

**Borrador de la Modificación Menor nº1 del
Plan Insular de Ordenación de La Palma
en el área de actividad económica de Buenavista**

- Memoria -

Abril 2023



1. Introducción.....	4
2. Antecedentes.....	4
3. Conveniencia de la formulación de modificación del Plan Insular.....	5
4. Descripción del ámbito de la modificación.....	6
5. Naturaleza y alcance	13
5.1. Naturaleza y alcance de los Planes Insulares	13
5.2. Naturaleza de la Modificación Menor	18
5.3. Alcance de la Modificación Menor.....	19
5.4. Efectos de la aprobación de la Modificación Menor	19
6. Iniciativa y tramitación	20
7. Trámites efectuados	22
7.1. Acuerdo de inicio	22
7.2. Consulta pública previa a través de web.....	22
8. Contenidos del documento	23
8.1. Contenidos mínimos del documento según lo dispuesto en el marco normativo.....	23
8.2. Documentación ambiental	24
8.3. Contenido mínimo del Borrador	24
9. Evaluación ambiental estratégica	25
10. Marco normativo	27
10.1. Normativa de aplicación	27
10.1.1. Normativa territorial de aplicación	27
10.1.2. Normativa ambiental de aplicación	30
10.1.3. Normativa sectorial de aplicación.....	31
10.2. Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio	34
10.2.1. Directrices de Ordenación	34
10.2.2. Plan Insular de Ordenación de La Palma.....	35
10.3. Instrumentos de ordenación territorial.....	60
10.3.1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.....	60
10.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma.....	61
10.3.3. Plan Hidrológico Insular de La Palma	63
10.3.4. Planes Territoriales en tramitación	66
10.4. Instrumentos de ordenación urbanística.....	67
10.4.1. Antecedentes urbanísticos.....	67
10.4.2. Plan General de Ordenación de Breña Alta	69
10.5. Afecciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial.....	89

10.5.1. Carreteras	89
10.5.2. Servidumbres aeronáuticas	90
10.5.3. Aguas	93
10.5.4. Patrimonio Histórico	94
11. Ordenación.....	96
11.1. Objetivos y criterios de ordenación	96
11.2. Alternativas de ordenación	97
11.2.1. Cuestiones normativas consideradas	100
11.2.2. Alternativa 1	109
11.2.3. Alternativa 2	115
11.2.4. Alternativa 3	121
11.2.5. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.	126
11.3. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	130
12. Desarrollo previsible del plan.....	133
13. Cumplimiento de normativa sectorial.....	135
13.1. Accesibilidad	135
13.2. Cambio climático.....	142
13.3. Perspectiva de género	144
14. Planos.....	146
14.1. Planos (pdf)	146
14.2. Bases de Datos Geográficas (.shp)	146
15. Equipo redactor	148
ANEJOS	149

1. Introducción

El presente **Borrador de Modificación Menor nº1 del Plan Insular de Ordenación de La Palma en el área de actividad económica de Buenavista**, constituye el documento preliminar de la primera Modificación Menor del planeamiento insular de La Palma, cuyo objeto principal es establecer la ordenación pormenorizada del área especializada de actividad económica con denominación "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista" contemplada en dicho Plan Insular.

El Borrador del Plan no tiene carácter normativo y su función principal es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, en este caso al Documento Ambiental Estratégico. Su objetivo fundamental es realizar un primer acercamiento a la problemática a abordar, describiendo las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización.

2. Antecedentes

- El **Plan Insular de Ordenación de La Palma** (en adelante PIOLP) se aprueba definitivamente mediante el Decreto nº 71/2011, de 11 de marzo (BOC nº 67 de 1 de abril de 2011) y por Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma adoptado en Sesión de 30 de enero de 2018 sus normas fueron adaptadas a la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), todo ello sin perjuicio del efecto derogatorio que dicho marco normativo produce sobre otras determinaciones del PIOLP no identificadas en el citado Acuerdo. En la Sección II del Capítulo 4 de su Título IX (artículos 254 a 256), se contemplan 22 áreas especializadas de actividad económica. De ellas, 6 tienen la consideración de estratégicas según el apartado 5 del artículo 254, entre las que se cita, el "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista".

- El Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de octubre de 2020, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar el encargo como medio propio personificado del Cabildo Insular de La Palma a la empresa pública GESTUR CANARIAS S.A. denominado "REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE BUENAVISTA".

- En Sesión Plenaria Extraordinaria del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de fecha 18 de noviembre de 2020 se adoptó, entre otros el acuerdo de Iniciación del procedimiento de tramitación de la Modificación Menor nº1 del Plan Insular de Ordenación de La Palma, en el Área de Actividad Económica de Buenavista. Asimismo, en dicho acuerdo se designó como órgano promotor a la Consejera o Consejero del Cabildo Insular de La Palma a quien se le hubiesen delegado las materias de ordenación del territorio, y como órgano ambiental a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, en los términos establecidos en acuerdo plenario de 2 de noviembre de 2017, modificado parcialmente por acuerdo de 28 de diciembre de 2017.

- De conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se realiza consulta pública a través de portal web del Cabildo desde el día 27 de noviembre de 2020 hasta el 21 de diciembre de 2020, recabándose dos opiniones al respecto.

3. Conveniencia de la formulación de modificación del Plan Insular

El ámbito "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista", es una de las seis áreas especializadas de actividad económica de interés insular y supramunicipal delimitadas por el PIOLP.

Son áreas de desarrollo estratégico atendiendo a los siguientes criterios:

- *La posición junto a posiciones estratégicas de acceso a la Isla.*
- *Consolidación y ampliación, si es el caso, de áreas industriales existentes.*
- *Polos de desarrollo económico considerados estratégicos por su posición.*

Por otra parte, el PIOLP fija una serie de condiciones para implantar dichas áreas especializadas de actividad económica de interés insular:

- *Proximidad a aeropuerto y/o puertos, con acceso directo a través de vía principal existente o prevista.*
- *Localización en áreas donde presten servicio a mayor cantidad de población.*
- *Alternativamente a estos criterios, cuando cumpla una función específica que venga determinada por su posición fuera de los ámbitos de influencia citados y que responda a estrategias específicas del Plan Insular.*

Concretamente, el área de Buenavista destaca por su vinculación al sector de centralidad del Hospital Insular y a la puerta de conexión entre los ámbitos Este y Oeste de la isla.

El PIOLP reconoce el uso especializado existente (terciario, industrial y de almacenamiento) y su ubicación estratégica en relación al espacio de centralidad del hospital, a la posición central dentro del sistema Este de núcleos urbanos, y al área de oportunidad que ocupaba el antiguo aeropuerto, con unas condiciones topográficas idóneas para implantar este tipo de actividades.

El planeamiento urbanístico vigente, es decir el PGO de Breña Alta, remite la ordenación de gran parte de la superficie de dicho ámbito a planeamiento de desarrollo con sus respectivos planes parciales, según los sectores delimitados, pudiendo generar dos ordenaciones independientes sin continuidad ni relación estrecha entre ellas.

En aplicación del artículo 98.1 de la LSENPC, concretamente en sus apartados d) y e) se establece que los polígonos industriales de trascendencia insular y las infraestructuras y actividades económicas relevantes tendrán la consideración de **sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal**. Seguidamente el artículo 98.2 de la citada ley habilita a los **Planes Insulares de Ordenación** para la ordenación e implantación de dichos sistemas generales y equipamientos estructurantes.

Asimismo, la **ejecución** de los citados sistemas generales que sean ordenados pormenorizadamente por los PIO, quedará legitimada directamente con la aprobación de los **proyectos técnicos**.

Atendiendo a esta posibilidad, el Cabildo Insular de La Palma ha creído conveniente promover la ordenación pormenorizada completa de esta área especializada de actividad económica

de interés insular y supramunicipal, por su carácter estratégico y repercusión en el modelo de ordenación de la isla, desde una visión integral del ámbito a intervenir.

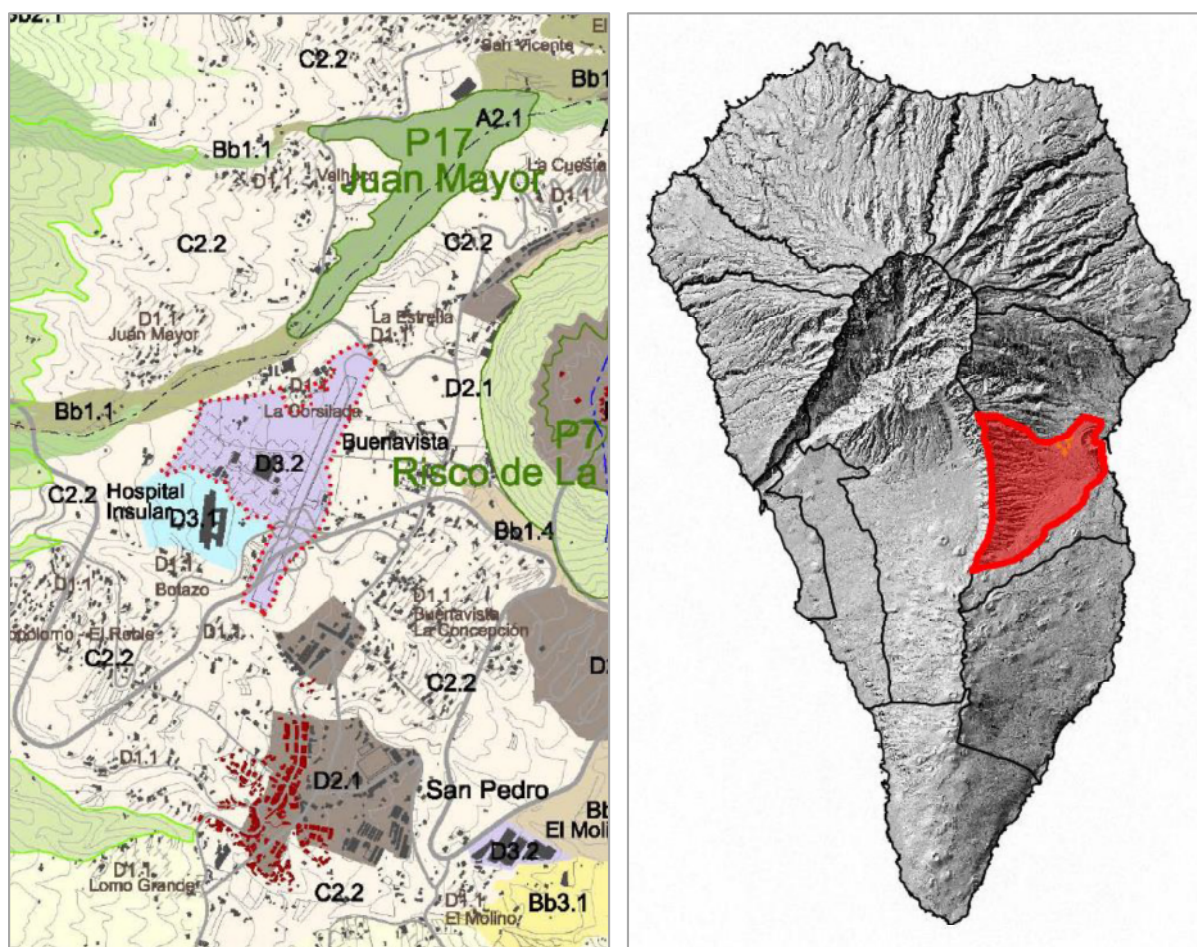
Se pretende establecer una ordenación pormenorizada que habilite la implantación de las citadas actividades, a partir de las condiciones particulares ya establecidas por el PIOLP, más todas aquellas que deriven del proceso de análisis y diagnóstico específico a abordar.

Para incorporar al PIOLP la ordenación pormenorizada del área "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista", se ha planteado la alteración del mismo, que de acuerdo a los artículos 163 y 164 de la LSENPC, donde se establecen las causas de modificación sustancial y modificación menor de los instrumentos de ordenación, corresponde en este caso con el trámite de modificación menor.

Por todo ello, la presente Modificación Menor tiene por objeto alterar el vigente PIOLP, para incorporar la ordenación pormenorizada del área "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista".

4. Descripción del ámbito de la modificación

El ámbito motivo de modificación se basa en la delimitación del área especializada de actividad económica "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista", incluida en el PIOLP vigente.

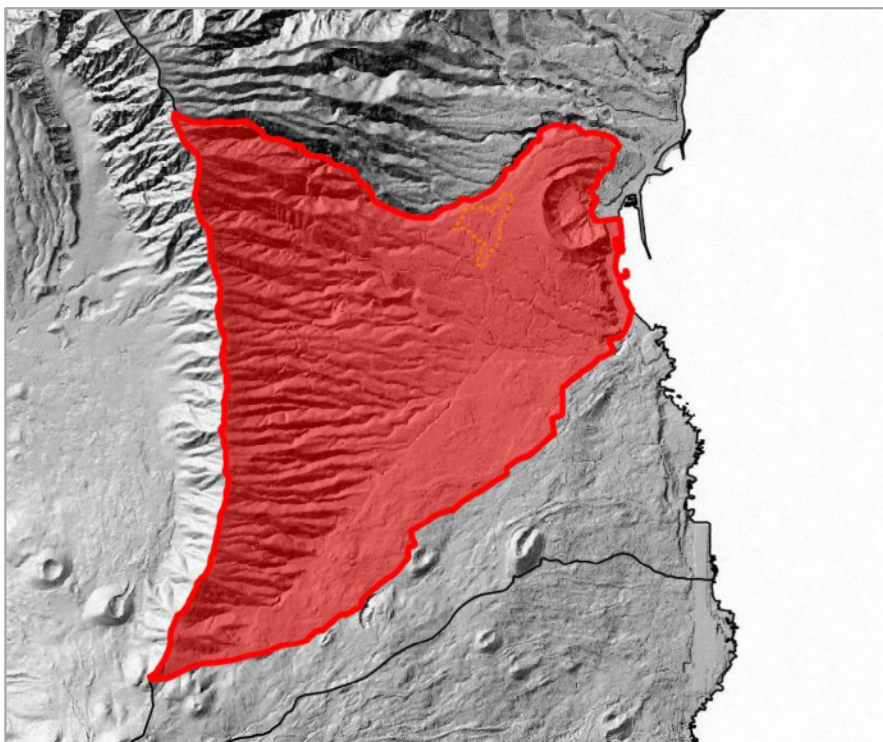


Extracto cartográfico de la ficha del Área Especializada 1- Industrial y Terciaria Buenavista

(artículo 256 de la Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma) / Situación del ámbito en el entorno insular (elaboración propia)

Dicho ámbito se localiza en el término municipal de Breña Alta, concretamente en su extremo noreste, en la zona de Buenavista de Arriba, cercana al municipio de Santa Cruz de La Palma.

A efectos geográficos la delimitación motivo del presente documento se localiza entre el Barranco de Juan Mayor y el Barranco de Pata, justo al oeste del Monumento Natural Risco de la Concepción.



Situación del ámbito en el entorno municipal (elaboración propia)



Delimitación del Área Especializada del PIOLP sobre Ortofoto (elaboración propia)

La delimitación efectuada por el PIOLP, que consta de 32,22 hectáreas, incluye el antiguo aeropuerto de Buenavista, el polígono industrial de igual nombre, así como unos terrenos rústicos al norte de la citada zona industrial. Colindante al sur se localiza el Hospital General de La Palma. Este ámbito linda al norte con el Camino La Corsillada, así como con el enclave rural de mismo nombre y el Convento y Hospedería Cisterciense.

El antiguo aeropuerto, el primer aeródromo de la isla, estuvo operativo desde 1955 hasta 1970. Su cierre y salida definitiva de servicio vino precedido del único accidente de aviación producido en la isla, cuando un Fokker F-27 de Iberia se salió de la pista por la cabecera norte cayendo por un pequeño talud, afortunadamente sin lamentar daños personales. Dichas instalaciones aeroportuarias ya habían quedado obsoletas al no poder acomodarse a las necesidades de los aviones cada vez de mayores dimensiones y de tecnología más avanzada. Esta situación supuso la apertura al servicio del aeropuerto de Mazo, quedando el aeródromo de Buenavista en desuso.



Visión oblicua del ámbito de intervención (Google Earth)

A partir de la delimitación establecida por el vigente PIOLP, la presente modificación ha reconsiderado y reajustado dicho perímetro apoyándose en la estructura de la propiedad y en la base cartográfica utilizada.

