ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR DEL COMPLEJO SOCIO-SANITARIO INSULAR, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS.

SANTA CRUZ DE LA PALMA

EN LA ZONA DE LOMO CENTRO, LA DEHESA. SANTA CRUZ DE LA PALMA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL DE ORDENANZA

JULIO 2022

MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

IRALDE SÁNCHEZ SICILIA, S.L.

42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592)

Firmado digitalmente por 42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0215/PUESTO 1/70363/09092021111744, serialNumber=IDCES-42159664C, givenName=IRALDE VICTOR, sn=SANCHEZ SICILIA, cn=42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592), 2.5.4.97=VATES-B38547592, o=IRALDE SANCHEZ SICILIA SLP, c=ES
Fecha: 2022.07.18 21:11:18 +01'00'

ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR DEL COMPLEJO SOCIO-SANITARIO INSULAR, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS.

SANTA CRUZ DE LA PALMA

EN LA ZONA DE LOMO CENTRO, LA DEHESA. SANTA CRUZ DE LA PALMA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL DE ORDENANZA

JULIO 2022

MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

CABILDO DE LA PALMA

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPLICATIVA..... 4

1.1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO..... 4

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PARA SU REVISIÓN. 7

1.3. DETERMINACION DEL SISTEMA DE EJECUCION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 8

1.4. ANTECEDENTES..... 10

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA 13

1.6. ANÁLISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA (ALTERNATIVA 3) 16

1.7. ANALISIS DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA 24

1.8. TRAMITACIÓN 36

1.9. RESUMEN EJECUTIVO. DELIMITACION DEL AMBITO Y SUSPENSION DE PLAZOS 40

2. ANEJOS..... 45

2.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO .....

2.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL (*VISTAS AEREAS*) .....

2.3. INFORME SOBRE LA TITULARIDAD DE TERRENOS EN EL AMBITO DE LA OPI……... …

2.4. CEDULA URBANISTICA DEL AYUNTAMIENTO DE S/C DE LA PALMA……...

2.5. ÍNDICE DE PLANOS.....

1. MEMORIA EXPLICATIVA.

1.1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Se formula este expediente administrativo por el Cabildo Insular con objeto de modificar la ordenación territorial y urbanística en el ámbito de del complejo Socio-sanitario Insular Virgen de Las Nieves, en Santa Cruz de La Palma, dada la urgente necesidad y coyuntura actual de ausencia de ordenación adaptada al Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma que permita legitimar las actuaciones necesarias para la implantación del mismo, previsto todo ello en el Plan como Zona OT D3.1 Área Especializada de infraestructuras y equipamientos, ante la existencia en la zona en cuestión del Centro de Mayores La Dehesa, el Antiguo Hospital General de La Palma y el Centro de atención a personas con Alzheimer.

El antiguo Hospital General de La Palma, se encuentra ocupado parcialmente en la actualidad, por la Facultad de Enfermería de la Universidad de La Laguna, aunque de manera inminente, va a ser reformado para albergar en su conjunto, el Complejo Sociosanitario Virgen de Las Nieves. Además, está prevista la construcción de un edificio central que albergue la cocina y lavandería de todos los centros anteriormente mencionados, dentro del referido Complejo.

Los espacios interiores del área Sociosanitaria, se pretenden utilizar para crear espacios libres evitando la circulación de vehículos para mayor seguridad de los mismos y bienestar de los residentes.

Hoy en día, existe una pequeña zona de aparcamientos que apenas cubre 50 plazas, a todas luces insuficientes para la cantidad de personal, estudiantes y familiares de residentes que se van a concentrar en la zona.

La totalidad de las edificaciones tendrán una capacidad para aproximadamente unos 400 usuarios y se estima que el personal necesario para la atención y servicios de esos usuarios en el turno más numeroso, puede alcanzar en torno a las 140 personas simultáneamente, además de los visitantes y estudiantes del área universitaria.

En la zona periférica al Complejo Sociosanitario Virgen de Las Nieves, no existen zonas de aparcamiento y la población más próxima, está muy alejada de este núcleo.

La creación de nuevos aparcamientos, se hace totalmente imprescindible, atendiendo a las razones anteriormente expuestas.

Existen cuatro zonas anexas al Complejo Sociosanitario Las Nieves donde se podría plantear la ubicación de dicho aparcamiento, a saber:

Nº1.-Parcela propiedad del Cabildo Insular de la Palma, situada junto a los actuales aparcamientos pero que debido a su pronunciada pendiente, hace muy costoso la realización de los aparcamientos, concretamente un edificio que, si bien es viable técnicamente,

económicamente se trata de una inversión de 1.500.000 €, distribuidos en una planta de sótano y tres sobre rasante, a los efectos de obtener unas 150 plazas de aparcamiento.

Nº2.-Parcela propiedad privada que se sitúa también junto a los actúales aparcamientos pero su pendiente es prácticamente nula ya que se encuentra preparada en la actualidad para la agricultura, con una cota muy próxima a los actúales aparcamientos, requiriendo un pequeño movimiento de tierras que permitiría sin construir un edificio, ubicarlos así como conectar ahora o a futuro con la parcela nº1, aumentando el número de plazas que sería solo con ella de unos 145 aparcamientos y con una inversión de unos 400.000 €, aparte de la compra de los mismos que se prevé en unos 500.000 €. La presente parcela también tiene en su interior una vivienda en buenas condiciones de mantenimiento que se puede aprovechar para destinarla a fines sociales.

Nº3.- Parcela propiedad privada que se sitúa en condiciones similares a la Nº2 y anexa hacia el sur que presenta una configuración que permitiría un aprovechamiento en cuanto al número de aparcamientos similar pero que no se encuentra anexa a los actúales aparcamientos. Sin embargo, el coste de acondicionamiento de la misma, es superior pues se encuentra en una cota superior, por lo que las obras a realizar para que los peatones puedan transitar hasta el complejo y su acondicionamiento (desmonte).

Nº4.Parcela propiedad del Cabildo Insular de La Palma que se encuentra dividida en tres bancales, con unos costes estimados en unos 350.000 € para su acondicionamiento y creando unas 75 plazas de aparcamiento. Sin embargo, es la parcela que se encuentra más alejada, con una distancia aproximada al complejo de unos 500 ml., además de presentar un desnivel topográfico con pendiente al 12%, lo que el uso de la misma para personas con discapacidad o mayores, se hace complicada. Las obras precisas para suavizar dichas pendientes, aumentarían aún más la distancia o recorrido al Complejo y el coste económico.

De lo expuesto anteriormente parece concluirse con meridiana claridad que la parcela Nº2 es la más apropiada para la ubicación de los aparcamientos precisos para el Complejo, desde el punto de vista económico y de condicionantes técnicos, dada la conexión directa con los actuales aparcamientos, la posibilidad de conectar con el Complejo, reducción de costes, mayor proximidad a dicho Complejo Sociosanitario Virgen de Las Nieves, mayor posibilidad de instalar un acceso controlado, creación de 145 plazas aproximadamente así como la inclusión en la solución, de una vivienda existente para dedicarla a fines sociales.

La parcela expuesta como ventajosa frente a las demás, tiene como referencia catastral 38037A004002740000SH (parcela Nº2) que contiene una construcción principal (00506700BS27F0001UU), con una superficie según certificación catastral de 5.297 m², Calle Lomo Centro nº71.

De manera más específica, se precisa modificar de manera urgente la ordenación vigente en el Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos Centro Sociosanitario (CSS) por los siguientes motivos:

-Adecuar la ordenación del suelo ocupado por el CSS de manera que permita la implantación, desarrollo y evolución del emplazamiento, con criterios concretos como reconocer el número de plantas del conjunto, como realidad consolidada. El hecho de que el edificio que alberga el Centro de Mayores La Dehesa, se encuentre en situación legal de consolidación por contar con 5 plantas, dos más que las permitidas como máximo según el planeamiento vigente, imposibilita llevar a cabo obras de ampliación imprescindibles para su funcionamiento y el del conjunto del CSS, así como el edificio del antiguo Hospital Insular de La Palma cuya altura incumple las alturas permitidas.

-Dar respuesta al requerimiento del Servicio de Acción Social relativo a la necesidad de crear nuevos aparcamientos ampliando el suelo incluido en la zona D3.1.

Se plantea este expediente, por tanto, como un instrumento administrativo que contribuya junto a otros, a la consecución de los objetivos que, en materia social, y en concreto los relativos a paliar los problemas asistenciales y de toda índole que padece la tercera edad de nuestra isla.

