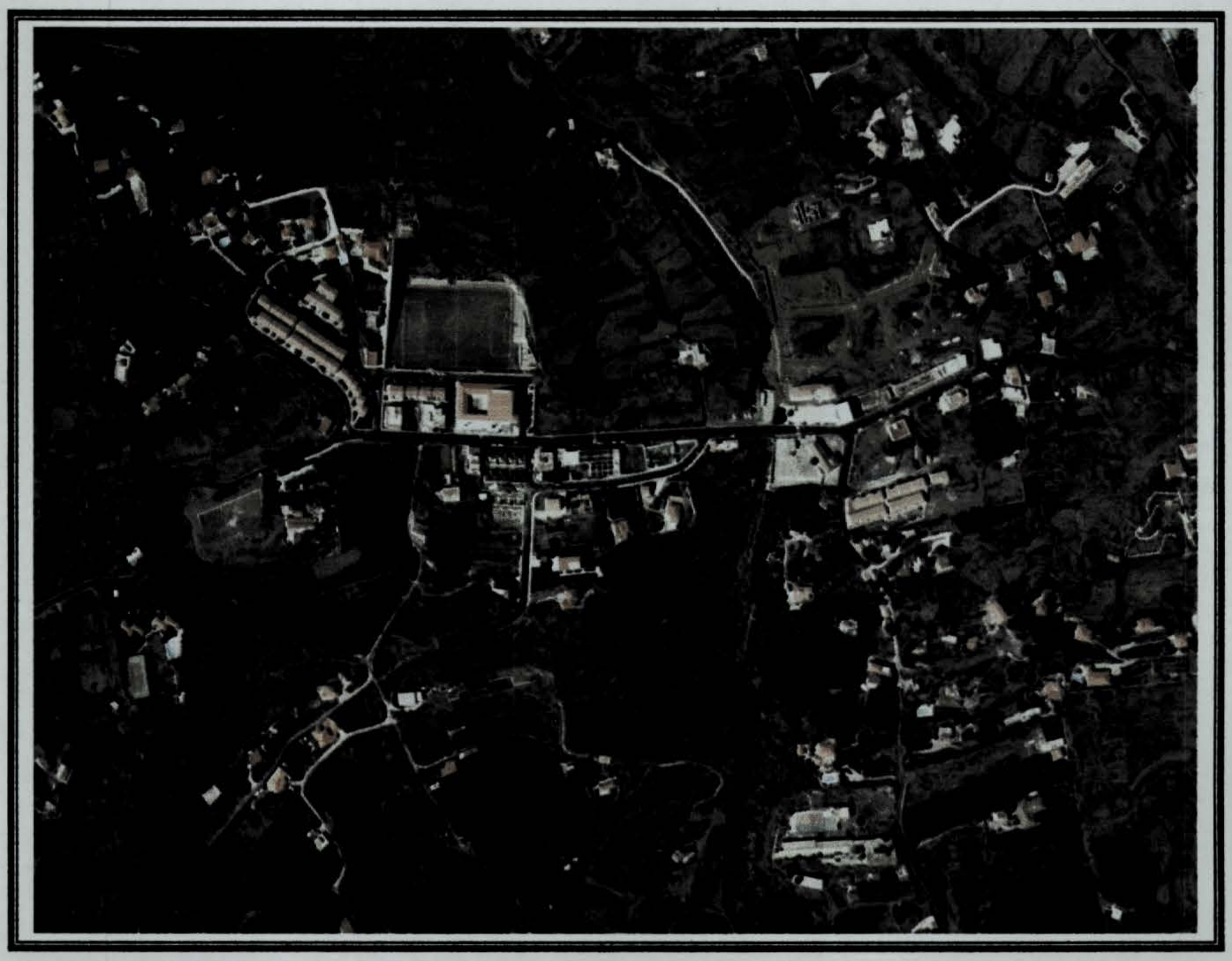

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO DE BREÑA BAJA
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 JUN. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

BREÑA BAJA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL D.L. 1/2000
TEXTO REFUNDIDO (acuerdo COTMAC 06-10-2003)

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

RAFAEL DARANAS HERNÁNDEZ - LUIS MIGUEL MARTÍN RODRÍGUEZ
ARQUITECTOS

24 MAR 2004

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE BREÑA BAJA, (LA PALMA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE GENERAL

1.- NATURALEZA Y GÉNESIS.

1.1.- Formulación.

1.2.- Marco legislativo.

1.3.- Estructuración.

1.4.- Tramitación.

1.5.- Participación pública.

2.- EL TERRITORIO

2.1.- Consideraciones previas.

2.2.- La problemática actual

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

3.1.- Fines y objetivos del Plan.

3.2.- Criterios de plancamiento.

3.3.- Objetivos de planeamiento.

3.4.- Metodología.

4.- EL MODELO TERRITORIAL.

4.1.- Horizonte del Plan.

4.1.1.- Capacidad residencial.

4.1.2.- Ocupación y empleo.

4.1.3.- Capacidad turística.

4.2.- Ordenación estructural.

4.2.1.- Usos de suelo.

4.2.2.- Clasificación del suelo.

4.2.3.- Sistemas generales.

4.3.- Ordenación pormenorizada.

4.3.1.- Suelo urbano.

4.3.2.- Suelo urbanizable.

4.3.3.- Suelo rústico.

4.3.4.- Aprovechamiento urbanístico medio.

4.3.5.- Infraestructuras y equipamientos.

4.4.- Unidades poblacionales.

4.4.1.- Población residente.

4.4.2.- Población turística.

5.- DESARROLLO Y GESTIÓN.

5.1.- Desarrollo del Plan.

5.2.- Sistema de gestión.

5.3.- Vigencia del Plan.

5.4.- Revisión y modificación.

4 MAR. 2004

AYUNTAMIENTO DE BREÑA BAJA
SECRETARIA

1.- NATURALEZA Y GÉNESIS

1.1.- FORMULACION.

El municipio de Breña Baja dispone en la actualidad con figura de planeamiento urbanístico con Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por la CUMAC, con fechas 21/4/1.987 y 1/12/1.987, con toma de conocimiento del texto refundido por el Consejero de Politica Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, con fecha 24/11/1.990, y con publicación en el Boletín Oficial de Canarias, con fecha 28/11/1.990.

Este Plan General ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en concreto siete, de las cuales cinco han sido ya aprobadas definitivamente y dos están en proceso de tramitación. Así mismo ha sido objeto de una revisión en el área de Los Cancajos, en el ámbito de los planes parciales de Las Salinas y San Antonio del Mar, en virtud de expediente incoado por el Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias en fecha 27/4/1.994 y del Decreto 206/1.994 del Gobierno de Canarias, (BOC nº 139 de fecha 14/11/1.994), y en cumplimiento de las previsiones del Plan General, y que tiene aprobación definitiva de la CUMAC, de fecha 10/5/1.995.

Por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento para 1.999 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas, se nos encargó la redacción del documento de Avance de la Revisión y Adaptación a la Ley 9/1.999 del Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja. El mismo fue objeto de aprobación por el Ayuntamiento de Breña Baja y sometido a exposición publica. B.O.P. nº 127 de fecha 23/10/2.000, durante la cual se formularon diversas sugerencias y alternativas, que han sido objeto del correspondiente estudio, análisis y consecuente resolución motivada.

Por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento para 2.000 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas, se nos encargó la redacción del documento para la Aprobación

Inicial de la Revisión y Adaptación al D. L. 1/2000 del Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja. El mismo fue objeto de aprobación inicial por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 6/2/2002 y sometido a información pública, (B.O.P. nº 24 de 25/2/2002 y nº 41 de 5/4/2002), periodo durante el cual se han formulado alegaciones por los ciudadanos.

Por la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), y en el marco del programa de subvenciones al planeamiento para 2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en virtud del convenio suscrito entre ambas, se nos encargó la redacción del documento para la Contestación de Alegaciones y Aprobación Provisional de la Revisión y Adaptación al D.L. 1/2000 del Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja. El mismo fue objeto de aprobación provisional por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 6/3/2.003 y sometido a la consideración de la COTMAC, en su sesión de 6/10/2.003, esta procede a su aprobación definitiva de forma parcial y a la suspensión de su aprobación definitiva hasta la subsanación de determinadas deficiencias.

En cumplimiento del reseñado acuerdo de la COTMAC se procede a la redacción del presente texto refundido subsanando las deficiencias señaladas en dicho acuerdo.

2004

AYUNTAMIENTO DE BREÑA BAJA SECRETARIA

2 4 MAR. 2004

1 ABR 2004

1.2.- MARCO LEGISLATIVO.

La vigente legislación urbanística, con carácter estatal; la constituye la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada parcialmente por el R.D. Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; y por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y con carácter autonómico, la constituye la Ley 9/1.999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, hoy Decreto Legislativo 1/2.000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, modificado parcialmente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias; por la Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de las Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias; por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias; por la Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador; por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias; por la Ley 6/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias; y que en lo sucesivo denominaremos TR-LOTENC.

En aplicación de la disposición transitoria décima del TR-LOTENC, en tanto no se desarrollen las disposiciones reglamentarias de éste en materia de planeamiento y gestión, son de aplicación supletoria los Reglamentos estatales, de Planeamiento, (R.D. 2159/1978 de 23 de junio), y de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto).

A todo ello hay que añadir la legislación sectorial aplicable, entre la que se destaca, por su especial incidencia, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre), la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento, (D. 131/1.995, de 11 de mayo), y la Ley 7/1.995, de 8 de abril, de

Ordenación del Turismo de Canarias. 7004

Por D. 4/2001 de 12 de enero, se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, y en su dispongo sexto se suspende por el plazo de un año la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, salvo que se limiten exclusivamente, respecto al uso turístico, a adaptar las determinaciones del planeamiento general vigente a D.L. 1/2000, sin introducir ningún cambio substancial más que los estrictamente exigidos para posibilitar la aplicación del nuevo régimen legal o cuando el cambio tenga por objeto la reducción de la superficie calificada o la capacidad alojativa con destino turístico sin incluir nueva clasificación, categorización o calificación de terrenos en que se permita tal uso.

Suspendido el citado Decreto 4/2001, por auto de fecha 28/5/2.001 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el Gobierno de Canarias formula el Decreto 126/2001, mediante el cual se suspende la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en los instrumentos de planeamiento general en los ámbitos territoriales de Fuerteventura, Gran Canaria, Lanzarote y Tenerife.

La Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, suspende la aprobación o modificación de las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en los Planes Generales de Ordenación, en tanto no estén en vigor las Directrices de Ordenación General y del Turismo, aunque para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, la aprobación de un Plan Territorial Especial de ámbito insular que establezca previsiones especificas de desarrollo turístico, determinando la localización y categorización de la oferta alojativa, excluye a la respectiva isla de la aplicación de las medidas cautelares previstas en la citada Ley, y el Gobierno de Canarias presentará al Parlamento en el plazo de dos meses, un proyecto de ley que establezca las excepciones y contenidos legales que permitan instaurar en dichas islas un modelo de desarrollo sostenible propio y un desarrollo turístico especifico.

Por D. 176/2001, de 6 de septiembre, se acuerda en inicio de la elaboración de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, cuyo documento de Avance se

somete al tramite de participación ciudadana, (B.O.C. nº 136 de 17/10/2001 y nº 163 de 19/12/2001).

La Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, regula el modelo territorial de desarrollo turístico específico para estas islas, con el paisaje como elemento identificador de la oferta turística, a desarrollar mediante su Plan Insular o, en tanto este no se encuentre adaptado, por su Plan Territorial Especial.

Por D.83/2002, de 24 de junio, se procede a la aprobación inicial de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que sometidas al tramite de información pública, (B.O.C. nº 89 de 1/7/2002), y posteriormente a informe de la COTMAC, (sesión de 4/10/2.002), fueron aprobadas provisionalmente por el Gobierno de Canarias en su sesión de 4/11/2.002, y remitidas al Parlamento de Canarias, son aprobadas definitivamente por este como anexo a la Ley 19/2.003, de 14 de abril.

1.3.- ESTRUCTURACIÓN.

En concordancia con lo establecido en los artículos 49 a 54 del TR-LOTENC el Plan General de Ordenación ha de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, y calificando cada uno de ellos, de acuerdo con su destino específico, en las diferentes categorías que le correspondan.

El Plan General de Ordenación de Breña Baja habrá de establecer la ordenación estructural del municipio y adecuarse a las determinaciones que a tal fin se le exigen en el artículo 32.2.A del TR-LOTENC en cuanto que ha de contener:

a) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

b) La clasificación del suelo.

c) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.

d) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

e) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el Municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

f) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

g) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas

generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.

Además, en aplicación del articulo 32.2.B del citado TR-LOTENC, ha de establecer la ordenación pormenorizada del municipio en cuanto que ha de contener:

a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos o sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.

c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

De acuerdo con lo previsto en el articulo 32 del TR-LOTENC, en el articulo 37 del Reglamento de Planeamiento, y en el articulo 10 del D. 35/1.995 de la Consejería de Política Territorial por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, el Plan General de Ordenación de Breña Baja consta de los siguientes documentos:

1. Estudio Medioambiental.

1.1. Memoria, que incluye:

1.1.1. Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

1.1.2. Información urbanística con inventario ambiental mediante unidades ambientales homogéneas a partir de las variables ambientales significativas oportunas.

1.1.3. Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado.

1.1.4. Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.

1.1.5. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan.

1.1.6. Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.

1.1.7. Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del Plan o de su Programa.

1.2. Planos de información, con la definición gráfica de la información urbanística que permite su localización, delimitación o dimensión superficial, con la expresión gráfica del diagnóstico ambiental y con la definición sintética de las alternativas de planeamiento.

24 MAR 2004
1 ABR 2004

2. Documento de ordenación.

2.1. Memoria justificativa de los fines y objetivos, así como de la conveniencia y oportunidad del presente Plan General de Ordenación y de todas y cada una de sus determinaciones.

2.2. Planos de ordenación estructural que comprenden:

2.2.1. La clasificación y categorización del suelo

2.2.2. La delimitación de las diversas categorías de suelo previstas en cada una de las clases de este.

2.2.3. La delimitación de los Espacios Naturales Protegidos y Areas de Sensibilidad Ecológica.

2.2.4. La localización y el trazado de los sistemas generales y demás elementos estructurantes del territorio.

2.2.5. La delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable y sus usos globales.

2.3. Planos de ordenación pormenorizada que comprenden:

2.3.1. La delimitación de los ámbitos previstos en el suelo urbano y de los sectores fijados en el suelo urbanizable.

2.3.2. Los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias y las edificabilidades.

2.3.3. Las alineaciones y las rasantes.

2.3.4. Las localización de los suelos reservados a dotaciones y equipamientos complementarios de los integrantes de la ordenación estructural.

2.3.5. La ordenación detallada de los asentamiento rurales y agrícolas.

2.4. Normas urbanísticas de la ordenación con regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. Su contenido se concreta en:

De carácter estructural:

2.4.1. Las determinaciones sustantivas que informan el modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

2.4.2. La regulación del régimen general propio de cada una de las clases y categorías de suelo.

2.4.3.- Las disposiciones relativas a los usos globales en cada zona.