El criterio utilizado para redefinir el perímetro del área estratégica a desarrollar ha sido ajustar los límites de intervención al parcelario catastral y a los elementos geográficos reconocibles que constan en la cartografía utilizada, tratando de evitar, en la medida de lo posible, apoyarse en líneas imaginarias que no tienen traslación en muros, vallas, edificaciones, acequias, etc, así como afectar porciones de parcelas ya destinadas a otros usos.

Asimismo, ha sido clave en esta redelimitación el inventario de parcelas en propiedad del Ministerio de Defensa, solicitada por el Ayuntamiento de Breña Alta y remitida a este equipo redactor.

En este sentido se han tenido en cuenta las sugerencias aportadas en la consulta pública previa, con respecto a la delimitación del área especializada y a la reversión de parcelas en su día propiedad del Ministerio de Defensa.

La nueva delimitación efectuada del área estratégica trata de facilitar la gestión y optimizar el desarrollo del ámbito, constando de una superficie de 309.504,96 m², es decir 30,95 Ha, lo que supone una disminución de 1,27 Ha.

AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista según PIOLP	322.158,03 m ²	32,22 Ha
AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista según Modificación	309.504,96 m ²	30,95 Ha
	12.653,07 m ²	1,27 Ha

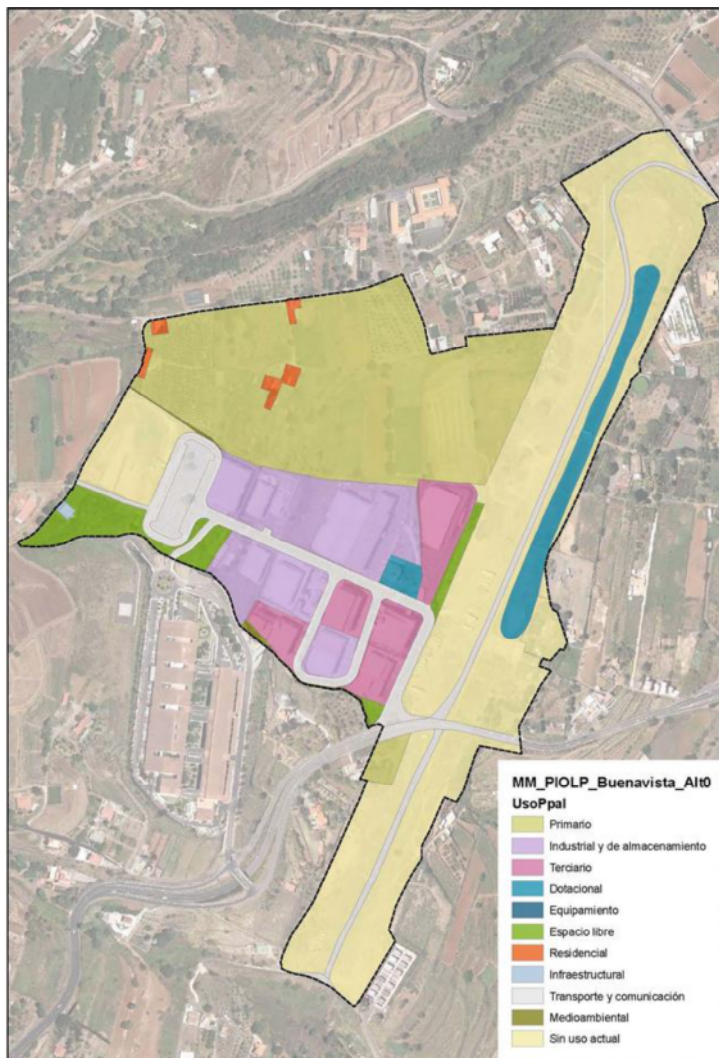


*Nueva delimitación propuesta del Área Especializada sobre Ortofoto
(elaboración propia)*

A efectos de unidades paisajísticas, el ámbito se puede diferenciar en tres unidades o zonas diferenciadas:

1. Polígono industrial existente. En el actual polígono industrial de Buenavista se localizan usos terciarios (comercios minoristas) así como parcelas y edificaciones destinadas al uso industrial y de almacenamiento, a partir de un soporte viario básico.
2. Zona del antiguo aeropuerto. Caracterizada por una plataforma donde se ubica la pista del aeropuerto en desuso, se encuentra en gran medida sin un uso definido, a excepción de las vías generadas desde la actual LP-3, que atraviesan esta antigua infraestructura dando conexión al norte con la LP-101 y al sur con la Calle La Paz, así como del uso deportivo al aire libre ejercido en este entorno. Dichos usos se ejercen de manera provisional, con un bajo grado de urbanización, a la espera de que se desarrolle esta zona a partir de su correspondiente ordenación pormenorizada.

3. Zona agrícola. Por último, la zona restante se corresponde con terrenos en explotación agraria vinculada al Camino La Corsiliada y al Camino El Reventón, donde se localizan a su vez algunas edificaciones residenciales vinculadas a dicho uso primario.



Usos actuales (Elaboración propia)

Como se puede comprobar en el siguiente cuadro de superficies, por usos principales, en la situación actual destacan los terrenos sin uso actual (37,42% del total del ámbito a intervenir), seguidos del uso primario/agrícola (27,31%) y del uso industrial y de almacenamiento (11,33%).

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%	
Primario	Agrícola	2.079,83	84.527,89	27,31	84.527,89	27,31	
		82.448,06					
Medioambiental	De conservación ambiental	278,03	1.046,39	0,34	1.046,39	0,34	
		768,36					
Terciario	Comercial	6.022,22	18.633,24	6,02	18.633,24	6,02	
		6.650,21					
		2.887,86					
		3.072,95					
Residencial	Unifamiliar	309,38	2.032,72	0,66	2.032,72	0,66	
		1.013,51					
		361,87					
		347,96					
Dotacional	Administrativo	1.728,54	1.728,54	0,56	12.265,85	3,96	
	Deportivo	10.537,31	10.537,31	3,40			
Espacio libre	Jardín	1.644,28	10.351,11	3,34	10.351,11	3,34	
		6.482,05					
		1.736,72					
		488,06					
Industrial y de almacenamiento	Almacén	22.446,73	25.550,44	8,26	35.075,16	11,33	
		3.103,71					
	Industria ligera	9.524,72	9.524,72	3,08			
Transporte y comunicación	Calle urbana	5.220,25	23.207,71	7,50	29.472,72	9,52	
		15.162,89					
		343,36					
		2.481,21					
	Carretera	490,90	2.504,58	0,81			
		2.013,68					
	Aparcamiento	3.760,43	3.760,43	1,21			
Infraestructural	Hidráulica	285,90	285,90	0,09	285,90	0,09	
Sin uso actual	Sin uso actual	15.921,83	115.813,98	37,42	115.813,98	37,42	
		43.545,19					
		2.710,07					
		10.402,39					
		29.210,02					
		14.024,48					
TOTAL ÁMBITO		309.504,96	309.504,96		309.504,96	100,00	

Cuadro de superficies por usos. Situación actual (Elaboración propia)

5. Naturaleza y alcance

5.1. Naturaleza y alcance de los Planes Insulares

Según la clasificación de los instrumentos de ordenación establecida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante, LSENPC, los **Planes Insulares** son "*Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio*" situados junto a las Directrices de ordenación general y sectoriales en la cúspide de la estructura jerarquizada de los instrumentos de ordenación.

Asimismo, los planes insulares se engloban, junto a los instrumentos de ordenación ambiental y a los de ordenación territorial, en el conjunto de instrumentos que conforman el "**planeamiento insular**".

Instrumentos de ordenación ambiental y territorial de Canarias	Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio	Directrices de ordenación general y sectoriales (Directrices)
		Planes Insulares de Ordenación (PIO)
	Instrumentos de ordenación ambiental	Planes de ordenación de los recursos naturales de los espacios naturales protegidos (PORN) Planes y normas de espacios naturales protegidos Planes y normas de los espacios naturales incluidos en la Red Natura 2000
	Instrumentos de ordenación territorial	Planes Territoriales Parciales (PTPO) Planes Territoriales Especiales (PTEO)
Instrumentos de ordenación urbanística	Normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU)	
	Planes Generales de Ordenación (PGO)	
	Instrumentos urbanísticos de desarrollo	Planes parciales (PP) Planes especiales (PE)
	Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial	Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMMIC)
		Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU)
Instrumentos complementarios	Estudios de Detalle	
	Catálogos	
	Ordenanzas municipales de edificación y urbanización	

*Esquema de clasificación de instrumentos de ordenación contemplados en la LSENPC
(elaboración propia)*

Los Planes Insulares de Ordenación (en adelante PIO) son jerárquicamente superiores a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos de ámbito inferior al insular, aunque se encuentran supeditados a lo establecido en las Directrices de Ordenación.

El régimen jurídico de los planes insulares se regula en la Sección 2ª del Capítulo II incluido en el Título III de la LSENPC, concretamente desde el artículo 94 hasta el artículo 103.

Los PIO tienen por objeto establecer el modelo de organización y utilización del territorio insular para garantizar su desarrollo sostenible, tanto desde el punto de vista de los recursos naturales como desde la ordenación territorial y del urbanismo.

Asimismo, los PIO podrán tener el carácter de planes de ordenación de los recursos naturales (PORN), en los términos, con las determinaciones y el alcance establecidos por la legislación básica estatal. Precisamente el PIO de La Palma ostenta este carácter de PORN.

En caso de que los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística sean contradictorios con los planes insulares, al no haberse adaptado a estos, prevalecerán las determinaciones de los PIO.

El artículo 95 de la LSENPC establece los fines fundamentales de los PIO:

- "a) Proteger y conservar los recursos naturales, el medioambiente, el paisaje y los bienes culturales, promoviendo, en su caso, la delimitación y las categorías de protección de los espacios naturales.*
- b) Propiciar el desarrollo sostenible de la isla, a través de la distribución equilibrada de los usos y la **previsión de los sistemas generales y equipamientos de transcendencia supramunicipal.***
- c) El equilibrio territorial, social y económico de la isla, con especial atención a quienes residen en las zonas rurales situadas en espacios naturales protegidos."*

Según el artículo 96 de la LSENPC los PIO deben contener "un **diagnóstico territorial, ambiental y económico**, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, al planeamiento vigente y a la situación socioeconómica."

Concretamente el diagnóstico ambiental debe abordar lo siguiente:

- "a) Identificar y georeferenciar los espacios y los elementos significativos del patrimonio natural de la isla y, en particular, los incluidos en el Inventario español del patrimonio natural y la biodiversidad, los valores que los caracterizan y su integración y relación con el resto del territorio.*
- b) Definir y señalar el estado de conservación de los componentes del patrimonio natural, la biodiversidad y la geodiversidad y de los procesos ecológicos y geológicos en el ámbito insular.*
- c) Identificar la capacidad e intensidad de uso del patrimonio natural y la biodiversidad y la geodiversidad y determinar las alternativas de gestión y las limitaciones que deban establecerse a la vista de su estado de conservación."*

En cuanto a las determinaciones de ordenación, en base al anterior diagnóstico, los PIO contendrán:

- "a) Definición de los objetivos de la ordenación, analizando las posibilidades de desarrollo económico de las distintas zonas con características homogéneas.*
- b) Fijación de criterios para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.*
- c) Identificación, ordenación y evaluación de los paisajes representativos de la isla, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, con especial atención a los que, por su calidad, fragilidad o significación, deban tener un tratamiento especial.*
- d) Definición de sistemas territoriales equilibrados y eficientemente articulados, favoreciendo el desarrollo de nuevas centralidades que aumenten la accesibilidad de los ciudadanos a los servicios con el objetivo de disminuir la movilidad.*
- e) **Determinación y localización de los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.***
- f) Determinación de los suelos que deban preservarse del proceso urbanizador.*
- g) **Determinación de las reservas de suelo necesarias para actividades agropecuarias, energéticas, industriales, turísticas y extractivas y otras que sean estratégicas para el desarrollo insular.***

- h) Concreción de los criterios legales para la identificación y delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas.*
- i) Establecimiento de criterios para homogeneizar los usos en las diferentes categorías de suelo rústico.*
- j) Ordenación de los aprovechamientos de los recursos naturales de carácter hidrológico, minero, extractivo y energéticos renovables.*
- k) Prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, definiendo las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por dicho motivo y los criterios para el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.*
- l) Elaboración de un mapa eólico de cada isla, donde se determinarán las áreas de mayor interés para su aprovechamiento energético, teniendo en cuenta los recursos de viento existentes y la compatibilidad de tales usos con los demás del suelo en su entorno y con los valores territoriales, paisajísticos y naturales de los emplazamientos."*

Por otra parte, en lo que respecta al **alcance** de la ordenación contemplada en los PIO, el artículo 97 establece que las anteriores determinaciones serán de **aplicación directa**, sin perjuicio de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación. En base a la jerarquía de planeamiento, dichas determinaciones vinculan a los restantes instrumentos de ordenación de espacios naturales, territoriales y de ordenación urbanística.

En el marco establecido por el citado artículo 97, la remisión a instrumentos de ordenación territorial tiene carácter **excepcional** y solo cabe, previa justificación detallada y específica, si por su especial importancia pudiese provocar una ampliación notable del tiempo de redacción del PIO o un contenido claramente insuficiente e ineficiente de la ordenación propuesta del mismo.

Como concreción de las determinaciones exigibles anteriormente citadas, el artículo 98 matiza el concepto de **sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal**, entre los que podrían incluirse:

- a) Las infraestructuras de transporte.*
- b) Las infraestructuras de producción, transporte y distribución energética y las de abastecimiento de combustible.*
- c) Las infraestructuras de comunicaciones.*
- d) Los polígonos industriales de trascendencia insular.*
- e) Las infraestructuras y actividades económicas relevantes, especialmente las vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo.*
- f) Las infraestructuras e instalaciones destinadas a los servicios públicos esenciales de trascendencia insular.*

A pesar de que en el artículo 99 de la LSENPC, se acotan de manera concreta las determinaciones sobre régimen urbanístico de suelo potestativas de los PIOs, el citado artículo 98.2 establece de manera excepcional que la **ordenación e implantación de estos sistemas generales, equipamientos estructurantes**, así como los destinados a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, **podrá realizarse directamente por el plan insular de ordenación** o mediante planeamiento territorial especial.

La ejecución de los mencionados sistemas generales y equipamientos estructurantes, o de prevención de riesgos, **ordenados pormenorizadamente** por los PIO, quedará legitimada directamente con la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos.

En concreto, atendiendo a las definiciones expresadas en el artículo 2 de la LSENPC, la **ordenación pormenorizada** es "la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución."

Igualmente, el artículo 137 de la LSENPC establece de manera concreta las determinaciones implícitas en la ordenación urbanística pormenorizada:

"1. La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:

A. Con carácter general:

- a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.*
- b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.*
- c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.*
- d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.*
- e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.*

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.*
- b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.*
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.*
- d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.*
- e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.*
- f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.*
- g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.*

C. En el suelo rústico: la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.

3. La ordenación de los suelos incluidos dentro de un espacio natural protegido se limitará a reproducir, cuando exista, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural. En caso de no existir dicha ordenación, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena de la presente ley.

Salvo que el propio plan o norma del espacio natural protegido establezca otra determinación, la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables localizados, total o parcialmente, dentro del espacio natural, podrá desarrollarse o modificarse, en su caso, por el plan general de ordenación o por el planeamiento urbanístico de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada."

Cuando la implantación de los sistemas generales, equipamientos estructurantes o de prevención de riesgos sea incompatible con la clasificación y/o categorización establecida en el planeamiento general, la ordenación recogida en el PIO desplazará a las previsiones contenidas al respecto en el planeamiento general, determinando la que corresponda en función del uso prevalente de los mismos.

A pesar de que la clasificación, categorización y calificación de suelo está remitida de manera genérica al planeamiento general, el artículo 30.5 de la LSENPC establece lo siguiente:

"En los casos establecidos por esta ley o norma de igual rango, los restantes instrumentos de ordenación podrán establecer la clasificación, categoría, subcategoría e incluso, calificación en el área sobre el que se proyecten."

Por tanto, a tenor de los argumentos expresados, se considera que los PIOs tienen la capacidad de establecer la ordenación, en cuanto a clasificación, categorización, calificación y establecimiento de determinaciones de ordenación pormenorizada, de estos sistemas generales y equipamientos estructurantes.

