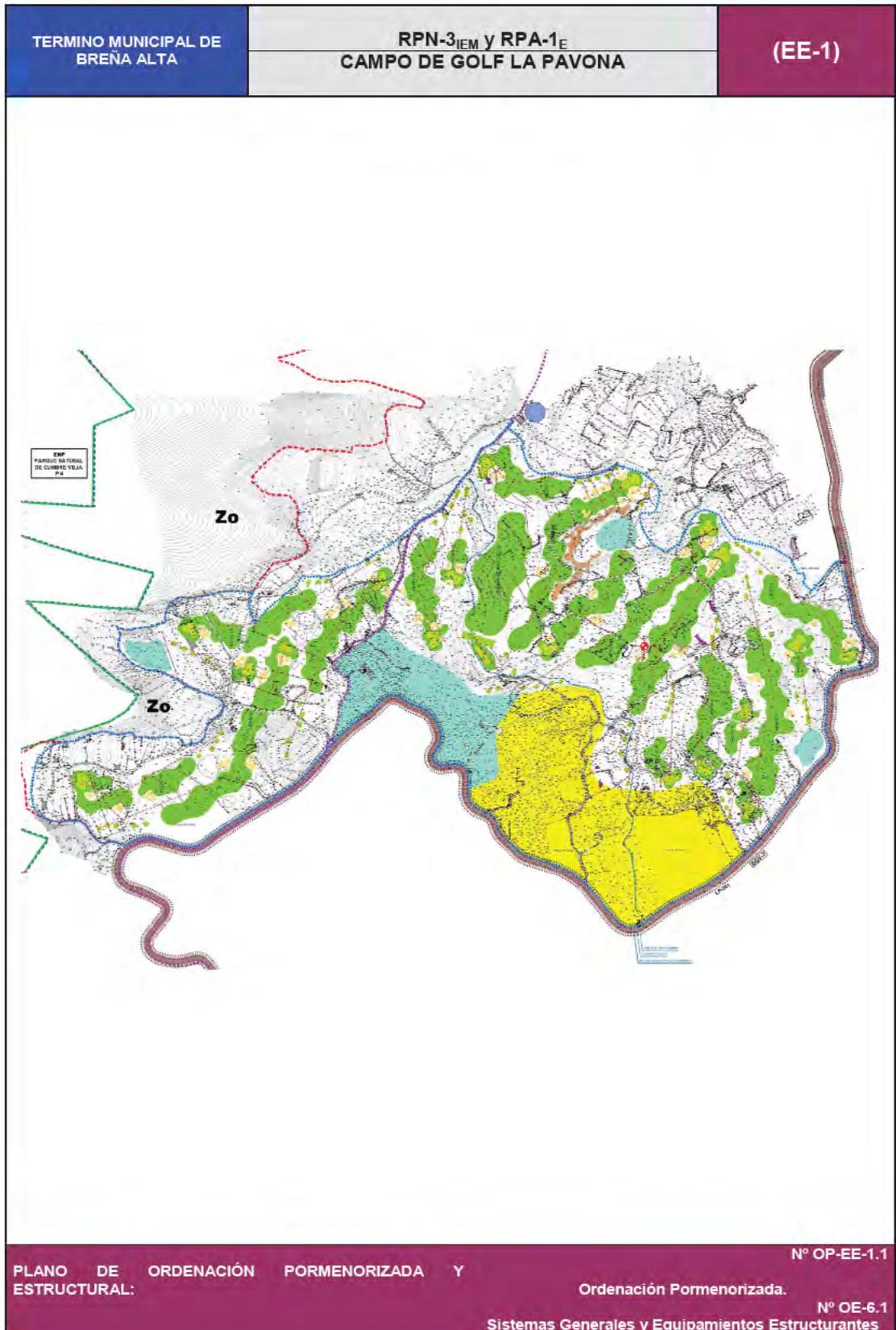
El entorno acondicionado se conforma como una pequeña plaza ajardinada, a la que se accede mediante una senda peatonal desde la carretera de San Isidro, construida fundamentalmente mediante el empleo de piedra basáltica del lugar y jardinería.