2.4.4. El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según la legislación sectorial correspondiente.

2.4.5. La ordenación correspondiente a los sistemas generales y de más elementos estructurantes del territorio.

De carácter pormenorizado:

2.4.6. La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificabilidad y destino del suelo de las zonas establecidas por la ordenación detallada.

2.4.7. Las características de los ámbitos y sectores para su desarrollo

2 4 DIC. 2004

por los Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

2.4.8. Las determinaciones consecuentes de la organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan y los plazos establecidos, en su caso, para su desarrollo.

2.4.9. Las normas consecuentes de las previsiones de finalidad ambiental en este nivel de ordenación.

2.5. Programa de actuación - Estudio Económico Financiero, estableciendo las previsiones especificas concernientes a la realización de los sistemas generales y el orden de prioridad y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas, con el estudio económico en las que se evalúan estas actuaciones, indicando los organismo o entidades públicas que se prevén asuman el importe de la inversión en estas actuaciones.

1.4.- TRAMITACIÓN.

En el articulo 42.2 del TR-LOTENC se determina que la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente. Como quiera que aún no se han desarrollado disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, en virtud de la disposición transitoria décima del TR-LOTENC, serán de aplicación supletoria los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Por tanto, en aplicación de los artículos 126 a 134 del Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 32.3.b) y 44.2 del TR-LOTENC, el presente Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja se ha sometido al siguiente procedimiento de tramitación:

1º.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 6/2/2.002.

2º.- Información pública por el plazo mínimo de un mes, cuyo anuncio se insertó en el B.O.P. (nº 24 de 25/2/2.002 y nº 41 de 5/4/2.002), y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, periodo durante el cual se han producido las alegaciones pertinentes.

3º.- Aprobación provisional por el Ayuntamiento de Breña Baja, sesión plenaria de fecha 6/3/2.002, a la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos. Al no introducirse modificaciones que significasen un cambio substancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, no se ha precisado, antes de someterlo a aprobación provisional, de un nuevo trámite de información pública.

4º.- Aprobación definitiva parcial con suspensión por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 6/10/2.003, previo informe del Cabildo Insular respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación, y de otras administraciones tales como las Consejerías de Obras Públicas, Vivienda y Aguas y de Turismo del Gobierno de Canarias, Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de

Fomento y Ministerio de Defensa.

5º.- Resta, mediante el presente texto refundido, una vez subsanadas en el mismo las deficiencias reseñadas en el acuerdo de la COTMAC y previo informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre el cumplimiento de dicho acuerdo, su tramitación, la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de Canarias, y su entrada en vigor, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local

24.7.2004

24 MAR. 2004

1.5.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

En el proceso de tramitación de la Revisión y Adaptación al D. L. 1/2000 del Plan General de Ordenación de Breña Baja se ha promocionado la participación pública, tanto de particulares como de entidades, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8 de citado TR-LOTENC, fomentando y, en todo caso, asegurando la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

En general, y en cualquier momento de la realización de los trabajos, estando abierto a las consultas de la Corporación y de los particulares, asegurando la mayor participación de los interesados y en particular sus derechos de iniciativa e información.

En la fase de Avance de Planeamiento, en desarrollo del artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, se han llevado a cabo reuniones explicativas y se han recogido las sugerencias y otras alternativas de planeamiento propuestas durante el periodo de participación pública, las cuales han sido objeto del correspondiente estudio y análisis y de la consecuente resolución motivada.

En la fase de Documento de Ordenación, y tras su aprobación inicial, en aplicación del artículo 128 del Reglamento de Planeamiento, este se ha sometido a información pública, por un amplio periodo de tiempo, ampliamente superior al mínimo exigido de un mes, periodo durante el cual el expediente ha quedado a disposición de cualquiera que quisiera examinarlo y durante el cual se han podido presentar las alegaciones pertinentes. Paralelamente con este periodo de información pública se han celebrado reuniones informativas en los diferente núcleos y entidades de población del municipio.

Como consecuencia de todo ello, y como clara expresión de la participación ciudadana, se han presentado un importante número de alegaciones, que sometidas al correspondiente estudio y análisis, han sido objeto del correspondiente informe de los técnicos que suscriben, y que han dado lugar a modificaciones del documento de aprobación inicial, y entendiéndose que dichas modificaciones no significan un cambio sustancial en los

criterio y soluciones del planeamiento aprobado, en aplicación del articulo 130 del Reglamento de Planeamiento, no ha sido necesario, antes de proceder a su aprobación provisional, un nuevo tramite de información pública.

Las características de estas alegaciones se recogen en el siguiente cuadro resumen:

	INFORME ALEGACIONES				
	Favorables		Desfavorables		Total
	Nº	%	Nº	%	Nº
Sistema Generales y otros	7	78	2	22	9
San Antonio	22	65	12	35	34
La Polvacera	73	79	19	21	92
San José	10	48	11	52	21
Turístico	14	74	5	26	19
Industrial - Terciario	3	60	2	40	5
Asentamiento Rural	38	90	4	10	42
Asentamiento Agricola	22	92	2	8	24
Protección Territorial	19	68	9	32	28
Protección Agraria	16	67	8	33	24
Protección Forestal	7	58	5	42	12
Protección Paisajista	4	80	1	20	5
Protección Natural	2	100	0	0	2
Totales	**237**	**75**	**80**	**25**	**317**

En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

2004

2.- EL TERRITORIO

2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

La problemática urbanística del Municipio, nacida como consecuencia de las relaciones producidas en el proceso de asentamiento de la población en el territorio, ha de tener su marco natural de resolución en el planeamiento urbanístico del mismo, a través del instrumento más adecuado a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y a la capacidad de gestión del propio Municipio; que en este caso lo constituye el Plan General de Ordenación, tal como se ha definido en el apartado 1.1 de esta memoria.

Sabido es que el desarrollo municipal está condicionado por determinadas actuaciones de ámbito supramunicipal e insular por lo que en cierto modo las previsiones de éste no dejan de tener un cierto carácter de provisionalidad mientras las mismas no estén contempladas en el planeamiento de ámbito superior, máxime en el Municipio y Comarca que nos ocupa.

A estos efectos es significativo que el proceso de redacción de este Plan General de Ordenación coincida en el tiempo con la paralización del trámite de aprobación del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, lo que ya marca para el planeamiento general un carácter de provisionalidad de sus determinaciones y la necesidad de acomodación, en su momento, de éstas a aquéllas mediante la oportuna revisión o adaptación.

Pero aún más, la formulación por el Gobierno de Canarias de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, ha traído consigo la necesaria adaptación a las mismas del citado Plan Insular en tramitación, lo que a su vez marca para éste también un carácter de provisionalidad.

Por otra parte, la aplicación de la Ley 6/2001 que supone la suspención, hasta la aprobación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, de la tramitación y aprobación en los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones de las determinaciones relativas al uso turístico, acota significativamente el ámbito de actuación en estos momentos del Plan General.

Pero, además, la vigente Ley 6/2002, requiere para su desarrollo del Plan Insular o, en

su caso, Plan Territorial Especial, adaptado a la misma.

Todo ello implica la imposibilidad de que, en aplicación del articulo 32.1. del TR-LOTENC, el Plan General defina *dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial,* para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

Si además, a todo ello se une el urgente y necesario desarrollo reglamentario de las Leyes de Ordenación de Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y de la formulación de las Normas e Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico, queda reflejado el escenario o situación actual, que podemos definir como acotado y provisional, en que se enmarca la redacción del presente Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja.

Por último, la base cartográfica disponible para la redacción del planeamiento general adolece de serias deficiencias y se carece de cartografía a escala 1/1.000 para importantes áreas del municipio clasificadas ya por el actual Plan General vigente como suelo urbano y urbanizable y para la mayoría de los asentamiento rurales y agrícolas considerados por este.

24

2.2.- LA PROBLEMATICA ACTUAL.

2 4 2004

En la Memoria del Estudio Medioambiental se realiza un detenido análisis de la situación actual del Municipio, derivada a su vez de la información urbanística realizada, y se inventaría y diagnóstica el Municipio desde la óptica de sus valores naturales y culturales.

De todo ello se deriva una problemática que puede sintetizarse en los aspectos siguientes, a su vez ya recogidos ampliamente en el documento citado anteriormente:

a) Existencia de un territorio que, en general, ofrece aceptables condiciones de colonización, dada su morfología y características naturales, y su localización estratégica en el contexto comarcal e insular.

b) Un medio físico municipal que presenta importantes valores naturales, particularmente de carácter geológico, ecológico y paisajístico, con un alto porcentaje del mismo protegido por la legislación específica vigente.

c) Un municipio con una alta tasa de crecimiento demográfico, con una progresiva pérdida de peso del sector primario y un constante aumento del sector servicio, con previsiones de mantenimiento de estas tendencias, y por tanto con una clara terciarización de la sociedad municipal.

d) Un paisaje agrario diversificado en dos formas de explotación del territorio, una tradicional, en la zona de medianía, integrada en la naturaleza del territorio, y otra moderna, plataneras en la zona de costa, que ha impuesto formas y aspectos artificiales al territorio.

e) Un desarrollo del uso residencial y turístico en el espacio rural del municipio, en un proceso que es necesario racionalizar propiciando la consolidación del modelo sin grandes costes

f) Un municipio con vocación turística, dada las características naturales del territorio

y su situación estratégica en la comarca capitalina, que ha hecho del Municipio un receptor no sólo turístico sino de la residencia semipermanente de extranjeros. y que le ha dotado ya de una importante infraestructura turística.

g) Localización en el territorio municipal y/o en sus inmediaciones de infraestructuras básicas insulares, carreteras, puerto y aeropuerto, y de dotaciones singulares, instalaciones militares.

h) Un sector industrial con buenas expectativas de crecimiento. especialmente en la demanda de espacios de almacenamiento, dado la localización del Municipio en relación al eje puerto-aeropuerto, y de pequeñas industrias o talleres de ámbito comarcal, dada las dificultades de ubicación en la capital insular

i) Una lenta pero creciente demanda residencial en los núcleos urbanos y áreas urbanizables del Municipio, ante las mejoras de accesibilidad producidas en el territorio.

2004

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

3.1.- FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN.

Con carácter general el Plan General de Ordenación ha de cumplir las finalidades que se le asignan en las vigentes Ley del Suelo estatal y Ley de Ordenación de Territorio de Canarias, así como en la demás legislación urbanística aplicable.

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

a) Viabilidad, en cuanto a localizar las distintas actividades en función de sus posibilidades y de los objetivos propuestos, minimizando la afección a las edificaciones y simplificando la gestión administrativa.

b) Flexibilidad, en cuanto el planeamiento ha de posibilitar su adaptación a los distintos estados de desarrollo y a diferentes alternativas que se puedan producir.

c) Realidad, en cuanto se adecue el planeamiento a la capacidad económica, tanto de la administración pública como del sector privado, contemplando como condicionante la parcelación actual del suelo.

d) Equidad, evitando la jerarquización del territorio en áreas de diferente nivel de calidad como consecuencia del planeamiento.

e) Diseño, ofreciendo un importante nivel de atractivo urbanístico.

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

a) Poblacionales, en cuanto se trata de localizar la población previsible, optimizando sus condiciones de vida, mediante la obtención de un nivel suficiente de equipamiento comunitario, de la integración social de las distintas áreas, de posibilitar la elevación

de su nivel de renta y de optimizar las relaciones de la población y el empleo.

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

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

3.2.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

Finalizando el siglo XX y en el más importante instrumento de planeamiento y gestión del territorio con el que cuenta un municipio, instrumento que constituye además una de las referencias más importantes que orientan su desarrollo y su crecimiento económico, no cabe duda, de que la palabra clave debe ser *sostenibilidad*. Más aún al hablar de un municipio como Breña Baja, español y europeo, en un archipiélago y una isla que encierran una importante parte de la riqueza cultural y natural de la Unión Europea. La gestión de esta riqueza, entraña una alta responsabilidad en el contexto global, europeo, español, canario, palmero, y sobre todo, frente a la propia sociedad de Breña Baja y sus futuras generaciones.

Así, el equipo técnico responsable de la redacción del Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja basándose en:

a) enfoques técnicos y científicos avanzados que se corresponden con los actuales paradigmas sociales, y que a su vez recapacitan sobre la base de ensayos próximos en el tiempo que se han saldado con resultados que se han revelado como desatadores de incertidumbres ambientales y económicas de carácter negativo demasiado grandes, o incluso ambientalmente inviables.

b) el análisis del planeamiento en Canarias, y particularmente del planeamiento y desarrollo urbanístico de los últimos cuarenta años.

c) el análisis del actual modelo territorial municipal e insular y las tendencias de transformación apreciables en el mismo.

d) el espíritu y dirección que señala la vigente legislación ambiental y urbanística nacional y autonómica.

e) el deseo social de conciliación entre desarrollo económico y medio ambiente palpable en toda la sociedad europea en general y canaria en particular.

f) el profundo convencimiento de todo el equipo de que es el momento de comenzar a avanzar con paso firme hacia la sostenibilidad local y global de los sistemas territoriales y de desarrollo de Canarias.

Consecuentemente se opta por señalar como únicos modelos territoriales razonables a medio y largo plazo, aquéllos que observen criterios de sostenibilidad local y global, considerando que urge encauzar decididamente en esta vía el Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja.

El planeamiento debe ser una clara apuesta de gestión para la preservación del legado patrimonial y paisajístico y de las valiosísimas especies y ecosistemas naturales del Municipio por un lado, y para la obtención de las legítimas aspiraciones de crecimiento económico de la sociedad municipal por otro. Todo ello en el marco de un modelo de desarrollo-crecimiento que necesariamente debe tender hacia la sostenibilidad del sistema territorial local, insular y global.