5.2. Naturaleza de la Modificación Menor

Para conocer la naturaleza de la Modificación Menor planteada en el presente documento, se debe acudir igualmente a la LSENPC, en su Título III: Ordenación del territorio, Capítulo VIII: Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación, Sección 3: Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento, donde se establecen dos tipos de modificación del planeamiento: sustancial y menor.

Según el artículo 163, las causas de modificación sustancial son las siguientes:

"1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: **la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares;** y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".*

En cambio, según el artículo 164 de la Ley 4/2017, las causas de modificación menor son las expuestas a continuación:

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella".

Atendiendo a la entidad de las modificaciones a establecer por el presente documento en el vigente PIO de La Palma, caracterizadas por su reducida incidencia en el territorio insular, acotadas al ámbito D3.2- Área especializada de actividad económica de Buenavista, se considera que no supone una reconsideración integral del modelo de ordenación definido por el PIO, ni conlleva un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del ámbito territorial insular.

Asimismo, con la presente modificación no se contempla la creación de un nuevo sistema general o equipamiento estructurante, al incidir en la ordenación de un área de actividad económica estratégica, concretamente Industrial y Terciaria, ya contemplada por el vigente PIO de La Palma.

Es por ello que no se da ninguna de las causas que motiven la modificación sustancial del PIO de La Palma como instrumento de ordenación aplicable.

5.3. Alcance de la Modificación Menor

El alcance de las determinaciones establecidas por la Modificación Menor será el mismo que se atribuye a las determinaciones del instrumento que modifica. En este caso, la figura modificada es la de **plan insular de ordenación**, por tanto, ha de remitirse a lo expresado en el apartado anterior de la presente memoria donde se analiza el alcance y potestad normativa de los PIO.

5.4. Efectos de la aprobación de la Modificación Menor

Los efectos de la aprobación y posterior entrada en vigor de los instrumentos de ordenación se detallan en el artículo 156 de la Ley 4/2017 que se expone a continuación:

“La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*
- b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.*
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.*
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.*
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.*
- f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente”.*

6. Iniciativa y tramitación

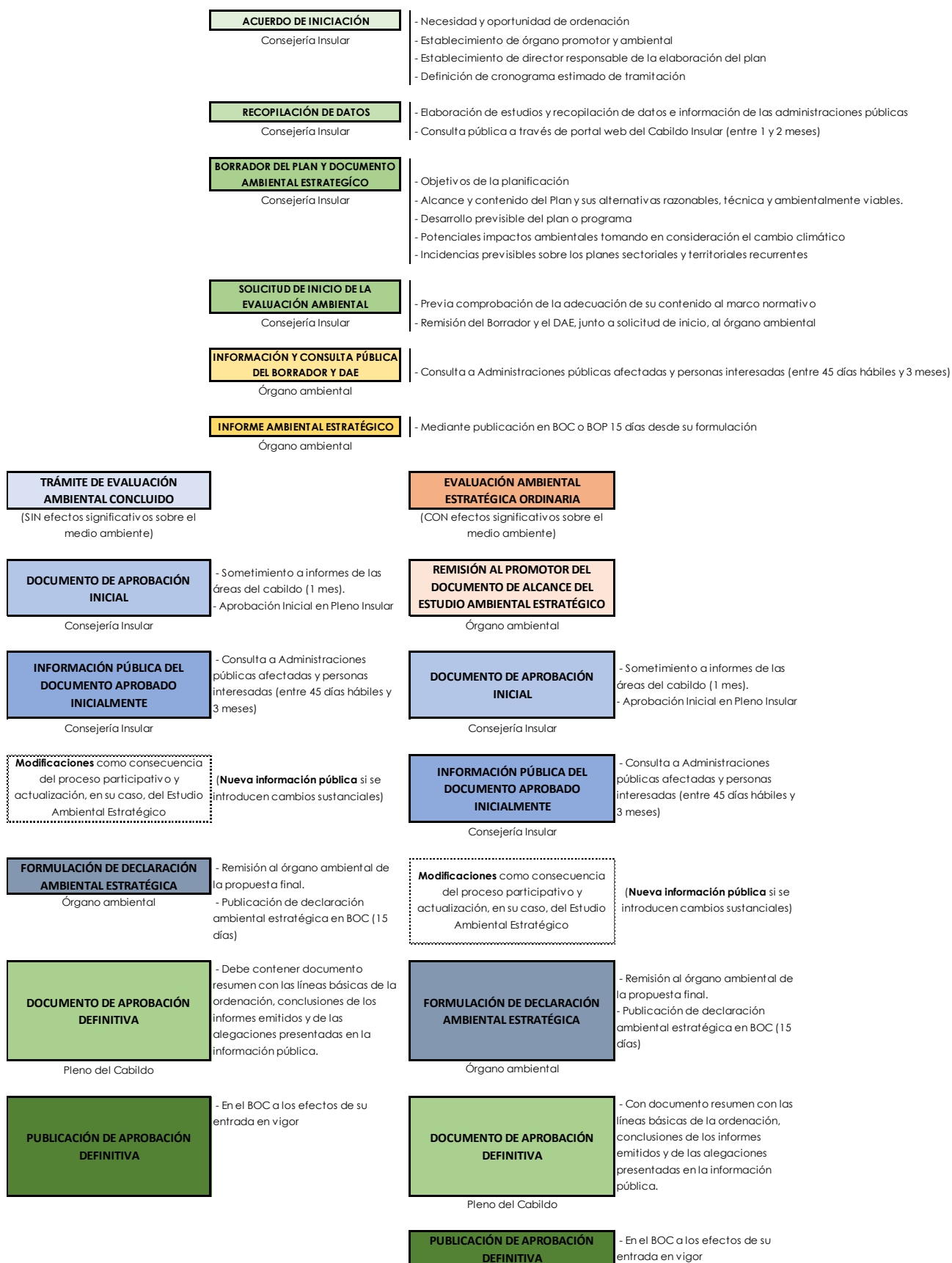
De acuerdo al artículo 165.1 de la LSENPC *"la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos."*

Asimismo, las modificaciones menores no requieren de la elaboración y tramitación previa del documento de avance en aplicación del artículo 165.2 de la LSENPC.

A la vista, de estas determinaciones habrá que remitirse al procedimiento establecido para la iniciativa, tramitación y aprobación de los Planes Insulares de Ordenación regulado en los artículos 102 y 103 de la LSENPC, con la consideración mencionada anteriormente de no ser requerido el documento de avance. A su vez se hace necesario enlazar dicha tramitación con la evaluación ambiental estratégica a efectuar, que para las modificaciones menores será mediante el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, como se explica pormenorizadamente en el apartado de esta memoria dedicado a tal efecto.

A continuación, se adjunta esquema de la tramitación a efectuar con esta Modificación Menor del PIO de La Palma:

Tramitación Modificación Menor Plan Insular de La Palma



* Según el art. 165.2 de la LSENPC la Modificación Menor **no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación del documento de Avance.**

** Según el art. 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

7. Trámites efectuados

7.1. Acuerdo de inicio

Como ya se ha expresado en el apartado de antecedentes, en Sesión Plenaria Extraordinaria del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de fecha 18 de noviembre de 2020 se adoptó, entre otros el acuerdo de Iniciación del procedimiento de tramitación de la Modificación Menor nº1 del Plan Insular de Ordenación de La Palma, en el Área de Actividad Económica de Buenavista. Asimismo, en dicho acuerdo se designó como órgano promotor a la Consejera o Consejero del Cabildo Insular de La Palma a quien se le hubiesen delegado las materias de ordenación del territorio, y como órgano ambiental a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, en los términos establecidos en acuerdo plenario de 2 de noviembre de 2017, modificado parcialmente por acuerdo de 28 de diciembre de 2017.

7.2. Consulta pública previa a través de web

Según los trámites comunes de la elaboración de los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, Capítulo IV del Título I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, concretamente en su artículo 15, previo al Borrador del plan y al Documento Inicial Estratégico, *"se sustanciará una consulta pública, a través de portal web de la Administración promotora, por el plazo previsto para cada uno de los instrumentos de ordenación, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas."*

Asimismo, el Anexo de dicho Reglamento, denominado *"Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica"*, establece lo siguiente, como contenido mínimo del Documento Inicial Estratégico, en adelante DIE:

"Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos."

Dicha consulta pública se realizó a través de portal web del Cabildo desde el día 27 de noviembre de 2020 hasta el 21 de diciembre de 2020, recabándose dos opiniones al respecto.

Ambas opiniones son referentes a la delimitación espacial del *"AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista"* realizada por el Plan Insular, la cual se adapta en gran medida al perímetro del sector SUNSE-1 del vigente PGO de Breña Alta, al afectar a la parcela catastral 38008A003001460000QP colindante al sur con la LP-3.

Esta delimitación divide en dos, tanto las construcciones existentes como la parcela de titularidad privada que las contiene, por lo que se solicita que sea reconsiderada dicha delimitación adaptándose a la segregación pretendida para no afectar a las construcciones mencionadas.



Ortofoto con delimitación de parcela catastral y segregación pretendida

La presente modificación ha tenido en consideración dichas opiniones recibidas, planteando la redelimitación del área estratégica atendiendo a los límites parcelarios expuestos.

8. Contenidos del documento

8.1. Contenidos mínimos del documento según lo dispuesto en el marco normativo

El contenido documental mínimo de la presente Modificación Menor es el establecido para los planes insulares de ordenación en el artículo 101 de la LSENPC para los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los planes insulares de ordenación estarán integrados, al menos, por los documentos siguientes:

a) **Memoria**, en la que se deberá expresar el diagnóstico, concretar los objetivos y los criterios de la ordenación a la luz de los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística señalados en esta ley, y describir y justificar las determinaciones adoptadas.

b) **Normativa**, en la que se contendrán únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los **planos de información y de los planos de ordenación** que se estimen necesarios.

d) **Documentación ambiental**.

e) **Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes** que se prevean, en su caso.

2. También podrán contener otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a su naturaleza y fines, en especial, los previstos en la legislación básica en su condición de planes de ordenación de los recursos naturales. Cuando se hayan realizado estudios previos o complementarios, estos deberán acompañarse como anexos a la memoria."

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018) en su artículo 33, matiza dicho contenido documental:

"1. Los planes insulares de ordenación estarán integrados por los documentos siguientes:

*a) **Memoria**, en la que se deberán expresar los elementos recogidos en el artículo 101.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; las alternativas de ordenación; y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.*

*b) **Normativa**, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.*

*c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los **planos de información y de los planos de ordenación** que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.*

*d) **Documentación ambiental**, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.*

*e) **Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes** que prevean, en su caso.*

2. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen, no técnico, que pueda ser fácilmente comprensible."

8.2. Documentación ambiental

Y, por último, con respecto a la Documentación ambiental, el Decreto 181/2018 en su artículo 66, como se muestra a continuación, remite a lo previsto por la legislación estatal básica de evaluación ambiental.

Artículo 66 Documentación ambiental

"1. La documentación ambiental incorporará la información prevista por la legislación básica de evaluación ambiental en función del tipo de evaluación que corresponda.

2. Cuando por aplicación de la legislación no fuera necesaria realizar la evaluación ambiental estratégica, la información ambiental que corresponda formará parte de los documentos de información y de ordenación".

8.3. Contenido mínimo del Borrador

Según la Sección Tercera, del Capítulo I incluido en el Anexo (Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica) del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018):

*"el Borrador es un **documento preliminar** del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que **no tiene carácter normativo**, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas."*

Asimismo, en el artículo 102 de la LSENPC, referido a la Iniciativa de los PIO se establece lo siguiente:

“4. A la vista de las aportaciones realizadas, la consejería insular competente elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y el contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.”*

En este caso concreto, al tratarse de una Modificación Menor, ha de someterse al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, por lo que el Borrador debe servir de base al Documento Ambiental Estratégico, cuyo contenido viene regulado por el artículo 29 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

9. Evaluación ambiental estratégica

Una vez encuadrado el contenido del documento como una Modificación Menor, se acude al artículo 86 de la LSENPC, “Evaluación ambiental estratégica”, para conocer el procedimiento ambiental a seguir. Este artículo expone:

“1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.***
- c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
- d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
- e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas”.*

Por otro lado, teniendo en cuenta que se trata de una Modificación Menor, se acude al artículo 165 de la LSENPC “Procedimiento de modificación”, para conocer el procedimiento ambiental a seguir. Este artículo expone en su apartado 3:

“(…) 3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.

Por lo tanto, es de aplicación el apartado 2.b del artículo 86 de esta Ley, así como el artículo 165.3, siendo de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

10. Marco normativo

10.1. Normativa de aplicación

10.1.1. Normativa territorial de aplicación

Normas de rango legal

Estatul

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 (BOE 31/10/2015).

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 16/06/1976).

Autonómico

- A. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).
- B. Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 15/04/2003 y BOE 8/07/2003).

Vigentes: Directrices de Ordenación General 58 y 62. Directrices de Ordenación del Turismo.

- C. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009 y BOE 1/06/2009).
- D. Ley 6/2012, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas previas (BOC 12/12/2012 y BOE 31/12/2012).
- E. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013 y BOE 18/06/2013).
- F. Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 13/05/2019 y BOE 13/06/2019).
- G. Decreto-Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial] (BOC 11/09/2020).
- H. Decreto-Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial] (BOC 27/12/2021).

Normas de rango reglamentario

Estatutal

- A. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 15/09/1978 y 16/09/1978).

Afectado por:

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- B. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/09/1978).

Afectado por:

- Real Decreto 2472/1978, de 14 de octubre, por el que queda suspendida la vigencia de determinados artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (BOE 23/10/1978).

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- C. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 31/01/1979 y 1/02/1979).

Afectado por:

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en

ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011).

D. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

E. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011; CE BOE 16/03/2012).

Modificado por: Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013).

Autonómico

A. Decreto-Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial] (BOC 11/09/2020).

B. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC 9/1/2019).

C. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (BOC 9/1/2019).

D. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC 9/1/2019).

E. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 12/03/2019).

F. Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).

G. Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).

H. Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias (BOC 16/06/2007).

- I. Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (BOC 26/10/2001).
- J. Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 17/02/1997).

10.1.2. Normativa ambiental de aplicación

Europea

- A. Directiva 2001/42/CE, del Parlamento europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- B. Directiva 2011/92/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- C. Directiva 2014/52/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación ambiental de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- D. Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas, de 28 de diciembre de 2001 por el que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

Estatutal

- A. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013).
- B. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 14/12/2007).

Autonómico

- A. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales (BOC 15/01/2015 y BOE 6/02/2015).
- B. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).
- C. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC 15/05/2000).

Derogado (con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, que se modifica) por: Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).

- D. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 12/03/2019).
- E. Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC 9/06/2010).
- F. Decreto 136/2016, de 10 de octubre, por el que se modifica el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales, a fin de modificar la denominación de la Zona de Especial Conservación ES7020018 (BOC 19/10/2016).

10.1.3. Normativa sectorial de aplicación

Accesibilidad y supresión de barreras físicas

- A. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad (BOE 3/12/2013).
- B. Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones
- C. Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC 24/04/1995).
- D. Decreto 148/2001 de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997).
- E. Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Protección de la calidad astronómica

- A. Ley estatal 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios de los Institutos de Astrofísica de Canarias (BOE 3/11/1988).
- B. Real Decreto 580/2017, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (BOE 1/07/2017).

Patrimonio Histórico

- A. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985).
- B. Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (BOC 13/05/2019).

Comercio

- A. Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (BOC 25/04/2012).

Carreteras

- A. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC 15/05/1991).
- B. Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1991 (BOC 21/08/1995).
- C. Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las Carreteras de Interés General (BOC 10/12/1993).
- D. Se aplica supletoriamente: Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE 30/09/2015).

Sector eléctrico

- A. Ley 24/2013, de 26 de Diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27/12/2013).
- B. Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de Regulación del Sector Eléctrico Canario (BOC 8/12/1997 y BOE 24/01/1998).

Telecomunicaciones

- A. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10/05/2014).
- B. Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 21/12/2009).
- C. Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 8/06/2011).

Aguas

- A. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24/07/2001).
- B. Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (BOC 27/04/1990). Modificada por la Ley 10/2010, de 27 de diciembre (BOC 4/01/2011).
- C. Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. (BOC 12/08/2002).
- D. Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico de Canarias (BOC 24/08/1994).