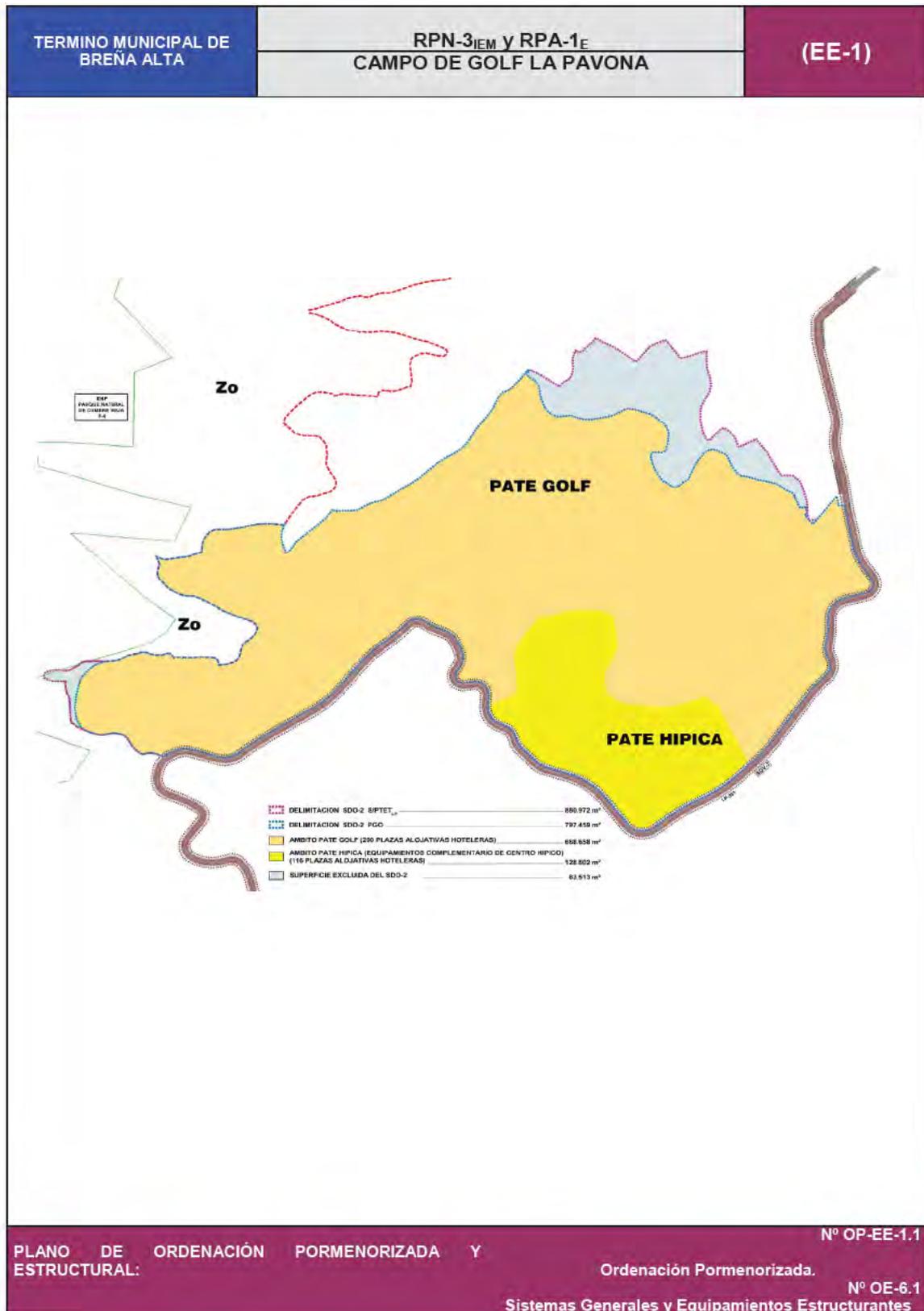
CONDICIONES A LA ACTUACIÓN.