Un planeamiento que avance en la vía de la sostenibilidad debe orientarse hacia la utilización eficiente y sostenible de recursos y a la minimización y adecuada gestión de residuos. Para ello creemos que el Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja ha de observar, entre otros aspectos, los siguientes:

a) la contemplación de opciones y alternativas territoriales específicamente adaptadas a las particularidades del Municipio, y en especial a su condición insular, frente a modelos territoriales de procedencia continental implantados de forma directa y que fomentan la separación de funciones y la segregación social. El escaso suelo municipal apto para los usos humanos ha de ser preservado del avance de usos de improbable o nula reversibilidad y de gran impacto sobre el paisaje.

b) la estrecha coordinación con el planeamiento de ámbito superior y la consideración de la comarca funcional en la que se encuentra inmerso el Municipio. En este sentido tenemos que lamentar el abandono del intento producido en los años 80 de

planeamiento comarcal.

c) un amplio análisis que permita un conocimiento y discusión transparente del funcionamiento integrado del Municipio como proyecto, como medio para acometer la necesaria reformulación de las metas de habitabilidad y sostenibilidad, y proceder a la revisión de los actuales estándares y normativas para hacerlos acordes con el nuevo propósito.

d) la revisión del papel de las especies, los ecosistemas y los paisajes, basándose en puntos de vistas éticos, estéticos y ecológicos, no sólo como fuentes de calidad ambiental y elementos patrimoniales cedidos para su uso temporal y posterior cesión a las generaciones posteriores, sino también, desde un punto de vista estrictamente económico, como recursos, dada la creciente importancia del sector turístico en la economía insular.

e) la correcta y justificada utilización de los principios de incertidumbre y precaución en la gestión del medio ambiente municipal, a la hora de limitar o prohibir usos o actuaciones en aras de evitar procesos irreversibles en dicho medio.

f) una caracterización de la agricultura no sólo como actividad marginal que garantiza temporalmente la reserva de suelo y agua para otras funciones, sino especialmente como actividad creadora y conservadora del paisaje y del suelo, fuente de importantes aportes complementarios a las rentas familiares, y reducto de la cultura tradicional.

g) una visión realista y valiente de la problemática de las infraestructuras viarias, cuya planificación no se oriente necesariamente hacia el incremento de las capacidades, puesto que con ello, en general, se consigue únicamente provocar un aumento en la demanda de transporte particular, que solo consigue agravar a largo plazo el problema.

3.3.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Consecuentemente con todo lo expuesto anteriormente se plantean en este Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja los siguiente objetivos de planeamiento:

a) Protección y conservación de los espacios y recursos naturales.

Es este un objetivo básico del Plan General de Ordenación. puesto que la protección de los espacios naturales de especial valor, así como la conservación integral de los de valor inestimable. resulta imprescindible.

Por una parte aquéllos ya amparados por la vigente Ley de Espacios Naturales de Canarias, en concreto todo el área del término municipal incluida en el Parque Natural Cumbre Vieja, y por otra parte, todos aquellos espacios y recursos, que aunque no todavia protegidos legalmente, por sus específicas características naturales tengan un especial valor y deban ser objeto de protección, tales como los ecosistemas de fayal-brezal y laurisilva y hábitats asociados. los reductos de vegetación potencial, los elementos singulares de su geomorfología y del paisaje municipal.

b) Protección y conservación del espacio agrícola.

Desde la óptica de la doble función de este espacio, la productiva y la paisajística. Comprende la zona destinada al cultivo del plátano, no sólo por su rentabilidad económica sino también por el valor especifico del paisaje antropizado que ha constituido. y la zona de medianía. aptas para el cultivo agrícola en el espacio rural tradicional.

c) Desarrollo equilibrado del espacio rural.

Preservación del modelo de agricultura de medianía como expresión de las costumbres más ancestrales de nuestra sociedad, considerando al agricultor desde la doble perspectiva de agente económico productor de mercancías y agente territorial conservador del

paisaje.

Propiciar el desarrollo equilibrado del espacio rural, por una lado favoreciendo el asentamiento y no abandono de la población rural y por otro lado preservando el espacio rural de la agresión medioambiental.

d) Adecuación de la oferta turística.

Planteado el sector turístico como complementario del sector agrícola y no como alternativa sustitutoria del mismo, se trata de eludir la implantación de un turismo masivo y captar el segmento más cualificado de éste, para lo que se precisa la preservación de las singulares características medioambientales municipales, ofertando un modelo poco intenso y poco denso, y selecto y de escaso desarrollo.

En el programa de desarrollo del medio rural la implantación del turismo en las áreas de asentamiento, convenientemente regulado, puede ser elemento configurador.

e) Compatibilización de la implantación del turismo y sus infraestructuras.

El turismo se ha venido caracterizando por generar beneficios privados derivados de la explotación de un medio físico y cultural que no retribuye y por crear costes de infraestructuras, tanto técnicos como sociales, que no compensa. El desarrollo turístico debe financiar buena parte de la inversión directa o indirecta inducida por el mismo.

Se trata de establecer la necesaria infraestructura técnica y equipamiento de ocio que la oferta turística cualificada demanda consiguiendo un equilibrio entre la participación del sector público y privado en el proceso turístico.

f) Desarrollo cualificado de los núcleos urbanos.

Se trata de desarrollar los núcleos urbanos de San Antonio y San José con un nivel de exigencias cualitativas, evitando la conversión de éstos en pequeñas ciudades, con todos sus

inconvenientes y ninguna de sus ventajas.

g) Preservación del borde costero.

Se trata de la protección de la costa del Municipio, de sus acantilados y playas, favoreciendo su accesibilidad y evitando su ocupación y su transformación morfológica, tanto por la acción del proceso urbanizador como del proceso de ocupación agrícola.

Para ello se aplicarán las disposiciones de la vigente Ley 22/1.988, de Costas y el Reglamento General de desarrollo y ejecución de la misma, R.D. 1471/1.989.

h) Regulación de los asentamientos poblacionales de carácter rural.

Estableciendo las normas y directrices generales para el crecimiento y ordenación de los mismos, previendo sus dotaciones y equipamientos comunitarios.

3.4.- METODOLOGÍA.

Indicados los criterios y objetivos básicos que configuran el Plan General de Ordenación, en la metodología resulta imposible enumerar independientemente cada uno de los objetivos y de los criterios seguidos, puesto que existe inevitablemente una relación multilineal entre ellos.

Sin embargo es quizás el más importante el de garantizar la viabilidad del planeamiento que se propone aunque este objetivo no debe suponer la pérdida de coherencia en los planteamientos ni mermar excesivamente sus posibilidades. Supone, entre otras cosas, la reducción al mínimo de las inevitables afecciones que todo planeamiento conlleva.

No cabe duda que cualquier propuesta de intervención consume suelo y es evidente que el aprovechamiento del mismo se hace mediante el trazado de una red viaria y que acatándose las determinaciones de la legislación vigente habrá de efectuarse las necesarias reservas de suelo para equipamiento colectivo.

Los trazados viarios que se proponen se realizan dentro de la racionalidad perseguida acorde al modelo de ciudad que se pretende, sobre suelo actualmente no ocupado por la edificación, adecuando su trazado a los límites de la propiedad que figuran en la información catastral, al efecto de compartir las cargas y beneficios que conlleva su apertura, y procurando que las parcelas resultantes sean directamente edificables sin necesidad de que hayan de producirse posteriores reparcelaciones.

Las condiciones topográficas del territorio son un importante factor que en el trazado del viario obliga inexcusablemente en algunos casos a producir afección sobre edificaciones. Cuando ello sucede, cuantificado el grado de rentabilidad que se obtiene, se atiende al carácter, edad, volumen y estado de la misma, recayendo en la medida de lo posible y por lo general en cobertizos o edificación antigua de una planta, en mal estado de conservación o con síntomas que hagan predecir su inminente sustitución.

En aquellos casos en que el grado de rentabilidad urbanística lo aconseje y haya de

producirse afección sobre otro tipo de edificación en buenas condiciones, habrán de instrumentalizarse los tipos de compensaciones que a esos efectos deban llevarse a cabo entre particulares o entre éstos y la administración.

De igual manera, la calificación del suelo destinado a usos comunitarios debe afectar proporcional y equitativamente a los titulares de la propiedad y la ordenación debe evitar el mecanismo de las reparcelaciones y compensaciones entre propietarios, al ser éstas motivo tradicional de paralización de propuestas.

Dentro de esta línea de viabilización del planeamiento se hace necesario, paralelamente a la redacción del Plan General de Ordenación, la negociación continua entre administración y particulares, llegando incluso al establecimiento de convenios urbanísticos entre ambas partes que garanticen la realización de las propuestas.

En cuanto a los criterios generales de organización de la trama urbana, son condicionantes la inexistencia de suelo urbanizado en el casco principalmente y la escasa capacidad de la economía municipal para su producción.

En su defecto este Plan General de Ordenación desarrolla un área, que intervenida de forma dispersa por la edificación actual y dada sus condicionantes topográficas, parece que deba constituirse en el núcleo urbano propiamente dicho, al que debe tender en el futuro la mayor parte de las actuaciones. Y ese desarrollo que se propone adquiere una estructura reticular, lo más homogénea posible, de forma que pueda irse promocionando a medida que las verdaderas necesidades así lo demanden y con varias alternativas de direccionalidad. Ello porque de antemano y debido a su homogeneidad han podido ser detraídas las reservas de suelo necesarias para el equipamiento que se vaya demandando.

Sin embargo, las dotaciones que requieren específicamente grandes superficies de suelo, como son la escolar y deportiva, se ubican sobre grandes propiedades de terrenos al objeto de por un lado, evitar la negociación entre pequeños propietarios y por otro, posibilitar mediante la distribución proporcional de los aprovechamiento que la legislación permite, que se produzcan las cesiones sin pérdidas de los beneficios que produce el planeamiento y en

evitación de un reparto no equitativo de las cargas.

Todo lo anterior intenta materializar el objetivo de viabilidad que persigue el Plan General de Ordenación. Al mismo tiempo se pretende dotar a la Corporación de un instrumento de ordenación capaz de propiciar el crecimiento natural de su área edificable sin requerir inversiones fuera de los presupuestos normales y ordinarios de la misma, involucrando a particulares, si no desde operaciones fuera del alcance de las economías que normalmente intervienen, planes parciales y proyectos de urbanización, si al menos desde la simple operación de explanación de una calle, cesión de parte proporcionales de viario o pequeñas zonas libres, y contribución a la urbanización de la misma según los procedimientos normales aplicados por el Ayuntamiento. Consiste, en suma, en adecuar los procesos tradicionales de transformación del suelo rústico en urbano, garantizando al máximo una ordenación actual racional, unas reservas de suelo y la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se produzcan.

Continuando con el planteamiento necesariamente mixto de objetivos-criterios de ordenación-soluciones generales, hemos de señalar como tales la intención ya expuesta indirectamente de minimizar las afecciones, particularmente a viviendas, tanto por el respeto a la problemática familiar correspondiente como por razones no menos obvias de economía del parque inmobiliario y de suelo.

Todo ello no debe sacrificar el propósito de obtener gradualmente y en cada una de sus fases una forma de ciudad fácilmente comprensible.

Los trazados, máxima homogeneidad de la trama que se propone y diversidad de formas de actuación, se efectúan con ánimo de admitir todo tipo de iniciativas promotoras, tanto de la administración como de particulares. Se limita, no obstante, el calificar de urbanizable excesiva cantidad de suelo.

Se pretende evitar la jerarquización innecesaria del suelo urbano, así como la privatización de los accidentes geográficos de elevado valor paisajístico, incorporándolos como elementos característicos de la forma urbana perseguida.

4.- EL MODELO TERRITORIAL

4.1.- HORIZONTE DEL PLAN.

La definición del modelo territorial necesita, en su cometido principal de regular los usos que pueden acoger las distintas unidades espaciales objeto de planeamiento, conocer como van a evolucionar en el futuro las variables que condicionan de forma determinante la magnitud de las necesidades de suelo para los diferentes usos contemplados.

Se trata de un ejercicio prospectivo consistente en definir, con los riesgos que ello conlleva, el comportamiento previsible de las variables básicas de población, empleo y turismo, y que son utilizadas para dimensionar las áreas territoriales objeto de ordenación.

El horizonte temporal para el que debe realizarse este pronóstico es el de ocho años a partir de la aprobación del Plan. Suponiendo, como es previsible, que el Plan General de Ordenación de Breña Baja se apruebe definitivamente y entre en vigor en el año 2.004, el año horizonte será el 2.012.

4.1.1.- Capacidad residencial.- Para la determinación de la capacidad residencial, es decir para calcular las nuevas viviendas demandadas, que nos da las magnitudes en las que hemos de basar el dimensionamiento del instrumento de planeamiento general del municipio, acudimos al procedimiento que se contiene en el documento del Plan Insular de Ordenación de La Palma en tramitación.

Para la determinación de la demanda de viviendas por crecimiento demográfico se parte de una población municipal de 4.051 habitantes, que corresponde al año 2.001, y de una población al año horizonte del Plan (año 2.012) de 5.033 habitantes, (proyección contemplada en el Documento de Estudio Medio Ambiental). El tamaño familiar futuro se obtiene a partir del valor de 3,40 ocupantes/vivienda, (1.996), al que se le detraen tres décimas, (estimación de la tendencia a disminuir en el periodo considerado), lo que arroja 3,10 ocupantes/vivienda.

Resulta en consecuencia una demanda de viviendas por crecimiento demográfico de 372 viviendas.

Para la determinación de la demanda de nuevas viviendas derivada de una reducción esperable en el número de ocupantes por vivienda partimos de los datos del censo de 1.996 del que obtenemos un total de 1.362 viviendas, de las que 263 están desocupadas, con una población de 3.746 habitantes.

Resulta así una demanda de viviendas por esponjamiento de 109 viviendas.

Un tercer componente a considerar es el de viviendas vacías en el computo de la demanda de nuevas viviendas. Partimos del coeficiente de viviendas vacías en 1.996 cuyo valor es de 0,193 que aplicamos a las demandas obtenidas anteriormente de 635 viviendas.

Resulta una demanda de viviendas vacías de 123 viviendas.

Por último, y para reducir al mínimo las tensiones alcistas en los precios del mercado inmobiliario derivadas de una excesiva aproximación entre la demanda real y la oferta creada. se considera la holgura de la oferta. Para ello se estima un coeficiente de holgura de 0,30 que se aplica a la demanda de viviendas obtenidas anteriormente.

Resulta por tanto una demanda de viviendas por holgura de la oferta de 227 viviendas

La suma de los cuatro componentes de demanda de viviendas calculados constituye la capacidad residencial que ha de considerar el presente planeamiento general. En consecuencia la capacidad residencial municipal es de 831 viviendas.

4.1.2.- Ocupación y empleo.- Dado que la variable ocupación en su comportamiento futuro está sujeta a un mayor grado de incertidumbre que la de la población su prospección presenta una mayor dificultad.

Tomamos las tasas que se recogen en el Plan Insular de Ordenación de La Palma para el municipio de Breña Baja en el año 2.006 y para su proyección de población máxima, siguientes:

Tasa de actividad ..... 40,80 %

Tasa de ocupación ..... 84,00 %

Tasa de ocupación en agricultura ..... 7,59 %

Tasa de ocupación en industria y construcción ..... 21,40 %

Tasa de ocupación en servicios ..... 71,01 %

Que aplicadas a la población horizonte estimada en el año 2.011 resulta:

Población activa ..... 2.053 personas

Población ocupada ..... 1.725 personas

Población ocupada en agricultura ..... 131 personas

Población ocupada en industria y construcción ..... 369 personas

Población ocupada en servicios ..... 1.225 personas

Pero además, la movilidad entre residencia y empleo existente en Breña Baja con los municipios de la comarca, y principalmente con el municipio capitalino de Santa Cruz de La Palma, de la que no se tienen datos, dificulta, aún más, la certeza o fiabilidad de este tipo de proyección.