Residuos

- A. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE 29/07/2011).
- B. Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE 25/04/1997).
- C. Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias (BOC 5/02/1999), modificada por la Ley 5/2000, de 9 de noviembre, por la que se derogan los artículos 34 y 35 de la ley 1/1999 (BOC 20/11/2000).
- D. Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de residuos de Canarias (BOC 15/10/2001).
- E. Decreto 29/2002, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios. (BOC 15/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 17/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 22/05/2002).

Edificación

- A. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999).

Aeronáutica

- A. Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, 23/07/1960), modificada por la Ley 5/2010, de 17 de marzo (BOE nº 67, de 18 de marzo).
- B. Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 292, de 7/12/1998), modificado por el Real Decreto 1267/2018, de 11 de octubre (BOE nº 272, 10/11/2018).
- C. Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y se modifica el Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y se regula la certificación de los aeropuertos de competencia del Estado, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 204, de 25 de agosto de 2011).
- D. Decreto 463/1974, de 7 de febrero, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma (BOE nº 44, de 20/02/1974).
- E. Real Decreto 1841/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de La Palma (BOE nº 25, de 29/01/2009)

- F. Real Decreto 1029/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma. (BOE nº 335, de 24 de diciembre de 2020).

Cambio climático

- A. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (BOE 21/05/2021).

10.2. Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio

10.2.1. Directrices de Ordenación

Las Directrices de Ordenación, reguladas en los artículos 87 y ss de la Ley 4/2017, del 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), se configura como el instrumento de ordenación territorial estratégica del gobierno, como marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación.

Por consiguiente, las determinaciones de la presente Modificación se deben establecer en el marco de las Directrices de Ordenación, que tienen por objeto lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los espacios naturales, del patrimonio histórico cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica.

En el momento actual, las Directrices de Ordenación General han sido derogadas por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, no obstante, no en su totalidad, ya que como excepción la Disposición adicional decimonovena mantiene en vigor las directrices 58 y 62, asociadas a las actividades agrarias en suelo rústico.

Directriz 58. Generalidades. (ND)

1. Para el desarrollo de los criterios y objetivos definidos para el suelo rústico, en las presentes Directrices, se formularán unas Directrices de Ordenación del Suelo Agrario.

2. Para la mejor protección de los valores y las aptitudes del suelo rústico, el planeamiento considerará los siguientes criterios:

a) Potenciación y fomento de la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, limitando el desarrollo residencial en los asentamientos a la colmatación interior de los rurales y a supuestos excepcionales en los asentamientos agrícolas.

b) Exigencia de justificación suficiente y precisa del interés general y la pérdida de los valores que justificaron la clasificación, para las revisiones puntuales del planeamiento general cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable.

c) Definición de forma precisa y firme, por el planeamiento general, de los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de sus valores y su integración en el proceso urbano.

d) Previsión de reservas de suelo para patrimonio público destinado al desarrollo de programas de vivienda específicos para los núcleos urbanos en el medio rural.

e) Restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados.

f) Previsión de corredores y fomento, en determinadas áreas, de las defensas mediante setos vegetales, con exclusión de vallados de fábrica, salvo en asentamientos rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o a determinadas instalaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.

g) Ordenación de la rehabilitación de las edificaciones con destino residencial o turístico, con estricto respeto a los requisitos de antigüedad y legalidad, y resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos.

Directriz 62. Actividades agrarias. (ND)

1. El planeamiento delimitará y preservará de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural, en relación con la población y los usos y estructuras agrarias tradicionales. Como criterio general, se buscarán las alternativas de ubicación que no afecten a los suelos de valor reconocido, estén o no en cultivo.

2. El planeamiento insular delimitará las zonas de interés agrícola, evitando su transformación y estableciendo criterios y determinaciones de protección, en función de su valor edafológico y paisajístico.

3. Los proyectos de actuación territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, solo podrán ocupar las áreas más degradadas o de menor valor productivo.

Además, cuando las actividades que se pretendan implantar en dichos suelos no tengan vinculación con su aprovechamiento agropecuario, los proyectos de actuación territorial que les legitiman deberán asegurar la minimización del impacto sobre el medio rural

Por su parte, siguen vigentes las Directrices de Ordenación del Turismo contenidas en el Anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, a las que se debe ajustar este documento en aquellos contenidos que sea necesario.

10.2.2. Plan Insular de Ordenación de La Palma

El Plan Insular de Ordenación de La Palma, en adelante PIOLP, se aprueba definitivamente mediante Decreto 71/2011 de 11 de marzo, publicado en BOC nº67 de 1 de abril de 2011.

Con la entrada en vigor de la LSENPC, concretamente con su disposición derogatoria única, las determinaciones contrarias a lo dispuesto en dicha ley contempladas en los instrumentos de ordenación vigentes en su entrada en vigor quedarán derogadas, en particular las **determinaciones urbanísticas del planeamiento insular**. La referida

disposición derogatoria insta a las administraciones competentes a adaptar los instrumentos de ordenación suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.

En este sentido a partir de Acuerdo Plenario del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, adoptado en sesión extraordinaria de fecha 30 de enero de 2018, se concretan los parámetros urbanísticos del PIOLP que quedan derogados por la LSENPC, sin perjuicio del efecto derogatorio que la misma produzca sobre otras determinaciones del PIOLP.

Según el artículo 1 de la Normas del PIOLP, este plan formulado por el Cabildo Insular de La Palma, tiene naturaleza de instrumento de ordenación general de los recursos naturales y del territorio de la isla de La Palma. Es un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de la posibilidad de reclasificar y recategorizar suelo rústico, cuando sea imprescindible para asegurar la efectividad de sus determinaciones, en cuyo caso actúa como instrumento de ordenación urbanística. Por tanto, es un Plan Insular de Ordenación (PIO) con el carácter de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), con el grado de precisión y finalidad atendiendo al Decreto 6/1997 por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los PORN, así como el que se especifica en la Ley del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Su **objeto** es "establecer el modelo de organización y utilización del territorio insular para garantizar su desarrollo sostenible que impulse el desarrollo económico, poblacional y ocupacional, teniendo en cuenta la fragilidad de sus sistemas naturales y socioculturales."

Modelo Insular

El Modelo Insular se define a partir de la ordenación de los siguientes sistemas territoriales:

- a) El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.*
- b) El sistema rural.*
- c) El sistema urbano.*

A su vez, con su naturaleza de PORN establece zona y subzonas, que constituyen la base para la regulación básica de usos del suelo y otras disposiciones normativas que responden a la necesidad de proteger y regular los recursos naturales.

Define igualmente sistemas funcionales que responden a las condiciones específicas y relaciones internas de diversos grupos de núcleos de varios municipios. Son marcos de referencia territoriales para coordinar el planeamiento y canalizar ciertas actuaciones en beneficio del conjunto. Los sistemas funcionales son:

- Sistema Funcional Este. Incluye los municipios de Santa Cruz de La Palma, Breña Alta, Breña Baja y Villa de Mazo.**
- Sistema Funcional Oeste. Incluye los municipios de Los Llanos de Aridane, El Paso y Tazacorte**
- Sistema Noreste. Incluye los municipios de Puntallana, San Andrés y Sauces y Barlovento.**

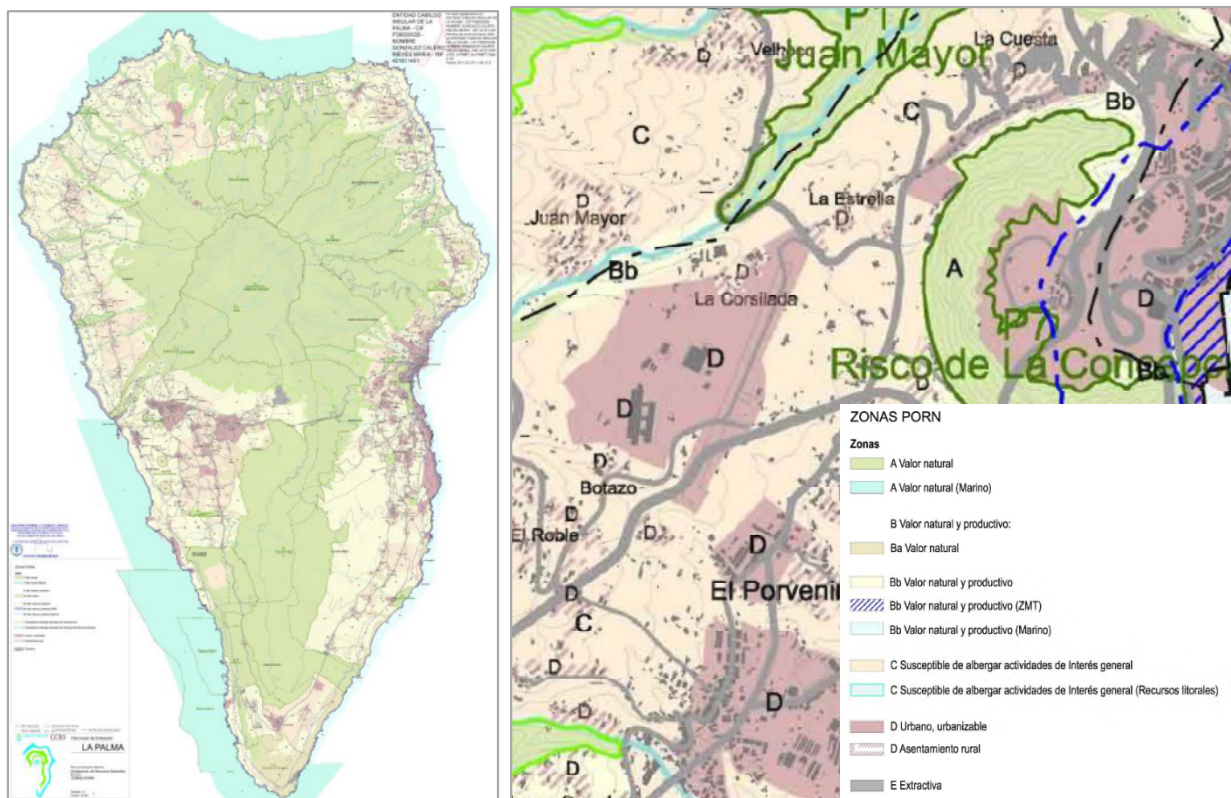
- *Sistema Noroeste. Incluye los municipios de Garafía, Puntagorda y Tijarafe.*
- *Sistema Sur. Queda limitado al municipio de Fuencaliente.*

El ámbito motivo de la presente modificación se incluye en el **"Sistema Funcional Este"**, concretamente en el municipio de Breña Alta.

Ordenación de los recursos naturales

Respecto a las Zonas de Ordenación de Recursos Naturales el PIOLP en su naturaleza de PORN define las siguientes (artículo 22):

- a) **Zona A.** *Corresponde a los ámbitos rústicos con interés ambiental, con predominio y relevancia de los valores naturales y ambientales.*
- b) **Zona B.** *Corresponde a los ámbitos rústicos donde coexisten valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional. Se distingue entre:*
 - **Zona Ba.** *Subzona de aptitud natural. Formada por aquella parte de la zona B que alberga valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia o bien que tiene potencialidad para albergarlos. Corresponde a ámbitos rústicos con interés ambiental.*
 - **Zona Bb.** *Constituida por aquella parte de la zona B que alberga actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del sistema productivo, sea susceptible de albergarlos. Corresponde a ámbitos rústicos con interés productivo, con aptitud productiva vinculada a los sectores forestal, agrícola y ganadero. Incluye también ámbitos de alto valor natural y/o paisajístico, donde la presencia de actividad tradicional no ha impedido su inclusión en figuras de protección de la Red Canaria o de la Red Europea Natura 2000.*
- c) **Zona C.** *Incluye aquellas partes del territorio susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones e instalaciones puntuales de interés general.*
- d) **Zona D.** *Corresponde a ámbitos urbanos y de asentamientos rurales. Incluye los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y los asentamientos rurales, así como aquellos que, en el desarrollo de este Plan Insular pueden llegar a serlo.*
- e) **Zona E.** *Este Plan Insular delimita específicamente los lugares que pueden albergar actividades susceptibles de producir un impacto ambiental de importancia, específicamente aquellas áreas que se han considerado aptas para la realización de actividades extractivas de tierra, piedra y áridos. La inclusión de un ámbito en zona E comportará la exigencia de la ejecución de los Planes de restauración pertinentes.*



Plano de "Ordenación de Recursos Naturales P.1.01 ZONAS PORN".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

El ámbito de intervención del presente documento, se corresponde con la **Zona D** vinculada al Área ESPECIALIZADA 1- Industrial y Terciaria de Buenavista. Su entorno inmediato se encuentra en Zona C, como terrenos susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones e instalaciones puntuales de interés general, así como en Zona D del núcleo o enclave de La Corsilada.

Las Zonas de Ordenación de Recursos Naturales se subdividen a su vez en Subzonas, definidas pormenorizadamente en el artículo 23:

Subzonas A PORN:

a) A1. Recursos ambientales, valor natural grado 1. Incluye aquellos espacios naturales de mayor representatividad en la Isla delimitados como Parque Nacional, Reservas Naturales y Parques Naturales. Todos ellos albergan las muestras más representativas de la biodiversidad de la Isla y precisan de los mayores niveles de protección.

b) A2. Recursos ambientales, valor natural grado 2. Incluye otros espacios protegidos o de valor ambiental reconocido, con menor grado de protección y gestión activa que la zona precedente, pero altamente valiosos por los hábitats terrestres y marinos y la flora y fauna que albergan.

Subzonas B PORN:

a) Ba, subzonas con predominio de valores ambientales:

- 1). **Ba1. Recursos ambientales, valor natural grado 3.** Incluye aquellos espacios que representan un valor geomorfológico o ambiental sobresaliente.
- 2). **Ba2. Recursos ambientales, valor natural y paisajístico.** Incluye elementos con valores geomorfológicos y paisajísticos relevantes y representativos.

b) Bb, subzonas con presencia de economías tradicionales:

- 1). **Bb1. Recursos ambientales y económicos.** Incluye áreas con reconocidos valores ambientales o paisajísticos en los que se desarrollan o se pueden desarrollar actividades económicas tradicionales de escaso impacto territorial. Estos ámbitos se consideran incluidos en objetivos de protección más amplios, por lo cual deberán atender a limitaciones de uso, en particular aquellos que afecten o puedan afectar a la conectividad ecológica y paisajística.
- 2). **Bb2. Recursos forestales.** Comprende ámbitos previstos para la actividad forestal e instalaciones vinculadas. El objetivo principal es la conservación y restauración de las áreas forestales.
- 3). **Bb3. Recursos agrícolas.** Comprende los ámbitos previstos para actividad agrícola intensiva, tradicional e instalaciones vinculadas. El objetivo principal es la conservación del suelo agrícola y el mantenimiento de la actividad primaria y de las prácticas culturales y el patrimonio construido y paisajístico asociados.
- 4). **Bb4. Recursos agropecuarios.** Comprende los ámbitos donde la actividad agrícola tradicional convive con la actividad ganadera intensiva o tradicional e instalaciones vinculadas. El objetivo principal es la ordenación de las instalaciones ganaderas y el mantenimiento de la agricultura tradicional.