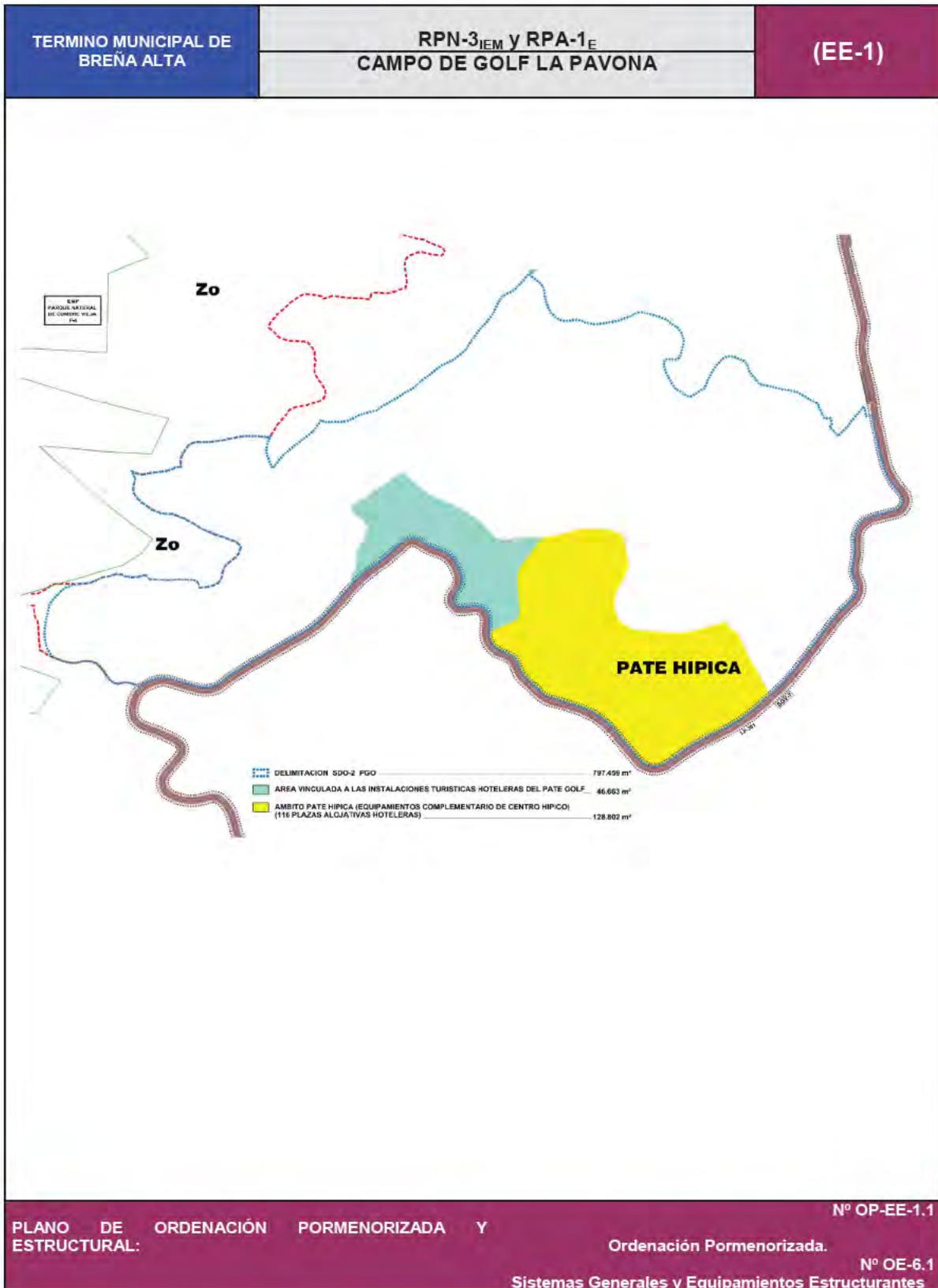
Las obras de ampliación a realizar se ejecutarán mediante los correspondientes proyectos de obras e instalaciones.