Atendiendo a razones de manifiesto interés general, y especialmente social, de utilidad pública y a la urgencia de contar con un centro hospitalario en geriatría de carácter supramunicipal especializado, es preciso remodelar el antiguo Hospital General de La Palma para destinarlo en su mayor parte a dicha finalidad, manteniendo en algunas de sus dependencias, la actual Escuela de Enfermería de La Palma, ampliar el Centro de Mayores La Dehesa, disponer de recinto especifico donde albergar la actual carencia de instalación centralizada de gases medicinales, instalaciones varias como cocina general, aparcamientos para personal y visitantes, reforma de la urbanización interior de la parcela, etc.

Dado que lo expuesto anteriormente, no se puede acometer y responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor de planeamiento, se opta por la Ordenanza

Provisional Insular prevista en el artículo 154 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias (en adelante LSENP), en este caso por iniciativa del propio Cabildo Insular de La Palma como entidad que ostenta intereses legítimos representativos por el procedimiento de aprobación de normas reglamentarias establecido en la legislación de régimen local.

El mencionado artículo 154 de la LSENP, no hace referencia al trámite de evaluación ambiental de las ordenanzas provisionales, no obstante y dado que el objeto de esta ordenanza provisional coincide con el de una modificación menor del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, como determinan los artículos 163 y 164 de la LSENP, lo que implicaría de acuerdo con el artículo 5.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, en los términos del artículo 6.2, a) y b) de la referida Ley 21/2013, al ser "*una zona de reducida extensión y modificación menor del plan."*

En cuanto a las limitaciones se deberá tener en cuenta que estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo (art. 154.2) y que su vigencia será hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades que correspondan.

Si bien es el Cabildo Insular de La Palma el encargado de ordenar un equipamiento insular como el que nos ocupa mediante el Plan Insular de Ordenación o mediante planeamiento territorial, articulo 98.2 de la LSENP, mencionar que el vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, dada la clasificación como suelo urbano y unos parámetros que no permiten realizar y proyectar las obras mencionadas anteriormente como en adelante explicaremos, dejan en situación legal de consolidación a las edificaciones existentes, régimen jurídico este regulado en el apartado 1 del artículo 160 de la LSENP en donde se admiten cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, *sin que sea admisible el incremento del volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento*.

Una intervención de la importancia y calado que se pretende, debe disponer de un amplio margen de actuación para que el proyecto o proyectos de remodelación de las edificaciones existentes permitan alcanzar de forma suficiente el ambicioso programa funcional que se promueve.

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PARA SU REVISIÓN.

El ámbito de ordenación que nos ocupa, se circunscribe a cuatro (4) parcelas catastrales contiguas situadas en la zona denominada Lomo Centro (La Dehesa) del término municipal de Santa Cruz de La Palma, si bien aparecerán cinco (5) zonas diferenciadas y establecidas en las ficha de ordenacion en función de la clasificación del suelo según el vigente Plan General, concretamente la parcela Nº2 (parcela catastral 38037A002740000SH), dispone de dos

clasificaciones distintas, una superficie de 5.550,74 m² como suelo rustico y otra superficie de 136,90 m² como suelo urbano. En este ámbito de ordenación global, se sitúan dos conjuntos edificatorios que después de remodelados se pretenden convertir en el Complejo Sociosanitario de referencia para la isla de La Palma.

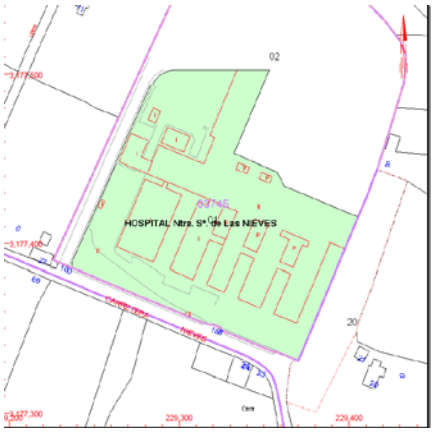
El ámbito de actuación como ya hemos explicado anteriormente, se concreta en cuatro (4) parcelas sitas en Carretera de Las Nieves (LP-101), número 160. Una de ellas, con referencia catastral 9374502BS2797S0001YI, con una superficie de 17.624 m², que actualmente se encuentra ocupada por el Centro de Mayores La Dehesa; otra, con referencia catastral 9374501BS2797S0001BI, una superficie de 18.597 m², ocupada por dependencias del antiguo Hospital General de La Palma; otra con referencia catastral 38037A004000200000SW, superficie de 10.294 m² y adquirida a posterior de las anteriores; y por último la parcela expuesta como ventajosa frente a las demás para albergar el aparcamiento que tiene como referencias catastrales 38037A004002740000SH y 00506700BS27F0001UU, con una superficie de 5.297 m², En total, el ámbito de actuación dispone de una superficie de 51.812 m².

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con lo mencionado en el apartado anterior y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 244 (LSENPC), en relación a la obligación de determinar los titulares de los bienes y

derechos de los terrenos, cuando estemos proponiendo la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable como es el caso, pasamos a continuación a desglosar gráficamente el ámbito, así como al final del presente documento, a anexar la información facilitada por el Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de La Palma, así:

REF.CATASTRAL 9374502BS2797S0001YI



REF. CATASTRAL 9374501BS2797S0001BI

REF. CATASTRAL 38037A004000200000SW

REF. CATASTRAL 38037A004002740000SH

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	CLASE SUELO	TITULAR	CIF	LOCALIZACION	SUP. PARCELA m²	SUP. CONST. m²	SUP. AFECTADA POR EL PROYECTO m²
1	9374502BS2797S0001YI	Urbano	Cabildo Insular de La Palma	P.3.800.002.B	CR LAS NIEVES Nº160	17.624,00	8.772,00	TODA
2	9374501BS2797S0001BI	Urbano	Cabildo Insular de La Palma	P.3.800.002.B	CR LAS NIEVES Nº158	18.597,00	16.578,00	TODA
3	38037A004000200000SW	Urbano	Cabildo Insular de La Palma	P.3.800.002.B	LOMO CENTRO,Pol.4,Par.20	10.294,00	162,00	TODA
4	38037A004002740000SH	Rustico	Particular		LOMO CENTRO,Pol.4,Par.274	5.297,00	213,00	TODA

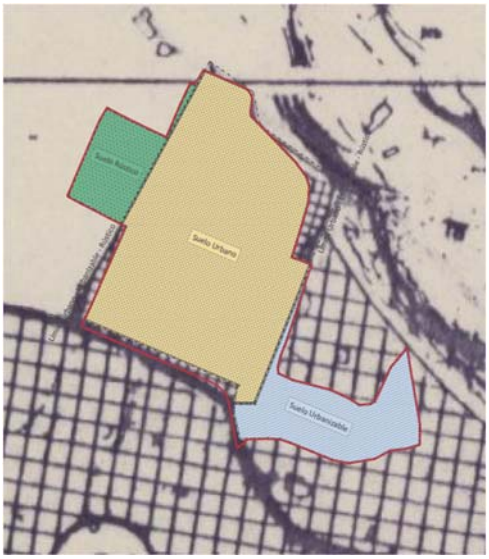
1.4. ANTECEDENTES.

Mediante Resolución 2019/3269 del Consejero-Delegado de Planificación dictada el 29 de Mayo de 2019, notificación CA/00000110/0001/000012750 se resuelve la adjudicación del contrato menor para la redacción de la *"Ordenanza Provisional Insular del Complejo Socio-Sanitario Insular"* a la empresa Iralde Sánchez Sicilia, S.L. con CIF B-38547592.

Como ya se ha mencionado anteriormente y dada la urgencia del tema que no se puede acometer y responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor de planeamiento, se opta por la Ordenanza Provisional Insular prevista en el artículo 154 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias (en adelante LSENP), en este caso por iniciativa del propio Cabildo Insular de La Palma.

Tras el trámite de consulta pública previa realizada desde el día 7 al 20 de mayo de 2019, a través del portal web y de la sede electrónica del Cabildo Insular de La Palma, a los efectos de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, no consta la presentación en tiempo y forma de opinión alguna en el trámite de consulta reseñado.

A título meramente informativo y como referencia decir que según el PGO vigente en el municipio de Santa Cruz de La Palma, gran parte del ámbito de actuación (32.355 m²) se encuentra clasificado como Suelo Urbano y calificado como Sistema General de Equipamiento, todo ello como se desprende de la Cedula Urbanística facilitada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, a excepción del suelo situado al Este clasificado como suelo urbanizable y otra parcela situada al Oeste, destinado al aparcamiento que no fue incluido en la presente Cedula Urbanística, con categoría de Suelo Rustico Potencialmente Productivo Agrícola, equivalente según la DT tercera de la LSENPC a suelo rustico de protección económica, subcategoría de protección agraria y que se recategoriza como suelo rustico de protección de infraestructuras , así:



1. PLANEAMIENTO. 1.5

Se informa respecto del Plan General Municipal de Ordenación Urbana del municipio, aprobado definitivamente con modificaciones, según Orden de 14 de julio de 1.988 de la Consejería de Política Territorial (B.O.C. nº 97 de 1 de Agosto). Se toma conocimiento de las modificaciones y se aprueba definitivamente su Texto Refundido mediante Orden de 15 de Noviembre de 1990 de la Consejería de Política Territorial (B.O.C. Nº 149 de 30 de Noviembre). Entra en vigor con la publicación de sus Normas Urbanísticas en el BOP de S/C de Tenerife Nº 86 del día 17 de julio de 1992.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Según el plano 3-1 de Clasificación del Suelo y conforme se puede comprobar en el plano que se adjunta a este informe se deduce que la mayor parte del ámbito del Sistema General Insular de Dotación Sociosanitaria se encuentra clasificado como ***SUELO URBANO****; concretamente todo el espacio ocupado por las edificaciones y espacios libres colindantes correspondientes a la Residencia de Pensionistas y al antiguo Hospital General de La Palma incluyendo las edificaciones que se ejecutaron para su ampliación y que se dejaron en construcción. El resto del suelo se halla clasificado como* ***SUELO URBANIZABLE****.*

3. CATEGORIZACIÓN.

De acuerdo al plano nº 6-2 de Sistemas Generales y Calificación del Suelo, la parcela clasificada como suelo urbano se encuentra categorizada como Sistema General Comarcal (equipamiento localizado). Conforme se establece en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas, se establece la siguiente ordenación pormenorizada:

A) Condiciones de volumen. 1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen correspondientes al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85, ambos inclusive, en las condiciones reguladas para la Z.R.S.E. en el artículo 89, excepto la ocupación que podrá alcanzar el 60%, con una altura máxima de tres plantas.

B) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. Es, en cada caso, el del equipo que da nombre a la zona. No obstante, se admiten otros usos de equipo en cuanto ello no produzca alteraciones sustanciales, en las previsiones globales establecidas.

2. Usos compatibles. Se admiten el de vivienda, oficina, almacén y garaje, en cuanto vayan ligadas al uso principal.

El resto de suelo urbanizable tiene la Categoría de NO PROGRAMADO y el uso global residencial. Con relación a esta clasificación de suelo se deberá atender a la suspensión regulada en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. OBSERVACIONES.

Como información complementaria a esta cédula, exponer que a principios del año 1993 se instruye expediente de solicitud de licencia municipal de obras para la ejecución del proyecto denominado AMPLIACIÓN DEL HOSPITAL "NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES" FASE 0. Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de 12 de mayo de 1993 se otorga la citada licencia. Se adjunta a este informe copia del expediente administrativo.

Santa Cruz de La Palma, a 25 de noviembre de 2019

En definitiva, el aprovechamiento edificatorio de la parcela dotacional queda regulada por el artículo 92 de las Normas Urbanísticas del PGO para el ámbito de suelo urbano, estableciendo la tipología de edificación abierta con una máxima ocupación del 60 % y tres plantas de altura. De acuerdo con ello el coeficiente de edificabilidad se estima en 1,8 m²c/m²s lo que hace una edificabilidad total dentro de la parcela de 58.239 m²c. La edificabilidad establecida es suficiente amplia para el desarrollo del programa funcional que se pretende implantar.

EDIFICACION EXISTENTE

Centro de Mayores La Dehesa…….10.179,87 m²c.

Edificio Alzheimer…….3.569,60 m²c.

Antiguo Hospital de La Palma…….1.823,01 m²c.

Bloque Este (4 plantas de ampliación) …….4.864,92 m²c.

Viviendas……...234,00 m²c.

Vivienda parcela aparcamiento……213,00 m²c.

TOTAL……30.884,39 m²c.

La ocupación de las parcelas con la actual edificación, no sobrepasa el 28,46%. Sin embargo, la edificación existente correspondiente al Centro de Mayores La Dehesa, dispone de una altura de 5 plantas sobre rasante, dos más de las 3 permitidas por el PGO vigente, así como el módulo Este del antiguo hospital.

De acuerdo con ello, y conforme lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENP) y al tratarse de edificaciones existentes el 15 de mayo de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, encontrarse situadas en suelo urbano, y no caben medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (es más que probable que estas edificaciones contaron en su día con los títulos habilitantes correspondientes), se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

El Plan Insular contempla la implantación de un Centro Socio-Sanitario de carácter estratégico insular dentro de la zona D3.1 “Área especializada de infraestructuras y equipamientos”. Colindante a dicha zona se encuentra una zona C2.2 “Interés Agropecuario apta para actividades de interés general” (AIG), clasificada como suelo rústico por el PGO, que se pretende anexar a la zona D3.1 mencionada, con el objetivo de ampliar el ámbito destinado al mejor desarrollo de las necesidades presentes y futuras de dicho Centro.

La ordenación debe atender a las condiciones ambientales establecidas en el artículo 252.5 de las Normas del PIOLP, así:

5. Los planes y proyectos que desarrollen áreas especializadas de infraestructuras y equipamientos deberán atender a las siguientes condiciones ambientales y en nuestro caso a:

> b) Los estudios ambientales, si procede, considerarán la eventual afectación, directa o indirecta, sobre espacios de interés natural, con especial atención a la flora, fauna, las zonas de interés de nidificación y el paisaje.
>
> c) Se procurará la integración paisajística del perímetro de la actuación, especialmente en relación a la visibilidad desde la red viaria (mediante arbolado, disposición de roquedo simulando colada basáltica, cromatismo de los edificios y cerramientos, etc.).
>
> d) Se procurará la correcta ordenación de las instalaciones previstas en el entorno rústico y natural (construcciones, aparcamientos, etc.), en relación a los principales valores naturales y paisajísticos, así como las infraestructuras modulares de gestión de

residuos y aguas residuales para prevención de vertidos y contaminación de suelo y acuíferos.

Una vez tenidas en cuenta, todas y cada una de las cuestiones planteadas anteriormente, el documento de "Proyecto de Ordenanza Provisional Insular", junto con el IAE correspondiente, han sido sometidos al procedimiento establecido en el articulo 154 de la Ley 4/2017, esto es, a la formulación del correspondiente informe ambiental estratégico, por la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, según la cual, mediante el Acuerdo de fecha 11 de Febrero de 2022, se determina que la Ordenanza Provisional Insular del Complejo Socio-Sanitario Insular, no debe someterse al procedimiento de evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, ya que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas y condiciones establecidas en el documento ambiental las consideraciones técnicas del presente Informe de Impacto Ambiental. (SE ANEXA COMO APARTADO 7.1 DE ESTA MEMORIA INFORMATIVA).

Así mismo, se ha realizado el correspondiente tramite de audiencia por un periodo de diez (10) días hábiles, del 3 de marzo al 16 de marzo, mediante anuncio del Miembro Corporativo Delegado de Ordenación del Territorio de fecha de 2 de marzo de 2022, publicado en el portal web del Cabildo Insular de La Palma, no constando que se hayan presentado aportaciones o alegaciones con respecto al citado expediente.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El Cabildo Insular de La Palma identifica la problemática social derivada del envejecimiento previsible de la población, que hace necesario ampliar el número de plazas residenciales, plazas hospitalarias geriátricas y en general, ligadas en general a personas mayores de 65 años en la Isla de La Palma.

Para ello es preciso garantizar la ejecución de las dotaciones que cubran las necesidades planteadas a día de hoy, optimizando los recursos edificados e infraestructuras de servicios existentes, además del aumento de la dotación de aparcamientos (ya que frente a las aproximadamente 86 plazas existentes en la actualidad, se plantea la dotación de unas 145 plazas) y la posibilidad ejecutar, en el futuro, nuevas dotaciones y/o edificaciones destinadas al uso socio-sanitario del ámbito objeto de ordenación.

Se adjunta, como Anejo 3, el informe de la Consejería de Servicios Sociales, Educación, Sanidad y Artesanía del Cabildo Insular de La Palma donde se estudia la evolución demográfica de la isla y se argumenta la necesidad de ampliar el número de instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de las personas con la problemática planteada, exponiéndose a continuación, de forma resumida, los aspectos fundamentales de dicho documento:

- El incremento poblacional provincial hasta el año 2029 será el 3,2% para el conjunto de la población, el 43,3% para la franja de edad 65 a 75 años, el 42.5% en la de 76 a 85 años y el 100.1% en la franja de edad de 86 y más años.

- A nivel insular, el incremento poblacional total será del 4%, pero el de la población mayor de 65 años alcanzará el 8%. Cuando se realiza el análisis por tramos de edad de las personas mayores, el número de individuos de más de 85 años se incrementará un 22%, población susceptible de uso de plaza residencial. Este tramo de edad, en términos absolutos, alcanzará las 2.545 personas en el año 2019, frente a las 2080 personas que en la actualidad tienen más de 85 años.

- Tomando como referencia los padrones municipales se observa que los municipios palmeros que cuentan actualmente con mayor número de personas mayores son Los Llanos de Aridane, Santa Cruz de La Palma, El Paso, Breña Alta, San Andrés y Sauces y Tazacorte, siendo Barlovento, Garafía, San Andrés y Sauces, Tazacorte y Tijarafe los que han sufrido una mayor intensidad de envejecimiento de población en los últimos años.

- La distribución territorial de plazas residenciales en el territorio insular se produce de la siguiente manera:

Plazas residenciales en los municipios de La Palma	
LA PALMA	349
Garafía	19
El Paso	0
Puntagorda	28
Tazacorte	14
Tijarafe	0
Los Llanos de Aridane	12
Fuencaliente	17
Villa de Mazo	12
Breña Alta	26
Breña Baja	0
Santa Cruz de La Palma	180
Barlovento	0
Puntallana	25
San Andrés y sauces	16

Fuente: Servicio de Acción Social

Zona de influencia de S. C. de La Palma: S.C. de La Palma, Mazo, Fuencaliente, Breña Alta, Breña Baja, Barlovento, Puntallana, San Andrés y Sauces		
	Plazas	Cobertura
Población mayor de 65 años	247	2,8%
Población mayor de 75 años		5,8%

Zona de influencia de Los Llanos de Aridane: Garafía, Los Llanos de Aridane, El Paso, Puntagorda, Tazacorte y Tijarafe		
	Plazas	Cobertura
Población mayor de 65 años	102	1,3%
Población mayor de 75 años		2,9%

- Respecto a la planificación de la cobertura de plazas residenciales en la isla, si se aplica la cobertura actual de plazas a la población proyectada para el año 2019 el aumento del número de plazas necesarias para mantener la cobertura será de 6 si se toma como referencia de cálculo a la población mayor de 65 años, y de 38 si se toma de referencia a la población de más de 75 años.

El objeto de la ordenación planteada es acomodar urbanística y jurídicamente en el ámbito delimitado el equipamiento social descrito en párrafos anteriores. Para ello, la ordenanza insular provisional que nos ocupa, establecerá las determinaciones necesarias relativas a los parámetros urbanísticos propios de una ordenanza, así edificabilidad máxima, ocupación máxima, alturas máximas, retranqueos mínimos, etc. en definitiva los criterios objetivos que forman parte de la normativa urbanística de un suelo urbano con ordenación pormenorizada.

La redacción de los cambios descritos, cuya finalidad última es que sea incorporada definitivamente y en un plazo máximo de dos años, al Plan Insular de Ordenación como equipamiento insular.

La presente Ordenanza Provisional Insular parte del criterio de que la ordenación urbanística del suelo ha de resolver y atender, como objetivo básico y criterio general, y con la necesaria flexibilidad y agilidad, las necesidades de índole espacial y funcional para la implantación de las instalaciones y servicios, en este caso, que se demandan como actividades socio-sanitarias y aquellas relacionadas con el bienestar social.

La conveniencia y oportunidad de su formulación, deriva de la necesidad de aumentar la capacidad de prestar asistencia, alojamiento y otros servicios a personas de más de 65 años, conforme a los argumentos expuestos en el primer apartado y en el Anejo 3 del presente documento, así como completar la urbanización interior del sector.

El resultado de la presente Ordenanza Provisional Insular será, por tanto, la ordenación de un ámbito capaz de albergar un equipamiento socio-sanitario que dé respuesta a las necesidades presentes y futuras, relacionadas con dicho uso a nivel insular.

1.6. ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Como ya hemos mencionadas, el documento de "Proyecto de Ordenanza Provisional Insular", junto con el IAE correspondiente, han sido sometido al procedimiento establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, esto es a la formulación del correspondiente informe ambiental estratégico, por la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, así mismo, se ha realizado el correspondiente trámite de audiencia por un periodo de diez (10) días hábiles, del 3 de marzo al 16 de marzo, mediante anuncio del Miembro Corporativo Delegado de Ordenación del Territorio de fecha de 2 de marzo de 2022, publicado en el portal web del Cabildo Insular de La Palma, no constando que se hayan presentado aportaciones o alegaciones con respecto al citado expediente. En este procedimiento se ha determinado que la ALTERNATIVA 3 es la seleccionada para proceder a la aprobación inicial de la misma. (SE ANEXA COMO APARTADO 7.1 DE ESTA MEMORIA INFORMATIVA).

Todo ello de acuerdo con los siguientes criterios:

-Ordenar la zona D3.1 establecida en el PIOLP como zona OT D3.1 "Área de Especialización de infraestructuras y equipamientos" ampliada hacia el oeste, en concreto, terrenos actualmente zonificados como zona C2.2 "Interés Agropecuario apta para actividades de interés general" con el objeto de ampliar el ámbito de manera que pueda absorber la ampliación de dotaciones y servicios que sean necesarios y/o que estén relacionados con el uso socio-sanitario del mismo.

-Se ha de establecer una ordenación, conforme establece la LSENPC respecto a los equipamientos supramunicipales, que posibilite materializar las necesidades planteadas y que se demandan en cuanto a la mejora y ampliación del equipamiento existente y, que se han de desarrollar en el ámbito de actuación, al tiempo que optimizar los recursos edificados existentes, así como sus infraestructuras, incluyendo en las mismas, el aumento de dotación de aparcamientos.

Debemos de considerar que toda actuación que se produzca tras la aprobación de la presente Ordenanza va a actuar sobre un espacio ya modificado, al que se pretende dar la cualificación necesaria y las pautas de ordenación para esta zona, atendiendo a las previsibles demandas y exponiendo que la solución propuesta se define con la alternativa considerada como la más viable y donde estas estructuras respondan a parámetros de optimización y viabilidad, dentro de las distintas alternativas propuestas.

También debemos tener en cuenta sobre el análisis de alternativas del Documento Ambiental Estratégico. En primer lugar, debe recordarse que la Alternativa Cero desapareció en la

evaluación de planes y programas con la Ley 21/2013 aunque se mantiene como tal para el caso de los proyectos sometidos a impacto ambiental (artículo 35.1.c y artículo 45.1.c de la Ley 21/2013). En el caso de la evaluación de planes y programas, la alternativa cero ha sido sustituida por "los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa" (apartado 2 del anexo IV de la Ley 21/2013). Carece de sentido que el Documento Ambiental Estratégico incluya ahora un apartado 16 sobre la "probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa" y otros sobre la Alternativa Cero. Por lo que la Alternativa Cero no se contemplará.

Teniendo en cuenta que el uso está definido por el PIO^{LP} y que la urbanización está muy condicionada por los viarios interiores e infraestructuras existentes que no justifican operaciones de renovación, se han planteado cuatro alternativas para la ordenación de volúmenes del ámbito estudiado que va distribuyendo los aprovechamientos en cuatro niveles.

De manera resumida y antes de desglosar la ordenación propuesta (Alternativa 3) como la que se adapta en mayor medida a la consecución de los objetivos generales y específicos y al mismo tiempo, se encuentra en equilibrio con los posibles efectos ambientales negativos sobre el medio, determinamos:

La mencionada ordenación propuesta (alternativa 3) plantea consolidar las edificabilidades existentes, manteniendo en unos casos y aumentando en otros, los parámetros de ocupación actuales y aumentando siempre la edificabilidad de todas las unidades de ordenación, alcanzando una edificabilidad neta de 54.288,44 m², para poder permitir ampliar las instalaciones de acuerdo con las necesidades a día de hoy, con un edificio para cocina central, un centro de instalaciones, un edificio para suministro de gases medicinales (oxigeno) y la ampliación del actual Centro de Mayores La Dehesa, así como el resto de demandas que puedan surgir a futuro en el desarrollo de necesidades funcionales del CSS.

Además, se ordena una parcela zonificada como C2.2 "Interés agropecuario AIG" del PIOLP con el objeto de destinarla a **aparcamientos en superficie, espacios libres y a la implantación de nuevas instalaciones o servicios tanto en las edificaciones existentes como de nueva planta** que sean precisas y/o estén relacionadas con el uso socio-sanitario. Así, se categorizará la misma como suelo rústico de protección de Infraestructuras (SRPI) acorde con el artículo 34.d) de la Ley 4/2017 y se establecerán los parámetros necesarios para posibilitar el destino ante dicho.

También se ordenarán los terrenos incluidos en la zona D3.1 que están categorizados como urbanizable, para posibilitar la implantación de dotaciones y servicios, bien en las edificaciones existentes como de nueva plata, que sean precisos y/o estén relacionados con el uso socio-sanitario y, además, una amplia zona de espacios libres, para lo que se establecerán los parámetros necesarios para posibilitar el destino ante dicho.

A continuación, pasamos a describir dicha ordenación (alternativa 3), así:

1.**6.1.- ORDENACION PROPUESTA (ALTERNATIVA 3)**

En propuesta, se plantea una ordenación en la que en todas las parcelas, es decir en las cinco unidades de ordenación que una vez ordenado el ámbito, quedara zonificado como D3.1, se incrementa la edificabilidad, sean las dos urbanas (CSS-Ur-EA-1 y CSS-Ur-EA-2), la urbanizable (CSS-Uz-EA) o la rústica (CSS-Rpi-EA), actualmente RUSTICO Potencialmente Productivo Agrícola, equivalente según la DT tercera de la LSENPC a suelo rustico de protección económica, subcategoría de protección agraria y que se recategoriza como suelo rustico de protección de infraestructuras. En este último se prevé el emplazamiento de una dotación de aparcamientos tan necesaria para el CSS, así como la posibilidad de albergar dotaciones y servicios, que sean precisos y/o estén relacionados con el uso socio-sanitario, acorde con el artículo 34.d). de la Ley 4/2017.

En el suelo URBANIZABLE situado al este (CSS-UZ-EA), se utiliza parte de dicho suelo para ordenar mediante un nudo de circulación, el acceso a dicha parcela como al interior del CSS en su conjunto, salvando las barreras de accesibilidad de la parte alta y la parte baja o suelo urbanizable. Se ordenará, además, para posibilitar la implantación de dotaciones y servicios, bien en las edificaciones existentes como de nueva plata, que sean precisos y/o estén relacionados con el uso socio-sanitario, y además, una amplia zona de espacios libres, para lo que se establecerán los parámetros necesarios para posibilitar el destino ante dicho.

Se establece unas alturas reguladoras máximas coincidentes con las alturas de las edificaciones existentes y unos parámetros de ocupación y coeficiente de edificabilidad que consiguen que todo el conjunto edificatorio del CSS se ajuste a la ordenación definida por la ordenanza permitiendo incluso unos márgenes más que suficientes para su ampliación a futuro. Con todo ello, se alcanza una edificabilidad neta máxima de 54.288,44 m²c que estimamos suficientes para las previsiones de crecimiento del CSS. Para la parcela situada en suelo rústico y considerando la posible ampliación de las instalaciones o servicios del CSS, se proyecta la creación de aparcamientos al servicio del CSS, se le asigna una ocupación máxima del 60 %, una altura reguladora máxima de 2 plantas y un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²c/m²s lo que permite alcanzar una edificabilidad neta de 3.330,44 m²c y en consecuencia una capacidad de parking suficiente. A la parcela clasificada como urbanizable (CSS-Uz-EA), se le asigna una edificabilidad neta de 9.385,64 m² que permitirá cubrir un imprevisto en materia sociosanitaria de apoyo a la infraestructura existente (equipamiento).

A la parcela con clasificación urbanística de suelo urbano y donde se sitúa la Residencia de Mayores se le asigna una edificabilidad neta de 18.211,39 m²c que permite casi duplicar la edificabilidad de la infraestructura existente. Para completar su ordenación se le asigna una ocupación del 40 % que supera con creces la ocupación del edificio existente (11,31 %) pero que permitiría abordar las actuaciones inminentes mencionadas anteriormente como son cocina central, un centro de instalaciones, un edificio para suministro de gases medicinales (oxigeno) y

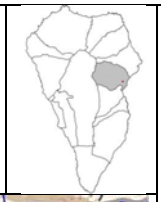
la ampliación del Centro de Mayores La Dehesa; y una altura reguladora coincidente con la que tiene la edificación, 5 plantas. Como quiera que la ocupación y alturas máximas permiten una edificabilidad excesiva en la parcela, se le asigna un coeficiente de edificabilidad que acota la máxima edificabilidad neta a materializar en la parcela, 1,00 m²c/m²s.

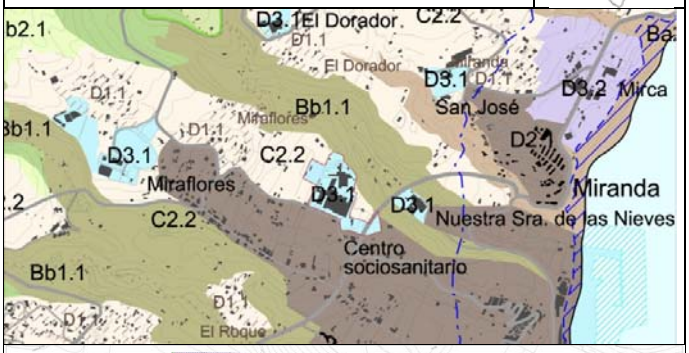
Para la parcela de suelo urbano (CSS-Ur-EA-1) que ocupará el Nuevo Hospital de Ntra. Sra. de Los Dolores, Centro de Alzheimer y Escuela de Enfermería, la cuota de ocupación se aumenta hasta el 70 %, toda vez que las edificaciones existentes tienen una cuota del 67,16 %, y la altura reguladora máxima asignada coincide con la altura del ala este y que se eleva a 4 plantas. Igual que en la otra parcela urbana se le asigna un coeficiente de edificabilidad, 1,60 m²c/m²s que acota el margen de crecimiento de la infraestructura existente permitiendo una edificabilidad neta máxima de 23.360,97 m²c. Las edificaciones existentes disponen de una superficie construida de 20.257,52 m²c.

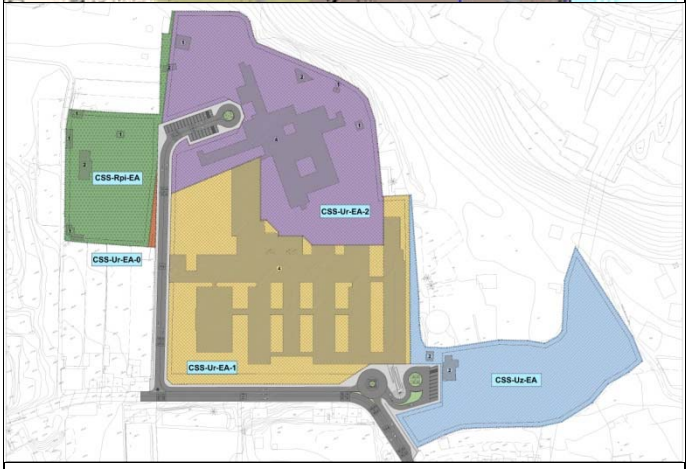
FICHA DE ORDENACIÓN

AE DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS - COMPLEJO SOCIO SANITARIO INSULAR

DATOS GENERALES
Zona OT: D3.1-Área especializada de Infraestructuras y equipamientos
Superficie: 5,21 ha.
Municipio: Santa Cruz de La Palma
Sistema funcional: Este







DESCRIPCIÓN
Actuación que contempla la reserva de suelo y ordenación pormenorizada para la implantación del Área de Infraestructura y Equipamientos denominada Complejo Socio Sanitario Insular.

Limitaciones de Uso:
Se admite el uso socio-sanitario y compatibles complementarios definidos en el artículo 41 de la presente ordenanza, para cualquiera de los ámbitos zonificados como (CSS-Ur-EA-1; CSS-Ur-EA-2; CSS-Ur-EA-0; CSS-Uz-EA; y CSS-Rpi-EA), sin otra limitación que los parámetros y condiciones generales de la edificación, tipologías e intensidades establecidos para cada una de las calificaciones de suelo señaladas.

CONDICIONES
Clases y Categorías de suelo
Según la clasificación vigente en materia urbanística, el ámbito de la ordenanza se encuentra clasificado en Urbano, Urbanizable y Rústico.
Instrumento de desarrollo
Desarrollo mediante proyectos que definan cada una de las edificaciones e infraestructuras que albergan el programa funcional del complejo.
Uso principal:
Equipamiento socio sanitario (uso equivalente a los definidos en el artículo 276.3.b) del PIOLP denominados socio-asistenciales). Este puede comprender todas las dotaciones y servicios necesario para su desarrollo como pueden ser: aparcamientos, seguridad, viviendas de guarda y mantenimiento, oficinas, hostelería, comercial, almacenes y garajes.
Usos complementarios
1. Equipamiento docente relacionado con los usos sociales, sanitarios y/o asistenciales.
2. Infraestructuras de servicios que sean necesarias para el desarrollo de los usos a implantar.
Usos prohibidos:
Los no citados en los apartados anteriores.
Condiciones Particulares
CSS-Ur-EA-1
Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS y compatibles complementarios.
Tipología).....Edificación Abierta (EA)
Superficie parcela.....14.600,60 m²s
Ocupación máxima.....(70,00%) 10.220,42 m²s
Volumen - Edificabilidad máxima.....(1,60 m²c/m²s) 23.360,97 m²c
Altura reguladora máxima ..... 5 plantas
Retranqueos mínimos: .....Según planos de ordenación
CSS-Ur-EA-2
Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS y compatibles complementarios.
Tipología:.....Edificación Abierta (EA)
Superficie parcela.....18.211,39 m²s
Ocupación máxima.....(40,00%) 7.284,56m²s
Volumen - Edificabilidad máxima.....(1,00 m²c/m²s) 18.211,39 m²c
Altura reguladora máxima ..... 5 plantas
Retranqueos mínimos: .....Según planos de ordenación
CSS-Ur-EA-0
Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS y compatibles complementarios.
Tipología:..... Parcela no edificable
Superficie parcela.....136,90 m²s
Ocupación máxima.....(0,00%) 0,00 m²s
Volumen - Edificabilidad máxima..... (0,00 m²c/m²s) 0,00 m²c
Altura reguladora máxima ..... 0 plantas
Retranqueos a linderos: ..... no se contemplan
CSS-Uz-EA
Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS y compatibles complementarios.
Tipología:.....Edificación Abierta (EA)
Superficie parcela.....9.385,64 m²s
Ocupación máxima.....(50,00%) 4.692,82 m²s
Volumen - Edificabilidad máxima.....(0,50 m²c/m²s) 4.692,82 m²c
Altura reguladora máxima ..... 2 plantas
Retranqueos a linderos: .....Según planos de ordenación
CSS-Rpi-EA
Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS y compatibles complementarios.

	Tipología: .....Edificación Abierta (EA) Superficie parcela.....5.550,74 m²s Ocupación máxima.....(60,00%) 3.330,44 m²s Volumen - Edificabilidad máxima.....(0,30 m²c/m²s) 1.665,22 m²c Altura reguladora máxima ..... 2 plantas Retranqueos a linderos: .....Según planos de ordenación Condiciones Ambientales:.....Artículo 43 de la ordenanza

1.7. ANÁLISIS DE INTEGRACION PAISAJISTICA (Art.140.3 de la Ley 4/2017).

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para el estudio de integración paisajística debemos considerar que no existen dos paisajes iguales, y en una isla como La Palma, isla volcánica, el paisaje depende de la interacción entre las estructuras volcánicas, los sistemas morfogenéticos subáereos, la acción del mar y sobre todo la acción del hombre a lo largo de toda su existencia en la isla. De esta forma, geomorfología, geología, paisajes vegetales y la mano del hombre se imbrican sobre el territorio, haciendo imposible su análisis por separado y es precisamente esta imbricación la que otorga singularidad a un paisaje.

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para ello, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

-Volumen, escala, altura: Teniendo en cuenta todos los factores de emplazamiento y situación, la actuación propuesta no supone ningún cambio respecto a la situación anterior.

-Textura y cromatismo: No se introducen cambios respecto del planeamiento vigente en las regulaciones normativas que afectarían a los materiales o al color de las edificaciones o del entorno.

-Ocultación: La actuación propuesta no supone un cambio en lo relativo a ocultación de los recursos paisajísticos de interés, ya que no se encuentra ninguno en el ámbito del estudio.

Así, con estas breves apreciaciones debemos considerar:

1. En la zona de estudio podemos apreciar como los componentes bióticos y abióticos del paisaje han sido alterados desde tiempos anteriores a la conquista de la isla, hecho contrastable ya que, se trata de una zona con un clima benévolo y con fuentes de agua cercanas, por lo que el terreno natural dista mucho de lo que en su día pudo haber sido, encontrándonos hoy en día con un núcleo de población diseminado y un lugar que en un pasado fue de visita obligada para todos los palmeros que quisieran recibir asistencia sanitaria. Así, los componentes naturales, históricos, culturales, arquitectónicos, urbanísticos ya sean públicos o privados son elementos

constituyentes de una determinada identidad urbana variada y singular para cada zona. Hecho tal que nos va a determinar el tipo de paisaje en el cual nos encontramos cuyo componente principal está dominado por el componente antrópico.

2. Nos encontramos en un lomo, un interfluvio con alto grado de antropización, que es continuación de las laderas de Cumbre Nueva antes de finalizar en un acantilado activo en su contacto con el mar. Sobre él existen núcleos de población caracterizados por la irregularidad y la dispersión, alternando con cultivos subtropicales y bancales abandonados. En la totalidad de la parcela, existen antiguas construcciones que hoy en día son utilizadas, como es la residencia de mayores o el antiguo hospital general, el cual alberga actualmente la escuela de enfermería, quedando gran parte de la edificación vacía y sin uso por su precario estado, siendo objeto de parte de esta OPI el poder dar pie al uso de estas infraestructuras, mediante la mejora e incorporación de nuevas.

3. Es importante tener en cuenta las variaciones en el paisaje ya que, aunque se trate de un paisaje urbano dominado por el componente antrópico la percepción e identidad del mismo también varia cuando se realizan cambios sobre el mismo. De esta manera, la valoración que se tiene de estos espacios es baja debido en buena parte a los bajos estándares de superficies de espacios libres, especialmente de parques y de baja densidad de arbolado en los espacios públicos. La relación entre la calidad ambiental y la calidad cultural nos establece que nos encontramos ante una zona con una Calidad Ambiental Muy Baja, donde además el índice de Artificialidad, que determina el peso de la componente antrópica en el paisaje es Muy alto.

Por lo tanto, una vez sea llevada a cabo la OPI se producirá inexorablemente la aparición de una nueva construcción, donde además debemos destacar la parte positiva de que una infraestructura en abandono vuelva a tomar relevancia e importancia en el contexto insular.

En el caso de no llevarse a cabo la OPI y que pararan las actividades en la parcela, por la falta de acondicionamiento y del desarrollo de las infraestructuras necesarias, el impacto será considerablemente superior a lo ya existente y será necesarios realizar un proyecto acorde para su desmantelamiento.

Debemos considerar que la capacidad de absorción visual, haciendo referencia a la posibilidad del terreno para enmascarar la alteración, conservando su integridad visual o la aptitud del territorio para admitir cambios sin notable quebranto de sus aspectos visuales, es alta, como consecuencia del entorno donde se encuentra.

Debido a lo anteriormente expuesto, debemos considerar para el desarrollo propuesto analizar desde una doble vertiente el punto de vista paisajístico. Y es que, la eliminación del aspecto abandonado que actualmente presenta el antiguo Hospital va a incidir positivamente en el paisaje local, no así la eliminación del espacio libre, que debe entenderse como negativo.

En todo caso, el paisaje creado con la presencia de las nuevas edificaciones de carácter terciario y los espacios verdes resultará armonioso en el entorno en el que se inscriben los terrenos y por tanto más recientes, más modernos y supuestamente mejor integradas.

1.8. TRAMITACIÓN.

Normas aplicables:

- LSENPC (Ley 4/2017, de 13 de julio)
- Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental (LEA)
- Reglamento Orgánico de gobierno, administración y funcionamiento del Excmo. Cabildo Insular de La Palma (RO) (BOP nº33, de 16 de marzo de 2018).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno
- Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y de acceso a la información pública
- Ley 8/2015, de 1 de abril, de cabildos insulares
-

Procedimiento:

1.- Publicación de la Consulta pública previa (art. 133.1 LPACAP) a la elaboración del proyecto de Ordenanza a través del portal web del Cabildo en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

2.- OPCIÓN A: Presentan opiniones en plazo de consulta previa:

a) Informe técnico-jurídico de respuesta sobre las opiniones a tener en cuenta para la elaboración del proyecto de ordenanza.

b) Resolución del Miembro Corporativo Delegado de Planificación disponiendo la incorporación de la consulta y del informe al proyecto de ordenanza y se tengan en cuenta para redacción del proyecto de ordenanza.

c) Notificación de dicha Resolución al equipo redactor.

OPCIÓN B: No presentan opiniones en plazo de consulta previa:

El equipo redactor conforme al contrato entregará documentación del punto 4.

3.- Acuerdo de Consejo de Gobierno Insular-CGI cuyo pronunciamiento será:

Incoar el procedimiento de aprobación de la ordenanza.

4.- Entrega por equipo redactor: Proyecto de Ordenanza y Documento Ambiental Estratégico (DAE). El Cabildo (órgano sustantivo) en caso de no reunir el contenido del art. 29.1 de la LEA, le dará un plazo de 10 días al promotor para subsanar (art. 29.2 LEA).

5.- Informe técnico-jurídico de documentación presentada por equipo redactor

6.- Acuerdo de Consejo de Gobierno Insular cuyo pronunciamiento será:

-Aprobar el proyecto de ordenanza y el DAE.

-Solicitar inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada (art. 29.3 LEA).

-Publicar el texto del proyecto de ordenanza en la sede electrónica-portal de transparencia-portal web

7.- Remisión al órgano ambiental (Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma): documentación (proyecto ordenanza+DAE) y solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada (art. 29.3 LEA).

-El órgano ambiental en su caso, podrá declarar la inadmisión por alguna de las razones del art. 29.4 LEA en plazo de 20 días.

-Si es admitida, dicho órgano ambiental realizará las consultas a las AAPP afectadas y a las personas interesadas en plazo máximo de 45 días hábiles (art. 30.2 LEA). Se podrá suspender plazo si se dan las circunstancias del art. 30.2 2º párrafo, si no tuviera elementos de juicio suficientes:

-Porque no hubiese recibido los informes de las AAPP afectadas que resulten relevantes.

-O porque resultasen esos insuficientes para decidir.

8.- Emisión por la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma del Informe Ambiental Estratégico (plazo de 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la acompañan), art. 31.1 LEA. (Puede acordarse por órgano ambiental que deba someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, art. 31.1,a) LEA).

9.- Decreto del Presidente acordando:

-Tomar conocimiento del Informe Ambiental Estratégico.

-Solicitar informes preceptivos antes de la aprobación inicial

-Remitirlo a equipo redactor a efectos de adecuarse al mismo y presentar el documento de la ordenanza (incluyendo y teniendo en cuenta el contenido de dicho informe) para ser aprobada inicialmente.

10.- Equipo redactor presenta el texto de la ordenanza conforme al contenido del Informe Amb. Estratégico.

11.- Informe técnico-jurídico de adecuación del texto de la Ordenanza conforme a lo ordenado por el Decreto del Presidente.

12.- Dictamen de la Comisión de Planificación y Turismo en la que se proponga elevar a Pleno la aprobación inicial de la ordenanza y publicarlo en la sede electrónica-portal de transparencia-portal web.

13.- Pleno (salvo delegación) que acuerde:

-Aprobación inicial de la ordenanza.

-Someterla a información pública y audiencia a los interesados con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios por plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

-Simultáneamente, publicar el texto de la ordenanza en el portal web del Cabildo con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

-Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

14.- Información pública y audiencia mínimo 30 días.

15.- OPCIÓN A): NO HAY ALEGACIONES:

a) En el caso de no se presentarán reclamaciones ni informes que modificaran el texto aprobado inicialmente, se entenderá definitivamente adoptado el citado texto hasta entonces provisional, extendiéndose por la Secretaría del Pleno certificación acreditativa de la elevación a definitiva de la aprobación inicial, art. 49 último párrafo LBRL.

b) Publicar al no haberse presentado reclamaciones el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza y publicar el texto íntegro de la ordenanza en el BOP, en la sede electrónica y portal web, portal transparencia. (entrará en vigor según lo previsto en el art.70.2 de la LBRL)

c) Remitir certificado de la Secretaría del Pleno elevando a definitiva la aprobación provisional y copia autenticada de la Ordenanza a la Viceconsejería de AAPP del Gobierno de Canarias y a la Subdelegación del Gobierno.

d) Publicación del texto íntegro de la ordenanza con diligencia de entrada en vigor en la sede electrónica-portal transparencia-portal web.

16.- OPCIÓN B): HAY ALEGACIONES:

a) Certificado de la Vicesecretaría de las alegaciones presentadas.

b) Publicación de las alegaciones en sede electrónica y página web-portal de transparencia-portal web

c) Informe técnico-jurídico resolviendo las reclamaciones/sugerencias que se hayan presentado y publicarlo en la sede electrónica-portal de transparencia-portal web.

d) Comisión de Planificación y Turismo resolviendo las reclamaciones/sugerencias.

e) Pleno (salvo delegación) acordando:

-Resolver reclamaciones/sugerencias.

-Remitir notificación del acuerdo plenario a quienes presentaron alegaciones.

-Remitir al equipo redactor para incorporar al texto de la ordenanza las modificaciones derivadas de la resolución de las alegaciones.

f) Entrega por equipo redactor del texto con modificaciones, en su caso.

g) Informe técnico-jurídico para aprobación definitiva.

h) Comisión de Planificación y Turismo en la que se proponga elevar a Pleno la aprobación definitiva de la ordenanza

i) Pleno acordando:

Aprobar con carácter definitivo el texto de la ordenanza.

Publicar dicho acuerdo definitivo con el texto íntegro de la ordenanza en el BOP y tablón de anuncios, entrará en vigor según lo previsto en el art.70.2 de la LBRL.

j) Remisión Acta del Pleno a la Viceconsejería de AAPP del Gobierno de Canarias y a la Subdelegación del Gobierno.

k) Publicación del texto íntegro de la ordenanza con diligencia de entrada en vigor en la sede electrónica-portal transparencia-portal web.

17.- Actuaciones tras entrada en vigor reguladas en art. 129 LPACAP: revisión periódica. ANEJOS

1.9 RESUMEN EJECUTIVO. DELIMITACION DEL AMBITO Y SUSPENSION DE PLAZOS.

De conformidad con lo establecido por el articulo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "3. En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes externos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

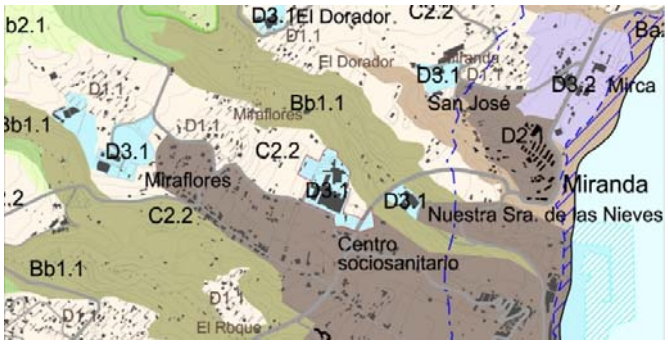
En cumplimiento del citado precepto legal, se incorpora al presente documento, el siguiente RESUMEN EJECUTIVO:

1.9.1 -ÁMBITO DE LA ALTERACION.

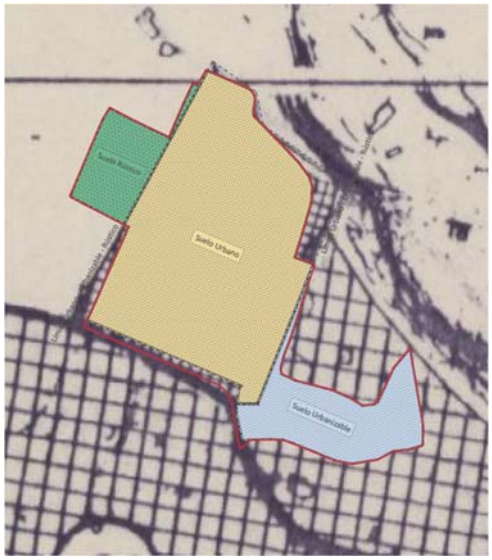
El ámbito de ordenación que nos ocupa, se circunscribe a cuatro (4) parcelas contiguas situadas en la zona denominada Lomo Centro (La Dehesa) del término municipal de Santa Cruz de La Palma, donde se hallan construidas dos conjuntos edificatorios que después de remodelados se pretenden convertir en el Complejo Sociosanitario de referencia para la isla de La Palma.

Esas cuatro (4) parcelas se sitúan en la Carretera de Las Nieves (LP-101), número 160. Una de ellas, con referencia catastral 9374502BS2797S0001YI, con una superficie de 17.624 m², que actualmente se encuentra ocupada por el Centro de Mayores La Dehesa; otra, con referencia catastral 9374501BS2797S0001BI, una superficie de 18.597 m², ocupada por dependencias del antiguo Hospital General de La Palma; otra con referencia catastral 38037A004000200000SW, superficie de 10.294 m² y adquirida a posterior de las anteriores; y por último la parcela expuesta como ventajosa frente a las demás para albergar el aparcamiento que tiene como referencias catastrales 38037A004002740000SH y 00506700BS27F0001UU, con una superficie de 5.297 m², En total, el ámbito de actuación dispone de una superficie de 51.812 m².

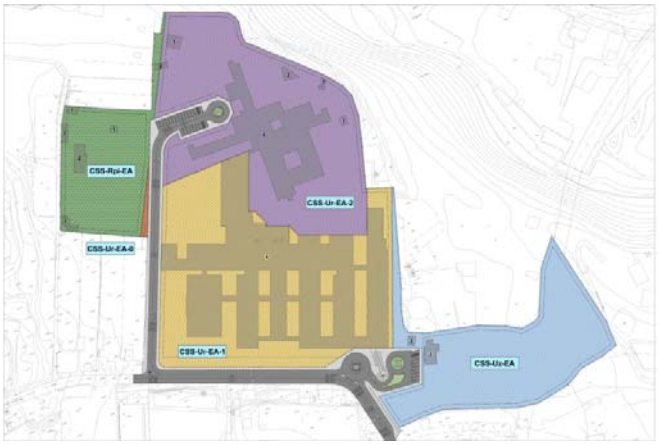
Se pretende regular el aprovechamiento edificatorio de la parcela dotacional, actualmente regulado por el artículo 92 de las Normas Urbanísticas del vigente PGO para el ámbito de suelo urbano, estableciendo la tipología de edificación abierta con una máxima ocupación del 60 % y tres plantas de altura. De acuerdo con ello el coeficiente de edificabilidad se estima en 1,8 m²c/m²s lo que hace una edificabilidad total dentro de la parcela de 58.239 m²c. La edificabilidad establecida es suficientemente amplia para el desarrollo del programa funcional que se pretende implantar.



PIOLP



P. GENERAL DE ORDENACION DE S/C DE LA PALMA



ORDENACION DEL CSS

1.9.2 -ALCANCE DE LA ALTERACION.

CONDICIONES

Clases y Categorías de suelo: Según la clasificación vigente en materia urbanística, el ámbito de la ordenanza se encuentra clasificado en Urbano, Urbanizable y Rústico.

Instrumento de desarrollo: Desarrollo mediante proyectos que definan cada una de las edificaciones e infraestructuras que albergan el programa funcional del complejo.

Uso principal: Equipamiento socio sanitario (uso equivalente a los definidos en el artículo 276.3.b) del PIOLP denominados socio-asistenciales). Este puede comprender todas las dotaciones y servicios necesario para su desarrollo como pueden ser: aparcamientos, seguridad, viviendas de guarda y mantenimiento, oficinas, hostelería, comercial, almacenes y garajes.

Usos complementarios: **1.** Equipamiento docente relacionado con los usos sociales, sanitarios y/o asistenciales. **2.** Infraestructuras de servicios que sean necesarias para el desarrollo de los usos a implantar.

Usos prohibidos: Los no citados en los apartados anteriores.

Condiciones Particulares

CSS-Ur-EA-1

Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS

-Tipología): Edificación Abierta (EA)

-Superficie parcela: 14.600,60 m²s

-Ocupación máxima: (70,00%)…10.220,42 m²s

-Volumen - Edificabilidad máxima: (1,60 m²c/m²s) 23.360,97 m²c

-Altura reguladora máxima: 5 plantas

-Retranqueos mínimos: Según planos de ordenación

CSS-Ur-EA-2

Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS

-Tipología: Edificación Abierta (EA)

-Superficie parcela: 18.211,39 m²s

-Ocupación máxima: (40,00%)…7.284,56m²s

-Volumen - Edificabilidad máxima: (1,00 m²c/m²s) 18.211,39 m²c

-Altura reguladora máxima: 5 plantas

-Retranqueos mínimos: Según planos de ordenación

CSS-Ur-EA-0

Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS

-Tipología: Parcela no edificable

-Superficie parcela: 136,90 m²s

-Ocupación máxima: (0,00%)…0,00 m²s

-Volumen - Edificabilidad máxima: (0,00 m²c/m²s) 0,00 m²c

-Altura reguladora máxima: 0 plantas

-Retranqueos a linderos: no se contemplan

CSS-Uz-EA

Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS

-Tipología: Edificación Abierta (EA)

-Superficie parcela: 9.385,64 m²s

-Ocupación máxima: (50,00%)… 4.692,82 m²s

-Volumen - Edificabilidad máxima: (0,50 m²c/m²s) 4.692,82 m²c

-Altura reguladora máxima: 2 plantas

-Retranqueos a linderos: Según planos de ordenación

CSS-Rpi-EA

Uso: Socio-Sanitario - Complejo Socio Sanitario Insular CSS

-Tipología: Edificación Abierta (EA)

-Superficie parcela: 5.550,74 m²s

-Ocupación máxima: (60,00%)… 3.330,44 m²s

-Volumen - Edificabilidad máxima; (0,30 m²c/m²s)…1.665,22 m²c

-Altura reguladora máxima: 2 plantas

-Retranqueos a linderos: Según planos de ordenación

-Condiciones Ambientales: Artículo 36 de la ordenanza

1.9.3 -SUSPENSION DE PLAZOS.

La suspensión de los plazos aparece regulada por el articulo 85 de la Ley 4/2017, así:

Artículo 85. *Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias.*

1. Durante la formulación y tramitación de los instrumentos de ordenación podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior y del otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.

2. A tal efecto, los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación podrán acordar la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados. El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en, al menos, dos de los diarios de mayor difusión en la isla.

3. No obstante lo anterior, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias señaladas en el apartado 2 en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalarse expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

4. La suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año*. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, extinguiéndose definitivamente sus efectos transcurridos dos años desde la publicación del acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.*

5. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencia, la suspensión determinada por dicha aprobación tendrá una duración máxima de dos años.

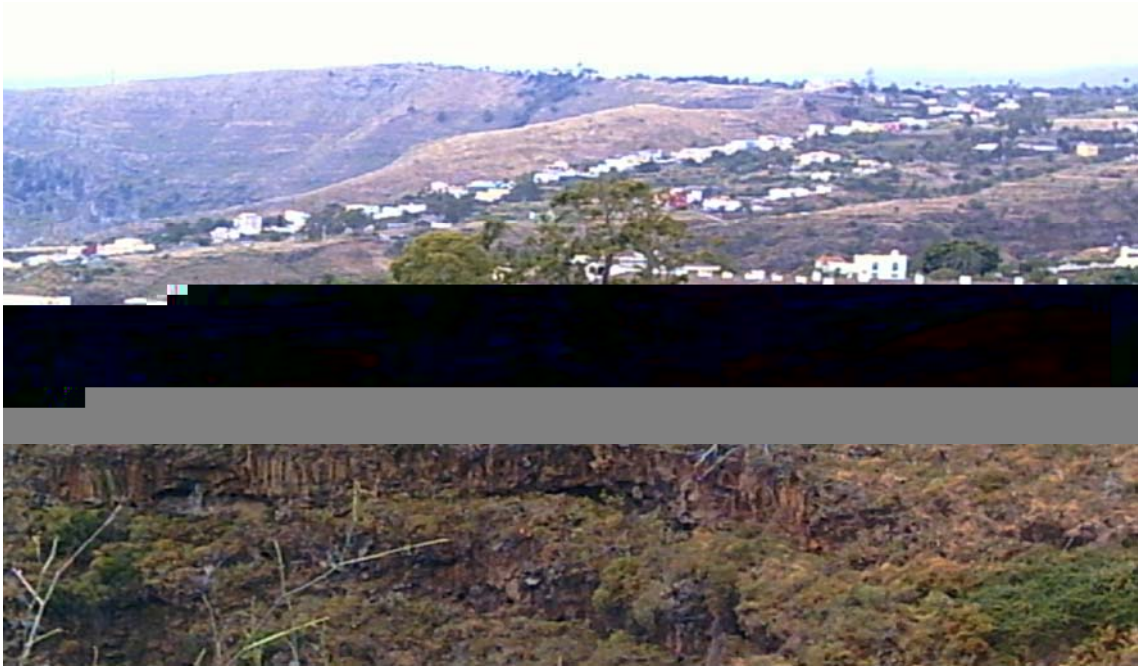
6. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del nuevo instrumento de ordenación.

7. No se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad, sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido, al menos, tres años desde la fecha de extinción de sus efectos.

Se estima que la tramitación que nos ocupa, tendrá su conclusión en el plazo máximo de 1 año por lo que se procederá a suspender el otorgamiento de licencias de edificación y demolición por un plazo máximo de un año a partir de la aprobación inicial de la OPI.

2.- ANEJOS.

2.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

2.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL

A continuación, se adjuntan diversas vistas del estado actual de los terrenos afectados por el presente documento.