Subzonas C PORN:

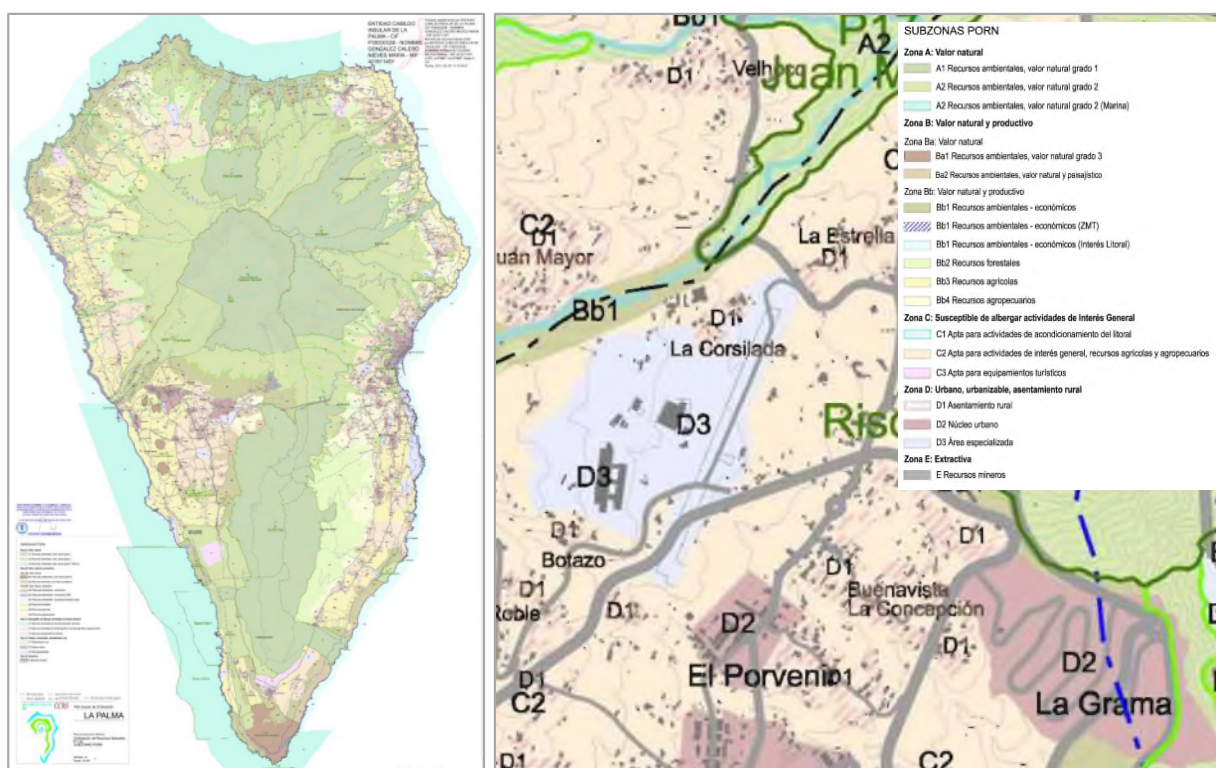
- a) **C1. Apta para actividades de acondicionamiento del litoral.** Incluye los ámbitos donde se han producido, o están previstas, actuaciones de acondicionamiento de puertos y playas, afectando al litoral marino.
- b) **C2. Apta para actividades de interés general,** incluidas las actividades turísticas en medio rural.
- c) **C3. Apta para equipamientos turísticos en medio rural.** Incluye los espacios previstos para este tipo de instalaciones.

Subzonas D PORN:

- a) **D1. Asentamiento rural.** Incluye los ámbitos territoriales que el planeamiento urbanístico delimite como asentamientos rurales.

c) **D3. Área especializada.** Incluye los ámbitos que el Plan Insular o el planeamiento que lo desarrolle destine a actividades económicas, así como el suelo con destino al sistema de infraestructuras y equipamientos que no estén incluidos en suelo urbano o urbanizable. Se incluye también en la zona D3 el suelo que el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ha previsto para los Núcleos Turísticos Existentes (NTE) y Actuaciones Convencionales Propuestas (ACP) donde son de aplicación las condiciones que dicho plan determina.

Subzona E PORN de Interés extractivo.



Plano de "Ordenación de Recursos Naturales P.1.02 SUBZONAS PORN".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

El ámbito de intervención del presente documento, se corresponde con la **Zona D3** vinculada al Área **ESPECIALIZADA 1- Industrial y Terciaria de Buenavista**.

Ordenación del litoral

El PIOLP contempla la ordenación del litoral desde diversas perspectivas con el objetivo de atender a su ordenación integral, facilitando actuaciones acordes con la Ley de Costas y con los objetivos del propio plan, en especial la ordenación de los accesos al mar para su uso y disfrute público.

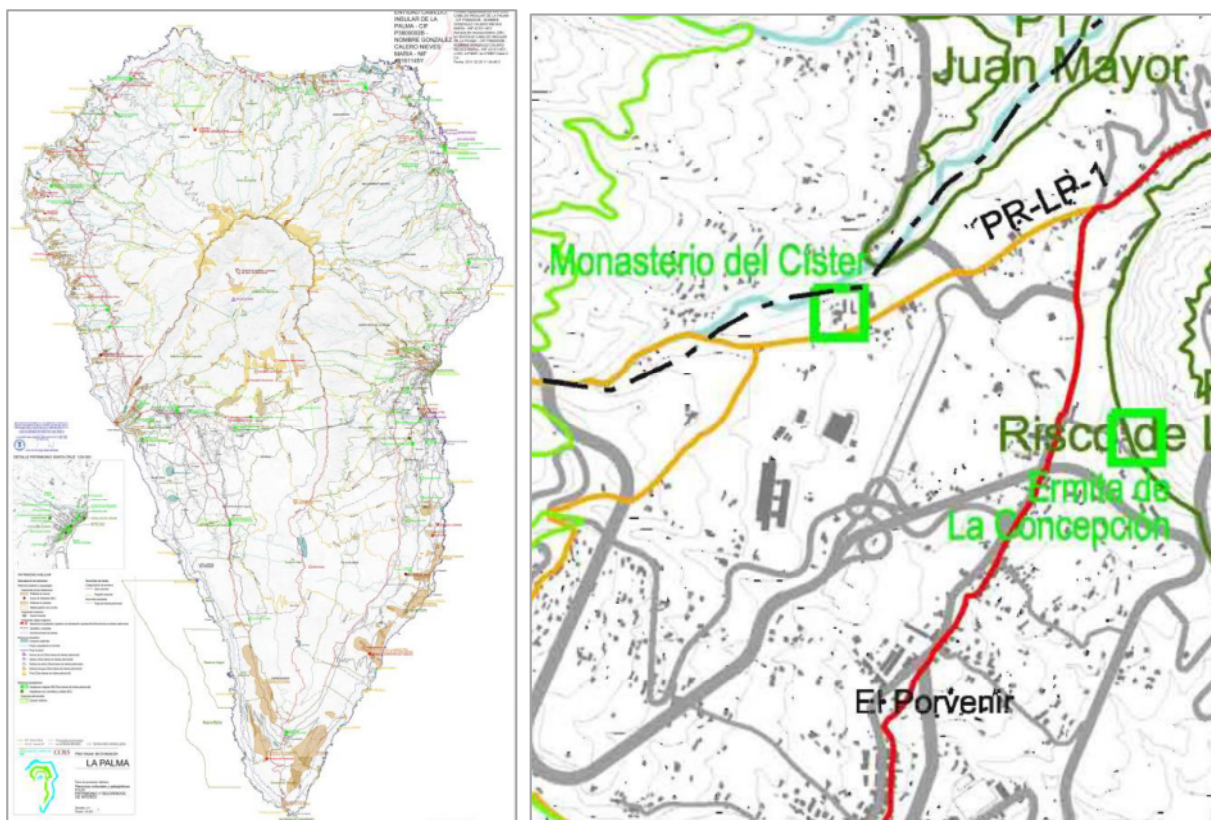
Atendiendo a la disposición derogatoria única de la LSENPC, ha de tenerse en cuenta que la citada ordenación del litoral se entiende derogada.

El ámbito de modificación no tiene incidencia en la ordenación del litoral insular.

Ordenación de recursos culturales y paisajísticos

El PIOLP establece criterios para la conservación y mejora del patrimonio histórico insular, tanto para aquellos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), como para aquellos otros, catalogados o inventariados en alguna de las categorías previstas por la legislación autonómica en materia de patrimonio histórico, regulación que ha sido derogada, tanto por la disposición derogatoria única de la LSENPC como por la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Se recoge la regulación porque identifica bienes de valor patrimonial en el ámbito a ordenar.

En el ámbito de modificación y su entorno inmediato el PIOLP destaca el "Monasterio del Cister" como patrimonio de arquitectura religiosa, y el PR-LP-1 (Camino La Corsillada y El Reventón) que discurre hasta el Puerto de Tazacorte como "Pequeño recorrido de interés" de la Red de Senderos ligados a Patrimonio y a zonas de interés natural y paisajísticos.



Plano de "Recursos culturales y paisajísticos P.3.01 PATRIMONIO Y RECORRIDOS DE INTERÉS".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

En relación a las directrices de ordenación del **paisaje** establecidas por el PIOLP, estas han quedado igualmente derogadas, no obstante, a modo informativo, para el ámbito de intervención el plano "P.3.02. Paisaje y recorridos de interés" vuelve a contemplar el "Pequeño recorrido de interés" PR-LP-1 mencionado anteriormente.

Sistema de infraestructuras y equipamiento

Los Sistemas de Infraestructuras y Equipamientos desarrollados por el PIOLP hacen referencia a las principales infraestructuras y equipamientos insulares, concretamente a aquellos cuyo nivel de servicio es el conjunto de la Isla así como a aquellos otros que, siendo de carácter intermunicipal o local, tienen la función de articular el modelo territorial propuesto.

Los grandes grupos de infraestructuras son:

"1- Sistema de infraestructuras de movilidad y transporte, que incluye:

- Sistema de infraestructuras aeroportuarias*
- Sistema de infraestructuras portuarias y marítimas*
- Sistema de infraestructuras viarias*
- Transporte.*

2- Sistema de infraestructuras técnicas

- Sistema de infraestructuras energéticas*
- Sistema de infraestructuras de Telecomunicaciones*

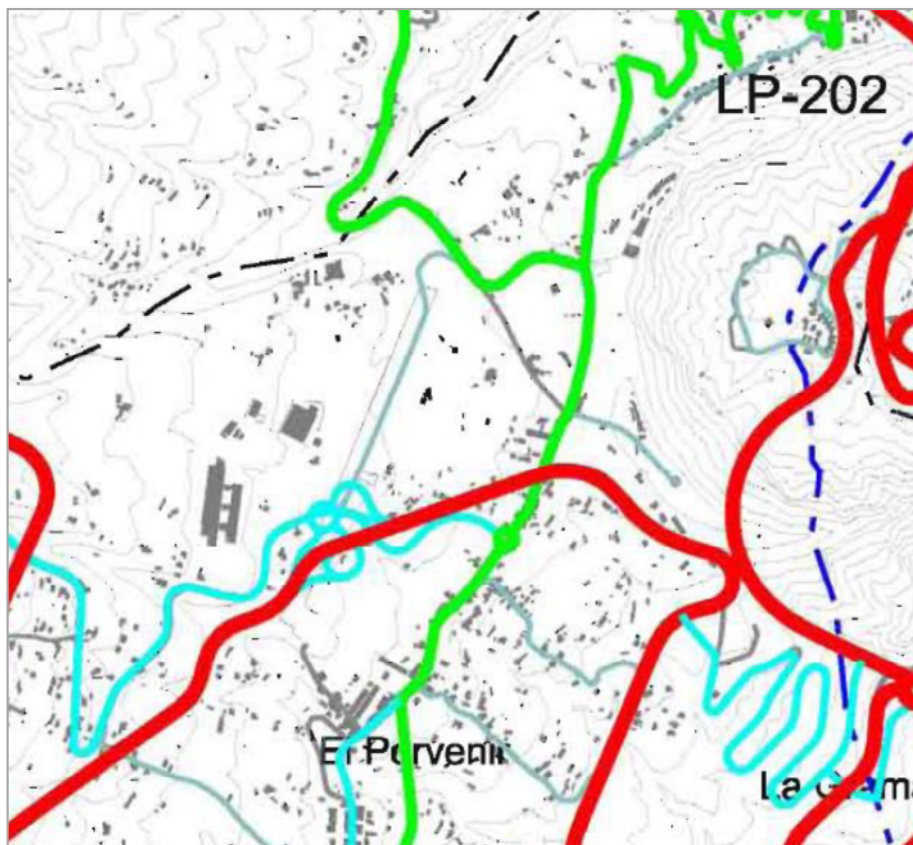
3- Sistema Hidrológico

4- Gestión de residuos"

Del sistema de infraestructuras aeroportuarias, el PIOLP señala el **Helipuerto** existente vinculado al Hospital Insular, como infraestructura de la red de helisuperficies, cercana al ámbito motivo de análisis.

Como sistema de transporte, el plan insular contempla un **nuevo intercambiador insular** en el entorno del Hospital Insular.

Del sistema de infraestructuras viarias, en primer lugar se define la jerarquía de la red viaria, de acuerdo a las categorías Red Básica, Red Intermedia y Red Agrícola.:



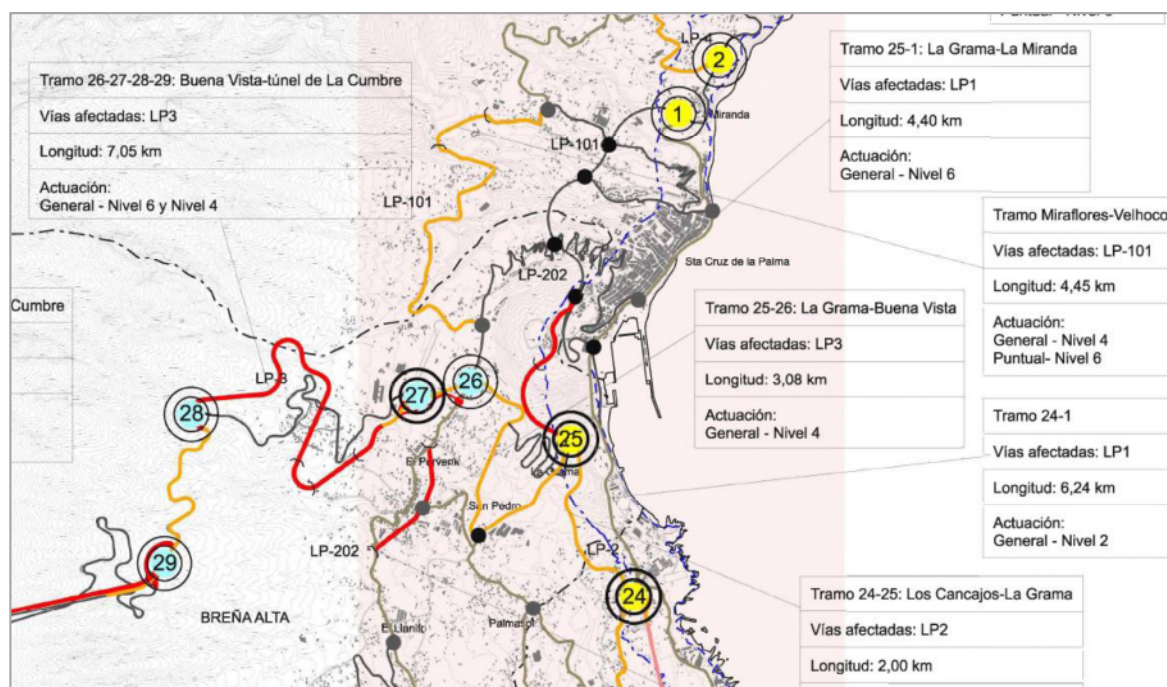
Extracto del Plano de "Sistemas de infraestructuras y equipamiento P.4.02a SISTEMA VIARIO. JERARQUIA DE LA RED VIARIA".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

- Red Básica: Corresponden a las vías de interés regional definidas en el artículo 3 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias. En esta categoría se incluye el nuevo trazado previsto para la Carretera LP-3 de conexión Este-Oeste.
- Red Intermedia: En esta categoría se incluyen las vías insulares y las vías municipales. Como vías insulares en el entorno del ámbito se localiza la Carretera de Las Nieves LP-101, y como vía municipal el tramo de la actual Carretera de La Cumbre LP-3, que pasará a integrar la red intermedia una vez se haya ejecutado el nuevo trazado previsto para la LP-3 mencionado el punto anterior.
- Red Agrícola: Conforman esta red el conjunto de vías y caminos que dan soporte a las actividades propias del medio rural. Las vías locales se incluyen en esta red, como por ejemplo la prevista a discurrir en el ámbito del Aeropuerto Viejo de conexión entre la LP-3 y la LP-101.

Con respecto a las actuaciones previstas por el PIOLP en la red viaria, se establecen 6 niveles de intervención:

- o Nivel 1: De **conservación** como obras de reposición y conservación legalmente definidas. En este nivel se incluyen intervenciones de señalización y mejoras puntuales en intersecciones.