Las condiciones de edificación son las establecidas en el apartado C-3 (Pequeñas actuaciones recreativas), capítulo 3 del Título 6, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructurante.

RPN-3_{IEM} Y RPA-1_e CAMPO DE GOLF LA PAVONA (EE-1)







TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-3 _{LEM} Y RPA-1 _E	EE-1
	CAMPO DE GOLF LA PAVONA	
Superficie:	797.459 m ²	
Clasificación de Suelo:	Rústico	
Categoría:	Protección Natural. Interés Ecológico. Monteverde Degradado y Protección Agrícola extensiva.	

CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Se combinan 3 clases de suelo, en la zona interior, por debajo de la cota +650 m., aparecen cambisoles esqueleticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental; en la zona intermedia, entre los niveles 700 m y 650 m, se encuentran leptosoles húmbricos y andosoles con altas potencialidades para el aprovechamiento de la vegetación natural y alta claridad ambiental; y por último, por encima de la cota 700 m., aparecen andosoles húmbricos con interés para la conservación y muy alta calidad ambiental. Sobre estos suelos crece en casi toda la superficie el monteverde degradado de fayal-breza, alternándose con zonas de herbazal mesofítico de *arrenatherum elatius* ssp.-*Bulbosum*, y algún cultivo testimonial de medianías altas (frutales, papas, hortalizas, etc...).

Hasta no hace mucho tiempo constituyen zona agraria de cultivos diversos y forrajes de tagasastes y prados mesofíticos, para el ganado, que han sido recuperados por el monteverde, los matorrales y los herbazales.

Se sitúan próximas al Espacio Natural P-4 Parque Natural de Cumbre Vieja (ENP).

Se encuentra prácticamente afectado en su totalidad por la delimitación del IBA N° 397 (Área de Interés para las Aves), y parcialmente por la ZEPA denominada "Cumbres y Acanalados del Norte de La Palma", con el código ES0000114.

Los suelos, que lo limita por el Norte, Sur y Oeste, se encuentran categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural de Interés Ecológico y Medioambiental RPN-3_{LEM}

El Plan General del año 89 ya clasificado esta área como SISTEMA GENERAL-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE GOLF con un aprovechamiento turístico de 0,10 m²/m². El uso turístico en este Plan incluía tanto el uso turístico en sí, como el residencial extensivo. Esta actuación se encuentra confirmada por el Plan Especial Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de la Palma.

La ordenación pormenorizada propuesta localiza la edificación en las zonas de menor presencia vegetal y con menores potencialidades ambientales. El sistema viario se reduce al estrictamente necesario, cuya integración constituye una exigencia de ordenación. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de obras, habrá de tramitarse un Estudio Ambiental con su correspondiente Declaración de Impacto Ecológico.

Conforme al apartado 2 a) de la Norma 20 del PTET_{LP}, se definen los Campos de Golf, constitutivos del denominado "Sistema Deportivo y de Ocio", como el conjunto de espacios territoriales que han de contener las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

La razón de ser del sistema es la ejecución de un conjunto de Campos de Golf en la Isla con instalaciones alojativas vinculadas, incluyendo también otras actuaciones deportivas o de ocio, cuya determinación corresponde al propio Instrumento de Planeamiento, así como las instalaciones alojativas que completan la carga establecida para cada instalación. De las cinco opciones previstas en el PTET_{LP} se encuentra la denominada "SDO-2 Breña Alta", cuya situación y características se recoge en los Planos de Ordenación S-6 y en las Fichas Anexo B del PTET_{LP}.

Se mantiene la previsión ya existente en el PGO aprobado inicialmente para la zona, realizándose determinados ajustes de delimitación justificados por el nuevo marco normativo (Norma 20, apartado 2 j)), eliminándose la posibilidad de introducir el uso residencial previsto. Su introducción se limita a un área de Suelo Rústico categorizada de Protección Natural (RPN-3_{LEM}) y de Protección Agraria Extensiva (RPA-1_E) en la zona de La Pavona de San Isidro, constituyendo una actuación de interés general e iniciativa privada, recogida por tanto, como Equipamiento Estructurante en la ordenación municipal, y confirmada administrativamente Mediante Decreto 123/08, de 27 de mayo del Consejo de Gobierno de Canarias, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del PTET_{LP}, entre los que se encuentran el "SDO-2 Breña Alta" (BOCA N° 123, de 5 de junio de 2008).

