

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de Breña Alta (La Palma)

- 301** *ANUNCIO de 29 de diciembre de 2022, relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), y de su normativa.*

El Ayuntamiento Pleno de la Villa de Breña Alta, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2022, adopto el siguiente acuerdo:

“8º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN “LA GRAMA” 2 (SUCU-9-S2).

El Sr. Alcalde-Presidente informa sobre la reunión de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda y Contratación Pública, celebrada el día 16 de diciembre de 2022, siendo el texto literal del punto nº 2 del borrador del Acta de la misma, el siguiente:

“2º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN “LA GRAMA” 2 (SUCU-9-S2).

El Sr. Presidente da cuenta del expediente relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), documentación de la cual se ha dado traslado a los miembros de la Comisión junto con la convocatoria de la misma, siendo el texto literal de la Propuesta de la Alcaldía, el siguiente:

“PROPUESTA DE ALCALDÍA

Resultando que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de julio de 2018, se acordó iniciar el procedimiento de modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), promovido y formulado por el Ayuntamiento de la Villa de Breña Alta, en virtud de convenio urbanístico suscrito con la entidad mercantil Gestión de Promoción La Grama, S.L.

Resultando que redactado el documento de la modificación referenciada, se sometió a evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado, emitiéndose por la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, informe ambiental estratégico, en el que concluye que la modificación pretendida no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Resultando que por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2021, se aprobó con carácter inicial la Modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2).

Resultando que la aprobación inicial referenciada se sometió al trámite de consulta e información pública.

Considerando que se han emitido los informes preceptivos y vinculantes por la Dirección General de Aviación Civil y la Dirección General de La Costa y El Mar.

Vistos asimismo, los informes técnico y jurídico previos a la aprobación definitiva emitidos en sentido favorable.

Resultando que la competencia para la aprobación definitiva del documento de modificación puntual nº 1 del PGO, corresponde al Pleno del Ayuntamiento, de acuerdo a lo previsto en el artículo 144.8 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Considerando que una vez aprobado definitivamente el documento de la modificación puntual nº 1 del PGO, se deberá publicar el acuerdo y la normativa en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la documentación prevista en la legislación estatal básica de evaluación ambiental; y en la sede electrónica del ayuntamiento. Así como la remisión al Registro de Planeamiento de Canarias del acuerdo y el documento íntegro de la modificación.

Visto lo anterior propongo a la Comisión Informativa competente y al Ayuntamiento Pleno, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2).

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la normativa y la documentación prevista en la legislación estatal básica de evaluación ambiental, y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Tercero.- Remitir al Registro de Planeamiento de Canarias, el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), junto con un ejemplar completo del documento de la modificación.- Breña Alta, a 29 de diciembre de 2022.- El Alcalde, Jonathan de Felipe Lorenzo.”

(Intervenciones)

Visto lo anterior, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda y Contratación Pública, por unanimidad de los presentes, propone se acuerde la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), en los términos expuestos.”

(Intervenciones)

Previa deliberación y de conformidad con la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda y Contratación Pública, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, acordó:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2).

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la normativa y la documentación prevista en la legislación estatal básica de evaluación ambiental, y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Tercero.- Remitir al Registro de Planeamiento de Canarias, el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2), junto con un ejemplar completo del documento de la modificación.”

Contra el citado Acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, recurso contencioso-administrativo ante la Sala Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, si bien se podrá interponer cualquier acción o recurso que se estimase oportuno para la mejor defensa de sus derechos.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 155.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con los artículos 71.2 y 103 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, significándose que el documento aprobado definitivamente no entrará en vigor hasta que se publique el acuerdo de aprobación definitiva y la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y transcurran los plazos legalmente establecidos.

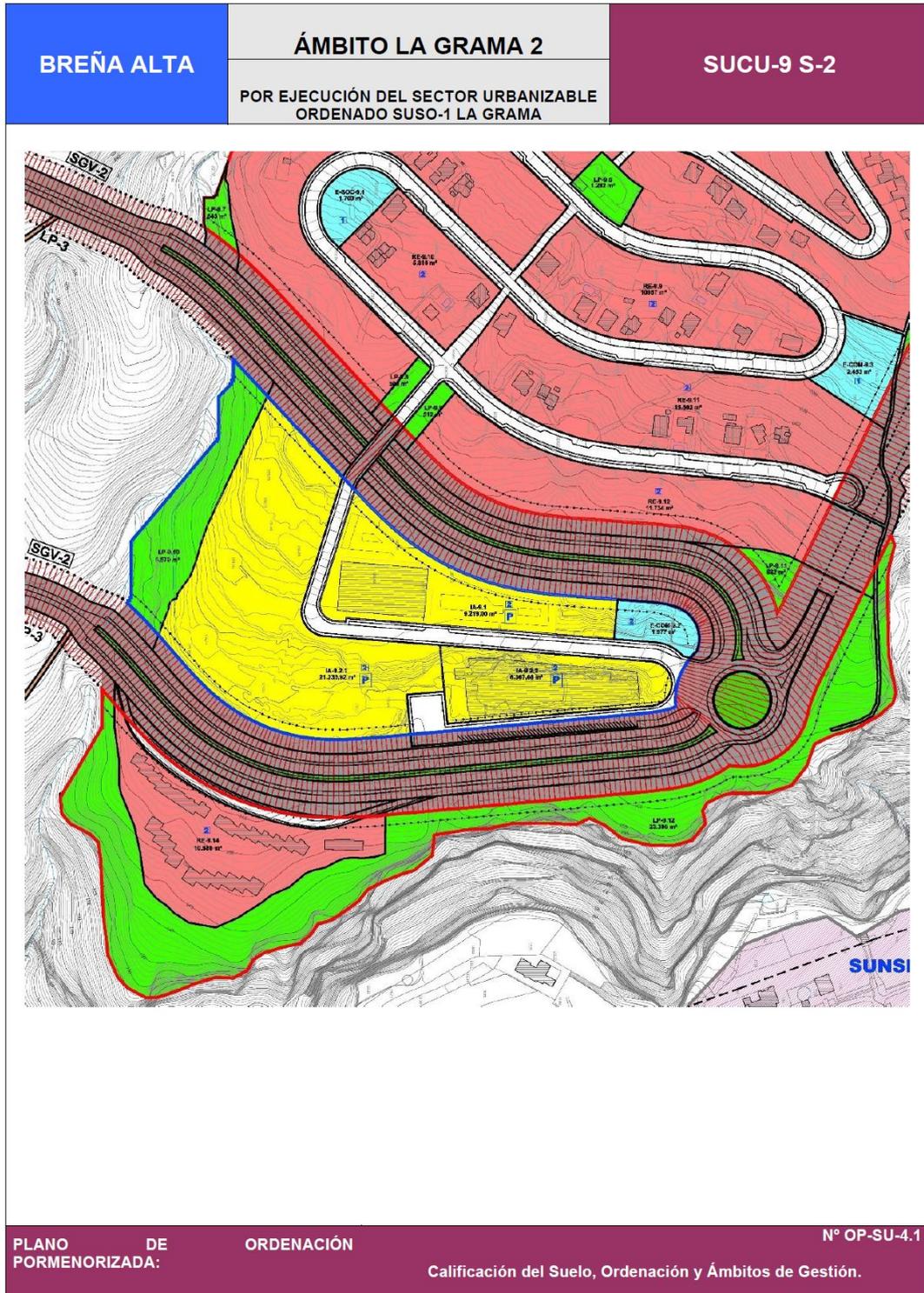
Asimismo, se hace público en cumplimiento de los artículos 71.2 y 103.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, la normativa urbanística, de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Alta en el ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización “La Grama” 2 (SUCU-9-S2).

NORMATIVA

**ÁMBITOS DE SUELO URBANO POR EJECUCIÓN DE
SUELO URBANIZABLE (PGO 2011)**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁMBITOS DE SUELO URBANO	
SUCU-9 S-2	ÁMBITO LA GRAMA 2 POR EJECUCIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO SUSO-1 LA GRAMA



BREÑA ALTA	ÁMBITO LA GRAMA 2	SUCU-9 S-2
	POR EJECUCIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO SUSO-1 LA GRAMA	
Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado SUCU-9 S-2	
Superficie del Sector sin sistema general incluido:	m ² S	50.126,00
Superficie del Sistema General incluido en el sector:	m ² S	
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM	m ² S	50.126,00
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² C/m ² S	0,62
Superficie Edificable Total:	m ² C	31.078,12
Aprovechamiento Urbanístico Medio Específico del Sector:	UDA/m ² S	0,601
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	30.129,16
Coefficiente de Homogenización:	(*)	
Uso Característico:	Comercial y "Servicios	
Usos Compatibles:	Titulo 3 Normativa Urbanística de la Ordenación	
Densidad de viviendas/hectáreas:		
Número máximo de viviendas:		
Número máximo de plantas:	Dos	
Altura máxima permitida uso comercial:	9,00 m.	
(*) Justificación de los coeficientes de homogenización específicos adoptados:		
USO	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de	
TIPO	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de	
LOC.	Se considera un coeficiente mayor (1,05) para la manzana IA-9.2 por encontrarse situada en primera línea de la carretera	
ALT.	Los justificados en el apartado 3.6.1 de la Memoria de	
CRP.	No procede	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN EN EJECUCIÓN	
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación de la modificación del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.	

BREÑA ALTA		SUCU-9 S-2 ÁMBITO LA GRAMA 2										SUCU-9 S-2		
		POR EJECUCIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO SUSO-1LA GRAMA										M ² C		
CODIGO MANZANA	USOS	TIPOL. EDIF.	Nº PLS.	SUP. NETA MANZANA (m ² Suelo)	SISTEMA GENERAL	COEF. EDIF. M ² C/M ² S	SUP. EDIF. (m ² C.)	COEFICIENTES			APROV. GLOBAL (Uda)	APROV. V. MEDI UDA/ M ² S	º VDAS	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
								ADSCRITO	USO	TIPO				
SISTEMA LUCRATIVO														
IA-9.1	COMERCIAL	IA	2	9.219,00		1,1	10.140,90	0,9	0,95	105	1,1			
IA-9.2.1	COMERCIAL	IA	2	21233,92		0,6344	13.471,38	0,9	0,95	1,1	1,1	10.044,39		
IA-9.2.2	COMERCIAL	IA	2	6.367,08		0,9379	5.971,63	0,9	0,95	1,1	1,1	13.936,82		
TOTAL PARCIAL				36.820,00	0		29.583,91					30.129,16	0,601	
SISTEMA DOTACIONAL														
E-COM-9.2	COMERCIAL	ABIERTA	2	1577,00		0,9475	1494,21							
LP-9.10	LIBRE PUBLICO			5.579,00										
TOTAL PARCIAL				7.156,00										
SV.	SISTEMA VIARIO			6.130,00										
TOTAL				50.126,00		0,62	31.078,12					30.129,16	0,601	

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

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

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Constituyen la 2ª Fase del Plan Parcial Residencial “La Grama”, que una vez ejecutado y recibidas las obras por el Ayuntamiento, ha adquirido la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización con la denominación de “La Grama 2”, codificado SUCU-9 S-2. La 1ª y 3ª Fases cuya urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento, comprende el ámbito de Suelo Urbano Consolidado La Grama SUCU-9.

- Si como consecuencia de la aplicación de este Plan, en un futuro se derivase la necesidad de ejecución de obras en el medio marino, será necesario solicitar el correspondiente informe de compatibilidad con la Estrategia Marina de la Demarcación Canaria, tal como se establece en el artículo 3.3 de la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de Protección del Medio Marino. Para tal solicitud se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas.

- Las consideraciones de la vía ramal de conexión entre la vía exterior de Santa Cruz de La Palma (SGV-3) y la Carretera LP-3 (SGV-2), a la vez que la incorporación al PGO de la reserva o banda suficiente del corredor actual de la LP-3 para que se pueda realizar la duplicación de la plataforma existente, conforme a los requerimientos de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias, afectó considerablemente a la ordenación prevista por el Plan Parcial vigente para esta zona.

- La nueva ordenación, redujo fundamentalmente el ámbito del subsector S-2, incorporándose a SGV-2 una buena parte del suelo perteneciente a dicho subsector o 2ª Fase del Plan Parcial concretamente afecta al suelo ocupado por la glorieta prevista en el enlace LP-3 y SGV-3 y el ensanche previsto para el corredor viario LP-3, que afecta al Espacio Libre Público ajardinado LP-2.4, vinculado a la vía.

- La implantación volumétrica del aprovechamiento edificatorio en la zona sureste de la unidad IA-9.2, habrá de realizarse sobre una plataforma generada por excavación a un nivel similar al previsto para el emplazamiento de la edificación colindante por el norte, propiedad de la empresa Mercadona.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Con objeto de garantizar la integración paisajística de las edificaciones en el suelo urbanizado, evitando la limitación del campo visual y la desfiguración de la perspectiva del borde litoral, así como para dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas, y concretamente evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, se habrán de cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- Las plataformas horizontales generadas en la unidad de zona IA-9.2 mediante excavación para la implantación de los volúmenes edificatorios garantizarán que estos queden encastrados en el terreno con la coronación dispuesta a una cota sensiblemente inferior al perfil del terreno natural actual.

- La implantación volumétrica del aprovechamiento edificatorio en la zona sureste de la unidad IA-9.2, habrá de realizarse sobre una plataforma generada por excavación a un

nivel similar al previsto para el emplazamiento de la edificación colindante por el norte propiedad de la empresa Mercadona.

- El aprovechamiento urbanístico asignado a la unidad de zona IA-9.2.2 se vincula a la totalidad de dicha unidad de zona, pudiendo distribuirse este dentro de la misma, sin verse condicionado en su implantación por la estructura de la propiedad, con la única limitación del cumplimiento de los parámetros normativos de ordenación pormenorizada correspondientes a la zona de edificación abierta industrial (AI).

CONDICIONES AMBIENTALES:

- **Suelos.**

Teniendo en cuenta los valores bióticos, paisajísticos y culturales de la barranquera del Humo, se hace necesario reforzar las medidas previstas para su preservación. Por lo que, se habrá de balizar convenientemente la zona de la barranquera, evitando afecciones no previstas, como por ejemplo el vertido de escombros o material en dicha zona.

- **Flora.**

En cuanto al manejo, control y eliminación de los ejemplares de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) existentes deberá realizarse conforme lo establecido en la Orden, de 13 de junio de 2014 por la que se aprueban las directrices técnicas para el manejo, control y eliminación del rabo de gato.

- **Paisaje.**

Para el acondicionamiento de las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas, que serán propios del piso bioclimático en que se encuentra la parcela, como pueden ser los cardonales (*Echio Breviramis-Euphorbio canariensis sigmetum*, o palmerales (*Periploco laevigatae-Phoenica canariensis sigmetum*). En ningún caso podrán utilizarse especies exóticas potencialmente invasoras.

En cuanto a las zonas destinadas a aparcamiento, se propone la implantación de especies arbóreas de porte medio alto.

Condiciones estéticas de las edificaciones, zonas ajardinadas y aparcamientos.

- En cuanto a los muros de contención, siempre que sea viable por motivos de altura y sección, se plantea la posibilidad de elaborarlos en piedra basáltica del lugar, con el fin de minimizar el impacto visual derivado de la contención de los taludes, siempre en concordancia con las disposiciones adoptadas en el PGO y en las Ordenanzas municipales.

- En cuanto a la superficie destinada a aparcamientos, se surge la posibilidad de que estos sean permeables, favoreciendo la gestión de aguas pluviales y propiciando así el drenaje de una parte del sector.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS		
Zonificación	Comercial:	Industrial Abierta (IA)
Tipología Edificatoria	Comercial:	Industrial Abierta (IA). Encastre de los volúmenes en el terreno
Nº máximo de Plantas	DOS	
Retranqueo mínimo a vía	5 m., sin perjuicio de la separación que se deriven de la legislación de carreteras vigente.	
Retranqueo mínimo a linderos	3 m. y H/2	
Altura máxima	Comercial	9,00 m.
Coeficiente de edificabilidad neta en parcela	Comercial IA-9.1	1,10 m ² C/m ² S
	Comercial IA-9.2.1	0,6344 m ² C/m ² S
	Comercial IA-9.2.2	0,9379 m ² C/m ² S
Parcela mínima	Comercial	500,00 m ²
Ocupación máxima:	Comercial	60%

- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del ámbito SUCU-9 S-2.

1.12.4. Comparación de datos numéricos.

En el siguiente cuadro se describen comparativamente los datos numéricos de las distintas unidades de zona afectadas por la presente modificación, en relación al PGO vigente:

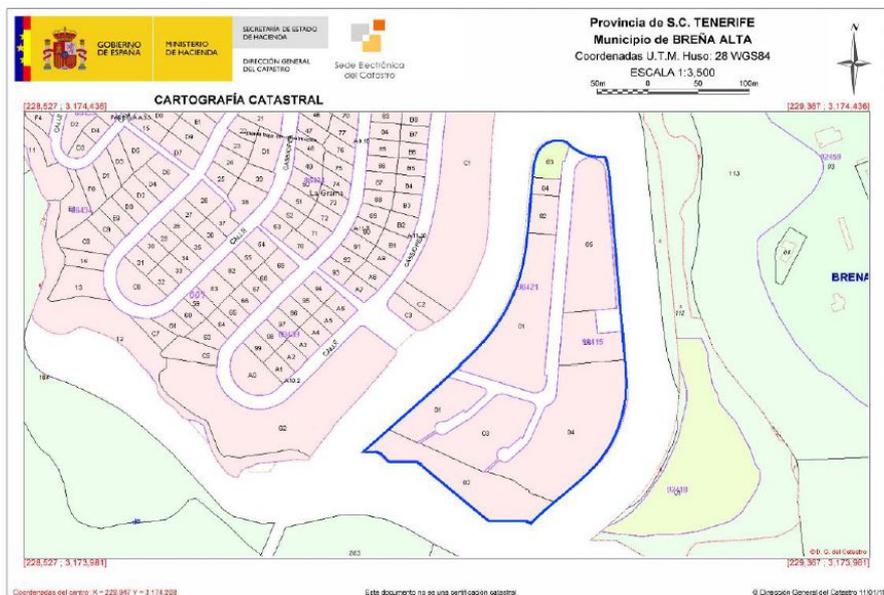
Ámbito urbano	Unidad de zona	S/PGO vigente (m ²)	Superficie Modificación (m ²)	Diferencia (m ²)
SUCU-9 S2	IA	18.175	36.820	18.645
	RE	18.166	0	18.166
	E-SOC-9.1	1.067	0	1.067
	E-COM-9.2	0	1.577	1.577
	LP-9.10	5.579	5.579	0
	VIARIO INTERIOR	7.139	6.150	989
TOTAL		50.126	50.126	0
SUCU-9	E-COM-9.2	1.703	0	1.703
	E-SOC-9.2	0	1.703	1.703

Como consecuencia de lo cual se produce un incremento de la reserva de suelo para equipamiento público municipal en 510 m², que se detrae de la superficie lucrativa correspondiente a la unidad de zona IA-9.1, así como una reducción del sistema viario público de 989 m², que se incorpora a la superficie edificable lucrativa de la unidad de zona IA-9.2.

1.12.5. Estructura de la propiedad actual y propuesta.

La presente Modificación afecta a diez unidades catastrales correspondientes a cuatro titulares.

Del estudio de los datos registrales y de la información facilitada por el Ayuntamiento de Breña Alta, se ha obtenido la situación actual de la estructura de la propiedad, resumida en el gráfico y la tabla siguientes:



Delimitación del ámbito urbano de La Grama SUCU-9 S-2 del PGO 2010 sobre plano catastral.



Delimitación del ámbito urbano de La Grama SUCU-9 S-2 del PGO 2010 sobre plano catastral.

A continuación, se adjunta la relación de parcelas catastrales que quedan afectadas por la nueva ordenación.

ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO					
Nº Parcela	Propiedad	Referencia Catastral	Unidad de Zona	Superficie catastral de suelo (m ²)	Superficie ocupada por edificación (m ²) (2)
01	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9041501BS2794S0000GW	RE-9.13	2.863	0
02	Ayuntamiento de Breña Alta	9041502BS2794S0000QW	LP-9.10	5.571	-----
03	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9041503BS2794S0000PW	RE-9.13	4.433	0
04	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9041504BS2794S0000LW	RE-9.13	10.572	0
05	Mercadona	9041505BS2794S0000TW	IA-9.2	6.366	12.879
06	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9041506BS2794S0000FW	IA-9.2	2.710	0
01	Lidl	9042101BS2794S0001TE	IA-9.1	7.624	6.522
02	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9042102BS2794S0000DW	IA-9.1	1.124	0
03	Ayuntamiento de Breña Alta	9042103BS2794S0000XW	E-SOC-9.1	1.067	0
04	Gestión de Promoción La Gama, S.L.	9042104BS2794S0000IW	IA-9.1	500	0

1.13. JUSTIFICACIÓN.

1.13.1. Justificación e identificación del Interés Público subyacente.

A los efectos de establecer la relación de la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada del PGO vigente en el ámbito urbano La Grama 2 (SUCU-9 S2) con el interés público subyacente, debemos señalar que toda la estructura jurídica reguladora del sector servicios y en particular de las actividades comerciales y de ocio, se han visto alteradas por la trasposición a los ámbitos estatal y autonómico de la Directiva Europea de Servicios 2006/123/CE, cuyo objetivo se enmarca en el Tratado de Lisboa y en particular en lo establecido en su artículo 2:

“... promover un desarrollo armonioso, equilibrado y sostenible de las actividades económicas en el conjunto de la Comunidad, un alto nivel de empleo y de protección social... un crecimiento sostenible y no inflacionista, un alto grado de competitividad y de convergencia de los resultados económicos,... la elevación de la calidad de vida, la cohesión económica y social y la solidaridad entre los Estados miembros”.

A su vez, el artículo 43 del Tratado garantiza la libertad de establecimiento y el artículo 49 la libre prestación de servicios dentro de la Comunidad. A tal efecto se establece que “... la eliminación de las barreras que obstaculizan el desarrollo de las actividades de servicios entre Estados miembros es un medio esencial ... para fomentar el progreso económico y social equilibrado y sostenible”.

La trasposición de dicha Directiva a la legislación básica del Estado fue llevada a cabo con la promulgación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio en términos de plena coherencia con el contenido y objetivos de la misma.

En la Exposición de Motivos de dicha Ley se analiza la posición estratégica que el sector servicios tiene en España, la obsolescencia del sistema administrativo de la actividad económica, la trascendencia que su renovación tiene para la mejora de la competitividad de nuestra economía, y los criterios generales que inspiran las medidas establecidas para superar esta situación de desventaja, y lo hace en los siguientes términos:

“... el sector servicios por sus características está sometido a una regulación compleja tanto en España como en el resto de los países de la Unión Europea. En ocasiones, esta regulación puede resultar obsoleta o inadecuada y dar lugar a distorsiones en el funcionamiento de los mercados de servicios como son la falta de competencia, las ineficiencias en la asignación de los recursos o la estrechez de los mercados. En España, dada la importancia del sector servicios, estas distorsiones generan efectos negativos en el conjunto de la economía, contribuyendo al diferencial de inflación con los países de nuestro entorno, limitando el avance de la productividad, el crecimiento, la creación de empleo y, en definitiva, la mejora del bienestar económico.”

“... El fin es impulsar la mejora de la regulación del sector servicios, reduciendo las trabas injustificadas o desproporcionadas al ejercicio de una actividad de servicios y proporcionando un entorno más favorable y transparente a los agentes económicos que incentive la creación de empresas y genere ganancias en eficiencia, productividad y empleo en las actividades de servicios, además del incremento de la variedad y calidad de los servicios disponibles para empresas y ciudadanos.”

El objeto de la Ley se establece en el artículo 1 en los siguientes términos:

“Esta Ley tiene por objeto establecer las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento de los prestadores y la libre prestación de servicios, simplificando los procedimientos y fomentando, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios, así como evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, no resulten justificadas o proporcionadas.”

Por la propia naturaleza de las cosas, la Comunidad Autónoma se ha visto impelida a trasponer a su vez dicha legislación básica a su propio ámbito competencial mediante la promulgación de la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial, conforme a la cual, se han incorporado al acervo canario los principios a los que hemos aludido, entre otros objetivos con el de favorecer la generación de empleo mediante el aseguramiento de la estabilidad de los sectores productivos.

Consciente el legislador canario de esta realidad que condiciona la operatividad del Sistema de Planeamiento de Canarias, se ha visto obligado además a acometer un proceso gradual de decantación y armonización normativa que permita recuperar la racionalidad y la eficacia administrativa imprescindible para asegurar la recuperación económica y la competitividad de nuestro tejido productivo. A tal efecto se promulgó la Ley 6/2009, de 9 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo que ha resultado derogada por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, tras cumplir la función para la que fue formulada.

A los efectos que nos ocupan, resulta oportuno reseñar algunos párrafos de la exposición de motivos que hacen referencia a la concreción del “Interés Público subyacente”.

“... esos mismos poderes públicos deben velar a su vez para que las prescripciones legales establecidas al efecto y el funcionamiento de las administraciones públicas no se conviertan en obstáculos que dificulten las iniciativas públicas y privadas, que con observancia de la legalidad tiendan a la generación de riqueza, mejorando la competitividad de los sectores con carácter general, y de forma muy particular en nuestra Comunidad Autónoma, por el peso que supone el turismo como principal motor de nuestra economía, aquellas que tengan por objetivo mejorar la oferta turística alojativa y complementaria, más aún en momentos de grave desaceleración económica y de pérdida de los niveles de empleo.”

“Este nuevo marco, junto con las nuevas exigencias de la normativa europea y básica del Estado, requiere un gran esfuerzo de adaptación de los planes y normas urbanísticas y territoriales, cuya disponibilidad resulta imprescindible para conseguir los objetivos de sostenibilidad perseguidos, a la vez del necesario dinamismo económico de nuestra sociedad, en un contexto como el actual de evidente desaceleración del crecimiento económico, que compromete el mantenimiento de los niveles necesarios de empleo.”

Una vez expuestas las determinaciones genéricas que sirvieron de base para identificar Interés Público subyacente por las cuales el Plan General de Ordenación de Breña Alta y el propio Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) establecieron las condiciones urbanísticas y territoriales del ámbito de referencia (Área comercial “La Grama 2”), dentro de la estrategia comercial El Molino-La Grama, resulta pertinente considerar la dimensión que esta iniciativa de Modificación tiene para la economía y para el empleo en el municipio en tanto que fin último de aquellas.

Al respecto hemos de señalar que si bien el marco legal vigente no representa un obstáculo genérico para la implantación de actividades de servicios terciarios, es lo cierto que cuando fue concebida la ordenación pormenorizada del ámbito urbano “La Grama 2” mediante el correspondiente Plan Parcial, se situó el uso comercial en aquellas zonas que por la proximidad de la carretera LP-3 resultaban inadecuadas para el establecimiento del uso residencial extensivo que globalmente caracterizaba al sector urbanizable programado de La Grama en el PGO 1989, en tanto existían serias dudas respecto al éxito comercial de ese suelo.

El planificador en el año 1989, cuando se aprobó el Plan General Ordenación Urbana (PGOU 89) no era consciente del atractivo comercial de este enclave territorial, por su carácter aislado, y en cierto modo por su desarticulación respecto de la estructura general de la ordenación, destinándolo a uso industrial, con admisión de los servicios terciarios como uso compatible con el principal. Cuando se aborda la ordenación pormenorizada de este sector en desarrollo del PGOU 1989, que quedó aprobada definitivamente en el año 1995, se le otorgó al subsector 2 un uso mixto (residencial-comercial) quizá atisbando las potencialidades comerciales del mismo. Contradictoriamente, en la solución adoptada de ordenación, bien por exigencias de la Dirección General de Urbanismo, bien por la falta de reconocimiento del atractivo comercial del enclave, se situaron las zonas de uso comercial junto a la carretera LP-3, previéndose la zona residencial en la parte sur del subsector alejada de la misma.

La previsión del ramal viario de conexión entre la carretera LP-3, en la denominada “curva de La Grama”, y la carretera de circunvalación de Santa Cruz de La Palma, LP-20, así como el establecimiento de los centros comerciales de las empresas LIDL y Mercadona,

actualmente en funcionamiento, configuró unas determinadas condiciones de oportunidad para el establecimiento de actividades comerciales y de logística, que en su momento eran de imposible previsión por el PGOU 1989, en el propio Plan Parcial La Grama (1995) y en el PGO 2011, ya que se partía de una función en cierto modo marginal dentro de la ordenación municipal, dirigida a albergar servicios vinculados a la carretera LP-3, en cierto modo incompatibles con el uso residencial del ámbito.

Por otra parte, la posibilidad abierta por los promotores del Plan Parcial, de especializar este ámbito para uso comercial, en coherencia con el modelo de ordenación previsto en el PGO 2011 para la zona, así como de incrementar la reserva de suelo para equipamiento municipal, tanto en suelo como en edificabilidad, ha llevado al Ayuntamiento a la suscripción del convenio urbanístico para la modificación de la ordenación pormenorizada del referido ámbito urbano SUCU-9 S2.

La presente iniciativa de modificación posibilita que el interés genérico descrito esté en condiciones de alcanzar, con la expansión comercial de la zona, una mayor masa crítica, una menor economía de escala, que posibilite la unidad de gestión y administración del área comercial abierta La Grama, y en suma que se puedan garantizar el mayor grado de eficacia en la prestación de los servicios previstos.

Como hemos visto anteriormente, la consecución de este tipo de ventajas de oportunidad derivadas de la presente modificación puntual encuentra el suficiente amparo conceptual en el planeamiento urbanístico general vigente y concretamente en su modelo de ordenación de la actividad comercial descrito en el anterior apartado 1.9. Criterios adoptados para la Modificación propuesta. En dicho modelo se plantea la potenciación de la zona comercial de La Grama como elemento estratégico de la estructura comercial planificada, encuadrándose las alteraciones planteadas como medidas dirigidas a dicho objetivo de fomento y cualificación de dicha zona comercial dentro de la futura área comercial de influencia comarcal e insular configurada por los enclaves de El Molino y La Grama.

En síntesis, el Interés Público subyacente de la presente Modificación encuentra amparo en la esencia del propio Plan General vigente y se concreta en los diferentes niveles de la Administración Pública del siguiente modo:

A nivel Comunitario (CE).

Viene determinado por la Directiva de Servicios 2006/123/CE mediante la que se declaran los siguientes objetivos públicos:

- Libre circulación de servicios en el ámbito de la CE.
- Eliminación de barreras administrativas no justificadas.
- Trasposición a plazo fijo a la Legislación Básica de los Estados.
- Fomento de la competitividad y productividad de las economías comunitarias.
- Generación de empleo.

A nivel Estatal.

Viene determinado por la Ley 17/2009 en los mismos términos expresados para el ámbito CE con las siguientes disposiciones adicionales:

- Trasposición a plazo fijo al ámbito competencial de las comunidades autónomas.
- Fomento de la competitividad y productividad de la economía nacional en términos general y de las comunidades autónomas en particular.
- Fomento homogéneo del empleo.

A nivel de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- a) En cuanto a la regulación jurídica de la actividad sectorial.

Viene determinado por la Ley 12/2009, en desarrollo del precepto básico de trasposición haciéndose copartícipe en el ámbito sectorial del comercio, de los principios asumidos por la CE y el Estado.

- b) En cuanto a la regulación genérica del proceso de adaptación del planeamiento.

Viene determinado por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta Ley desarrolla y simplifica los procedimientos para hacer viables los principios expuestos para los regímenes jurídicos de los ámbitos competenciales de la CE, el Estado, y la Comunidad Autónoma, eliminando barreras innecesarias y habilitando expresamente la posibilidad de su implantación mediante la Modificación Puntual del planeamiento general.

A nivel municipal.

Es el municipio de Breña Alta el destinatario directo de las ventajas que deban comportar la mejora, estabilización y ampliación de la actividad comercial que esta Modificación deba comportar.

1.13.2. Justificación e identificación del interés municipal subyacente.

A los efectos de establecer la relación de circunstancias que propician el interés y beneficio que comporta la presente Modificación para el Ayuntamiento de Breña Alta, se deben poner de manifiesto dos aspectos evaluables objetivamente:

a) El primero deriva de la evaluación y análisis de las características urbanísticas de la ordenación pormenorizada prevista en el PGO 2011 para la zona, y de los problemas e inconvenientes, tanto de inadecuación funcional como de incompatibilidad derivados de la mezcla y coexistencia próxima del uso residencial extensivo (RE) con el comercial de mediano tamaño (IA).

b) El segundo aspecto deriva de la posibilidad abierta de incrementar la reserva actual de suelo destinado a equipamiento municipal, tanto en términos de superficie neta como de edificabilidad, poniendo a disposición municipal un valioso enclave estratégicamente situado.

En síntesis, el Interés municipal subyacente de la presente Modificación, plasmado en el convenio urbanístico suscrito, queda justificado objetivamente mediante las circunstancias que concurren y que han sido analizadas.

1.13.3. Justificación urbanística.

Independientemente del interés público y municipal subyacente, que ha quedado justificado en los apartados anteriores, la presente modificación puntual, cuya finalidad última estriba en la especialización comercial del área de La Grama 2, resulta conveniente justificar la idoneidad de la propuesta de ordenación planteada desde el punto de vista urbanístico.

La ordenación urbanística planteada se justifica en los siguientes aspectos:

a) Dentro del modelo comercial instaurado por el PGO vigente para el municipio de Breña Alta, ratificado posteriormente por el Plan Insular de Ordenación, se encuentra el área de actividad económica estructurada sobre el tramo de la carretera LP-3 entre el cruce de El Molino y La Grama, y entre los polos comerciales del Parque Empresarial de El Molino (SUCU-6) y el subsector comercial S-2 del ámbito urbano de La Grama (SUCU-9).

La especialización comercial de todo el suelo que discurre a ambos márgenes del referido tramo viario constituye por tanto un elemento básico para la futura ordenación de dicha área de actividad económica. La ocupación de este suelo por usos distintos al comercial, tales como el residencial, los dotacionales y de equipamiento, los de índole administrativo, o bien los de uso industrial, constituiría una decisión contraria a los objetivos de especialización de dicho suelo por razones obvias de conveniencia y renta social de situación territorial.

b) La ordenación pormenorizada implantada en desarrollo y ejecución del Plan Parcial La Grama en el año 1995, mediante la cual se situó el uso residencial en determinadas zonas alejadas de la carretera LP-3 del subsector 2 de dicho Plan Parcial, denota la falta de perspectiva comercial que en aquel momento tenía la zona, que se entendía como un área separada de la ordenación, casi totalmente aislada.

Tal ordenación, por una simple cuestión de oportunidad urbanística y de coherencia con el modelo comercial planteado por el planeamiento urbanístico general vigente, ha de ser reparada, debiendo propiciarse por las distintas administraciones la especialización unitaria para uso comercial como único modo de configurar el área comercial abierta de La Grama.

c) La recalificación a uso comercial, así como su ampliación, de la reserva de suelo destinada a equipamiento sociocultural del subsector 2 del Plan Parcial La Grama, tanto por su posición estratégica territorial como por su situación dentro del área comercial abierta, comporta un beneficio municipal objetivo del que se deriva el interés público subyacente.

1.13.4. Justificación del cumplimiento del Plan Insular de Ordenación (PIOLP).

Por constituir la normativa canaria referida a la ordenación del suelo un sistema jerarquizado e integrado, resulta obligado analizar la compatibilidad de las modificaciones descritas en los epígrafes anteriores con las determinaciones del planeamiento superior -el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma, PIOLP- sobre el ámbito de la presente Modificación Puntual.



Fragmento del plano P.5.a del PIOLP con el ámbito SUCU-9 S2 delimitado en color azul

La modificación planteada se refiere exclusivamente a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano consolidado “La Grama 2” (SUCU-9 S2), integrado en la zona de ordenación territorial D2.1 PORN La Grama, que se corresponde con zonas de uso residencial o mixto, clasificadas como suelo urbano y/o urbanizable por el planeamiento urbanístico general, por tanto, no se produce alteración alguna al Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP).

1.13.5. Justificación del incremento de la edificabilidad bruta del ámbito.

El criterio adoptado en la presente Modificación ha sido el estricto mantenimiento del Aprovechamiento Global y Medio del ámbito, tal decisión conlleva un ligero incremento del Aprovechamiento Lucrativo Neto y por tanto de la edificabilidad bruta del sector, determinada sobre esta.

El preceptivo equilibrio intersectorial en los Aprovechamientos Medios se cumple con los nuevos valores, como quedará justificado en el apartado siguiente.

El suelo urbanizado, y especialmente el destinado a uso comercial en este enclave territorial, se caracteriza por su escasez, necesidad y posición estratégica, por tanto, ha de ser ordenado con criterios de eficacia y eficiencia, en su condición de recurso singular de gran valor urbanístico y territorial.

Por otra parte, el ligero incremento operado en la edificabilidad bruta del sector no conlleva mayores problemas de impacto paisajístico, toda vez que este queda atenuado por el conjunto de medidas correctoras previstas en esta modificación.

En otro orden, en coherencia con el modelo comercial adoptado en la ordenación urbanística municipal, parece lo razonable utilizar este limitado ámbito urbano con criterios de eficacia en su condición de recurso de gran valor estratégico en la materialización de dicho modelo comercial.

Por último, tal incremento no implica incumplir los estándares urbanísticos del Plan Parcial La Grama, como quedará justificado en el apartado 4.5 siguiente.

1.13.6. Justificación del mantenimiento del equilibrio de los aprovechamientos intersectoriales.

2.4. CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS																				
CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS																				
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS GENERALES (GLOBAL Y MEDIO)																				
SECTORES URBANIZABLES	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA EDIFICACION	% MIN. VPP	SUP. SECTOR (M ² S)	SUP. ASSES. S (M ² S)	SUP. TOTAL APROV. MEDIO (M ² S)	COEF. EDIF. m ² /m ² s	SUP. EDIFIC.		DENS. VDA/H	Nº TOTAL VDA.S.	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN				APROV. GLOBAL UDA.	APROV. MEDIO UDA./m ² s	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZOS PRESENT. INSTRUM. DE ORD. FORM.	
								Total m ²	MAX			USO	TIP.	LOC.	ALT.					CRP.
SUS O-1 Sector La Grama (SUCU-9 S2)	(C)	IA	0%	50.126,00		50.126,00	0,62	31.078,42	0	0	0	0,960	0,950	1,200	1,100		35.074,766	0,6997	PRIVADO	
SUS NO-1 Sector La Cuesta 1	(R)	RAB	100%	12.238,00		12.238,00	0,80	9.790,40	60	73	0	1,000	1,000	1,000	0,900		7.832,32	0,640	PÚBL.-COOP.	
SUS NO-2 Sector Buenavista	(I)	IA		86.235,00		86.235,00	0,60	51.741,00	0	0	0	0,950	0,950	1,100	1,100		56.502,47	0,655	PRIVADO	
SUS NO-3 Sector El Molino	(I)	IA		26.353,00		26.353,00	0,83	16.602,38	0	0	0	0,950	0,950	1,000	1,100		16.482,02	0,625	PRIVADO	
SUS NO-4 Sector La Estrella	(R)	RSE/RE	0%	19.220,00		19.220,00	0,42	7.652,40	25	46	0	1,000	1,050	1,300	1,100		11.490,08	0,631	PRIVADO	
SUS NO-5 Sector San Pedro-La Pasión	(R)	RI/RAB	0%	23.418,00	4.962,00	28.380,00	0,75	17.563,50	40	94	0	1,000	0,950	1,000	0,950		15.851,06	0,677	PÚBL.-COOP.	
SUS NO-6 Sector San Pedro-ElasPárez	(R)	RI/RAB	30%	23.672,00		23.672,00	0,85	20.121,20	40	95	0	1,000	1,000	0,950	0,900	0,940	16.171,4	0,683	PÚBL.-COOP.	4 años
SUS NO-7 Sector San Pedro-Collegio Manuel Galván	(R)	RSE	30%	19.021,00		19.021,00	0,85	16.363,05	30	57	0	1,000	1,050	1,000	0,940		12.202,92	0,642	PRIVADO	
SUS NO-8 Sector San Pedro-Este	(R)	RAB	30%	25.247,00		25.247,00	0,74	18.682,78	40	101	0	1,000	1,000	1,000	0,940		17.561,81	0,698	PRIVADO	
SUS NO-9 Sector El Llano	(R)	RAB	30%	17.138,00		17.138,00	0,75	12.853,50	40	69	0	1,000	1,000	0,950	1,000	0,940	11.475,8	0,670	PRIVADO	
SUS NO-10 Sector Ensanche El Porvenir	(R)	RI/RSE	30%	77.817,00		77.817,00	0,75	58.362,78	40	311	0	1,000	0,975	1,000	1,000	0,940	53.489,46	0,687	PÚBL.-COOP.	
SUS NO-11 Sector El Roble	(R)	RE	0%	39.020,00		39.020,00	0,40	16.608,00	25	98	0	1,000	1,100	1,300	1,100		24.551,38	0,629	PRIVADO	
SUS NO-12 Sector La Cuesta 2	(R)	RAB	100%	27.357,00		27.357,00	0,80	21.895,00	60	164	0	1,000	1,000	1,000	0,800		17.509,48	0,640	PÚBL.-COOP.	
TOTAL				445.862,00		445.862,00		294.305,29												

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

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

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

El requerimiento de no diferir en más del 15 % el Aprovechamiento Urbanístico Medio de cada uno de los Sectores de suelo urbanizable incluidos en la misma área territorial queda justificado al encontrarse todos ellos en una horquilla entre los valores **0,6250 y 0,6997**. El primero se corresponde con el mayor valor de Aprovechamiento Medio (SUNCU-9 S2, anterior SUSO-1) y el segundo, el menor valor del AM correspondiente al SUSNO-3, cumpliendo tal requerimiento, tanto si multiplicamos el mayor aprovechamiento por 0,85, como si multiplicamos el menor aprovechamiento medio por 1,15, según los siguientes cálculos: **0,6997 x 0,85 = 0,5947; 0,6250 x 1,15 = 0,7187**. Esto es, todos los aprovechamientos son inferiores al 15% más que el menor de los valores, y superior al 15% menos que el mayor de los valores.

1.13.7. Justificación del cumplimiento de los estándares de la totalidad del Plan Parcial La Grama (hoy SUCU-9).

Se requiere la justificación de que el cambio introducido en la ordenación pormenorizada del SUCU-9 S-2, en cuanto a la calificación pormenorizada del suelo (tipologías edificatorias) y variación de superficies de las unidades de zona y usos dotacionales, no afecta al cumplimiento de estándares de la totalidad del Plan Parcial La Grama (hoy SUCU-9), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 139.c) de la LSC.

Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en lo realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.

La densidad global adoptada en el Plan Parcial “La Grama”, aprobado en el año 1993, fue de 12 viviendas/Ha, conforme se determinó en la Modificación Puntual nº 5 del PGMOU de Breña Alta, lo que arrojaba sobre las 33,1 Has del sector una población de 1.589 habitantes. Tal población habría de distribuirse sobre un aprovechamiento neto residencial de 82.534,91 m²c, lo que supone un módulo de 208 m²c/vivienda.

Para la determinación de la densidad global adoptada en la ordenación pormenorizada del PGO 2011 de Breña Alta para el ámbito de “La Grama” hemos de considerar de forma integral el ámbito urbano consolidado La Grama SUCU-9, resultante de la ejecución de los subsectores S1 y S3 del Plan Parcial “La Grama”, y el sector urbanizable ordenado “La Grama” SUSO-1, correspondiente al Subsector S2, actualmente ejecutado, recodificado SUCU-9 S2.

De la ficha correspondiente al SUCU-9 La Grama del Anejo Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del PGO 2011 de Breña Alta, se deduce que la densidad adoptada en la ordenación pormenorizada de dicho ámbito urbano consolidado fue de 9 viviendas/Ha.

Así mismo, de la ficha correspondiente al SUSO-1 La Grama del Anejo Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del PGO 2011 de Breña Alta, se deduce que la densidad adoptada en la ordenación pormenorizada de dicho sector urbanizable ordenado fue de 10 viviendas/Ha.

En virtud de la presente Modificación, la densidad del ámbito urbano consolidado SUCU-9, entendido este como la suma de los tres subsectores previstos en el Plan Parcial La Grama (1993), la densidad se ve aún más reducida a 8 viviendas /Ha, tal como queda justificado en el cuadro elaborado al respecto a continuación en este apartado.

Mediante la presente Modificación formulada al PGO de Breña Alta para la alteración de la ordenación pormenorizada del ámbito urbano consolidado SUCU-9, se reduce tanto la densidad global como el aprovechamiento urbanístico destinado a uso residencial. Por tanto, a pesar de tratarse de un ámbito que superan los 400 habitantes y los 12.000 metros cuadrados construidos de aprovechamiento residencial, no le es de aplicación lo previsto en el referido artículo 139.c) de la LSC.

BREÑA ALTA		SUCU-9 LA GRAMA								SUCU-9
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m² Suelo)	EDIFIC. NETA (m² const.)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. módulo/vda	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO										
RE-9.1	2	RES EXTENSMA	5.443,00	0,45	2.449,35	0,00	2.449,35		8	
RE-9.2	2	RES EXTENSMA	11.604,00	0,45	5.176,80	0,00	5.176,80		17	
RE-9.3	2	RES EXTENSMA	3.127,00	0,45	1.407,15	0,00	1.407,15		5	
RE-9.4	2	RES EXTENSMA	20.683,00	0,45	9.307,35	0,00	9.307,35		31	
RE-9.5	2	RES EXTENSMA	9.839,00	0,45	4.427,55	0,00	4.427,55		15	
RE-9.6	2	RES EXTENSMA	8.240,00	0,45	3.708,00	0,00	3.708,00		12	
RE-9.7	2	RES EXTENSMA	6.110,00	0,45	2.749,50	0,00	2.749,50		9	
RE-9.8	2	RES EXTENSMA	20.702,00	0,45	9.315,90	0,00	9.315,90		31	
RE-9.9	2	RES EXTENSMA	10.987,00	0,45	4.944,15	0,00	4.944,15		16	
RE-9.10	2	RES EXTENSMA	5.810,00	0,50	2.905,00	0,00	2.905,00		10	
RE-9.11	2	RES EXTENSMA	5.692,00	0,50	2.796,00	0,00	2.796,00		28	
RE-9.12	2	RES EXTENSMA	11.734,00	0,50	5.867,00	0,00	5.867,00		20	
RE-9.14	2	RES EXTENSMA	10.986,00	0,50	5.493,00	0,00	5.493,00		18	
IA-9.1	2	COMERCIAL	9.219,00	1,10	10.140,90	10.140,90	0,00			
IA-9.2.1	2	COMERCIAL	21.233,92	0,8344	13.471,38	13.471,38	0,00			
IA-9.2.2	2	COMERCIAL	6.387,08	0,8379	5.971,63	5.971,63	0,00			
TOTAL PARCIAL			177.577,00	0,54	95.130,66	29.583,91	65.546,75		218	
SISTEMA DOTACIONAL										
E-DOC-9.1	1	DOCENTE	5.087,00							
E-DEP-9.1	1	DEPORTIVO	4.033,00							
E-DEP-9.2	1	DEPORTIVO	1.464,00							
E-COM-9.1	1	COMERCIAL	2.453,00							
E-COM-9.2	1	COMERCIAL	1.577,00							
E-COM-9.3	1	COMERCIAL	2.453,00							
E-SOC-9.1	2	SOCIAL	1.703,00							
LP-9.1		LIBRE PUBLICO	3.335,00							
LP-9.2		LIBRE PUBLICO	1.221,00							
LP-9.3		LIBRE PUBLICO	1.403,00							
LP-9.4		LIBRE PUBLICO	2.782,00							
LP-9.5		LIBRE PUBLICO	1.282,00							
LP-9.6		LIBRE PUBLICO	367,00							
LP-9.7		LIBRE PUBLICO	643,00							
LP-9.8		LIBRE PUBLICO	500,00							
LP-9.9		LIBRE PUBLICO	512,00							
LP-9.10		LIBRE PUBLICO	5.579,00							
LP-9.11		LIBRE PUBLICO	832,00							
LP-9.12		LIBRE PUBLICO	23.395,00							
LP-9.13		LIBRE PUBLICO	2.043,00							
TOTAL PARCIAL			62.364,00		0,00					
SV.		SISTEMA VIARIO	46.733,00							
TOTAL			286.674,00	0,33	95.130,66	0,00	0,00		8	
SUP. DE EQUIPAMIENTOS			18.470,00							
SUP. DE ESPACIO LIBRE PUBLICO			43.894,00							
SUP. ELP. COMPUTABLE			41.040,00							
%ELP SOBRE SUP. TOTAL			14,32%							
M²S ELP/VIVIENDA			187,84							
%EQUIPAMIENTO SOBRE SUP. TOTAL			6,44%							

1.13.8. Justificación del cumplimiento del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en relación a la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

El artículo 30 de la Ley de Costas establece lo siguiente:

Artículo 30.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

.../...

Para dar respuesta a tal requerimiento, es decir, para garantizar que la implantación de los volúmenes edificatorios de uso comercial resultantes de la nueva ordenación urbanística no generen apantallamientos ni concentración de volúmenes que impidan o dificulten la visión del paisaje costero y el mar, se ha incorporado a la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente del ámbito urbano de uso comercial de La Grama (SUCU-9 S2) unas condiciones de implantación de la edificación, que textualmente dicen:

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

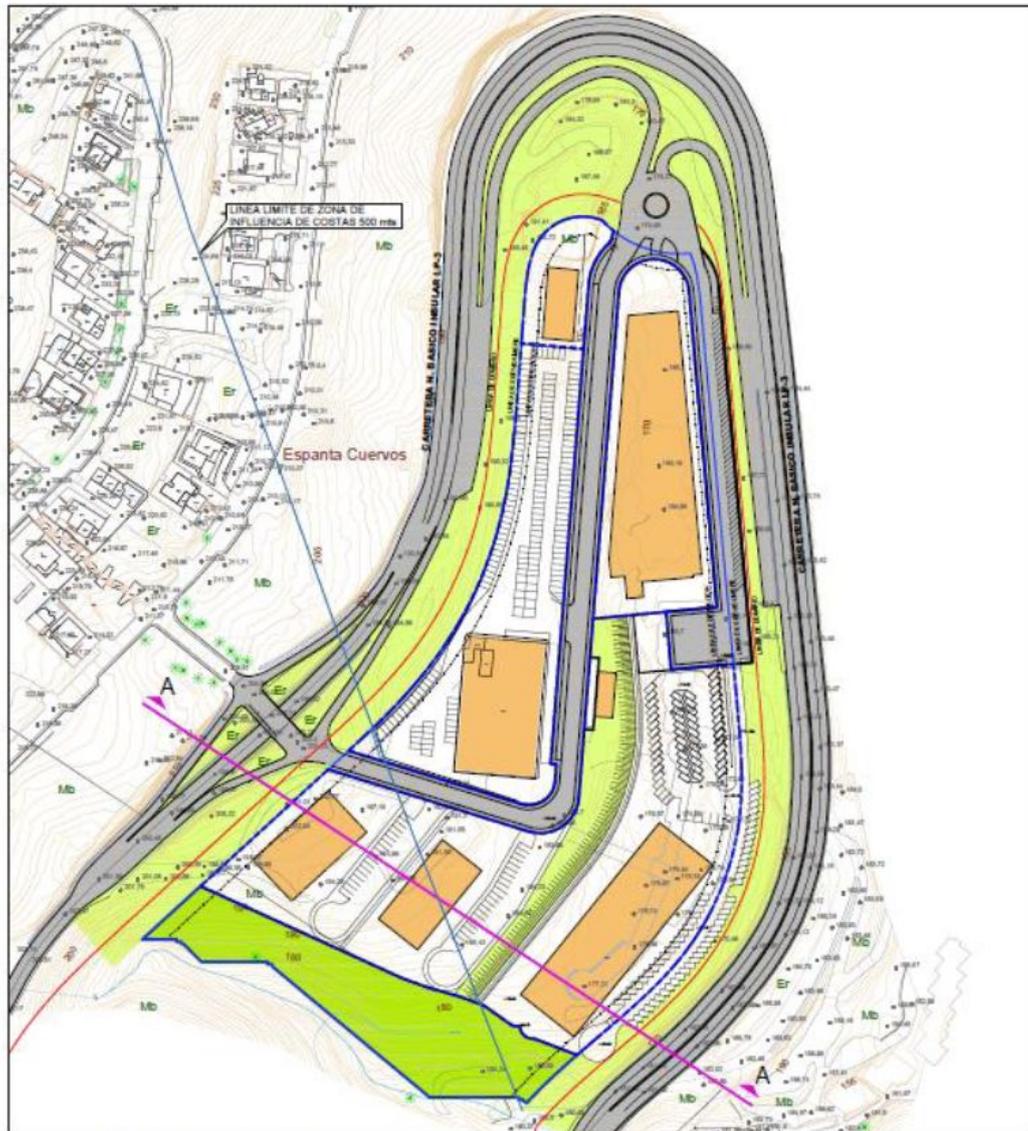
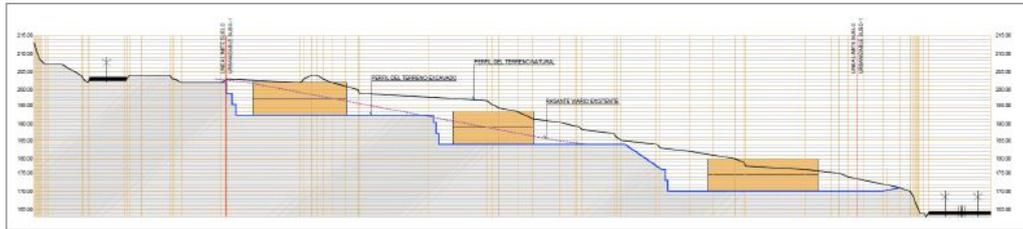
Con objeto de garantizar la integración paisajística de las edificaciones en el suelo urbanizado, evitando la limitación del campo visual y la desfiguración de la perspectiva del borde litoral, así como para dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas, y concretamente evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, se habrán de cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- Las plataformas horizontales generadas en la unidad de zona IA-9.2 mediante excavación para la implantación de los volúmenes edificatorios garantizarán que estos queden encastrados en el terreno con la coronación dispuesta a una cota sensiblemente inferior al perfil del terreno natural actual.

- La implantación volumétrica del aprovechamiento edificatorio en la zona sureste de la unidad IA-9.2, habrá de realizarse sobre una plataforma generada por excavación a un nivel similar al previsto para el emplazamiento de la edificación colindante por el norte propiedad de la empresa Mercadona.

- El aprovechamiento urbanístico asignado a la unidad de zona IA-9.2.2 se vincula a la totalidad de dicha unidad de zona, pudiendo distribuirse este dentro de la misma, sin verse condicionado en su implantación por la estructura de la propiedad, con la única limitación del cumplimiento de los parámetros normativos de ordenación pormenorizada correspondientes a la zona de edificación abierta industrial (AI).

La aplicación de dichos condicionantes de aplicación generaría el siguiente perfil, en el que se señala la rasante de los terrenos sin transformar y las plataformas excavadas para la implantación de los volúmenes edificatorios de uso comercial, además de la rasante de la vía transversal existente que serviría de acceso a los mismos.



IMPLANTACIÓN VOLUMETRICA SEÑALIZACIÓN SECCIÓN A-A

En las siguientes imágenes infográficas se refleja la implantación resultante de la nueva ordenación urbanística planteada para las parcelas que actualmente permanecen inedicadas en el ámbito urbano SUCU-9 S2.



Breña Alta, a 29 de diciembre de 2022.- El Alcalde, Jonathan de Felipe Lorenzo.