- Nivel 2: De **acondicionamiento**, sin grandes variaciones en el trazado actual, pudiendo incluir modificaciones puntuales del trazado. Se incluye el acondicionamiento paisajístico.
- Nivel 3: De **ampliación de calzada**, dotando de mayor capacidad o carriles adicionales, modificando la sección. Se incluyen en este nivel la incorporación de carriles de adelantamiento y carriles especializados,
- Nivel 4: De **reconstrucción** de tramos de carretera y obras de paso o desagüe importantes. Implica modificaciones parciales de trazado con obras de importancia como túneles o viaductos.
- Nivel 5: **Variantes** como caso particular de modificación de trazados, destinados a superar los actuales pasos a través de poblaciones o áreas con acceso directo a la carretera de la red básica.
- Nivel 6: **Nuevas carreteras**, referido a los casos en que se precise la apertura de un nuevo canal de infraestructuras, comportando un nuevo trazado.



Extracto del Plano de "Sistemas de infraestructuras y equipamiento
P.4.02b SISTEMA VIARIO. ACTUACIONES PROPUESTA EN LA RED VIARIA".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

En el entorno del ámbito motivo de modificación se plantean las siguientes actuaciones sobre la red viaria.

Con respecto a las **intervenciones en la Red Insular** consta la siguiente descripción en la Memoria del PIOLP:

Tramo 29-28-27-26. Desde el acceso Este del túnel de La Cumbre a Buena Vista

Este tramo tiene dos partes diferenciadas:

Entre los nudos 29 y 28 se conserva el corredor actual con la previsión de actuaciones de reconstrucción, nivel 4.

Entre los nudos 28 y 27 se proponen actuaciones de nivel 6, nuevo trazado. Dicho tramo no está previsto en el planeamiento municipal, pero se considera esencial en el planeamiento insular. Su previsión se justifica por ser el tramo que garantiza el acceso Este a los túneles de La Cumbre, y supone una importante mejora en relación a los actuales accesos. La concreción del trazado se justifica por la necesidad de establecer un desarrollo suficiente para que permita salvar la pendiente y la previsión de una buena parte del recorrido en túnel evita los graves problemas derivados de las afectaciones a edificaciones y permite conservar la estructura de caminos y usos existentes.

Este tramo da acceso al Hospital Insular (nudo 27).

*La complejidad del sistema urbano y de asentamientos en este tramo exige reservas de suelo que permitan los ajustes necesarios en el trazado y reservas suficientemente amplias en las intersecciones entre esta vía y otras locales, **particularmente en el acceso al hospital insular.***

Respecto al nuevo tramo previsto para la LP-3, se ha constatado que no consta proyecto específico aprobado, por lo que se deberá estar a las repercusiones derivadas del artículo 106 de las Normas del PIOLP:

1. Se entiende por canal de infraestructuras, las reservas de suelo que han de permitir el trazado de nuevas vías o la modificación de las existentes, donde además de la función viaria este Plan Insular prevé la reserva de suelo suficiente para el paso de otras infraestructuras. Toda vía, existente o prevista, en la red básica tendrá la condición de canal de infraestructuras y como tal, el proyecto de trazado o modificación incluirá las reservas necesarias para garantizar dicha función.

2. En tanto no se aprueben los proyectos específicos, se considerará una franja de protección preventiva de 40 metros para las vías de la red básica y de 20 metros para las vías de la red intermedia, medida a ambos lados de los ejes de las carreteras. Las medidas de aplicación en estos ámbitos serán las siguientes:

a) En la franja de protección preventiva correspondiente a las carreteras de la red básica se prohíbe la construcción de nuevos viales, caminos y pistas con acceso directo a las carreteras.

b) Se prohíbe también la reparación o mejora de accesos particulares directos a la red básica, a no ser que se justifique la imposibilidad de acceder a través de una vía de servicio o de categorías inferiores.

c) Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones con acceso directo a la red general. Las obras de ampliación o consolidación de las edificaciones existentes se limitarán a servicios esenciales en viviendas previamente habitadas. El posible incremento de valor de la finca derivado de dichas actuaciones no computará a efectos de expropiación, condición que ha de constar en los documentos de autorización.

d) En cuanto se apruebe el proyecto de trazado que contemple el canal de infraestructuras serán de aplicación las distancias de servidumbre, protección y edificación definidas por la legislación de carreteras.

3. Se excluyen de las anteriores determinaciones los tramos incluidos en suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales o agrícolas.

4. En las intersecciones señaladas en los planos de ordenación se ampliará la reserva de suelo en función de la categoría de las vías, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Estructurante Insular, la protección preventiva se ampliará a 60 metros a ambos lados del eje en una longitud de 150 metros en todas las direcciones de la intersección. La intersección podrá desarrollarse a distinto nivel.

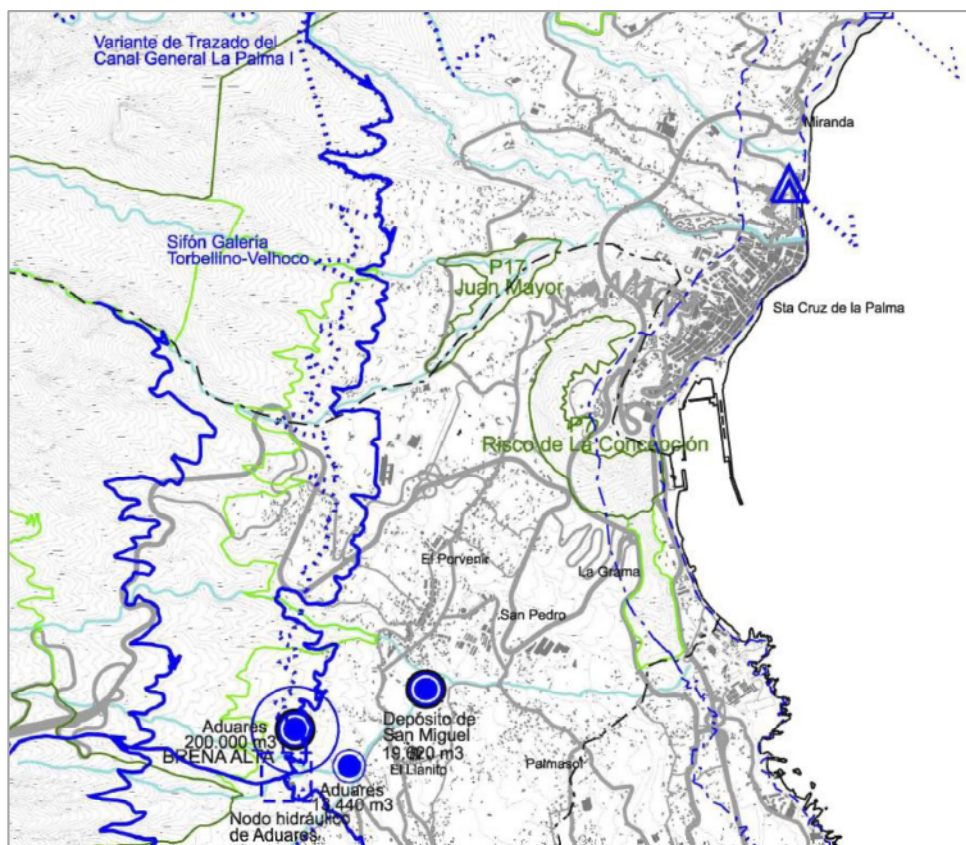
b) Estructurante comarcal, la protección preventiva se ampliará a 60 m a ambos lados del eje en una distancia de 150 metros en la dirección de la vía de la red básica y de 60 metros en la intermunicipal. La intersección podrá desarrollarse a distinto nivel.

c) Estructurante municipal, la protección preventiva se ampliará a 60 en todas las direcciones de la intersección a una distancia de 60 metros en todas las direcciones de la intersección.

d) Estructurante local, la reserva de protección preventiva de 40 metros a ambos lados del eje incluye la intersección.

Del sistema de energía y telecomunicaciones previsto por el PIOLP, no se plantean infraestructuras que tengan incidencia en la ordenación del ámbito motivo de análisis.

En relación al sistema hidrológico, incluye la totalidad de las aguas terrestres y costeras, superficiales y subterráneas, con independencia de su origen; incluye acuíferos, cursos de agua, barrancos y cauces de desagüe natural, permanentes o estacionarios, así como todas las instalaciones artificiales para el almacenamiento y distribución tendentes al mejor aprovechamiento del agua en la Isla, tales como balsas, depósitos, redes de transporte, redes de regadío, etc. La ordenación propuesta en el PIOLP para este sistema proviene de la contemplada en el **Plan Hidrológico Insular de Primer Ciclo**, aprobado por el Decreto 166/2001, de 30 de junio. Cabe mencionar que con la entrada en vigor del Plan Hidrológico de Segundo Ciclo por Decreto 169/2018 de 26 de noviembre, determinados preceptos del documento de Primer Ciclo quedan derogados. Por tanto, las determinaciones normativas en materia hidrológica serán las derivadas del citado Plan Hidrológico vigente, analizadas pormenorizadamente en su apartado correspondiente de la presente Memoria.



Extracto del Plano de "Sistemas de infraestructuras y equipamiento P.4.04 SISTEMA HIDROLÓGICO".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

Analizando el plano de ordenación del PIOLP, referido a dicho Sistema Hidrológico, en el entorno de Buenavista se detecta la red básica de conducción existente denominada "Canal La Palma I", la cual discurre de Norte a Sur, desde Barlovento a Fuencaliente.

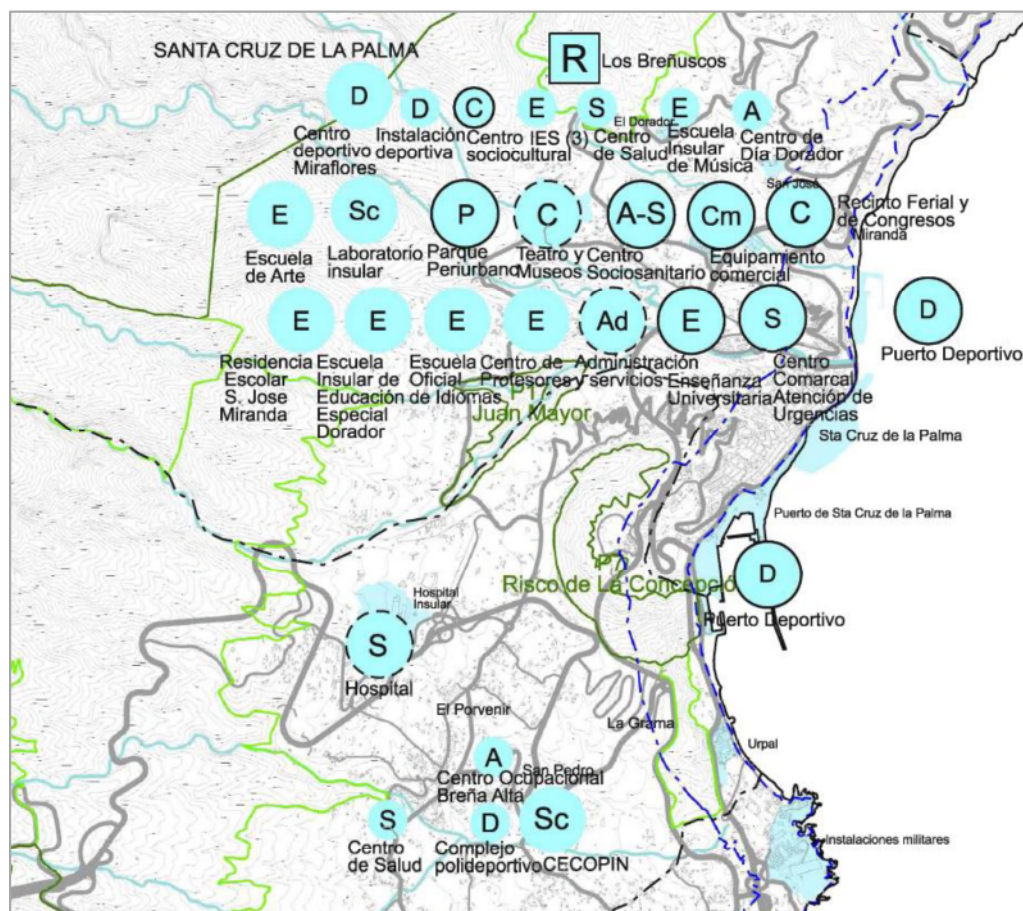
Del sistema de residuos previsto por el PIOLP, no se detectan infraestructuras que tengan incidencia en la ordenación del ámbito motivo de análisis. No obstante, las determinaciones normativas en materia de residuos serán las derivadas del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de La Palma, analizadas pormenorizadamente en su apartado correspondiente de la presente Memoria.

En cuanto al sistema de equipamientos y dotaciones el PIOLP establece unas prioridades de localización de equipamientos relacionadas con el modelo insular de referencia y con los objetivos definidos para este Plan, en particular el de aproximar los servicios a la población, con independencia de su lugar de residencia en la isla.

Los equipamientos de carácter insular, aquellos cuyo nivel de servicio abarca la totalidad de la Isla o una de las dos vertientes, siguen disponiéndose preferentemente en las ciudades de Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane, siguiendo también criterios de facilidad de acceso y servicio a la mayor población posible.

En el entorno de Buenavista se ubica el **Hospital Insular** como cabecera del equipamiento sanitario propuesto, cuyo ámbito de servicio es la totalidad de la isla. Se mantiene como único hospital, al considerarlo suficiente para dar respuesta a las

necesidades sanitarias insulares, no obstante, se reserva suelo para garantizar la posibilidad de futuras ampliaciones, con incorporación de especialidades que en este momento no existen o que pudieran resultar deficitarias.



Extracto del Plano de "Sistemas de infraestructuras y equipamiento P.4.06 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES". Plan Insular de Ordenación de La Palma

Complementario a los sistemas de equipamientos insulares e intermunicipal, se incluyen bajo el nombre de otros sistemas insulares, aquellos no incluidos en las categorías anteriores pero que igualmente son representativos para el modelo insular, como Albergues, Zonas de acampada, Centros de Servicios a visitantes, Centros de apoyo ambiental, Lugares de interés y Aulas de Naturaleza.

En el entorno cercano de Buenavista, el PIOLP no localiza ningún equipamiento de estas características.

Sistema Rural. Ámbitos rústicos con interés ambiental

El sistema rural corresponde a los ámbitos insulares excluidos del proceso de urbanización por sus valores como espacio vacío o por razones económicas y ambientales.

La ordenación de los ámbitos rústicos de Interés Ambiental se corresponde a la ordenación y tratamiento de las zonas "A" y "Ba" PORN y se detallan en el Plano P.5.01a "Sistema Rural. Ámbitos Rústicos con Interés Ambiental" y en la serie planos P.5. "Zonas de Ordenación Territorial"

Las Zonas de Ordenación Territorial (Zonas OT), toman como base las zonas PORN concretando para cada una de ellas los valores a proteger.

En el ámbito de intervención no se localizan zonas "A" y/o "Ba". No obstante, cercanos al mismo cabe destacar:

A2.1 Zona Núcleo Reserva de la Biosfera terrestre

P-17 Sitio de Interés Científico de Juan Mayor /ZEC 165_LP Juan Mayor

A2.2 Conectores Ecológicos en entorno natural

Barranco de Juan Mayor

A2.3 Red Natura 2000 terrestre en entorno natural

- *P-7 Monumento Natural del Risco de La Concepción / ZEC 165_LP Risco de La Concepción*
- *ZEC 138_LP Monteverde de Breña Alta/ ZEPA ES0000114 Cumbres y acantilados del norte de La Palma.*
- *ZEC 142_LP Riscos de Bajamar*

Sistema Rural. Ámbitos rústicos con interés económico

En el citado sistema rural se incluyen igualmente los ámbitos territoriales con presencia de actividad productiva vinculada a la explotación de los recursos naturales y a las actividades tradicionales. Incluye las zonas Bb y C PORN.

Con respecto al ámbito motivo de estudio, se localiza en su entorno cercano una **Zona Bb1.1 (Conector ecológico con actividad tradicional)** del Barranco Juan Mayor.