4.1.3.- Capacidad turística.- Parece fuera de toda duda hoy, y así lo recogen diversos estudios, que como base para fomentar el desarrollo de la actividad económica insular ha de optarse por la promoción de la actividad turística.

El modelo turístico que se contiene en el documento del Plan Insular de Ordenación de La Palma, cuya tramitación fue paralizada, caracterizado por la inserción dispersa de la oferta turística en el territorio, integrada con los restantes usos urbanos y rurales, parece tener encaje legal al amparo de la reciente Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, al posibilitar la misma la utilización del suelo rústico con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social, lo que parece augurar la viabilidad de dicho modelo turístico.

En el Estudio sobre el Turismo en la Isla de La Palma, elaborado por Consult. M-

Económia para el Patronato de Turismo del Cabildo Insular de la Palma, y en el Plan de Desarrollo Sostenible de la Isla de La Palma, elaborado por Atlantida Internacional Consultants para el Cabildo Insular de La Palma, se cifra en 20.000 el número de plazas turísticas de la oferta alojativa insular deseable para el año 2.010.

La tasa de participación del municipio de Breña Baja en la oferta turística insular se ha movido entre el 41,74 % de 1.990, (2.084 plazas municipales de 4.993 plazas insulares), y el 34,80 % actual, (2.713 plazas municipales de 7.795 plazas insulares). Suponiendo un ligero descenso de esta tasa en los próximos años, consecuencia de la incorporación al desarrollo turístico de otros municipios, estimamos que para el año horizonte del 2.012 la misma se moverá en torno al 30 % lo que arroja una capacidad turística del orden de al menos 6.000 plazas para el municipio de Breña Baja.

Estas cifras habrán de ser reconsideradas a la vista del límite global máximo por modalidades y categorías mínimas de la oferta alojativa turística que para cada zona se determine en el Plan Territorial Especial, previsto en la disposiciones adicional primera de la Ley 6/2.002 y Ley 19/2.003, así como al ritmo de crecimiento anual de la planta alojativa turística de la isla que en el mismo se establezca.

4.2.- ORDENACION ESTRUCTURAL.

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

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

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

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

Se resuelve con la potenciación de los núcleos urbanos de San Antonio y San José, y la incorporación como núcleo urbano del asentamiento rural de La Polvacera, organizando su trama viaria, ordenando su edificación, y dotándolo de los adecuados niveles de equipamiento, previendo la ampliación de los mismos en las correspondientes áreas de suelo urbanizable anexas a ellos, y las nuevas áreas residenciales exteriores. Finca Amado en la medianía, y Los Cancajos en la costa, ambas estrechamente relacionadas, dada su situación y características, con el uso turístico.

Por otra parte, en el suelo rústico, en la categoría de asentamiento, tanto rural como agrícola, se permite el uso residencial, compatible con los usos propios, derivados de las actividades primarias, de este tipo de suelo.

b) Uso turístico: Se basa en la demanda turística cualificada, excepcional, puntual y no masiva.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados recogidos en la legislación turística vigente, Decretos 149/1.986, 23/1.989, 18/1.998, y 10/2.001 de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias, y en general en las modalidades recogidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

En el uso turístico se limita el presente Plan General a adaptar las determinaciones del planeamiento vigente, que es objeto de revisión al D.L. 1/2.000, sin introducir ningún cambio substancial, salvo los estrictamente necesarios como consecuencia de dicha adaptación o los que tienen por objeto la reducción de la superficie calificada o la capacidad alojativa, y a posibilitar la utilización del suelo rústico con fines turísticos, en el marco de la Ley 6/2.002, y del Plan Territorial Especial que la desarrolla en tanto se proceda a la adaptación del Plan Insular.

En consecuencia, comprende las unidades de actuación en suelo urbano de Las Salinas-San Antonio del Mar, de Hacienda de San Jorge y de Playa de Los Cancajos, que se corresponden con áreas ejecutadas en su día mediante el correspondiente Plan Parcial y que son objeto de rehabilitación, y las áreas con plan parcial aprobado y en ejecución de los sectores de Las Salinas, San Antonio del Mar, Los Dragos y Finca Amado.

En concordancia con lo dispuesto en el TR-LOTENC, el área Cornisa-Puesto de Mando, clasificada por el planeamiento general objeto de esta revisión como suelo urbanizable, al no disponer aún del correspondiente Plan Parcial al menos con aprobación inicial, se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado turístico.

En suelo rústico, se regulan las actividades turísticas en las categorías de asentamiento rural y agrícola y en protección territorial, así como, con carácter excepcional, en el suelo protección paisajística, que constituye el área de la denominada Finca Sotomayor.

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

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

d) Uso industrial: Según la demanda detectada se plantea, por una parte respondiendo a la categoría de talleres de artesanos o de actividades menores y talleres de reparaciones mecánicas, considerados en general compatibles con el uso residencial, y que se mezcla indiferenciadamente con este a fin de darle una mayor vitalidad, y por otra parte respondiendo a la categoría de industrias ligeras con limitaciones, que aunque no compatibles con el uso residencial puede ubicarse en el entorno o proximidad de éste, que se localizan en la zona de Urpal, mediante una unidad de actuación en suelo urbano y un área de ampliación, y en la zona de Risco Alto.

e) Uso de infraestructura: Los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, que se consideran necesarios para el funcionamiento del modelo territorial adoptado por ser básicos para la vida colectiva.

Fundamentalmente lo constituyen la red viaria, con elementos principales como son las carreteras LP-1 y LP-123, que atraviesa el término municipal en sentido Norte-Sur, las LP-2 y LP-203 que ascienden hacia Poniente, y la LP-138 de acceso al aeropuerto, con un importante nudo de comunicaciones o de enlace de éstas en El Drago. A partir de estas líneas directoras se organiza la trama viaria municipal.

En coordinación con el Plan General de Ordenación de municipio limítrofe de Mazo, actualmente en redacción y tramitación, se da continuidad a la vía que en el mismo se plantea desde la LP-134 en San Simón, dando acceso al polígono industrial del Cabildo Insular en Los Callejones y discurriendo por el lateral de poniente del Aeropuerto, para enlazar con la trama viaria de Breña Baja y en concreto con la LP-138 de acceso al Aeropuerto. Se conforma

así esta vía como alternativa a la LP-1, tramo El Drago-San Simón, canalizando la circulación hacia el Sur sin atravesar los núcleos urbanos de San Antonio y La Polvacera, y por tanto como circunvalación de dichos núcleos.

El aeropuerto, con buena parte del extremo norte de su pista dentro del término municipal, y el puerto pesquero y deportivo, que se prevé en la zona de Urpal o de Los Guinchos, como ampliación del puerto de Santa Cruz de La Palma, son elementos infraestructurales de carácter insular. El área para la depuradora de aguas residuales en la cabecera norte del aeropuerto es un elemento infraestructural de carácter comarcal.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y otras, completan el sistema de infraestructuras del municipio.

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

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

Se destacan por su ámbito supramunicipal los equipamientos de playa, cementerio, de parador de turismo, de instalaciones militares, de centro de enseñanza secundaria, y de centro para deficientes profundos.

g) Uso rústico de asentamiento: Constituido por aquellas áreas con entidades de población, más o menos concentrada, cuyo origen y desarrollo están directamente vinculadas a las actividades propias del medio rural, aunque sin vinculación actual con actividades primarias, en las que se permite, bajo determinadas condiciones, el uso residencial, así como otros compatibles con éste, y al amparo de la Ley 6/2.002 el uso turístico.

Se localiza en los núcleos poblacionales tradicionales de Las Ledas, El Socorro, Mesitas, El Cantillo, Cuatro Caminos, y otros, y a lo largo y en torno a los caminos de la trama rural.

h) Uso rústico de protección: Para todas aquellas zonas que por tener valores naturales, agrarios, ecológicos o paisajísticos, por afectar a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, por estar constituido o ser susceptibles de consolidar masas arbóreas, por ser protección de acuíferos, por estar integrada por la servidumbre de protección de costas, han de estar reguladas por normas de protección que salvaguarden sus valores.

4.2.2.- Clasificación del suelo.- El presente Plan General de Ordenación de Breña Baja, en concordancia con el artículo 49 del TR-LOTENC, clasifica el suelo de su término municipal, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en las siguientes clases de suelo:

4.2.2.1.- Suelo urbano.- Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 50 del TR-LOTENC, es decir incluyendo en este tipo de suelo aquellos terrenos en que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, concurren algunas de las condiciones siguientes:

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

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

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

Por otra parte para el establecimiento de esta clase de suelo se tiene en cuenta:

- la consolidación del proceso urbano, en áreas con suelo totalmente edificado, en suelo urbanizado en proceso de edificación, en suelo legalmente preparado para la urbanización y la edificación, y en suelo rústico en proceso de edificación.

- la aptitud para el desarrollo urbano de unas áreas en relación con las restantes del Municipio.

En este sentido se delimita con carácter residencial como suelo urbano el área constituida como tal en el Plan General vigente, con pequeñas modificaciones consecuencia de un mayor ajuste a la realidad edificatoria actual y a las previsiones inmediatas, los núcleos de San José (UCO 5), y San Antonio (UCO 3), a los que se añade el área de La Polvacera (UCO 4), clasificada por el planeamiento general objeto de esta revisión como asentamiento rural, y que al haber adquirido actualmente suficiente grado de concentración, sus características justifican su tratamiento como suelo urbano, y la fase ejecutada del Plan Parcial Finca Amado, (UCO 6), y con carácter turístico, los núcleos consolidados de las áreas ejecutadas de los antiguos Planes Parciales de Las Salinas y San Antonio del Mar, (UCO 2), y Hacienda de San Jorge, (UNO 3) y Playa de Los Cancajos (UNO 2), constituyéndose con los mismos tres unidades de actuación que permiten la reparación de las deficiencias de la urbanización, y la obtención en éstas de los déficits de equipamientos y áreas libres existentes.

En cuanto al uso industrial, se delimita una unidad de actuación en suelo urbano en el sector urbanizado de Urpal, (UCO 1), en Los Guinchos, con la finalidad de reparar las deficiencias de la urbanización y obtener la dotación de equipamiento y áreas libres.

También se delimitan como suelo urbano los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones militares, (UNO 1), de Los Guinchos o El Fuerte.

En el suelo urbano delimitado se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado (UCO): integrado por aquel suelo, que además de los servicios previstos en el apartado a) anterior, cuentan con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

b) Suelo urbano no consolidado (UNO): integrado por el restante suelo urbano, es decir con el que no cuenta con los servicios de pavimentación de calzada, encintado de acera y alumbrado público.

4.2.2.2.- Suelo urbanizable: Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 52 del TR-LOTENC, considerando los terrenos susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en los términos y condiciones establecidos por este Plan General de Ordenación. La clasificación se realiza de forma tal que:

a) La superficie de los terrenos correspondientes sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.

b) Los aprovechamientos asignados son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico.

Se clasifica, por tanto, como tales, aquellos terrenos susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, y no incluidos como suelo urbano, a fin de posibilitar la implantación de nuevos asentamiento de población y de las actividades productivas previstas, así como el establecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

En este sentido se delimita como suelo urbanizable sectorizado las siguientes áreas, que serán ordenadas o no ordenadas en función de que se haya o no producido la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente plan parcial, o no sectorizado si no se ha producido la delimitación de sectores.

Suelo urbanizable sectorizado ordenado: Por contar con ordenación pormenorizada

mediante plan parcial aprobado y actualmente en ejecución.

- De carácter residencial: que comprende los sectores de ampliación de los núcleos urbanos de San José y San Antonio, con plan parcial ya aprobado en el caso del denominado San José 2ª fase. (ZOR 2), y con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados y en ejecución en el caso del denominado El Zumacal, (ZOR 1).

- De carácter turístico: que comprende los sectores contenidos en el Plan General vigente. Las Salinas, (ZOC 1), San Antonio del Mar, (ZOC 2), Los Dragos, (ZOC 3), y Finca Amado, (ZOC 4), que cuentan, todos ellos, con plan parcial aprobado, y todos, además, en proceso de ejecución.

- De carácter industrial-terciario: que comprende el sector contemplado en el vigente Plan General, de Urpal, (ZOI 1), con plan parcial aprobado, como ampliación de la unidad de actuación en suelo urbano industrial de Urpal y el sector de Risco Alto, (ZOI 2), con plan parcial aprobado, localizado estratégicamente en la carretera de acceso al aeropuerto

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado: Por no contar con ordenación pormenorizada que habrá de ser objeto del correspondiente plan parcial.

- De carácter residencial: los dos sectores de ampliación del núcleo urbano de San Antonio, (ZSR 1, ZSR 2 y ZSR 3), y los dos sectores de ampliación del núcleo urbano de La Polvacera, (ZSR 4 y ZSR 5).

- De carácter industrial - terciario: los dos sectores de Urpal, (ZSI 1 y ZSI 2), como ampliación de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable sectorizado ordenado localizados en el área.

Suelo urbanizable no sectorizado: Por necesitar la delimitación del sector y el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permita una incorporación coherente en el planeamiento general, previo a su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente plan parcial.

- De carácter turístico: que comprende el área denominada Cornisa-Puesto de Mando, (ZNT 1), situada al naciente de la carretera LP-138, de acceso al Aeropuerto, sobre Los Cancajos, ya clasificada por el Plan General objeto de esta revisión como suelo urbanizable turístico, pero que aún no ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

- De carácter diferido: que comprende la zona de San Antonio, (ZDR 1), como previsible ampliación futura de su núcleo urbano, por tanto de uso residencial, y a incorporar mediante modificación al planeamiento general una vez aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso residencial.

4.2.2.3.- Suelo rústico: De acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Suelo se clasifican como suelo rústico los terrenos en que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

Y a su vez, de acuerdo con el contenido del artículo 54 del TR-LOTENC, aquellos terrenos en que se produce:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación especifica. en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.

c) Estar sometidos a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de algunos de los valores previstos en la letra anterior.

d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.

e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.

f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.

g) Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamiento urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas

tradicionales de poblamiento.

En concordancia con lo prescrito en el artículo 55 del TR-LOTENC se establecen en el suelo rústico las siguientes categorías del mismo:

a) Suelo rústico de protección ambiental: Que comprende aquellos terrenos precisados de protección ambiental por hallarse presentes en los mismos valores naturales o culturales, y en el que se consideran las siguientes modalidades:

- Suelo rústico de protección natural (RPN): Se recogen en esta categoría los terrenos a proteger por darse en los mismos valores naturales y ecológicos. Coincide este suelo, con la delimitación dentro del término municipal del Parque Natural Cumbre Vieja (P-4), establecido en la Ley autonómica 12/1994 (hoy refundida con la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias mediante el Decreto Legislativo 1/2000), que a su vez constituye el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Cumbre Vieja (ES7020011); con el LIC de Montaña de La Breña (ES702072); y además con otras manchas que se corresponden con la práctica totalidad de la Unidad Ambiental número 12 (Pequeños Reductos de Sabinar), y algunas zonas en su entorno inmediato, de forma que quede garantizada y mejorada su capacidad de conservación, desarrollo y su funcionalidad como hábitat de especies animales. Todos estos terrenos aparecen señalados en los correspondientes planos.

- Suelo rústico de protección paisajística (RPP): En el que se recogen los terrenos a proteger para la conservación de su valor paisajístico (natural o antropizado), y de sus características fisiográficas. En este tipo de suelo se crean dos subcategorías; la ambiental (RPPA) que se caracteriza por sus específicos valores naturales y ecológicos y que comprende las formaciones geomorfológicas de los barrancos de Amargavinos y del Socorro; parte de la Unidad Ambiental 5 (Acantilado Fósil con Vegetación Halófila Costera de Roca); la Unidad Ambiental 10 (Canal Lávico con Derrubios de Ladera); la Unidad Ambiental 4 (Tabaibal de sustitución sobre Malpais Costero), la zona que comprende el Palmeral de El Zumacal y su entorno; y un sector de termófilo en las proximidades de la zona de El Cantillo, tal y como aparecen recogidos en los planos de este Plan General de Ordenación; y la forestal, (RPPF) que se caracteriza pos sus específicos valores forestales, y en el que se recogen los terrenos a

proteger para la ordenación de los aprovechamiento de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin y que comprende el suelo del Municipio ocupado por masas arbóreas de monteverde (formaciones de fayal-brezal y laurisilva).

- Suelo rústico de protección costera y litoral (RPL): En el que se recogen los terrenos a proteger para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y de protección cuando no se han clasificado como suelo urbano. Esta categoría comprende un sector del litoral entre el suelo urbano turístico del núcleo de Los Cancajos al Norte y el suelo rústico de protección de infraestructuras que se corresponde con el aeropuerto y el futuro emplazamiento de la depuradora al Sur. Su profundidad viene dada aproximadamente por la de la línea que interiormente limita la servidumbre de protección (de acuerdo con los artículos 23 a 26 de la vigente Ley 22/1988 de Costas), salvo en su zona Norte donde es algo superior.

b) Suelo rústico de protección de sus valores económicos: Que comprende aquellos terrenos necesitados de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos; y para el establecimiento de infraestructuras, en el que se consideran las siguientes modalidades:

- Suelo rústico de protección agraria (RPA): En el que se recogen los terrenos a proteger para la ordenación de su riqueza o potencial agrícola, ganadero y piscícola. Comprende parte del suelo del Municipio dedicado tradicionalmente a los cultivos de medianía y gran parte del dedicado modernamente al cultivo del plátano o potencialmente dedicable a este cultivo, terrenos que se pretende continúen e incluso amplíen y vean reforzada esta actividad.

- Suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI): En el que se recogen aquellos terrenos en los que se localizan infraestructuras, tanto de carácter municipal, como comarcales o insulares, que necesariamente han de ubicarse en suelo rústico, para el establecimiento de zonas de protección y reserva que garanticen la funcionalidad de las mismas. Comprende la totalidad del sistema viario de carácter insular, depósitos de agua para

el abasto municipal, la red principal de energía eléctrica, la futura depuradora de aguas residuales, las instalaciones de aeropuerto y puertos. (ampliación puerto de Santa Cruz de La Palma y marina deportiva en Los Cancajos), y otras infraestructuras análogas.

c) Suelo rústico de poblamiento rural: Que comprende aquellos terrenos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural, y en el que se consideran las siguientes modalidades:

- Suelo rústico de asentamiento rural (RAR): En el que se recogen aquellos terrenos en los que se localizan entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, que no justifican aún su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero sí su tratamiento diferenciado como suelo rústico.

Comprende los suelos del término municipal que delimitan las entidades de población de Las Ledas, El Socorro, y otras, así como una serie de asentamientos que tienen su origen en la edificación al borde de caminos, permitido por el planeamiento anterior.

El reconocimiento de cada asentamiento rural se realiza de acuerdo con sus características territoriales, y con el criterio de que los mismos cuenten al menos con 10 viviendas y una densidad mínima de 5 viv/ha, así como que dispongan de una red de vías y/o caminos que sean soporte de la edificación, llevándose a cabo su delimitación en base a las viviendas existentes, evitando la extensión hacia el interior inedificado y acomodandola al crecimiento endógeno previsible.

- Suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA): En el que se recogen aquellos terrenos con áreas de explotación agropecuaria en las que se ha producido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, que además pretende ser reforzada con esta clasificación.

Comprende una zona de medianías altas del municipio en las proximidades de la entidad de población clasificada como asentamiento rural en Las Ledas.

El reconocimiento del asentamiento agrícola se realiza en base a sus características de suelo agrario con edificación residencial vinculada a dicha explotación. y con el criterio de que el mismo cuente al menos con 5 viviendas y una densidad mínima de 0,5 viv/ha, así como que dispongan de una red de vías y/o caminos que sean soporte de la edificación y de la explotación agraria, llevándose a cabo su delimitación en base a los valores agrarios del suelo y la preexistencia de viviendas, evitando la extensión hacia el exterior inedificado y acomodándola al crecimiento endógeno previsible.

d) Suelo rústico de protección territorial (RPT): Constituye este suelo rústico de protección territorial, en concordancia con lo establecido en el artículo 55.d. del D. L. 1/2.000, el necesario para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

En él se han incluido aquellos terrenos, que careciendo de valores ambientales e interés productivo, en ellos se pretenden mantener sus peculiaridades esenciales y específicas de cara a la preservación de las potencialidades ambientales y económicas del modelo territorial elegido para el municipio. Asimismo se recogen aquellos terrenos en los que se localizan determinados equipamientos, tanto de carácter municipal, como comarcal o insular, que necesariamente han de ubicarse en suelo rústico, comprendiéndose instalaciones funerarias, científicas, docentes, turísticas especiales, y otras análogas.

4.2.3.- Sistemas Generales.- De acuerdo con lo establecido en el Anexo del D.L. 1/2.000 lo constituyen los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requieren su establecimiento. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público y la gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de la formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

4.2.3.1.- Sistema general de comunicaciones: Viene constituido el sistema general de

comunicaciones, por el sistema viario que aporta los canales de accesibilidad del territorio y por tanto la interrelación entre las entidades poblacionales y las áreas productivas y de servicios. Este sistema general se estructura en base a:

a) Sistema regional: de carácter preferente, constituido por la Carretera LP-1, de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el Sur, que atraviesa el Municipio en sentido transversal Norte-Sur, sobre la que se organiza en el Drago el más importante nudo de enlaces de la Isla, del que parte la carretera LP-138, de acceso al aeropuerto, que también atraviesa el Municipio en sentido transversal Norte-Sur aunque a cota más baja y con prioridad sobre las demás, la carretera LP-2, de Santa Cruz de La Palma a El Paso por la cumbre, que en su primer tramo recorre el Municipio en sentido Naciente-Poniente, y que se completa con la carretera LP-123, que desde Buenavista en Breña Alta atraviesa el Municipio por su parte alta, también en sentido Norte-Sur, hasta enlazar con la LP-1 en el límite con el término municipal de Mazo.

Se prevé, como sistema regional, la prolongación de la vía propuesta en el Plan General de Ordenación del municipio limítrofe de Mazo, que arrancando desde la LP-132 en San Simón accede al polígono industrial del Cabildo Insular en Los Callejones y discurre por el lindero de poniente del Aeropuerto, de modo que se conecta con la red viaria de Breña Baja y la LP-138 de acceso al Aeropuerto en el termino municipal de Breña Baja.

b) Sistema insular: identificado como el que tiene origen-destino en el Municipio y que está constituido por los llamados Caminos Vecinales, del Zumacal, LP-125, de San Antonio a San Pedro por tanto en sentido Naciente-Poniente, que se prolonga en la vía LP-136 de San Antonio a la LP-138, y que se completa con la LP-132 que desde La Polvacera en el límite con Mazo arranca de la LP-1 hacia el Sur, paralela a esta pero a cota más baja.

c) Sistema municipal: de carácter local y constituido principalmente por la vía que enlazando en Cuatro Caminos con la LP-125 discurre en sentido Norte-Sur hasta conectar en San José con la LP-1, la que desde ésta, en San José, asciende en sentido Naciente-Poniente hasta enlazar con la LP-123 en Las Ledas, y la que desde San Antonio, en el cruce de la LP-1 y la LP-125, discurre casi paralela a la LP-1 pero a cota más baja, para enlazar con ésta en Vista Alegre.

La Ley autonómica 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y el Reglamento que la desarrolla, (D. 131/1.993), regula, entre otras, las afecciones de éstas en la edificación, fijando la línea de edificación en cada vía, para las que denomina carreteras regionales, y para las que denomina carreteras insulares y locales.

En concordancia con ello se establecen las siguientes distancias hasta la línea límite de edificación desde la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontalmente desde la misma:

Carretera regionales ..... 25 m.

Carreteras insulares y locales ..... 12 m.

excepcionalmente en los tramos que discurren por suelo urbano, y asentamientos rurales en suelo rústico, según la clasificación de suelo de este Plan General de Ordenación, la linea de edificación será la establecida en los correspondientes planos de detalle de la misma, y en sus Normas Urbanísticas.

4.2.3.2.- Otras infraestructuras: Constituido por las redes aéreas de distribución de energía eléctrica en A.T. que discurren por el término municipal y que dada la ubicación de la central de producción de energía eléctrica en la zona de Bajamar, en el colindante municipio de Breña Alta, en su mayor parte son de paso o de servicio a otros municipios, la estación depuradora de aguas residuales de carácter comarcal localizada en la cabecera Norte del Aeropuerto, los depósitos y red de abastecimiento de agua potable, el canal hidráulico Barlovento-Fuencaliente, y los barrancos de Amargavino y El Socorro como infraestructura hidrológica de desagüe de las aguas de escorrentia del municipio.

4.2.3.3.- Sistema general de espacios libres: Incide este sistema en la ordenación del tejido urbano y especialmente en la calidad medioambiental de la ciudad. Por una parte la integración de la naturaleza en la ciudad y por otra parte la disponibilidad de espacios al servicio del tiempo de ocio.

En el primer caso necesitamos superficies de características [illegible] que permitan la

supervivencia de la vegetación y en el segundo caso exige espacios de variada tipología que respondan a las necesidades de los distintos grupos sociales.

Con carácter de parque público se plantea por una parte, un espacio libre situado en una posición de fácil acceso para la población residente y localizado centralmente respecto a la determinación espacial de ésta, en concreto entre el núcleo de San José y el de San Antonio, en el equipamiento especial denominado Cuesta de San José, donde se prevé además la ubicación del Centro de Enseñanza Secundaria, del Mercado, de un Centro Social, y de la sede del Instituto Astrofísico de Canarias, y por otra parte, un espacio libre situado en la costa, en concreto la franja de la misma comprendida desde el suelo urbanizable de Los Cancajos al Norte hasta la cabecera del Aeropuerto al Sur y limitada por el poniente por la vía de acceso al Aeropuerto y por la vía que desde esta accede a Los Cancajos, denominado Caleta de la Ballena, que por sus características medioambientales y afección de la Ley de Costas, resulta idóneo a tal fin y con adecuada ubicación para el servicio de la población turística. Sus superficies son la siguientes.

Parque público Cuesta de San José ..... 29.355 m^2.
Parque público Caleta de la Ballena ..... 70.647 m^2.

Para el parque público de la Cuesta de San José, referido a la población residencial prevista al año horizonte del Plan General 5.204 habitantes, significa un modulo de 5,64 m^2 por habitante, y para el parque público de la Caleta de La Ballena, referido a la población turística prevista al año horizonte del Plan General de 6.000 plazas alojativas, significa un modulo de 11,77 m^2 por plaza alojativa, y en su conjunto, referidos a la población residente y plazas alojativas previstas al año horizonte del Plan General, significa un modulo de 8,93 m^2 por habitante, en todos los casos superior al modulo de 5 m^2 por habitante o plaza alojativa exigido en el articulo 32.2.A).7.a). del TR-LOTENC.

4.2.3.4.- Otros sistema generales: Comprende otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos, que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

Con carácter nacional y de competencia del Estado, las instalaciones militares de Los Guinchos o El Fuerte, (Ministerio de Defensa), y las instalaciones del Aeropuerto de La Palma, (Ministerio de Fomento - Aena).

Con carácter insular y de competencia supramunicipal, las futuras instalaciones de ampliación del Puerto de Santa Cruz de La Palma, localizadas en el término municipal de Breña Baja, en concordancia con el Plan Director del mismo de la Autoridad Portuaria.

Con carácter comarcal o supramunicipal y de competencia no estrictamente municipal, la Playa de Los Cancajos, el Instituto de Enseñanza Secundaria en el equipamiento Cuesta de San José, el Centro de Salud en San Antonio, el Instituto de Astrofísica de Canarias, y el Parador Nacional de Turismo.

Con carácter y competencia municipal, el cementerio, (con vocación de futuro comarcal), el Colegio de Enseñanza Primaria de San Antonio, y los servicios administrativos del Ayuntamiento e instalaciones deportivas en San José

4.3.- ORDENACION PORMENORIZADA.

En virtud del articulo 32.2.B) del TR-LOTENC constituye la ordenación pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

4.3.1.- Suelo urbano.- Se procede en este tipo de suelo a su ordenación completa, con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, así como, en el caso del suelo urbano no consolidado, a su división en ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación, determinando la normativa aplicable a cada uno de ellos.

Comprende los núcleos, con las características que se señalan para cada uno de ellos, siguientes:

4.3.1.1.- Núcleo de San José:

Suelo urbano consolidado (UCO 5): De uso residencial con espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, y con las características urbanísticas siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO SAN JOSE (UCO 5)				
Tipologia	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Viviendas** n^o
Residencial intensiva	1.547	2.781	1,80	20
Residencial semintensiva	35.210	48.496 – 72.744	1,38 – 2,07	250
Residencial extensiva	22.152	17.722 – 26.583	0,80 – 1,20	70
Residencial semiextensiva	9.936	11.923 – 17.885	1,20 – 1,80	60
Espacios libres	8.149			
Dotaciones y equipamientos	37.420	29.936	0,880	
Red viaria	34.633			
Total	**149.047**	**110.858 – 149.929**	**0,74 – 4,00**	**400**

4.3.1.2.- Núcleo de San Antonio:

Suelo urbano consolidado (UCO 3): De uso residencial con espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, y con las características urbanísticas siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO SAN ANTONIO (UCO 3)				
Tipología	**Superficie suelo m^2**	**Superficie edificable m^2**	**Edificabilidad m^2/m^2**	**Viviendas nº**
Residencial intensiva	25.068	64.767	2,58	430
Residencial semintensiva	56.707	82.660 – 123.990	1,45 – 2,18	410
Residencial semiextensiva	83.734	100.481 – 150.721	1,20 – 1,80	400
Industrial - Terciario	8.878	8.878	1,00	
Espacios libres	10.451			
Dotaciones y equipamientos	11.418	9.134	0,80	
Red viaria	97.837			
Total	**294.093**	**265.920 – 357.490**	**0,90 – 1,22**	**1.240**

4.3.1.3.- Núcleo de La Polvacera:

Suelo urbano consolidado (UCO 4): De uso residencial con espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, y con las características urbanísticas siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO LA POLVACERA (UCO 4)				
Tipologia	**Superficie suelo m^2**	**Superficie edificable m^2**	**Edificabilidad m^2/m^2**	**Viviendas nº**
Residencial extensiva	73.125	58.500 – 87.750	0,80 – 1,20	165
Residencial semiextensiva	84.080	100.896 – 151.344	1,20 – 1,80	335
Espacios libres	1.530			
Dotaciones y equipamientos	2.225	1.780	0,80	
Red viaria	56.971			
Total	**217.931**	**161.176 – 240.874**	**0,74 – 1,10**	**500**

2 4 2004

4.3.1.4.- Núcleo de Finca Amado:

Suelo urbano consolidado (UCO 6): Resultado de la ejecución del área o fase residencial del Plan Parcial Finca Amado II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 7/11/1.990, y cuyas obras de urbanización han sido recibidas por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 21/12/1.998, con espacios libres, dotaciones y equipamientos comunes con el área o fase turística del mismo, y localizados en esta, y con las características urbanísticas siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO FINCA AMADO (UCO 6)				
Tipología	**Superficie suelo m^2**	**Superficie edificable m^2**	**Edificabilidad m^2/m^2**	**Viviendas nº**
Residencial extensiva	38.727	15.491	0,40	80
Residencial semiextensiva	15.411	11.096	0,72	90
Red viaria	10.641			
Total	**64.779**	**26.587**	**0,41**	**170**

4.3.1.5.- Núcleo de Los Cancajos:

Suelo urbano consolidado (UCO 2): De carácter mixto residencial - turístico y procedente del área urbanizada de los antiguos planes parciales de Las Salinas y San Antonio del Mar, que tienen aprobación definitiva de fecha 13/4/1.973 y 16/9/1.974 respectivamente, que en virtud de la Revisión del Plan General de Breña Baja en el área de Los Cancajos, aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 10/5/1.995, ha sido objeto de Proyecto de Reparcelación Económica, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 29/7/1.999, actualmente en ejecución, y con las características urbanísticas siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO LOS CANCAJOS (UCO 2)					
Tipología	**Superficie suelo m^2**	**Superficie edificable m^2**	**Edificab. m^2/m^2**	**Viviend. nº**	**Alojam. nº**
Resid. - Turist. semiextensiva	70.039	57.362	0,82	121	1.322
Comercial - Asistencial	8.908	11.580	1,30		288
Espacios libres	9.884				
Protección de costas	10.974				
Dotaciones y equipamientos	5.366				
Red viaria	24.279				
Total	**129.450**	**68.942**	**0,53**	**121**	**1.610**

Suelo urbano no consolidado (UNO 2): De carácter turístico, denominado Playa de Los Cancajos, y a desarrollar mediante Plan Parcial con las directrices viarias que se señalan en el mismo, con las reservas de suelo destinado a espacios libres, dotaciones y equipamientos señaladas, así como las de carácter mínimo establecidas en el artículo 36 del TR-LOTENC, ajustándose a las condiciones urbanísticas siguientes:

Superficie ámbito de actuación ..... 2,35 ha

Edificabilidad ..... 0,45 m^2/m^2

Densidad ..... 85 alojamientos/ha

Suelo urbano no consolidado (UNO 3): Ambito de carácter turístico y procedente del área urbanizada del antiguo plan parcial Hacienda de San Jorge, aprobado definitivamente con fecha 12/5/1.971, irregularmente ejecutado al no haberse materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento establecidas por el Plan Parcial aprobado, extremo este que habrá de subsanarse mediante la tramitación del correspondiente instrumento de gestión urbanística del mismo.

Las características urbanísticas del plan parcial Hacienda de San Jorge son las que se recogen a continuación en los siguiente cuadros:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO HACIENDA DE SAN JORGE (UNO 3)							
Zona	**Destino**	**Superficie m^2**	**Edificabilidad m^3/m^2**	**Volumen m^3**	**Ocupación %**	**Superficie ocupada (m^2)**	**Jardines m^2**
I	Apartamentos Agrupados	11.813	2,50	29.532,50	50	5.906,50	5.906,50
II	Escalonada	5.015	5,00	25.075,00	70	3.510,50	1.504,50
III	Parque Deportivo	1.742					1.742,00
IV	Jardín Botanico	625					625,00
V	Playa	2.957					2.957,00
Total		**22.125**		**54.607,00**		**9.417,00**	**9.778,00**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO HACIENDA DE SAN JORGE (UNO 3)			
ESPACIOS LIBRES			**EDIFICABILIDAD**
Denominación	**Superficie (m^2)**	**Porcentaje s/total**	54.607,50 m^3 volumen total / 30.500,00 m^2 superficie total = 1,79 m^3/m^2
Parques y Jardines	9.778,00	32,06 %	
Playa	2.957,00	9,70 %	**DENSIDAD**
Vias y sendas	8.348,00	27,38 %	54.607,50 / 100 = 546 habitantes / 3,05 = 179 hab/Ha
Total	**21.083,00**	**69,14 %**	

4.3.1.6.- Núcleo de Urpal:

Suelo urbano consolidado (UCO 1 - UCH 1): De carácter industrial - terciario y procedente del área urbanizada del antiguo plan parcial Urpal, aprobado definitivamente con fecha 15/12/1.980, y en cuyo ámbito se constituye una unidad de actuación de sistema de ejecución privado para la rehabilitación urbana, y por tanto sujeto a su transformación integrada mediante la reparación de las deficiencias de la urbanización, con las características urbanísticas siguientes:

Superficie ámbito de actuación ..... 2,71 ha

Edificabilidad ..... 0,75 m^2/m^2

4.3.1.7.- Instalaciones Militares de Los Guinchos:

Suelo urbano no consolidado (UNO 1): Servicio público de seguridad y protección.

correspondiente a las instalaciones militares ubicada en la punta de Los Guinchos, y zona de El Fuerte, destinadas a la defensa nacional.

Dada la situación de estas instalaciones y el desarrollo experimentado por el municipio se han originado en algunos momentos conflictos de uso con el área turística próxima de Los Cancajos, lo que ha dado lugar a que se haya planteado el debate sobre la oportunidad del traslado de las mismas a otra localización mas idónea y mas adecuada para las actuales exigencias de éstas, con lo que ello significa de liberalización del suelo que ocupan, en inmejorable y estratégica situación, para otros usos mas apropiados. que demanda la planificación, no solo a nivel municipal, sino también comarcal e insular.

El suelo ocupado por estas instalaciones ha de considerarse como una reserva estratégica de oportunidad para un futuro hoy imprevisible. No es urgente tomar medidas respecto de esta zona. que de momento no requiere materializar ninguna propuesta. Sin embargo, si parece aconsejable iniciar el proceso de conversaciones que si duda será largo y difícil, con las autoridades del Ministerio de Defensa, para posibilitar el traslado de estas instalaciones a otro lugar mas adecuado.

4.3.2.- Suelo urbanizable.- Se procede en este tipo de suelo, y para cada sector, a la determinación de las condiciones urbanísticas a que habrá de ajustarse el Plan Parcial que lo desarrolla. o las que contempla el planeamiento parcial ya aprobado y en tramite de ejecución. Comprende los núcleos siguientes:

4.3.2.1.- Núcleo de San José:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado (ZOR 2): De uso residencial y correspondiendo a la 2ª fase del Plan Parcial San José, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 12/7/1.994, aún sin ejecutar sus obras de urbanización; y con las características siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SAN JOSE (ZOR 2)				
Tipologia	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Viviendas** nº
Residencial intensiva	2.262	4.071	1,80	15
Residencial semintensiva	2.941	3.823	1,30	28
Espacios libres	1.223			
Dotaciones y equipamientos	266	478	1,80	
Protección barranco	575			
Red viaria	5.087			
Total	**12.354**	**8.372**	**0,68**	**43**

4.3.2.2.- Núcleo de San Antonio:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado:

De uso residencial y correspondiendo al Plan Parcial El Zumacal, (ZOR 1), aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 13/12/1.999, actualmente en ejecución sus obras de urbanización y simultáneamente obras de edificación, y con las características siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL ZUMACAL (ZOR 1)				
Tipologia	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Viviendas** nº
Residencial semintensiva	21.463	11.805	0.55	98
Espacios libres	8.664			
Dotaciones y equipamientos	1.868	717	0,38	
Red viaria	7.136			
Total	**39.131**	**12.522**	**0,32**	**98**

De uso turístico y correspondiendo al Plan Parcial Los Dragos, (ZOC 3), aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 13/6/1.990, actualmente ejecutadas sus obras de urbanización, y con las características siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LOS DRAGOS (ZOC 3)				
Tipología	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Alojamientos** nº
Turística hotelera	25.927	18.512	0,71	516
Equipamiento hotelero	1.966	590	0,30	
Espacios libres	10.360			
Dotaciones y equipamientos	2.582	1.033	0,40	
Red viaria	2.201			
Total	**43.036**	**20.135**	**0,47**	**516**

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado: De uso residencial, como ampliación del núcleo urbano de San Antonio, a desarrollar mediante Plan Parcial, con las directrices viarias que se señalan para el mismo, con las reservas mínimas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos, y otras, establecidas en el artículo 36 del TR-LOTENC, y que cumpla las siguientes determinaciones:

Sector 1 (ZSR 1):

Superficie ámbito actuación ..... 0,81 ha.

Edificabilidad ..... 0,50 m^2/m^2

Densidad ..... 35 viviendas/ha

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

Sector 2 (ZSR 2):

Superficie ámbito actuación ..... 1,66 ha.

Edificabilidad ..... 0,50 m^2/m^2

Densidad ..... 35 viviendas/ha

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

Sector 3 (ZSR 3):

Superficie ámbito actuación ..... 0,74 ha.

Edificabilidad ..... 0,50 m^2/m^2

Densidad ..... 35 viviendas/ha

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

4.3.2.3.- Núcleo de La Polvacera:

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado: De uso residencial, como ampliación del núcleo urbano de La Polvacera , y por tanto siguiendo las características tipologias de esta, a desarrollar mediante Plan Parcial, con las directrices viarias que se señalan para el mismo, con las reservas mínimas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos, y otras, establecidas en el articulo 36 del TR-LOTENC, y que cumpla las siguientes determinaciones:

Sector 4 (ZSR 4):

Superficie ámbito actuación ..... 2,31 ha.

Edificabilidad ..... 0.50 m^2/m^2

Densidad ..... 35 viviendas /ha.

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

Sector 5 (ZSR 5)

Superficie ámbito actuación ..... 2,61 ha.

Edificabilidad ..... 0,50 m^2/m^2

Densidad ..... 35 viviendas /ha.

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

4.3.2.4.- Núcleo de Finca Amado:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado (ZOC 4): Se corresponde con el área o fase turística del Plan Parcial Finca Amado II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 7/11/1.990 y actualmente en ejecución sus obras de urbanización, y con las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO FINCA AMADO (ZOC 4)				
Tipología	**Superficie suelo m²**	**Superficie edificable m²**	**Edificabilidad m²/m²**	**Alojamientos nº**
Turística extensiva	23.438	9.375	0,40	425
Turística semiextensiva	10.954	7.887	0,72	130
Espacios libres	21.358			
Dotaciones y equipamientos	8.937	3.575	0,40	
Red viaria	19.484			
Total	**84.171**	**20.837**	**0,25**	**555**

4.3.2.5.- Núcleo de Los Cancajos:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado: De uso turístico y correspondiendo al Plan Parcial Las Salinas II. (ZOC 1), aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 3/2/1.998, actualmente en ejecución sus obras de urbanización y edificación, y con las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LAS SALINAS II (ZOC 1)				
Tipología	**Superficie suelo m²**	**Superficie edificable m²**	**Edificabilidad m²/m²**	**Alojamientos nº**
Colectiva en bloque	36.770	18.385	0,50	735
Aislada o adosada	27.990	13.995	0,50	219
Escalonada	6.100	6.100	1,00	122
Espacios libres	13.175			
Dotaciones y equipamientos	8.695	746	0,085	
Red viaria	29.852			
Total	**122.582**	**39.226**	**0,32**	**1.076**

De uso turístico y correspondiendo al Plan Parcial San Antonio del Mar II. (ZOC 2), aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 16/7/1.998, actualmente en ejecución sus obras de urbanización y edificación, y con las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SAN ANTONIO DEL MAR II (ZOC 2)				
Tipología	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Alojamientos** nº
Turística escalonada	27.747	9.087	0,33	305
Turística colectiva	31.910	21.429	0,67	638
Espacios libres	11.239			
Protección costas	5.862			
Dotaciones y equipamientos	5.808	406	0,07	
Red viaria	19.942			
Total	**102.508**	**30.922**	**0,32**	**943**

Suelo urbanizable no sectorizado turístico: Se trata del área denominada Cornisa-Puesto de Mando, (ZNT 1), de 11,88 ha. de superficie total, con destino al uso turístico, ya clasificada por el Plan General objeto de esta revisión como suelo urbanizable turístico, que ha de ser objeto, de la delimitación del sector y del establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente al presente planeamiento general, comprobando su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados mediante informe del Cabildo Insular, y de su desarrollo pormenorizado mediante Plan Parcial, con las directrices que se señalan para el mismo, con las reservas mínimas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos, y otras, establecidas en el artículo 36 del TR-LOTENC.

Todo ello en el marco de la Ley 6/2.002 y del Plan Insular adaptado a la misma, o, en su caso, el Plan Territorial Especial que le sustituya entre tanto.

4.3.2.6.- Núcleo de Urpal:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado (ZOI 1): De uso industrial y terciario, se corresponde con el Plan Parcial Ampliación Urpal, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 26/I/1.990 y en tramitación del texto refundido, con las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO AMPLIACIO DE URPAL (ZOI 1)				
Tipologia	**Superficie suelo m^2**	**Superficie edificable m^2**	**Edificabilidad m^2/m^2**	**Empleos nº**
Industrial - Terciario	31.710	33.296	1,05	135
Protección barranco	2.961			
Espacios libres	5.155			
Dotaciones y equipamientos	1.854	1.344	0.72	
Red viaria	4.670			
Total	**46.350**	**34.640**	**0,75**	**135**

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado: De uso industrial y terciario, como ampliación de Urpal, a desarrollar mediante Plan Parcial, en el caso de ZSI 2 salvaguardando la disposición de sus volúmenes las vistas de Santa Cruz de La Palma desde la carretera LP-1, con las directrices viarias que se señalan para los mismos, con las reservas mínimas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos, y otras, establecidas en el articulo 36 del D.L. 1/2000, y que cumplan las determinaciones siguientes:

Sector 1 (ZSI 1):

Superficie ámbito actuación ..... 1,39 ha.

Edificabilidad ..... 0,75 m^2/m^2

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

Sector 1 (ZSI 2):

Superficie ámbito actuación ..... 2,39 ha.

Edificabilidad ..... 0,75 m^2/m^2

Altura máxima edificación ..... 2 plantas.

4.3.2.7.- Nucleo de Risco Alto:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado (ZOI 2): De uso industrial y terciario, se corresponde con el Plan Parcial Risco Alto, aprobado definitivamente con fecha 31/7/2.003, con las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RISCO ALTO (ZOI 2)				
Tipología	**Superficie suelo** m^2	**Superficie edificable** m^2	**Edificabilidad** m^2/m^2	**Empleos** nº
Industrial - Terciario	36.233	38.077	1,05	155
Espacios libres	5.159			
Dotaciones y equipamientos	2.063	619	0,30	
Red viaria	8.139			
Total	**51.594**	**38.696**	**0,75**	**155**

4.3.3.- Suelo rústico.- Se procede en este tipo de suelo a la identificación y análisis de los asentamientos poblacionales existentes, y a su ordenación pormenorizada con similar nivel de precisión que la de suelo urbano o urbanizable ordenado, con la delimitación de los mismos realizada con los criterios ya reseñados en el apartado 4.2.2.3 de esta memoria.

La ordenación de los asentamientos rurales se lleva a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se mantiene la estructura rural de los asentamientos mejorando, en su caso, los viales existentes y reduciendo al máximo la apertura de nuevas vías.

- La dimensión e intensidad de los procesos edificatorios que se admiten debe ser compatible con la estructura territorial que se propone.

- Que sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales sea poco significativo.

- Se evitan la tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano.

- Se admiten solo los usos industriales vinculados a la actividad agraria, y los de carácter artesanal, así como los talleres, compatibles con el uso residencial.

- Se hacen reservas de suelo para espacios libres y dotaciones de acuerdo con las

características del asentamiento, así como con la ubicación de este en relación con los núcleos urbanos y otros asentamientos, y con el nivel de equipamientos que estos contienen.

- Se fija para cada asentamiento su capacidad máxima alojativa, en función de las características del mismo y sin sobrepasar el cincuenta por ciento de su capacidad residencial máxima prevista.

Resultan así, los asentamientos rurales, cuya ordenación pormenorizada se grafía en los planos nº 8, y con las características que se recogen en el cuadro siguiente:

Asentamiento Rural	Superficie bruta	Superficie neta	Viviendas actuales	Densidad actual	Capacidad viviendas	Densidad futura	Capacidad alojamiento
	ha	ha	nº	viv/ha	nº	viv/ha	Plazas
RAR 1	10,6	9,0	45	5,0	81	8,7	82
RAR 2	7,9	6,1	39	6,4	68	11,1	70
RAR 3	3,5	3,0	20	6,5	40	13,0	40
RAR 4	45,3	36,7	221	6,0	404	11,0	404
RAR 5	4,3	4,0	35	8,5	55	13,6	55
RAR 6	11,1	9,3	66	7,1	157	13,4	157
RAR 7	14,2	11,8	84	7,1	155	13,1	155
RAR 8	5,0	4,1	28	6,8	36	8,7	36
RAR 9	4,7	3,0	19	6,3	40	13,3	40
RAR 10	4,5	3,7	25	6,5	42	11,0	42
RAR 11	2,3	2,0	17	8,2	20	9,6	20
RAR 12	22,6	18,6	124	6,6	230	12,4	230
RAR 13	11,4	8,8	55	6,2	100	11,4	100
RAR 14	13,3	11,5	71	6,2	88	7,6	88
RAR 15	20,0	16,0	109	6,8	137	8,6	137
RAR 16	6,9	6,6	14	2,1	49	7,4	49
Total	**187,60**	**154,20**	**972**	**6,30**	**1.702**	**11,03**	**1.705**

La ordenación de los asentamientos agrícolas se lleva a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se mantiene la estructura productiva y rural de los asentamientos y la estructura parcelaria preexistente, mejorando. en su caso, los viales existentes y reduciendo al máximo la apertura de nuevas vías.

- La dimensión e intensidad de los procesos edificatorios que se admiten debe ser compatible con la estructura territorial que se propone.

- Que sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales sea poco significativo.

- Se evitan la tipologias y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano.

- El uso residencial se considera como complementario y vinculado a la explotación agricola o ganadera existente.

- Se admiten solo los usos industriales vinculados a la actividad agraria, y los de carácter artesanal, compatibles con el uso residencial, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.

- No se hacen reservas de suelo para espacios libres y dotaciones.

- Se fija para cada asentamiento su capacidad máxima alojativa, en función de las características del mismo y sin sobrepasar el cincuenta por ciento de su capacidad residencial.

Resultan así, los asentamientos agricolas, cuya ordenación pormenorizada se grafia en los planos nº 9. y con las características que se recogen en el cuadro siguiente:

24 MAR 2004
AYUNTAMIENTO DE BREÑA BAJA
SECRETARIA

Asentamiento Agrícola	Superficie bruta	Superficie neta	Viviendas actuales	Densidad actual	Capacidad viviendas	Densidad futura	Capacidad alojamientos
	ha	ha	nº	viv/ha	nº	viv/ha	plazas
RAA	76,50	63,10	103	1,63	145	2,29	145
Total	**76,50**	**63,10**	**103**	**1,63**	**145**	**2,29**	**145**

4.3.4.- Aprovechamiento urbanístico medio.- En concordancia con el articulo 60 del TR-LOTENC el Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, pudiendo también establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial, asignación que debe ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Por ponderación de estos coeficientes se obtiene el coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada.

Al no haberse promulgado aún las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico no se disponen de los criterios para el calculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización, tal como prevé el citado articulo 36 del TR-LOTENC.

Por análisis del mercado inmobiliario de Breña Baja y teniendo en cuenta los valores que para el municipio utiliza el Centro de Gestión Catastral se determinan en el presente Plan General los siguientes coeficientes:

Coeficiente de uso:

Uso residencial 1,00

Uso turístico 1.50

Uso terciario 0,80

Uso industrial 0,70

Coeficiente de tipología edificatoria:

Edificación intensiva 1,00

Edificación semi-intensiva..... 1,05

Edificación semi-extensiva 1.15

Edificación extensiva 1,20

Coeficiente de sector o ámbito: Dada las características de la estructura territorial adoptada en el presente Plan General no se consideran significativas las diferencias de situación de los sectores o ámbitos que se producen en la misma, por lo que no se establecen valores para este coeficiente.

Tal como se establece en reseñado artículo 36 del TR-LOTENC el aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtiene dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

En el caso que nos ocupa, si tenemos en cuenta que cada ámbito o sector constituye un área diferenciada, y que el coeficiente de homogeneización es igual al coeficiente de uso, se producen los siguientes valores del aprovechamiento urbanístico medio:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO					
Ambito	**Superf. ha**	**Uso**	**Coef.**	**Edificabil. m^2/m^2**	**Aprovec. Medio**
San Antonio (ZSR 1)	0,81	Residencial	1,00	0,50	0,50
San Antonio ((ZSR 2)	1,66	Residencial	1,00	0,50	0,50
San Antonio (ZSR 3)	0,74	Residencial	1,00	0,50	0,50
La Polvacera (ZSR 4)	2,31	Residencial	1,00	0,50	0,50
La Polvacera (ZSR 5)	2,61	Residencial	1,00	0,50	0,50
Urpal (ZSI 1)	1,39	Industrial-Terciario	0,70-0,80	0,75	0,56
Urpal (ZSI 2)	2,39	Industrial - Terciario	0,70 0,80	0,75	0,56

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Ambito	Superf. Ha	Uso	Coef.	Edificabil. m^2/m^2	Aprovec. Medio
Playa de Los Cancajos (UNO2)	2,35	Turistico	1,50	0,45	0.675
Hacienda San Jorge (UNO3)	3,05	Turistico	1,50	0.60	0.900

En cumplimiento del articulo 32.2.B).2. del TR-LOTENC el aprovechamiento urbanístico medio no difiere entre sectores, incluidos en la misma área territorial, en más del 15 por ciento.

4.3.5.- Infraestructuras y equipamientos.- Se contemplan en la ordenación pormenorizada del Plan General las reservas de infraestructuras y equipamientos que completan las previstas en los sistemas generales pero sin adquirir esta calificación. Las mismas se recogen en los correspondientes planos del Plan General.

4.4.- UNIDADES POBLACIONALES.

La población se localiza en el territorio, conforme al modelo territorial propuesto en el Plan General de Ordenación, en base a la disposición actual de la misma y a las intensidades determinadas en el planeamiento, y con arreglo a las siguientes características:

4.4.1.- Población residente.-

Constituida por los núcleos previstos, con terrenos clasificados como suelo urbano y/o suelo urbanizable, de uso residencial, que son:

4.4.1.1.- Núcleo de San José: Unidad elemental de carácter residencial, que cuenta con equipamientos de carácter administrativo, (sede del Ayuntamiento), religioso, (centro parroquial y antigua iglesia), deportivo, (campo de fútbol), y escolar, (unidad de preescolar), y áreas de libre público, (antiguo cementerio, y plazas del Ayuntamiento y antigua iglesia), entre otros.

Se prevé, en el presente Plan General de Ordenación, como zona de expansión de este núcleo, la segunda fase del Plan Parcial San José, (ZOR 2), aprobado pero sin ejecutar, y por tanto clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado

4.4.1.2.- Núcleo de San Antonio: Unidad básica residencial, que cuenta con equipamientos de carácter religioso, escolar, (E.G.B. 16 unidades), cultural, (biblioteca y sociedad), y sanitario, (centro de salud), entre otros.

Se prevé, en el presente Plan General de Ordenación, como zona de expansión de este núcleo, por una parte, el área del Plan Parcial El Zumacal, (ZOR 1), aprobado y en ejecución, y por tanto clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado, y por otra parte, tres sectores, dos localizados al Norte de dicho núcleo, los sectores ZSR 2 y ZSR 3, al naciente y poniente respectivamente de la carretera LP-125, y uno localizado al Sur, el sector ZSR 1, del Callejon de Cuba hacia el Sur, y por tanto, ambos clasificados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

4.4.1.3.- Núcleo de La Polvacera: Unidad elemental de carácter residencial que cuenta área de libre público y con equipamiento escolar, deportivo y religioso.

Corresponde al área de La Polvacera, clasificada por el planeamiento general objeto de esta revisión como asentamiento rural, y que al haber adquirido actualmente suficiente grado de concentración, sus características justifican su tratamiento como suelo urbano.

Se prevé en el presente Plan General de Ordenación, como zona de expansión de este núcleo dos sectores, localizados uno al Sur, (ZSR 4), y otro al Norte del mismo, (ZSR 5), clasificados ambos como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

4.4.1.4.- Núcleo de Finca Amado: Unidad básica residencial, compatible con área turística, con las dotaciones propias del Plan Parcial aprobado.

4.4.1.5.- Asentamientos poblacionales en suelo rústico: Con las características recogidas en el apartado 4.3.3. de esta memoria, con uso residencial vinculado a las actividades propias del sector primario.

4.4.1.6.- Capacidad de viviendas: De los datos contenidos en los cuadros reflejados en los apartados anteriores se obtiene, para la capacidad de viviendas en cada uno de estos núcleos, los valores siguientes:

Suelo urbano consolidado:

San José (UCO 5)	400 viviendas
San Antonio (UCO 3)	1.240 viviendas
La Polvacera (UCO 4)	500 viviendas
Finca Amado (UCO 6)	170 viviendas
Los Cancajos (UCO 2)	121 viviendas
Total	2.431 viviendas

Suelo urbanizable sectorizado ordenado:

San José (ZOR 2)	43 viviendas
El Zumacal (ZOR 1)	98 viviendas
Total	141 viviendas

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado:

San Antonio (ZSR 1)	28 viviendas
San Antonio (ZSR 2)	58 viviendas
San Antonio (ZSR 3)	26 viviendas
La Polvacera (ZSR 3)	81 viviendas
La Polvacera (ZSR 4)	91 viviendas
Total	284 viviendas

Suelo rústico de asentamiento rural:

RAR 1	81 viviendas
RAR 2	68 viviendas
RAR 3	40 viviendas
RAR 4	404 viviendas
RAR 5	55 viviendas
RAR 6	157 viviendas
RAR 7	155 viviendas
RAR 8	36 viviendas
RAR 9	40 viviendas
RAR 10	42 viviendas
RAR 11	20 viviendas
RAR 12	230 viviendas

RAR 13 ..... 100 viviendas

RAR 14 ..... 88 viviendas

RAR 15 ..... 137 viviendas

RAR 16 ..... 49 viviendas

RAA ..... 145 viviendas

==========

Total ..... 1.847 viviendas

Teniendo en cuenta los valores considerados en el apartado 4.1.1. de esta memoria, de 3,10 ocupantes/viviendas, de 109 viviendas como demanda de esponjamiento, de 0.193 como coeficiente de viviendas vacías, y 0,30 como coeficiente de holgura, y habida cuenta de que en los asentamientos poblacionales en suelo rústico un porcentaje de las viviendas, como máximo el cincuenta por ciento, corresponde a utilización temporal de no residentes, nacionales y extranjeros, y/o con uso turístico, resulta:

Suelo urbano y urbanizable:

viviendas totales 2.856

esponjamiento 109

viviendas vacías: 2.856 x 0,193 551

holgura: 2.856 x 0,30 857

capacidad: (2.856 – 109 - 551 - 857) x 3,10 ..... 4.151 habitantes

Suelo rústico:

viviendas totales 1.847

viviendas netas: 1.847 x 0,50 923

viviendas vacías: 923 x 0,193 178

holgura: 923 x 0,30 277

capacidad: (923- 178- 277) x 3,10 ..... 1.451 habitantes

Capacidad total de 3.779 viviendas, previstas para una población residente de 5.602 habitantes, que es coherente con la población proyectada al año horizonte del Plan, (año 2.012), de 5.033 habitantes.

4.4.2.- Población estacional o turística.-

Constituida por los núcleos previstos, con terrenos clasificados como suelo urbano y/o suelo urbanizable, de uso turístico, así como en suelo rústico, las posibles actuaciones turísticas en el marco de la Ley 6/2.002, y las existentes actualmente, que son:

4.4.2.1.- Núcleo de Los Cancajos: Unidad integrada residencial-turística constituida por las unidades de actuación en suelo urbano de Las Salinas-San Antonio del Mar y Hacienda de San Jorge-Playa de Los Cancajos, y por las áreas urbanizables lindantes con éstas de Las Salinas II y San Antonio del Mar II.

4.4.2.2.- Nucleo de Finca Amado: Unidad elemental residencial-turística constituida por la fase turística del Plan Parcial Finca Amado.

4.4.2.3.- Nucleo de Los Dragos: Unidad elemental turística constituida por el ámbito del Plan Parcial Los Dragos, junto al núcleo residencial de San Antonio.

4.4.2.4.- Area Cornisa-Puesto de Mando: Situada sobre Los Cancajos, en el lateral de naciente de la carretera de acceso al aeropuerto, y clasificada como suelo urbanizable no sectorizado turístico.

4.4.2.5.- Parador Nacional de Turismo: Situado en El Zumacal, en área de equipamiento turístico en suelo rústico de protección territorial, recientemente puesto en servicio en sustitución de las obsoletas instalaciones del existente en Santa Cruz de La Palma.

4.4.2.6.- Asentamientos en suelo rústico: Uso turístico localizado en los asentamientos rurales y agrícolas en suelo rústico.

4.4.2.7.- Suelo rústico de protección paisajística: Uso turístico, con carácter excepcional, localizado en la denominada Finca Sotomayor, en El Zumacal, que con una superficie de 98.000 m^2 para la unidad apta, da lugar, en virtud del modulo $S = 5P^2$ establecido en el articulo 8.4.f).3) de la Ley 6/2.002, a una capacidad máxima de 140 plazas.

4.4.2.8.- Capacidad de alojamientos: De los datos contenidos en los cuadros reflejados en los apartados anteriores se obtiene, para la capacidad de alojamientos o plazas turísticas en cada uno de estos núcleos, los valores siguientes:

Suelo urbano consolidado:

Los Cancajos (UCO 2) ..... 1.610 alojamientos
San Antonio (UCO 3) ..... 100 alojamientos
La Polvacera ((UCO 4) ..... 100 alojamientos
San José (UCO 5) ..... 100 alojamientos

Suelo urbano no consolidado:

Playa Los Cancajos (UNO 2) ..... 200 alojamientos
Hacienda de San Jorge (UNO 3) ..... 242 alojamientos

Suelo urbanizable sectorizado ordenado:

Los Dragos (ZOC 3) ..... 516 alojamientos
Finca Amado (ZOC 4) ..... 555 alojamientos
Las Salinas II (ZOC 1)..... 1.076 alojamientos
San Antonio del Mar II (ZOC 2). ..... 943 alojamientos

Suelo urbanizable no sectorizado:

Cornisa-Puesto de Mando (ZNT 1) ..... 1.000 alojamientos

Suelo rústico de protección territorial (RPT):

Parador Nacional de Turismo ..... 160 alojamientos

Suelo rústico de asentamientos:

Asentamientos rurales (RAR) ..... 1.705 alojamientos
Asentamientos agricolas (RAA) ..... 145 alojamientos

Suelo rústico de protección paisajística:

Finca Sotomayor (RPP) ..... 140 alojamientos

==========

Total ..... 8.592 alojamientos

Considerando un coeficiente de holgura, con el objetivo de reducir las tensiones alcistas en los precios de mercado que puedan derivar de una excesiva aproximación entre la demanda real y la oferta creada, y utilizando como valor de este el de 0,30 que se ha utilizado para el residencial, nos resultan 2.578 plazas de holgura, y por tanto una capacidad real de 6.014 alojamientos o plazas turísticas, y que responde a la previsión de al menos 6.000 plazas para el año horizonte 2.012 determinada en el apartado 4.1.3. de esta memoria.

Corresponde al Cabildo Insular, a través del mecanismo de las autorizaciones previas que tiene encomendado, controlar con toda exactitud, dentro de la oferta global que se hace en este Plan General, la capacidad turística real que se adjudica al municipio, así como el ritmo de crecimiento anual de la misma, según localización, modalidades y tipologías, establecidas en el Plan Insular o en el Plan Territorial Especial.

5.- DESARROLLO Y GESTIÓN

5.1.- DESARROLLO DEL PLAN.

Requiere en cada tipo de suelo, el desarrollo de este Plan General de Ordenación, lo siguiente:

a) Suelo urbano: En suelo urbano consolidado se realiza la actuación urbanística conforme a la zonificación detallada con usos pormenorizados establecida en el Plan General de Ordenación, específicamente en los planos de ordenación y en los preceptos de aplicación de las Normas Urbanísticas del mismo.

En suelo urbano no consolidado se establecerá la ordenación pormenorizada, incluso en operaciones de reforma interior o renovación urbana, mediante Planes Parciales.

Podrán redactarse Planes Especiales con alguna de las finalidades previstas en el artículo 37.2 del TR-LOTENC y según las determinaciones que se establecen en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, y Estudios de Detalle según lo previsto en el artículo 38 del TR-LOTENC y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo urbanizable: En suelo urbanizable sectorizado la actuación será preceptiva por medio de Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del TR-LOTENC y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, y mediante Planes Especiales, para la ejecución directa de las obras correspondientes a los sistemas generales, previsto en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

En suelo urbanizable no sectorizado se requiere la previa delimitación del sector para la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del TR-LOTENC.

c) Suelo rústico: Puede actuarse mediante Planes Especiales con alguna de las finalidades previstas en el artículo 37 del TR-LOTENC.

En concordancia con la Ley Autonómica 12/1.994, de Espacios Naturales de Canarias,

(hoy refundida con la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias mediante el D.L. 1/2.000), en el suelo rústico de protección natural. Parque Natural Cumbre Vieja, se instrumentará el desarrollo de la protección, establecida por dicha Ley, mediante el Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.

5.2.- SISTEMA DE GESTIÓN.

En el desarrollo del Plan General de Ordenación se aplicarán los sistemas de ejecución que se prevén en la vigente legislación urbanística, artículo 96 del TR-LOTENC. Se actuará, de conformidad con el artículo 97 del TR-LOTENC, conforme a las siguientes reglas:

a) Suelo urbano y urbanizable:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

b) Asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

c) Sistemas generales:

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

5.3.- VIGENCIA DEL PLAN.

En concordancia con la legislación urbanística, el Plan General de Ordenación, una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, será inmediatamente ejecutivo y tendrá vigencia indefinida, que se mantendrá hasta tanto no sea sustituido por planeamiento de orden superior o por un nuevo Plan General de Ordenación.

Por otra parte, se establece que los planes son abiertos, sin plazos de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permitan de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes y de otra la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas en cuanto a fijeza y concreción.

A estos efectos el Plan General de Ordenación contempla, para sus determinaciones, un horizonte a largo plazo, para el que se propone un modelo de utilización del territorio, y un plazo inmediato de ocho años, al término del cual debe procederse a su revisión, que se subdivide en dos cuatrienios.

Las circunstancias, ya expuestas en el apartado 2.1. de esta memoria, en que se redacta el presente Plan General de Ordenación, determinan la necesidad de revisión del mismo tras la aprobación de las Directrices de Ordenación y del Plan Insular de Ordenación, o, en su caso, Plan Territorial Especial, instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio que han sido formulado y que se encuentran en redacción y tramitación.

24

5.4.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

De manera que el Plan General de Ordenación pueda adaptarse a su propio desarrollo se establecen los mecanismos de revisión o de modificación de algunos de los elementos que la constituyen.

Serán supuestos que motivarán la procedencia de revisión de este Plan General de Ordenación, los siguientes:

a) Cuando se alteren sustancialmente cualquiera de las circunstancias ambientales, económicas y sociales, que sustentan el presente planeamiento general, incluyendo los cambios originados por innovaciones tecnológicas o científicas.

b) Cuando se detecte en el Municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que excedan en gran proporción las previsiones del presente Plan General de Ordenación.

c) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan General de Ordenación sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo determinado en éste.

e) Cuando por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, o de otros instrumentos de planeamiento de rango superior, o por producirse modificaciones sustanciales de las disposiciones normativas en que este Plan General de Ordenación se encuadra, se precise realizar la correspondiente acomodación a sus determinaciones.

f) Cuando la Administración Urbanística aprecie circunstancias que aconsejen su revisión o sustitución.

g) En cualquier caso, a los 8 años de su aprobación definitiva deberá realizarse su revisión.

h) Cuando se producen algunos de los motivos que se recogen en el articulo 46 del TR-LOTENC.

En los demás casos, es decir cuando se afecten extremos distintos de los anteriormente mencionados, se considera modificación del Plan General de Ordenación, aún cuando ello suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. En estos casos la modificación del Plan General de Ordenación se referirá al elemento objeto de la misma precisando en los documentos la concreción de las determinaciones que resulten afectadas.

Santa Cruz de La Palma, enero de 2.004

Rafael Dañanes Hernández - Luis Miguel Martín Rodriguez

Arquitectos

ANEXO: CUADRO DE CIFRAS

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO								
Clase	**Categoria**	**Ambito**	**Superficie suelo (ha)**			**Porcentaje (%)**		
URBANO			**113,75**			**7,58**		
	CONSOLIDADO			88.24			5,88	
		UCO 1			2,71			0,18
		UCO 2			12,95			0.87
		UCO 3			29,41			1,96
		UCO 4			21.79			1.45
		UCO 5			14.90			0,99
		UCO 6			6.48			0,43
	NO CONSOLIDADO			25.51			1,70	
		UNO 1			20.11			1,34
		UNO 2			2,35			0.16
		UNO 3			3,05			0,20
URBANIZABLE			**73,97**			**4,93**		
	SECTOR ORDENADO			50,18			3.35	
		ZOR 1			3,91			0,26
		ZOR 2			1.24			0,08
		ZOC 1			12.26			0,82
		ZOC 2			10,25			0.68
		ZOC 3			4.30			0,29
		ZOC 4			8.42			0.56
		ZOI 1			4,64			0,31
		ZOI 2			5,16			0,35
	SEC. NO ORDENADO			11.91			0,79	
		ZSR 1			0,81			0 06
		ZSR 2			1,66			0,11
		ZSR 3			0,74			0.05
		ZSR 4			2,31			0.15
		ZSR 5			2.61			0.17
		ZSI 1			1,39			0,09
		ZSI 2			2.39			0,16
	NO SECTORIZADO			11.88			0,79	
RUSTICO			**1.312,28**			**87,49**		
	PROT NATURAL			295,91			19,73	
	PROT. PAISAJISTICA	AMBIENTAL		34,61			2 31	
	PROT PAISAJISTICA	FORESTAL		449,39			29,96	
	PROT COSTERA			6,39			0,43	
	PROT. AGRARIA			168,24			11.22	
	ASENTAM RURAL			186,69			12,44	
	ASENT. AGRICOLA			76,52			5,10	
	PROT TERRITORIAL			94,53			6,30	
TOTAL MUNICIPIO			**1.500,00**			**100.00**		

CUADRO DE CAPACIDADES POBLACIONALES Y TURISTICAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE								
Clase	**Categoría**	**Ambito**	**Residencial (viviendas)**			**Turística (alojamientos)**		
URBANO			**2.431**			**2.352**		
	CONSOLIDADO			2.431			1.910	
		UCO 2			121			1.610
		UCO 3			1.240			100
		UCO 4			500			100
		UCO 5			400			100
		UCO 6			170			
	NO CONSOLIDADO						442	
		UNO 2						200
		UNO 3						242
URBANIZABLE			**425**			**4.090**		
	SECT. ORDENADO			141			3.090	
		ZOR 1			98			
		ZOR 2			43			
		ZOC 1						1.076
		ZOC 2						943
		ZOC 3						516
		ZOC 4						555
	S. NO ORDENADO			284				
		ZSR 1			28			
		ZSR 2			58			
		ZSR 3			26			
		ZSR 4			81			
		ZSR 5			91			
	NO SECTORIZAD						1.000	
		ZNT 1						1.000
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE			**2.856**			**6.442**		

CUADRO DE CAPACIDADES POBLACIONALES Y TURISTICAS								
SUELO RUSTICO								
Clase	**Categoría**	**Ambito**	**Residencial (viviendas)**			**Turística (alojamientos)**		
RUSTICO			**1.847**			**2.150**		
	ASENT. RURAL			1.702			1.705	
		RAR 1			81			82
		RAR 2			68			70
		RAR 3			40			40
		RAR 4			404			404
		RAR 5			55			55
		RAR 6			157			157
		RAR 7			155			155
		RAR 8			36			36
		RAR 9			40			40
		RAR 10			42			42
		RAR 11			20			20
		RAR 12			230			230
		RAR 13			100			100
		RAR 14			88			88
		RAR 15			137			137
		RAR 16			49			49
	ASENT. AGRICOLA	RAA		145			145	145
	P. TERRITORIAL	RPT					160	160
	P. PAISAJISTICA	RPP					140	140
TOTAL MUNICIPIO			**4.703**			**8.592**		

Nota: La implantación del uso turístico en los asentamiento rurales y agrícolas lleva implícita la disminución de su capacidad residencial, a razón de una vivienda por cada tres plazas de alojamiento.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO RESIDENCIAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	**Superficie suelo (m2)**	**Edificabilidad m2/m2**	**Superf edificable m2**	**Viviendas nº**	**Densidad viv/ha**
UCO 2	129 450	0,53	68.942	121	9,35
UCO 3	294 093	0,90 – 1.22	265 920 357.490	1 240	42 16
UCO 4	217.931	0.74 – 1.10	161.176 – 240 874	500	22.94
UCO 5	149 047	0,74 - 1,00	110 858 – 149 929	400	26,84
UCO 6	64 779	0,41	26.587	170	26.24
ZOR 1	39 131	0,32	12.522	98	25,04
ZOR 2	12 354	0.68	8.373	43	34,80
ZSR 1	8 100	0,50	4 050	28	35,00
ZSR 2	16 600	0.50	8.300	58	35.00
ZSR 3	7.400	0,50	3 700	26	35,00
ZSR 4	23.100	0,50	11 550	81	35.00
ZSR 5	26 100	0,50	13.050	91	35.00
TOTAL	**988.085**	**0,70 – 0,92**	**695.028 – 905.367**	**2.856**	**28,90**

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO TURISTICO SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	**Superficie suelo (m2)**	**Edificabilidad m2/m2**	**Superf edificable m2**	**Alojamientos nº**	**Densidad alojam./ha**
UCO 2	129 450	0,53	68 942	1.610	124,37
UNO 2	23.500	0,45	10 575	200	85,11
UNO 3	30 500	0,60	18.202	242	79,34
ZOC 1	122.582	0,32	39.226	1.076	87,78
ZOC 2	102.508	0,32	30.992	943	91,99
ZOC 3	43 036	0.47	20.134	516	119.90
ZOC 4	88 171	0,25	20.837	555	65.94
TOTAL	**539.747**	**0,39**	**208.908**	**5.139**	**95,21**

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES USO INDUSTRIAL –TERCIARIO SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
Ambito	**Superficie suelo (m2)**	**Edificabilidad m2/m2**	**Superf edificable m2**	**Empleos nº**	**Densidad empleos/ha**
UCO 1	27.100	0.75	20.325	82	30,26
ZOI 1	46.350	0.75	34.640	135	29.13
ZOI 2	51.594	0,75	38.696	155	30,04
ZSI 1	13.900	0.75	10 425	42	30.22
ZSI 2	23.900	0,75	17.925	72	30,13
TOTAL	**162.844**	**0,75**	**122.011**	**486**	**29,84**