

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012.

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
MUNICIPIO DE BREÑA BAJA, (LA PALMA)
MODIFICACION nº 1**

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.- OBJETO.



Tiene por objeto el presente documento urbanístico de modificación nº 1 del vigente Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja, la alteración de la clasificación, categorización y calificación del suelo en la unidad de actuación 1 del sector ZOR 1 de suelo urbanizable sectorizado ordenado del mismo, denominado El Zumacal, para adecuar sus previsiones a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, en concordancia con lo establecido en el artículo 54.1 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, (RPIOSPC).

La iniciativa para esta alteración del Plan General de Ordenación de Breña Baja corresponde al Ayuntamiento de Breña Baja, y se formula la misma en el ámbito del convenio suscrito entre este y la sociedad Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S. A., (GESPLAN), en el marco de las subvenciones al planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias.



2.- ANTECEDENTES.

En el marco del anterior Plan General de Ordenación de Breña Baja, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, (CUMAC), con fechas 21/4/1987 y 1/12/1987, y con texto refundido del que toma conocimiento el Consejero de Política Territorial con fecha 24/11/1990, (BOC de fecha 28/11/1990), se aprueba definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, (COTMAC), con fecha 13/12/1999, su modificación puntual nº 6, y en desarrollo de la misma el Plan Parcial El Zumacal, de cuyo texto refundido toma conocimiento el Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, con fecha 20/3/2000, (BOC de fecha 19/4/2000).

Con fecha 15/6/2000 el Ayuntamiento de Breña Baja aprueba inicialmente el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial El Zumacal, que sometido a información pública, (BOP de fecha 5/7/2000), al no recibir alegaciones

queda aprobado definitivamente. Las nuevas fincas adjudicadas en virtud del mismo quedan inscritas en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma con fecha 27/11/2000.

Redactado el correspondiente proyecto de urbanización de la unidad de actuación 1 del Plan Parcial El Zumacal y aprobado el mismo por Decreto 1295/2000 de la Alcaldía del Ayuntamiento de Breña Baja se inician simultáneamente las obras de urbanización y edificación finalizándose su 1ª fase con fecha 18/3/2003, su 2ª fase con fecha 26/4/2004, su 3ª fase con fecha 27/10/2004, su 4ª fase con fecha 27/2/2007, y su 5ª y última fase con fecha 6/10/2008.

El Plan General de Ordenación de Breña Baja vigente se aprueba definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, (COTMAC), con fecha 30/6/2004, (BOC de fecha 22/9/2004). Sus Normas Urbanísticas se publican en el BOP nº 154 de fecha 3/11/2004 y en el BOP nº 28 de fecha 23/2/2007. En el mismo, el Plan Parcial El Zumacal, al encontrarse en ejecución sus obras de urbanización con simultaneidad de las obras de edificación, queda clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado, ZOR 1, incorporando la ordenación pormenorizada de este, y con las características siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL ZUMACAL (ZOR 1)				
Tipología	Superficie suelo m ²	Superficie edificable m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Viviendas Nº
Residencial	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

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012.

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez





3.- PROPIEDADES MUNICIPALES.

De resultas del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial El Zumacal aprobado, inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma el 27 de noviembre de 2.000, las fincas adjudicadas al Ayuntamiento de Breña Baja son las que se recogen en el siguiente cuadro:

Parcela nº	Inscripción Registro Propiedad				Calificación urbanística	Superficie de suelo (m ²)	Índice (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)	Concepto cesión
	Tomo	Libro	Folio	Finca					
2	1606	95	48	5775	Residencial	1.960,25	0,55	1.078,14	10 % aprov
3	1606	95	51	5776	E. Social	868,00	0,38	329,84	estándar
4	1606	95	54	5777	E. Educativo	1.000,00	0,38	380,00	estándar
5	1606	95	67	5778	Espacio libre	6.478,00			estándar
6	1606	95	60	5779	ET y EDER	560,00			servicios
7	1606	95	63	5780	Jardines	482,00			viario
8	1606	95	66	5781	Viario	7.135,82			viario

3.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

En la parcela nº 4 con destino a equipamiento educativo el Ayuntamiento de Breña Baja ha construido una escuela infantil que desde el año 2003, fecha de su apertura, ha venido facilitando a las familias del municipio un espacio/centro autorizado donde los más pequeños de las familias han podido ser atendidos y de este modo facilitar la conciliación de la vida familiar y laboral de los vecinos/as de Breñas Baja. La Escuela Infantil Municipal Doña Pepita ha venido dando solución a la necesidad actual de enseñanza de calidad en la educación infantil de primer ciclo.

El objetivo inicial y fundamental que ha girado siempre en torno a este servicio es el de ofrecer unas instalaciones de carácter integral en base a las necesidades generadas en la sociedad actual en la que las Escuelas Infantiles se han constituido en un servicio básico a la población y cuya exigencia de calidad requiere de otros espacios complementarios con sus correspondientes servicios básicos. Desde este punto de vista la Escuela Infantil se presenta como un recurso/servicio municipal que tiene que ser reforzado con espacios dotados adecuadamente para asistir al niño/a en las mejores



condiciones que cumplan no solo con la normativa al respecto, sino que sea además un servicio capaz de satisfacer las demandas y necesidades educativas-sanitarias de los niños/as de 0 a 3 años de la localidad.

La demanda potencial de la Escuela Infantil Municipal Doña Pepita viene determinada por el propio municipio. Breña Baja se encuentra situado en la comarca Este de la Isla de La Palma situada a una escasos 5 Kilómetros de la capital , Santa Cruz de La Palma, y rodeado por los municipios de Breña Alta y Mazo; lo que hace que mantenga una posición de centralidad en esta comarca y cercana a los principales puntos neurálgicos insulares: centro administrativo - político insular, aeropuerto, zonas comerciales y de aprovisionamiento, etc...

Respecto a su población , según los datos oficiales del INE a fecha de 1 de enero de 2009, Breña Baja cuenta con un total de 5.115 habitantes y con una proyección de crecimiento poblacional constante, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

Evolución de la población de Breña Baja desde el año 2003 hasta el año 2009:

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
4.274	4.186	4.355	4.470	4.708	4.952	5.115

- Del 2003 al 2004= -88 habitantes
- Del 2004 al 2005= 169 habitantes
- Del 2005 al 2006= 115 habitantes
- Del 2006 al 2007= 238 habitantes
- Del 2007 al 2008= 244 habitantes
- Del 2008 al 2009= 163 habitantes

Al observar la sucesión de datos presentes en diferentes años podemos afirmar que se produce un crecimiento continuo (16,44%) de la población en la franja de los últimos 7 años.

La previsión demográfica del Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja de 5.033 habitantes para el año horizonte de 2012 ha sido ampliamente alcanzada tres años antes, en el año 2.009.

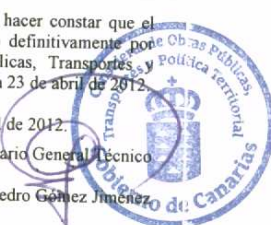
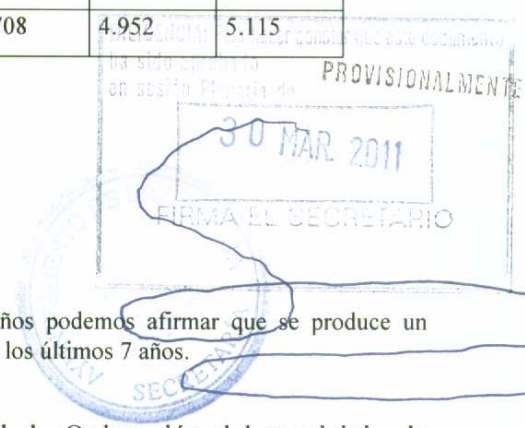
Por otra parte, si analizamos la pirámide poblacional actual de la población del municipio de Breña Baja, se observa que en el segmento de edad de 0 a 3 años arroja un total de 147 niños/niñas, (29 de 0 a 1, 53 de 1 a 2 y 60 de 2 a 3).

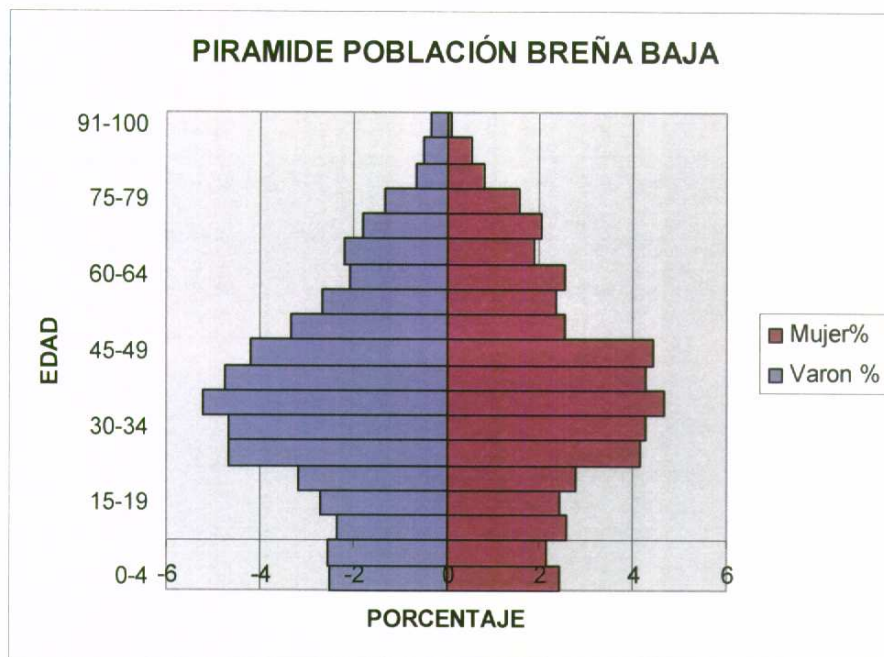
DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012.

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez





Para atender esta demanda en el municipio de Breña Baja nos encontramos con una única Escuela Infantil, de titularidad municipal como ya se ha explicado anteriormente, que solamente tiene capacidad para un máximo de 49 niños en la franja horaria de mañana, que es cuando mayor demanda existe, ya que por falta de espacio físico solamente hay cabida para los siguientes grupos:

- 2 grupos de niños/as de 0-1 años: 16 niños/as
- 1 grupo de niños/as de 1-2 años: 13 niños/as
- 1 grupo de niños/as de 2-3 años: 20 niños/as

La demanda que cada año se presenta, que gira en torno a una media de 80 solicitudes anuales, junto al análisis demográfico donde se prevé un constante crecimiento de la población del municipio que marcará la potencialidad de la demanda a corto plazo, permite plantear la necesidad de ampliación de la actual Escuela Infantil, con lo que se vendría a completar de manera adecuada la oferta educativa de Breña Baja, ofreciendo a las familias del municipio la posibilidad de que sus hijos e hijas puedan formarse en la escuela pública desde el primer ciclo de infantil hasta el bachillerato.



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.



Se trata, por tanto, de mejorar este servicio educativo que tiene como objetivo primordial *“estimular el desarrollo de todas las capacidades físicas, afectivas, intelectuales y sociales”* en una edad temprana, constituyéndose en una razón poderosa para que la ampliación de este servicio educativo y asistencial se lleve a cabo, con todas las garantías educativas y de calidad que precisa.

A este respecto la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias asume la construcción de la ampliación de la escuela infantil para atender a la demanda que se plantea siempre que el Ayuntamiento de Breña Baja aporte los terrenos o solar preciso para ello, lo que requiere de la alteración de las previsiones para equipamiento educativo contenidas en el vigente Plan General de Ordenación.



4.- ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Los terrenos que constituyen la unidad de actuación 1 del Plan Parcial El Zumacal, clasificados como suelo urbanizable programado en el documento de Modificación nº 6 del Plan General de Ordenación de 1.990 y como suelo urbanizable sectorizado ordenado en el Plan General de Ordenación de 2.004, cuyos propietarios, tal como se ha dejado dicho en el apartado 2 anterior, han cumplido todos los deberes y derechos establecidos en el artículo 71 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, D. L. 1/2000, (TR.LOTCENC), y cuyas obras de urbanización han sido recibidas por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 29/10/2009, son terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico han sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones, y resultando, además, que están integrados en la trama urbana, los mismos, en aplicación del artículo 50 del TR.LOTCENC, han de ser clasificados como suelo urbano, y además, al contar con los servicios de acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de pleno servicio a las edificaciones, tanto existentes como las que restan por construir, y



en los términos precisados por el Plan General, en aplicación del artículo 51 del TR.LOTCENC, han de ser categorizados como consolidado.

Como, ya se ha desarrollado en el apartado 3 anterior, el problema que se plantea al Ayuntamiento de Breña Baja es la necesidad urgente de proceder a la disponibilidad de terrenos para acometer, en coordinación con la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias, la ampliación de la Escuela Infantil Doña Pepita a fin de poder atender a las demandas actuales y de futuro para el primer ciclo de enseñanza, entre los 0 y 3 años, del municipio. Siendo para ello insuficiente la parcela nº 4 en la que se ubica la actual escuela, se precisa de la ampliación de esta. Descartado por obvio hacerlo en detrimento de la parcela nº 5 por su destino a espacio libre público o en detrimento de la parcela con destino a equipamiento social por contener esta una edificación antigua de carácter tradicional, que el planeamiento exige conservar, además de su situación lateral con difícil conexión con la parcela nº 4, solo es posible hacerlo en detrimento de la parcela nº 2 con destino residencial.

En la parcela nº 2 el Ayuntamiento de Breña Baja ha procedido con fecha 2/4/2009 a la cesión al Instituto Canario de la Vivienda de una parte de esta, la situada más al Norte, con una superficie de 1.189,95 m², para la construcción por este de 11 viviendas de promoción y protección pública, que se encuentran actualmente en fase de tramitación. Resta de dicha parcela la parte no cedida, la situada mas al Sur y por tanto separada de la parcela nº 4 por un paseo peatonal. Se procede, en consecuencia, a ampliar la parcela nº 4, de equipamiento educativo hacía en Noreste, en detrimento de la parcela nº 2 de uso residencial, procediendo al desplazamiento del paseo peatonal situándolo entre las dos parcelas citadas y la nº 5.

Todas estas alteraciones de las determinaciones del planeamiento general, que hemos descrito y justificado anteriormente, se producen en terrenos o parcelas de propiedad municipal, cedidas al Ayuntamiento de Breña Baja en aplicación del planeamiento de desarrollo del sector por la propiedad promotora de este, y detalladas en el apartado 3 anterior. Se recogen para estas parcelas las superficies de suelo resultantes del Plan Parcial y del Proyecto de Compensación aprobados y que constan en la inscripción en el Registro de la Propiedad, las resultantes de la ejecución de la



urbanización obtenidas sobre cartografía reciente del sector, las resultantes de las alteraciones introducidas en el presente expediente de modificación del planeamiento, y la diferencia entre esta dos ultimas, en el siguiente cuadro:

Parcela nº	Uso	Superficies de suelo (m ²)			
		PGO sin alteraciones		PGO con alteraciones	Diferencia
		Compensación	Urbanización		
2	Residencial	1.960,25	1.969,22	1.191,86	- 777,36
3	Equipo social	868,00	823,65	821,76	- 1,89
4	Equipo educativo	1.000,00	1.565,00	2.263,23	+ 698,23
5	Espacio libre	6.478,00	6.195,14	6.195,14	0,00
6	E.T. y E.D.E.R	560,00	443,70	443,70	0,00
7	Jardines	482,00	352,90	352,90	0,00
8	Viario	7.135,82	7.406,34	7.487,36	+ 81,02
Total		18.484,07	18.755,95	18.755,95	0,00

5.- MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.

Las alteraciones del planeamiento que se han explicitado en el apartado anterior, y que son objeto del presente documento, al no estar incluidas en ninguno de los motivos establecidos en el artículo 46.1 del TR.LOTCENC y en el artículo 56.1 del RPIOSPC, la aplicación del artículo 46.3 del TR.LOTCENC y del artículo 58.1 del RPIOSPC, supone y requiere de una modificación del Plan General de Ordenación de Breña Baja.

Aprobado definitivamente el vigente Plan General de Ordenación de Breña Baja y publicado el correspondiente acuerdo de aprobación en el año 2.004 resulta que en estos momentos el presente procedimiento de modificación del mismo se inicia después de que haya transcurrido el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, establecido en el artículo 46.4.a) del TR.LOTCENC y artículo 58.2.a) del RPIOSPC, por lo que se puede alterar la clasificación del suelo y la calificación del suelo destinado a dotaciones en la modificación del mismo. Por otra parte, no ha expirado aun el plazo fijado para la revisión del Plan General de



Ordenación de Breña Baja, establecido en el artículo 5 de sus Normas Urbanísticas en un plazo de 8 años desde su aprobación definitiva, por lo que en aplicación del artículo 46.4.b) del TR.LOTCENC y artículo 58.2.b) del RPIOSPC es totalmente factible iniciar el presente procedimiento de modificación del mismo.

La presente modificación 1 del Plan General de Ordenación de Breña Baja al no suponer la modificación de las zonas verdes o espacios libres públicos previstos ni el incremento del volumen edificable establecido, por dicho planeamiento general, en aplicación del artículo 59 del RPIOSPC, se considera la misma como modificación no cualificada u ordinaria, por lo que, en aplicación del artículo 46.5 del TR.LOTCENC y artículo 7 de sus Normas Urbanísticas, no corresponde a la COTMAC su aprobación definitiva sino al Ayuntamiento de Breña Baja.

6.- DOCUMENTOS MODIFICADOS.

De los documentos que constituyen el vigente Plan General de Ordenación de Breña Baja, relacionados en el artículo 3 de sus Normas Urbanísticas, son objeto de alteración o variación en la presente modificación 1 del mismo y con el alcance que se señala para cada uno, los siguientes:

6.1.- Estudio Medioambiental.- Se produce la incorporación al mismo, como ampliación, del informe de sostenibilidad ambiental de la presente modificación 1.

6.2.- Documentos de Ordenación.-

6.2.1.- Memoria justificativa: Se produce la incorporación a la misma, como ampliación, de la presente memoria justificativa de la modificación 1.

6.2.2. Planos: Las alteraciones del planeamiento, explicitadas en el apartado 4 anterior, dan lugar a variaciones o modificaciones en los planos, según se recoge en el siguiente cuadro:

Memoria Justificativa

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012.

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez



Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Baja

MODIFICACION I DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BREÑA BAJA					
Plano objeto de modificación			Plano modificado		
Fecha	Hoja	Título	Fecha	Hoja	Título
2.004	1	Clasificación del suelo	2.010	1	Clasificación del suelo
2.004	2	Calificación del suelo	2.010	2	Calificación del suelo
2.004	3A	Categorización del suelo	2.010	3A	Categorización del suelo
2.004	6B	Suelo urbano y urbanizable San Antonio	2.010	6B	Suelo urbano y urbanizable San Antonio
2.004	7A	Suelo urbanizable sectorizado ordenado San Antonio (ZOR 1)	2.010	7A	Suelo urbanizable sectorizado ordenado San Antonio (ZOR 1-UA1)

El obvio, que el plano objeto de modificación se anula y es sustituido por el plano modificado. Las variaciones efectuadas en los planos son las que se recoge para cada uno en el siguiente cuadro:

MODIFICACION I DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BREÑA BAJA	
Plano objeto de modificación	Plano modificado
Título	Variaciones introducidas en el plano objeto de modificación
Clasificación del suelo	Se clasifican como suelo urbano los terrenos de la UA 1 del ZOR 1
Calificación del suelo	Se califican como suelo urbano consolidado los terrenos de la UA 1 del ZOR 1
Categorización del suelo	Se categorizan como suelo urbano consolidado UCO 3 los terrenos de la UA 1 del ZOR 1
Suelo urbano y urbanizable San Antonio	Se incorpora al suelo urbano UCO 3 la ordenación pormenorizada de la UA 1 del ZOR 1 con incremento del equipamiento educativo y del viario peatonal por desplazamiento y en detrimento del residencial semiextensivo y del equipo social (muy poco significativo).
Suelo urbanizable sectorizado ordenado San Antonio (ZOR 1)	Queda como suelo urbanizable sectorizado ordenado ZOR 1, (Plan Parcial El Zumacal), solamente los terrenos de la UA 2, al estar esta aun sin ejecutar.

6.2.3.- Normas urbanísticas: Se considera conveniente modificar el artículo 114 de las mismas para precisar que como sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado ZOR 1, una vez clasificado como suelo urbano la unidad de actuación 1 por estar ejecutada totalmente, resta solo la unidad de actuación 2, que esta aún sin ejecutar, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012.

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez

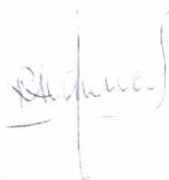


Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación de Breña Baja

MODIFICACION 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BREÑA BAJA	
Artículo 114 de las Normas Urbanísticas	
Objeto de modificación	Modificado
<p>Constituye este suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial El Zumacal, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 13/12/1.999, actualmente en ejecución sus obras de urbanización, y simultáneamente obras de edificación.</p> <p>La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial El Zumacal que se mantienen vigentes, y en lo que no sea contradictorio con estas en las presentes Normas Urbanísticas.</p>	<p>Constituye este suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y que se corresponde con <u>la unidad de actuación 2</u> del Plan Parcial El Zumacal, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 13/12/1.999.</p> <p>La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial El Zumacal que se mantienen vigentes, y en lo que no sea contradictorio con estas en las presentes Normas Urbanísticas.</p>

6.2.4.- Programa de actuaciones y estudio económico financiero: No se precisa ninguna modificación en el documento de programa de actuación y estudio económico financiero, que se mantiene vigente y valido en su totalidad.

Santa Cruz de La Palma, marzo de 2.010



Rafael Daranas Hernandez – Luis Miguel Martín Rodríguez

Arquitectos

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial número 159 de fecha 23 de abril de 2012.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de abril de 2012

El Secretario General Técnico

Pedro Gómez Jiménez