Sistema Urbano y Asentamientos Rurales

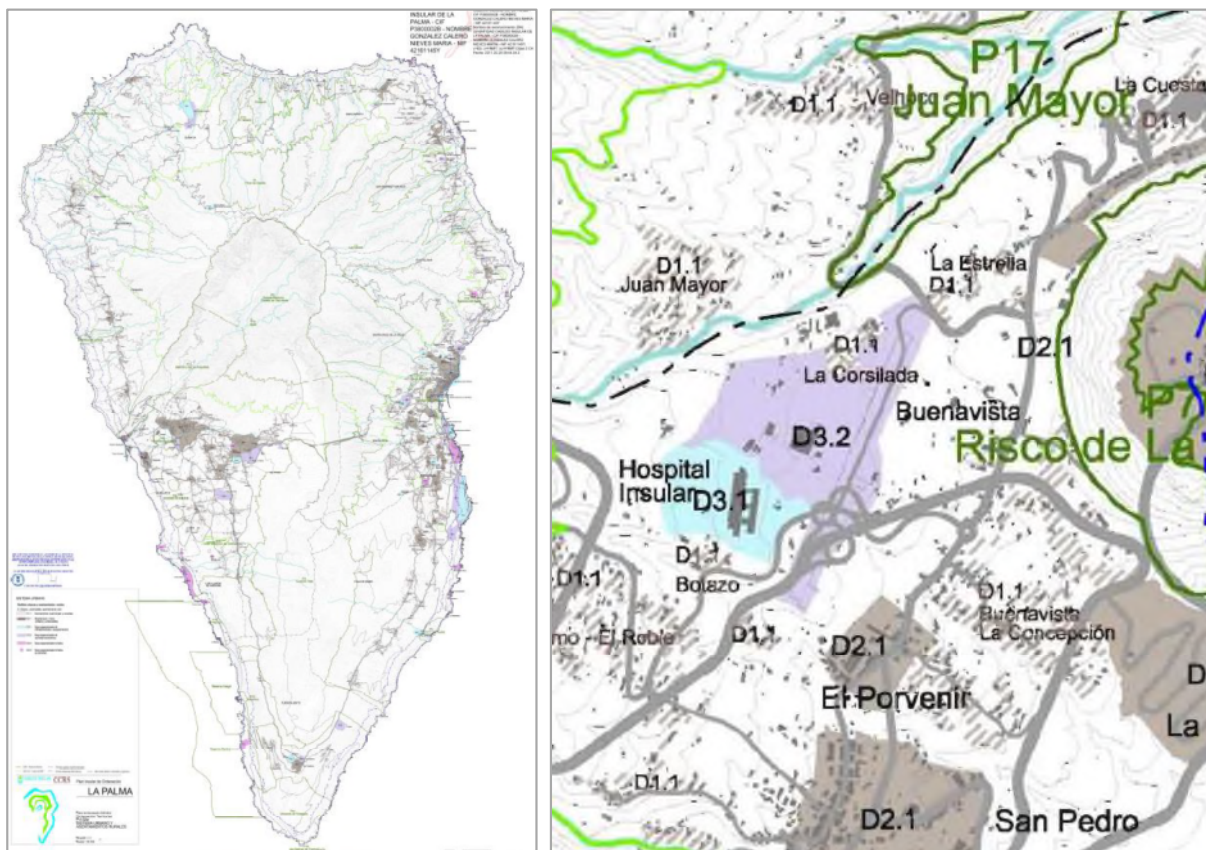
El sistema urbano del PIOLP es aquel constituido "*por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.*"

En el sistema urbano y asentamientos rurales se distinguen las siguientes Zonas OT:

- *D1.1 Asentamiento rural simple y complejo*
- *D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable)*
- *D3.1 Áreas especializadas en infraestructuras y equipamientos*
- *D3.2 Áreas especializadas en actividad económica*
- *D3.3 Áreas especializadas turísticas, que corresponden a los núcleos tradicionales existentes (NTE) y a las actuaciones convencionales propuestas (ACP) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.*

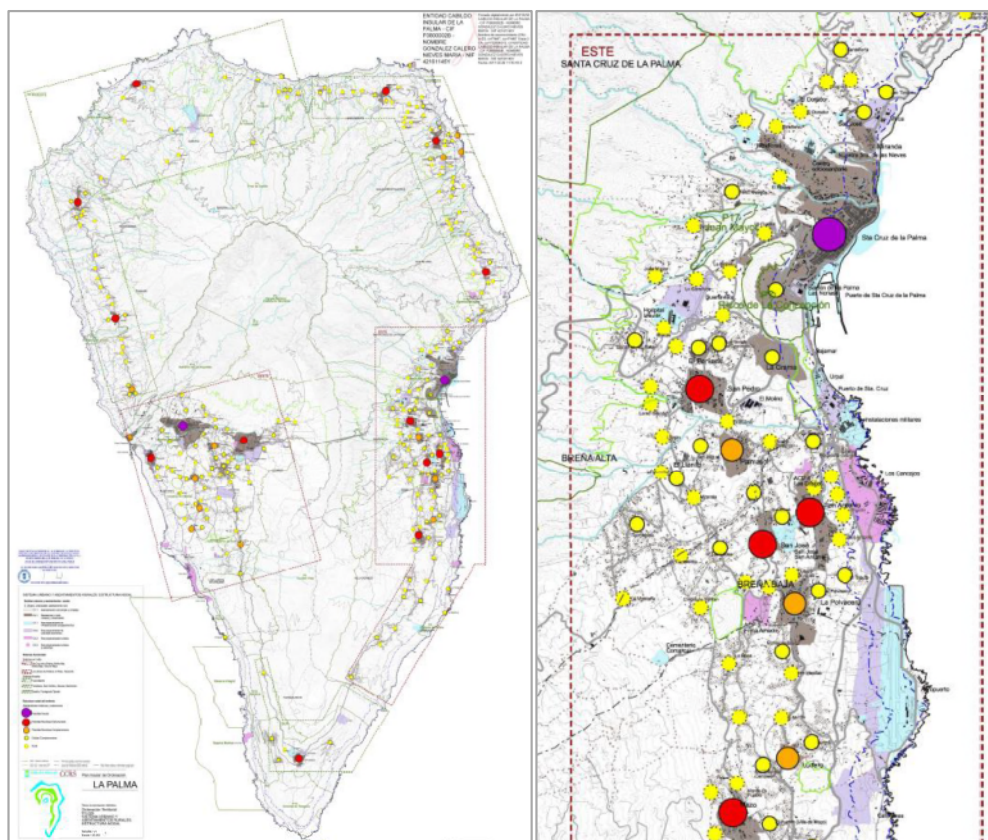
El ámbito motivo de modificación se corresponde con la zona **D3.2** Área especializada en actividad económica "*1- Industrial y terciaria de Buenavista*".

Colindante al suroeste se delimita la zona D3.1 referida al Hospital Insular, mientras que al norte se delimita la zona D1.1 La Corsilada vinculada al núcleo o enclave de dicha denominación. Asimismo, al norte de la LP-101 consta el núcleo D1.1 La Estrella.



Plano de "Ordenación Territorial P.5.02a SISTEMA URBANO Y ASENTAMIENTOS RURALES". Plan Insular de Ordenación de La Palma

Dichos núcleos o áreas se encuentran integrados en el **Sistema en Malla** del Sistema Este, constituido por Sta. Cruz de La Palma, Breña Alta, Breña Baja y Villa de Mazo.



Plano de "Ordenación Territorial P.5.02b SISTEMA URBANO Y ASENTAMIENTOS RURALES. ESTRUCTURA NODAL". Plan Insular de Ordenación de La Palma

Según expresa la Memoria de Ordenación del PIOLP para la delimitación de áreas especializadas de actividad económica de interés insular y supramunicipal se han considerado las siguientes variables:

- Reconocimiento de usos especializados existentes, evaluando su permanencia o necesidad de transformación.
- Existencia de acceso a las principales vías de comunicación, existentes o previstas. En este último caso, la clasificación y categorización vendrá determinada por la existencia efectiva de esta infraestructura o la programación simultánea de ambas actuaciones.
- Localización de ámbitos suficientemente alejados de los núcleos residenciales para aquellas nuevas industrias con mayores niveles de emisión de contaminantes a la atmósfera y ámbitos suficientemente próximos para la implantación de servicios, pequeña industria no contaminante y talleres, evitando así su implantación en suelo rústico.

Por otra parte, las condiciones para implantar áreas especializadas de actividad económica de interés insular son las siguientes:

- Proximidad a aeropuerto y/o puertos, con acceso directo a través de vía principal existente o prevista.
- Localización en áreas donde presten servicio a mayor cantidad de población.

- *Alternativamente a estos criterios, cuando cumpla una función específica que venga determinada por su posición fuera de los ámbitos de influencia citados y que responda a estrategias específicas del Plan Insular.*

Entre las áreas delimitadas por el Plan Insular se han establecido criterios para la consideración de áreas de desarrollo estratégico. Estos criterios son:

- *La posición junto a posiciones estratégicas de acceso a la Isla.*
- *Consolidación y ampliación, si es el caso, de áreas industriales existentes.*
- *Polos de desarrollo económico considerados estratégicos por su posición.*

La aplicación de dichos criterios se traduce en la designación de las siguientes áreas estratégicas para la actividad industrial, terciaria y logística:

- *Área Terciaria y logística del Aeropuerto, en Villa de Mazo.*
- *Área Industrial y logística del Puerto de Santa Cruz, en Santa Cruz de La Palma y Breña Baja.*
- *Área Industrial de Callejones, en Villa de Mazo.*
- *Área Industrial de Callejón de la Gata, en Los Llanos de Aridane.*
- *Área Industrial y terciaria de Buenavista, en el antiguo aeropuerto de Breña Alta.*
- *Área Industrial y de equipamiento de Recta de Padrón - Paraje de Fátima, en El Paso.*

Con respecto a dichas áreas estratégicas de actividad económica, su regulación específica se establece en la Sección II, del Capítulo 4 incluido en el Título IX de las Normas del PIOLP, concretamente en los artículos 254, 255 y 256, sin perjuicio de que algunos de sus preceptos han sido afectados por la entrada en vigor de la LSENPC:

“Artículo 254. Zona D3.2 Área Especializada de Actividad Económica. Objetivos, definición y delimitación. (NAD)

1. La zona D3.2 tiene como objetivo reservar suelo suficiente para el desarrollo de las actividades económicas, así como garantizar la distribución territorial equilibrada de las mismas. Responde, asimismo, al objetivo de disponer de áreas de calidad con capacidad para ofrecer suelo para diversificar la economía y satisfacer las necesidades de suelo a nivel insular.

2. Las reservas de suelo para la implantación de áreas especializadas en actividad económica definen los ámbitos para las operaciones estratégicas de ubicación de actividades económicas. Los emplazamientos de las áreas especializadas insulares se han delimitado preferentemente junto a puerto, aeropuerto y las vías principales. Se especifica la especialización de cada área en función del ámbito territorial en que se ubica y sus especificidades.

3. Se ha considerado la distribución de áreas de actividad insular en todos los sistemas funcionales adecuando su dimensión y posible especialización a las condiciones específicas de cada sistema funcional.

4. Se han considerado áreas de actividad local en emplazamientos estratégicos, como reconocimiento de actividades existentes o en áreas con aptitud próximas a los núcleos urbanos de referencia.

5. Entre las áreas de actividad económica se establecen como estratégicas:

- a) **AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista.**
- b) AE-2 Industrial y logística del Puerto de Santa Cruz.
- c) AE-3 Terciaria y logística del Aeropuerto.
- d) AE-4 Industrial de Callejones.
- e) AE-5 Industrial de Callejón de Gata.
- f) AE-6 Industrial y de equipamiento de Recta de Padrón - Paraje de Fátima.

Artículo 255. Zona D3.2 Área Especializada de Actividad Económica. Planeamiento. (ND)

1. El desarrollo de las Áreas Especializadas de Actividad Económica precisará de su clasificación y categorización como suelo urbanizable, en alguna de las categorías establecidas por la legislación vigente, por parte del planeamiento urbanístico.

2. El ámbito territorial definido como suelo urbanizable podrá ser inferior a las áreas incluidas en la zona D3.2 siempre que esté incluida dentro de ella. El ámbito restante se incluirá en la categoría de suelo rústico que corresponda, estableciendo una subcategoría propia en la que se indique su condición de Zona de Ordenación Territorial D3.2 y estableciendo las condiciones de protección necesarias para evitar posibles transformaciones que pudieran incidir en su futuro desarrollo.

3. El Planeamiento urbanístico podrá ajustar los límites siempre que se justifique en base a una mayor precisión en relación a referencias físicas existentes, tales como caminos, parcelario, incidentes geográficos; o proyectadas, como en el caso de nuevas vías u otras infraestructuras territoriales. Se considerarán ajustes siempre que no superen el 5% de la superficie.

4. Las correspondientes fichas de cada una de las áreas delimitadas por este Plan Insular indican las condiciones particulares de implantación, así como la posible especialización de sus programas. En función de su posición territorial y de su entorno próximo se ha distinguido entre áreas: Logísticas, Industrial, Comercial, Terciarias, Agroindustriales o Agroganaderas. Los Planes Generales podrán precisar el programa y los usos admitidos considerando siempre la presencia de:

- a) Usos productivos, con limitaciones en función del programa del ámbito.
- b) Servicios y equipamientos, en especial aquellos relacionados con las actividades principales o los específicamente previstos por este Plan Insular y consignados en la correspondiente ficha.

5. El planeamiento y desarrollo de las áreas especializadas de actividad económica atenderá a las siguientes medidas ambientales:

- a) El Plan Insular no localiza las áreas especializadas de actividad económica en espacios de interés ambiental (Zonas A o Ba PORN), ni colindantes con estas zonas, sin embargo en la localización de actividades concretas se evitarán los posibles efectos indirectos sobre dichos espacios, excepto que por las condiciones de servicio, y justificación de estudios de otros emplazamientos potenciales, se genere un claro beneficio social y económico y un menor impacto ambiental evidente sobre la biota, los elementos geomorfológicos y/o el paisaje.

b) Los procedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje.

c) Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente a la vía de referencia con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación.

d) Se valorará el aprovechamiento residual del metano o, en su defecto, su combustión, para reducir las emisiones atmosféricas y el consumo energético de las plantas.

e) La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia, metanización u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.

f) Los PGO determinarán y los proyectos de urbanización concretarán las instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas.).

6. Los Planes Generales establecerán los parámetros urbanísticos para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales de las áreas de actividad económica de acuerdo con las condiciones específicas del lugar, de las actividades previstas y de la relación entre ellas, regulando como mínimo condiciones:

a) De acceso y de viario interno, evitando accesos directos desde la red principal a las parcelas, estableciendo áreas de aparcamiento en la proximidad de los accesos, minimizando las aperturas de nuevas vías, los movimientos de tierra y la presencia de muros, para los que se establecerán condiciones de altura en función de las características del lugar.

b) De inserción topográfica de las infraestructuras y de las edificaciones, evitando grandes movimientos de tierra y la presencia de grandes explanaciones.

c) De los bordes del ámbito con el suelo rústico, garantizando el estudio del mismo y su adaptación a los criterios definidos en este plan para la inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales.

d) Paisajísticas del conjunto, atendiendo a la inserción en el medio en que se ubique y estableciendo condiciones de urbanización, disposición de espacios libres, arbolado y vegetación que relacionen la imagen con el entorno rústico, atendiendo especialmente a las visuales desde la carretera de referencia y desde puntos de especial dominio visual del área económica.

e) Paisajísticas de las edificaciones, evitando los impactos generados por las instalaciones de gran superficie o altura. Salvo excepciones justificadas por la especial topografía de determinados ámbitos, los edificios no superarán una planta, con la altura adecuada al uso concreto de la instalación, admitiéndose la adaptación a la pendiente mediante la construcción por debajo del cuerpo principal, en el sentido de la pendiente. Por las especiales condiciones topográficas de La Palma, la ordenación pormenorizada de las áreas de actividad económica desarrollará con el máximo detalle las condiciones de adecuación topográfica de las obras de urbanización y de las edificaciones.

f) Ambientales, que garanticen la aplicación de las medidas definidas en este artículo.

g) De desarrollo de los distintos planes parciales, concretando temporalidad, fases u otros parámetros de gestión relevantes para el desarrollo de los sectores.

Artículo 256. Zona D3.2 Área Especializada de Actividad Económica. Usos. (ND)

1. En tanto no se produzca la transformación mediante la correspondiente delimitación, clasificación, categorización y desarrollo del Plan Parcial, las áreas incluidas en la zona D3.2 mantendrán la condición de suelo rústico, no admitiéndose en ellas ningún tipo de obras, instalaciones o edificaciones que pudieran perjudicar su futura transformación en el sentido previsto por el Plan Insular.