La introducción de este uso, cuya *ordenación pormenorizada en cuanto a alojamiento y plazas alojativas*, se introduce en este Plan General (Norma 20, apartado 2. k)), se legitima a través de dos Proyectos de Actuación Territorial específicos (PATE-Ley 6/2002) delimitados en dicha ordenación, así como mediante la posterior declaración de Impacto Ecológico, que permita adoptar medidas en orden a los valores medioambientales que se encuentren.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

El ámbito del EE-1 Campo de Golf La Pavona se asienta dentro de suelos de Protección Ambiental y Económica, con las categorías propuestas de Suelo Rústico de Protección Agraria (subcategoría Productivo Extensivo -RPA-1e), Suelo Rústico de Protección Natural (subcategoría Interés ecológico Monteverde Degradado -RPN-3iem) y Rústico de Protección Hidrológica (subcategoría de Barrancos y Ramblas).

Afecta a **Unidades Ambientales** variadas: Monteverde + Cultivos de medianías con casas dispersas + Cultivos de tagasaste, pastizales e hinojales; y las características de los suelos son tan variadas como la de las varias unidades afectadas.

En lo tocante a la **afección a espacios naturales o de interés natural y cultural**, lo más destacado es la presencia, afección directa a la ZEPA ES0000114 (Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma) y suelos destacados como de interés natural y cultural, con Monteverde Degradado.

Modelo territorial: Afecta a una superficie total de 439.028 m² de suelos del total de 5.479.454 m² de Suelo Rústico categorizado como (RPN-3iem) –Monteverde Degradado- en el municipio, esto supone un 8,01% del total de este tipo de suelos. Se trata de una superficie que se puede calificar de modesta en el conjunto de Breña Alta, y una variación apenas superior a los valores del 6,3% / 5,9% que (en términos de variación de previsiones – en aquel caso en cuestiones de demografía y economía-) las Sentencias STS 12-2-1996; SSTS 23-06-1994, 23-04-1996, 27-04-1999, 6-11-2003 no consideraban *“alteración demográfica, económica o ciudadana respecto del Plan considerado en su conjunto, [...] ni una alteración de la estructura fundamental del planeamiento, con intensa relevancia en la estructura general de la ordenación del territorio, que afecte al modelo territorial dibujado en el mismo”*. En base a estos dictámenes legales se ha estimado que estas variaciones, amén de producirse en áreas sin valores específicos dentro del Monteverde Degradado, no suponen cambios destacados ni afecciones al modelo de ordenación o territorio inicial.

Los **usos actuales del suelo** son muy variados (desde muy antropizados hasta lugares seminaturales de cierto valor) según las Unidades Ambientales que afecten (como se ha mencionado más arriba)

El **Impacto Ambiental previsto** es significativo a aparecen un equipamiento como un campo de golf con las edificaciones, infraestructuras y viviendas asociadas al mismo es un área de linde forestal con usos agrícolas y con influencia en un espacio de interés natural.

Como **Alternativas** no cabe plantear propuesta alguna, toda vez que se trata de un equipamiento contemplado por el PTET (planeamiento de rango superior), al que el PGO debe dar cobertura a través de sus determinaciones.

CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN:

DETERMINACIONES DEL PTET_{LP} DE CARÁCTER GENERAL PARA EL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO SDO-2.

1. Las determinaciones de ordenación relativas a la SDO-2 (Actuación estratégica singular. Sistema territorial de ocio. Campo de golf de Breña Alta y equipamiento turístico complementario) se contiene fundamentalmente en el Tomo V de normativa del PTET_{LP}.

NORMA 20

(SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO)