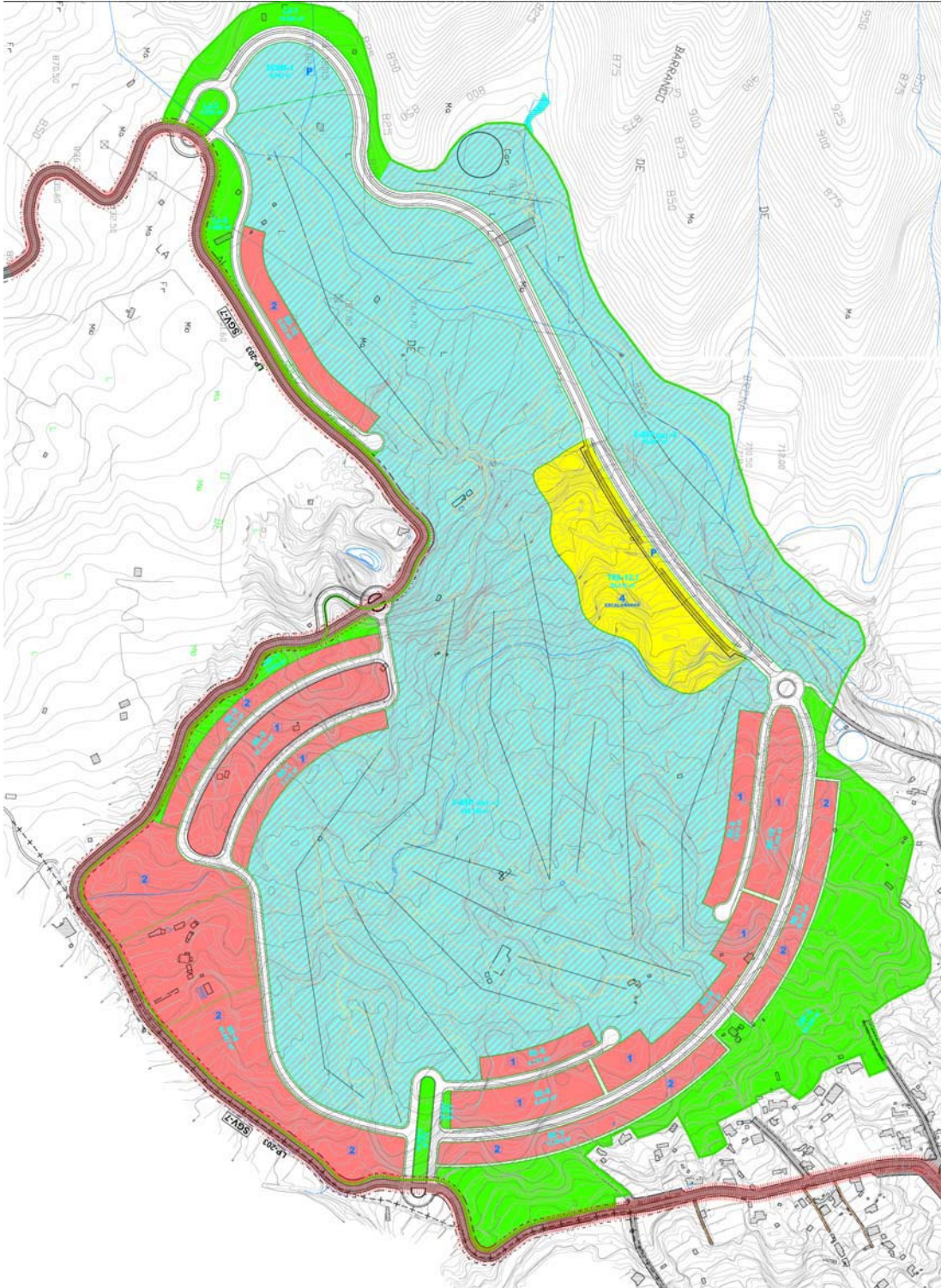


TERMINO MUNICIPAL DE  
BREÑA ALTA

RPT-9  
CAMPO DE GOLF LA PAVONA

(EE-1)



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Ordenación.

Nº OP-EE-1.1

<b>TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA</b>	<b>RPT-9</b>	<b>EE-1</b>
	<b>CAMPO DE GOLF LA PAVONA</b>	
<b>Superficie:</b>	1.008.276 m <sup>2</sup>	
<b>Clasificación de Suelo:</b>	Rústico	
<b>Categoría:</b>	Protección Territorial	
<b>Plazo de Ejecución:</b>	Primer Cuatrienio	

### CARACTERÍSTICAS GENERALES.

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

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

Se sitúa próximas al Espacio Natural P-4 Parque Natural de Cumbre Vieja (RPN-1<sub>ENP</sub>).

Se encuentra prácticamente afectado en su totalidad por la delimitación del IBA Nº 397 (Área de Interés para las Aves).

Los suelos, que lo limita por el Norte, Sur y Oeste, se encuentran categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural de Interés Ecológico y Medioambiental RPN-3<sub>IEM</sub>

El Plan General del año 89 ya clasificado esta área como SISTEMA GENERAL-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE GOLF con un aprovechamiento turístico de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso turístico en este Plan incluía tanto el uso turístico en sí, como el residencial extensivo. Esta actuación se encuentra confirmada por el Plan Especial Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de la Palma.

La ordenación pormenorizada propuesta localiza la edificación en las zonas de menor presencia vegetal y con menores potencialidades ambientales. El sistema viario se reduce al estrictamente necesario, cuya integración constituye una exigencia de ordenación. Con carácter previo al

otorgamiento de las licencias de obras, habrá de tramitarse un Estudio Ambiental con su correspondiente Declaración de Impacto Ecológico.

Se mantiene la previsión ya existente en el PGO actual para la zona. Su introducción se limita al área de Suelo Rústico categorizado de Protección Territorial RPT en la zona de La Pavona de San Isidro, constituyendo una actuación de interés general e iniciativa privada, recogida por tanto, como Equipamiento Estructurante en la ordenación municipal, y pendiente de su confirmación administrativa como sistema estructurante del modelo turístico insular.

#### **CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN:**

La introducción de este uso, en tanto se ordena pormenorizadamente en este Plan General, se legitima a través de los proyectos de obras e infraestructuras precisos, cuyas condiciones generales se establecen igualmente en este Plan, así como mediante la posterior declaración de Impacto Ecológico, que permita adoptar medidas en orden a los valores medioambientales que se encuentren.

Su amparo legal se encuentra en el Art. 67.4 del TRLotc-Lenac, por el cual las actividades turísticas, incluyéndose entre otras, los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el Suelo Rústico, sólo podrán implantarse en la categoría de Protección Territorial, debiendo dimensionarse el establecimiento de forma adecuada a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen, entendiéndose por tales las reguladas en la DOT 14.

Conforme a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT 10), corresponde la ordenación de las actuaciones de interés general en suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Específica, al Planeamiento Insular, que deberá establecer las condiciones y límites de la implantación excepcional del uso turístico en los ámbitos susceptibles de albergar actuaciones de interés general con dicho destino, así como deberá establecer las condiciones de implantación que deberán ser legitimadas mediante un Proyecto de Actuación Territorial (PAT), que será formulado y tramitado conforme al Art. 25 y 26 del TRLotc-Lenac. Por tanto, la confirmación o necesaria adaptación de las determinaciones que se establecen en esta Normativa, dependen de la aprobación del Planeamiento Territorial correspondiente.

### Condiciones generales de uso:

Conforme a la DOT 14.7, los proyectos de Campos de Golf habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar, y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos.

Conforme a la DOT 14.3a), el Campo de Golf deberá tener dieciocho hoyos y par setenta, como mínimo.

Sin perjuicio de que la DOT 12 es de aplicación exclusiva a la Ordenación del uso residencial en las **zonas turísticas**, que no es el caso de la actuación aislada del Campo de Golf de La Pavona, la introducción del uso residencial en convivencia con el uso turístico hotelero, siguiendo los criterios de las DOT 12.3, 12.5 y 12.6, se realizará con las siguientes condiciones:

- a) Las implantaciones de uso residencial tendrán estándares de densidad y urbanización iguales o superiores a los establecidos para el uso turístico.
- b) Se articulará la coexistencia de los usos alojativos turístico y residencial dentro del ámbito de la actuación mediante una zonificación separada de los mismos en aras a la especialización integral de cada una de las partes que integran el complejo de golf, no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso.
- c) La tipología de las viviendas ha de ser unifamiliar aislada, con superficie construida mínima de 150 m<sup>2</sup> y en parcelas individuales con parcelas mínimas de 500 m<sup>2</sup>.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse basándose en los siguientes índices urbanísticos:

- Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie de ocupación máxima: 10 %
- Tamaño mínimo de la actuación: 60 Has.
- Densidad máxima turística: 10,00 aloj./Ha.
- Densidad máxima residencial: 4 vdas/Ha.
- Los campos de golf conectarán, al menos, con una vía del tercer nivel. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red. Se analizará la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.
- Los campos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua no podrá realizarse directamente desde las redes públicas, y deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos, siendo obligatorio el reciclado para este uso de las aguas residuales que produzca la actividad.

- Sin perjuicio de otra condiciones que resulten del Planeamiento Territorial específico, y por la excepcionalidad que la Ley 6/2002 confiere a la ordenación turística en la isla de La Palma, la instalación hotelera vinculada habrá de tener una categoría mínima de 4 estrellas, y una capacidad máxima de 200 plazas alojativas (DOT 10.3), sin perjuicio de lo que resulte del Plan Especial Territorial de la Actividad Turística de La Palma, en relación a la excepcionalidad que la Ley 6/2002 confiere a la ordenación turística en la Isla de La Palma, Gomera Y hierro, y deberá cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de poder ser agrupadas para su posterior división material conforme a los distintos usos que compongan la instalación, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. Simultáneamente con la división demanial y registral de la actuación, se exigirá la vinculación registral del Campo de Golf a todas las edificaciones, constituyendo la misma una carga urbanística de mantenimiento que impide el abandono del uso.

Condiciones para las edificaciones residenciales:

- El 75 % de la edificabilidad residencial habrá de implantarse en la tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela. El 25 % restante podrá implantarse en la tipología de viviendas pareadas.
- Edificabilidad neta máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 30%
- Retranqueos a lindero 3 metros y a vía 5 metros
- Altura máxima: 1,5 plantas debiendo retranquearse la planta superior en un plano inferior a 45° de la fachada frontal. Para la 1ª planta la altura máxima se establece en 3,50 m. y 7,00 m. hasta la 2ª planta.
- Frente mínimo de parcela: 20 metros
- Los tratamientos de cubiertas se realizará preferentemente mediante módulos de cubierta inclinada no superior a los 40 m<sup>2</sup>, articulados entre sí y con volúmenes de cubiertas planas, no superando las superficies de éstos el 30 % de la superficie total techada.

Condiciones para la edificación hotelera:

- Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.

- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
- La categoría mínima será de 4 estrellas conforme a la Legislación Turística Autonómica.
- La altura máxima será de 3 plantas, pudiéndose llegar a 4 cuando la totalidad de la volumetría se escale en un plano igual o inferior a 30°.
- La edificabilidad neta en parcela vinculada al uso hotelero será inferior a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima en parcela: 20 %
- La superficie de parcela vinculada al uso hotelero será superior a 100 m<sup>2</sup> de suelo/plaza alojativa.
- Se preverán aparcamientos a razón de 0,75 plazas/alojamiento de los que el 60% han de situarse en posición de sótano cubierto y los restantes habrán de quedar integrados mediante mecanismos de pérgolas o vegetación.

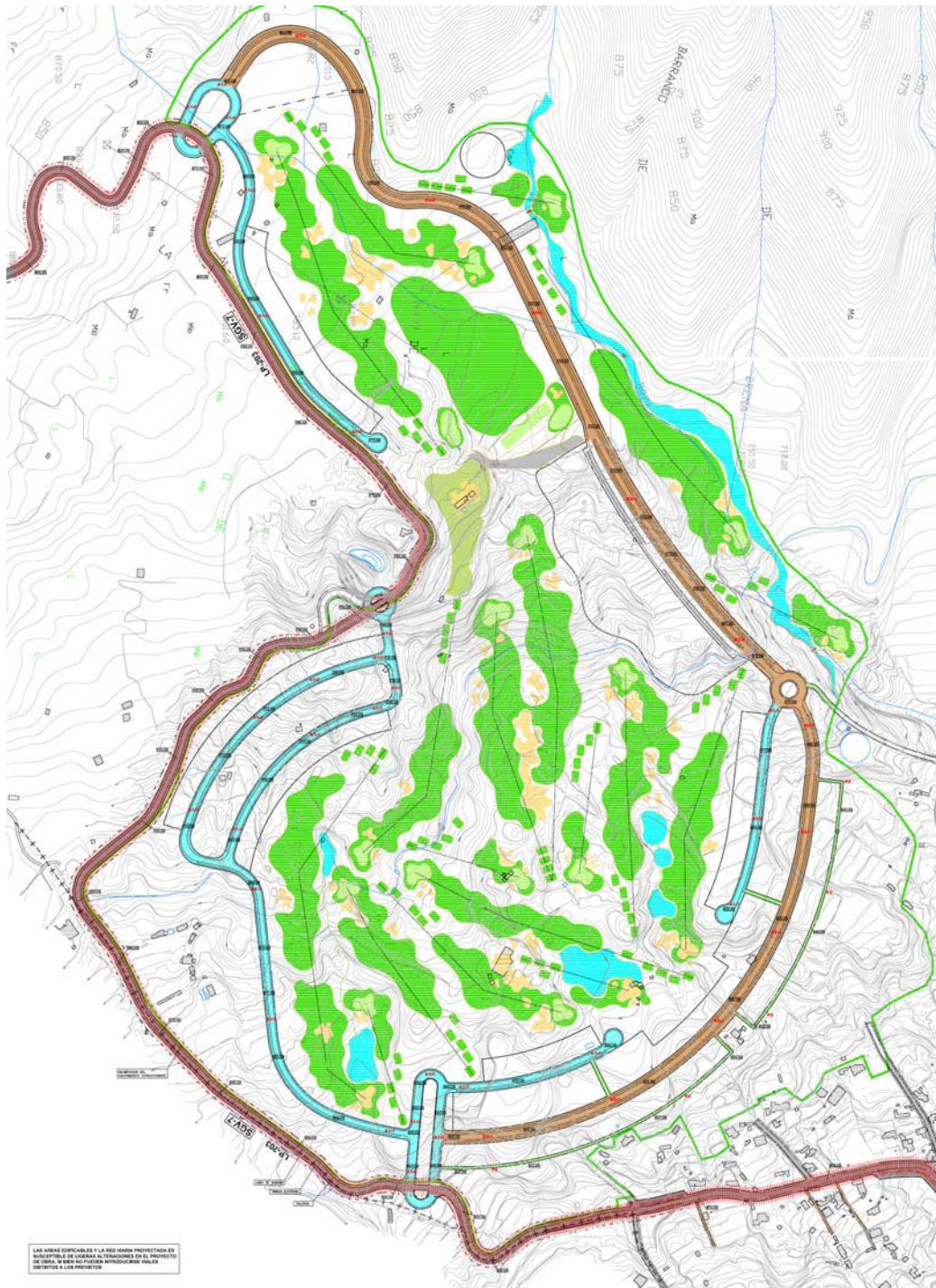
Condiciones para las edificaciones de Equipamiento complementarias del Golf:

- Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
- La altura máxima será de 1 planta y 8 metros de altura.
- La edificabilidad neta en parcela vinculada al uso de Equipamiento Casa Club será inferior a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima en parcela: 20 %
- Se preverá en el interior de la parcela una zona de aparcamientos dimensionada a razón de 1 aparcamiento/ 50 m<sup>2</sup>C
- La superficie de parcela vinculada al uso hotelero será superior a 100 m<sup>2</sup> de suelo/plaza alojativa.

TERMINO MUNICIPAL DE  
BREÑA ALTA

RPT-9  
CAMPO DE GOLF LA PAVONA

(EE-1)



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

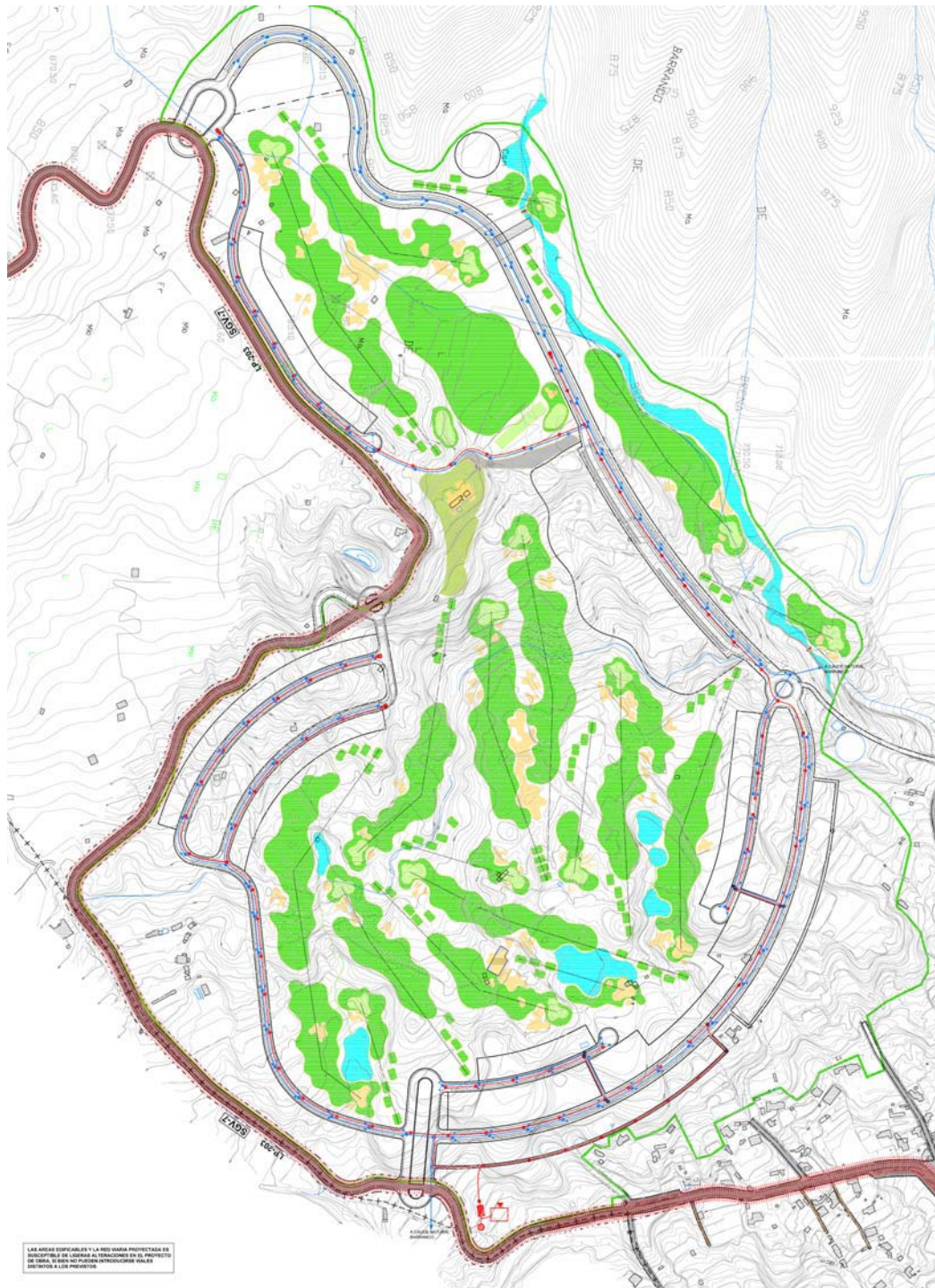
Alineaciones y Rasantes

Nº OP-EE-1.2

TERMINO MUNICIPAL DE  
BREÑA ALTA

RPT-9  
CAMPO DE GOLF LA PAVONA

(EE-1)



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Infraestructuras 1. Red de Saneamiento

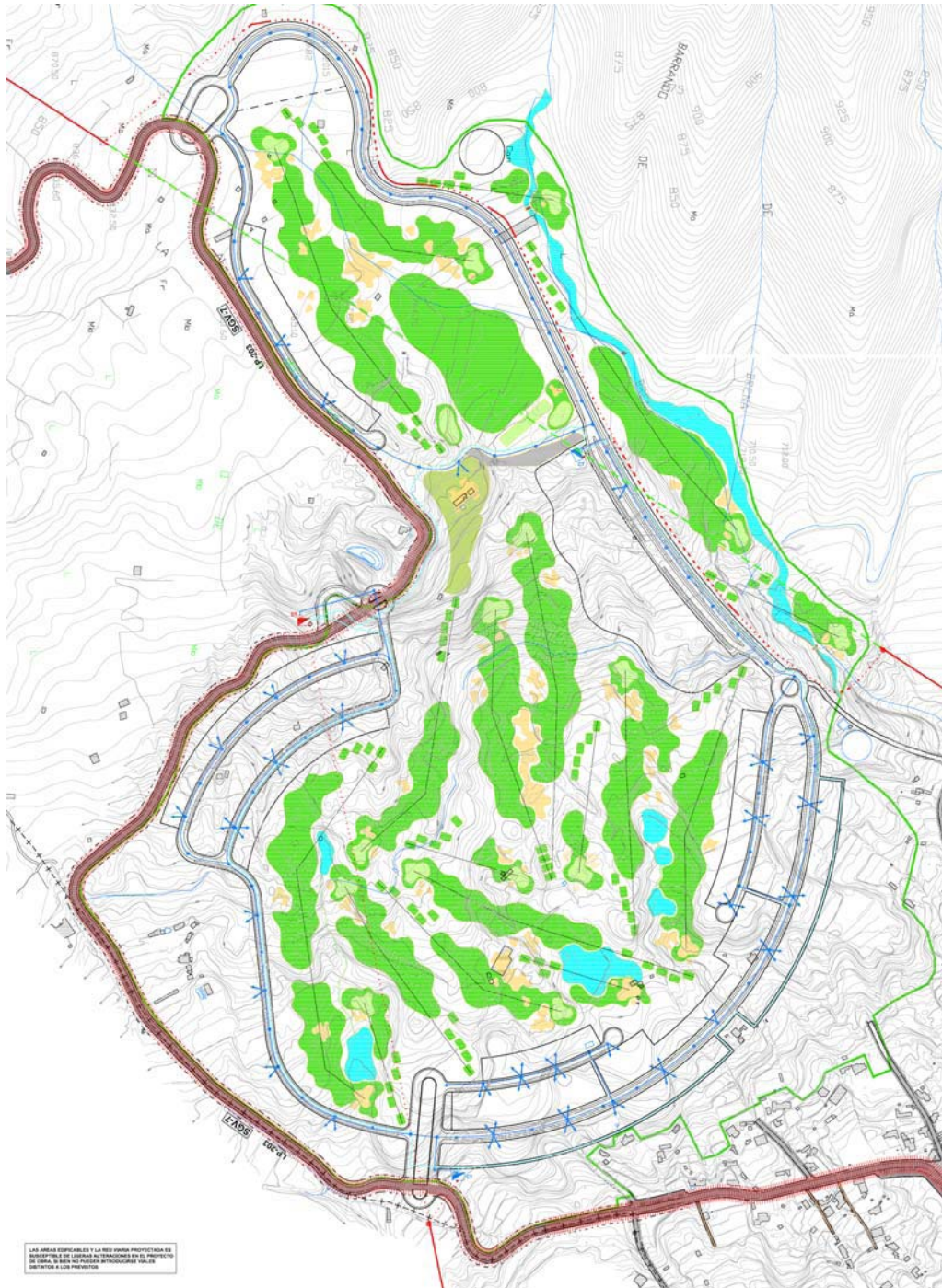
Nº OP-EE-1.3



TERMINO MUNICIPAL DE  
BREÑA ALTA

RPT-9  
CAMPO DE GOLF LA PAVONA

(EE-1)



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Infraestructuras 3. Red de Media y Baja Tensión.

Nº OP-EE-1.5