2. En función de su especialización podrán admitir usos e intensidades de uso variables, según se indica en las correspondientes fichas.

3. Sin perjuicio de las actividades preferentes u obligadas definidas en las correspondientes fichas (Fichas de AE-1 a AE-17) y de acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en el Título XII de estas Normas, se definen los siguientes usos para la zona D3.2:

a) Principal:

- Productivo, logístico y de almacenamiento en todas sus categorías, incluyendo los correspondientes equipamientos e infraestructuras. Estos usos pueden verse limitados en determinados ámbitos o tener la consideración de compatibles complementarios.

b) Compatibles complementarios:

- Terciario en todas sus modalidades.

c) Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, equipamientos e infraestructuras.

d) Compatibles autorizables con limitaciones:

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo II y III, previstos por el Plan General, con ordenación pormenorizada del propio plan o del planeamiento que corresponda.

- En los casos de preexistencias residenciales específicamente citadas en las correspondientes fichas, el Plan General establecerá las condiciones de permanencia o transformación o delimitará los ámbitos residenciales en la clase y categoría que corresponda.

e) Prohibidos.

- Se considerarán usos prohibidos los no específicamente previstos en los apartados anteriores. En particular se prohíben los usos de ganadería estabulada en todas sus categorías, extractivos, nuevos usos residenciales y turísticos, excepto hoteleros.

4. Los Planes Generales concretarán los usos específicos previstos."

Las medidas del citado artículo 255.5 son las del apartado 4.6.3 de la Memoria Ambiental del PIOLP, si bien no se trasladaron de manera idéntica constando ciertas cuestiones a considerar igualmente:

4.6.3 Áreas especializadas económicas

a) El PIOLP no localiza las áreas especializadas de actividad económica en espacios de interés ambiental (Zonas A o Ba PORN), ni colindantes con estas zonas, sin embargo en la localización de actividades concretas se evitarán los posibles efectos indirectos sobre dichos espacios, excepto que por las condiciones de servicio, y justificación de estudios de otros emplazamientos potenciales, se genere un claro beneficio social y económico y un menor impacto ambiental evidente sobre la biota, los elementos geomorfológicos y/o el paisaje. (Medida preventiva y reductora).

b) Los procedentes estudios ambientales, considerarán la eventual afección sobre espacios de interés natural, con especial atención a la fauna, la flora, la gea y el paisaje. (Medida preventiva).

c) Se atenderá a la adecuación paisajística, en especial en la caracterización del frente a la vía de referencia con previsión de pantallas vegetales existentes o, en su defecto, de plantación. (Medida correctora-reductora).

d) Se preverán las infraestructuras de saneamiento adecuadas para el tratamiento de los efluentes industriales, así como la red separativa de aguas pluviales, que podrán reaprovecharse mediante los depósitos subterráneos pertinentes o bien verterse a cauce público, previo sistema de tratamiento secundario o decantación. (Medida correctora y reductora).

e) La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo. (Medida reductora).

f) Los PGO determinarán y los proyectos de urbanización concretarán las instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas. (Medida reductora).

De manera genérica, el artículo 117.4 de las Normas del PIOLP referido al Transporte de mercancías, establece la siguiente determinación para las referidas áreas especializadas:

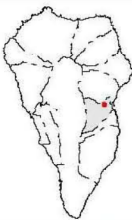
Las áreas de actividad económica existentes o propuestas por el Plan Insular contarán con reservas de suelo, integradas en el sistema viario, para aparcamiento de vehículos especializados. Las instalaciones de actividades públicas o privadas, contarán con espacio suficiente en la parcela individual que permita el acceso, carga y descarga de los vehículos sin que ello suponga interferencias en la vía pública.

Asimismo, para cada una de las áreas especializadas delimitadas se establece una ficha concreta con datos generales, descripción y condiciones. La ficha del área especializada **AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista** es la siguiente:

ÁREA ESPECIALIZADA 1 - INDUSTRIAL Y TERCIARIA DE BUENAVISTA

DATOS GENERALES

Zona OT: D3.2 - Área especializada de actividad económica
Superficie: 32,22 ha
Municipio: Breña Alta
Sistema funcional: Esta
Carácter: Estratégico



CONDICIONES

Clase y categoría de suelo

Clase y categoría de suelo a establecer por el Plan General: suelo urbano y urbanizable industrial y terciario.

Instrumentos de planeamiento

-Clasificación mediante PGO.
-Desarrollo mediante Planes Parciales.

Programa

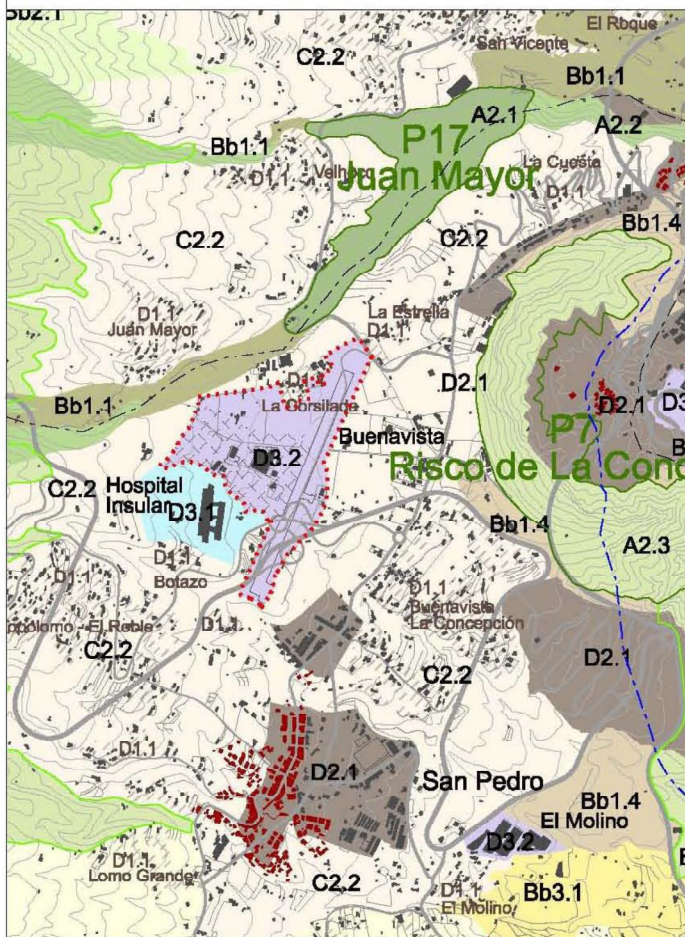
-Área industrial: talleres, almacenes, naves industriales.
-Área terciaria: Terminal Intermodal, oficinas, parque empresarial, ...
-Servicios complementarios: aparcamiento, mantenimiento, seguridad, restauración, servicios comerciales, ...

Condiciones particulares

-Ordenación pormenorizada: el ámbito dispone de ordenación pormenorizada parcial (trama), correspondiente a suelo urbano.
-Acceso: Garantizar la ordenación del sector sin interferir en el buen funcionamiento de la vía LP-3. Estudiar las conexiones peatonales con el núcleo de Buenavista y San Pedro.
-Entorno y adecuación ambiental: Necesidad de garantizar en la ordenación del sector las relaciones con los asentamientos de La Corsilada, La Estrella y Buenavista. Prever la adaptación topográfica, cuando sea necesaria, mediante plataformas que permitan mantener la morfología original, integrándose con mayor facilidad en el paisaje.
-Tipología: necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos y potenciar las estrategias de integración.
-Otros: En la ordenación del sector se recomienda estudiar la relación de la ordenación con la vía prevista, evitando la ocupación con edificación del ámbito situado al sur de la LP-3.

Condiciones ambientales

Deberá prestarse especial atención a la integración ambiental y paisajística del área especializada, sobretudo ante la presencia de suelo rústico con valor ambiental, parcialmente protegido, y a una zona de alto valor de nidificación, sin menoscabo de las medidas adicionales que deberán tomarse de acuerdo con las prescripciones de la Administración ambiental y las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Insular.



DESCRIPCIÓN

Área especializada destinada a las actividades productivas, terciarias y logísticas vinculadas al sector de centralidad del Hospital Insular y a la puerta de conexión entre los ámbitos Este y Oeste de la Isla. La delimitación de este ámbito responde a la necesidad de potenciar y mejorar el funcionamiento de los ámbitos mencomunados por los sistemas funcionales para la ubicación de actividades productivas y terciarias, potenciando las sinergias, los servicios y las infraestructuras vinculadas. El ámbito se sitúa, reconociendo el uso especializado existente y la ubicación estratégica en relación al espacio de centralidad del hospital, a la posición central dentro del sistema Este, y al área de oportunidad que ocupaba el antiguo aeropuerto. La accesibilidad, clave en la delimitación del área, se estructura a partir de la red insular de nuevo trazado LP-3 que facilita el acceso desde un punto central y divide el sector en dos subámbitos.

GOBIERNO DE LA PALMA

CCRS Plan Insular de Ordenación

LA PALMA

28x20.0 / V1

Escala 1:25.000

28x20.0 / V1

Escala 1:25.000

Ámbitos rústicos con interés ambiental

Valor natural

A1.1 Parque Nacional

A1.2 Reserva Natural

A1.3 Parque Natural

A2.1 Zona Núcleo Reserva de la Biosfera terrestre

A2.1m Zona Núcleo Reserva de la Biosfera marina

A2.2 Conexiones Ecológicas en entorno natural

A2.3 Red Natura 2000 territorio en entorno natural

A2.3m LIC marino y Reserva Marina

Ba1.1 Monumento Natural en entorno rústico

Ámbitos rústicos con interés económico

Valor natural y productivo

Bb1.1 Conexiones ecológicas con actividad tradicional

Bb1.2 Red Natura 2000 con actividad tradicional

Bb1.3 EMP - Monumento Natural, Paisaje Protegido y Sitio de Interés Científico con actividad tradicional

Bb1.4 Interés Paisajístico

Bb1.5 Interés Litológico

Bb1.6 Interés Litológico

Bb1.7 Interés Litológico

Bb1.8 Interés Litológico

Bb1.9 Interés Litológico

Ámbitos urbanos y asentamientos rurales

Urbano, urbanizable, asentamiento rural

D1.1 Asentamiento rural simple y complejo

D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable)

D3.1 Área especializada de infraestructuras y equipamientos

D3.2 Área especializada de actividad económica

D3.3 Área especializada turística

Extracción

E1.1 Interés Extractivo

E1.2 Interés Extractivo de restauración

*** Límite de la actuación

225

250m

“DESCRIPCIÓN:

Área especializada destinada a las actividades productivas, terciarias y logísticas vinculadas al sector de centralidad del Hospital Insular y a la puerta de conexión entre los ámbitos Este y Oeste de la isla.

La delimitación de este ámbito responde a la necesidad de potenciar y mejorar el funcionamiento de los ámbitos mancomunados por los sistemas funcionales para la ubicación de actividades productivas y terciarias, potenciando las sinergias, los servicios y las infraestructuras vinculadas.

El ámbito se sitúa, reconociendo el uso especializado existente y la ubicación estratégica en relación al espacio de centralidad del hospital, a la posición central del sistema Este, y al área de oportunidad que ocupaba el antiguo aeropuerto. La accesibilidad, clave en la delimitación del área, se estructura a partir de la red insular de nuevo trazado LP-3 que facilita el acceso desde un punto central y divide el sector en dos subámbitos.

CONDICIONES:

Clase y categoría de suelo

Clase y categoría de suelo a establecer por el Plan General: suelo urbano y urbanizable industrial y terciario.

Instrumentos de planeamiento

- Clasificación mediante PGO
- Desarrollo mediante Planes Parciales

Programa

- Área industrial: talleres, almacenes, naves industriales
- Área terciaria: Terminal Intermodal, oficinas, parque empresarial, ...
- Servicios complementarios: aparcamiento, mantenimiento, seguridad, restauración, servicios comerciales, ...

Condiciones particulares

- Ordenación pormenorizada: el ámbito dispone de ordenación pormenorizada parcial (trama), correspondiente a suelo urbano.
- Acceso: Garantizar la ordenación del sector sin interferir en el buen funcionamiento de la vía LP-3. Estudiar las conexiones peatonales con el núcleo de Buenavista y San Pedro.
- Entorno y adecuación ambiental: Necesidad de garantizar en la ordenación del sector las relaciones con los asentamientos de La Corsilada, La Estrella y Buenavista. Prever la adaptación topográfica, cuando sea necesaria, mediante plataformas que permitan mantener la morfología original, integrándose con mayor facilidad en el paisaje.
- Tipología: necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos y potenciar las estrategias de integración.
- Otros: En la ordenación del sector se recomienda estudiar la relación de la ordenación con la vía prevista, evitando la ocupación con edificación del ámbito situado al sur de la LP-3.

Condiciones ambientales

Deberá prestarse especial atención a la integración ambiental y paisajística del área especializada, sobre todo ante la presencia de suelo rústico con valor ambiental, parcialmente protegido, y a una zona de alto valor de nidificación, sin menoscabo de las medidas adicionales que deberán tomarse de acuerdo con las prescripciones de la Administración ambiental y las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Insular."

10.3. Instrumentos de ordenación territorial

10.3.1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de isla de La Palma, en adelante PTEOTLP, se aprueba definitivamente, de modo parcial, mediante Decreto 95/2007 de 08 de mayo, publicado en BOC nº94 de 10 de mayo de 2007.

Con el citado decreto se suspendían una serie de determinaciones del Plan, remitiendo a su subsanación. Concretamente se instaba a suprimir ciertos artículos de las Normas y algunos párrafos de la Memoria de Ordenación, y a la suspensión de los ámbitos territoriales relacionados en el Anexo I del referido decreto.

Mediante Decreto 123/2008 de 27 de mayo, publicado en BOC nº111 de 5 de junio de 2008, el Gobierno autonómico aprueba definitivamente determinados ámbitos suspendidos del PTEOTLP, aunque manteniendo la suspensión de otros, concretamente ACP-2, ACP-5, ACP-7, ACP-9 y ACP-13.

Finalmente, según Decreto 120/2010 de 2 de septiembre, publicado en BOC nº180 de 13 de septiembre de 2010 se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTEOTLP, quedando excluida la actuación ACP-7 (La Tahona) al no contar con justificación suficiente.

Cabe señalar que el PTEOTLP se ha visto alterado mediante Modificación puntual nº1 aprobada definitivamente mediante Decreto 77/2006 de 27 de junio, publicado en el BOC nº 4 de julio de 2016, con la que se ajustaban los siguientes aspectos:

- Adaptación de ciertas determinaciones a la normativa sectorial vigente en materia de carreteras.
- Homogeneización del viario de referencia para adaptarlo al PIOLP.
- Ampliación del plazo otorgado al planeamiento general para adaptarse al PTEOTLP.

Por último, en el año 2018, constan dos acuerdos del Excmo. Cabildo Insular de La Palma (30 de enero y 01 de marzo de 2018) con concreción de las determinaciones del PTEOTLP afectadas por la disposición derogatoria única de la LSENPC, viéndose alterado el contenido del Tomo V Normativa.

La Disposición adicional primera, apartado 1, de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, estableció que, en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, en tanto no se aprobasen sus Planes Insulares de Ordenación adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, los Cabildos Insulares podrían formular y tramitar un Plan Territorial Especial, de ámbito insular, que tendría por objeto **establecer previsiones específicas de desarrollo turístico, determinando la localización y categorización de la oferta alojativa.**

Tal y como expresa el preámbulo del Decreto 95/2007, el **objeto** de este Plan consiste en definir la ordenación territorial de la actividad turística insular, como *"instrumento para atender las especiales circunstancias económicas y sociales de la isla, compensar sus*

desventajas y mejorar el sistema económico insular". Para ello regula "el modelo territorial de desarrollo turístico específico para la isla de La Palma teniendo en cuenta que el paisaje ha de ser el alto identificador de la oferta turística, posibilitando la utilización del suelo rústico con fines turísticos como elemento dinamizador económico-social".

Atendiendo a que el contenido del PTEOTLP es totalmente ajeno al ámbito a ordenar, resulta improcedente analizar en detalle el modelo territorial establecido por este instrumento.

10.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma

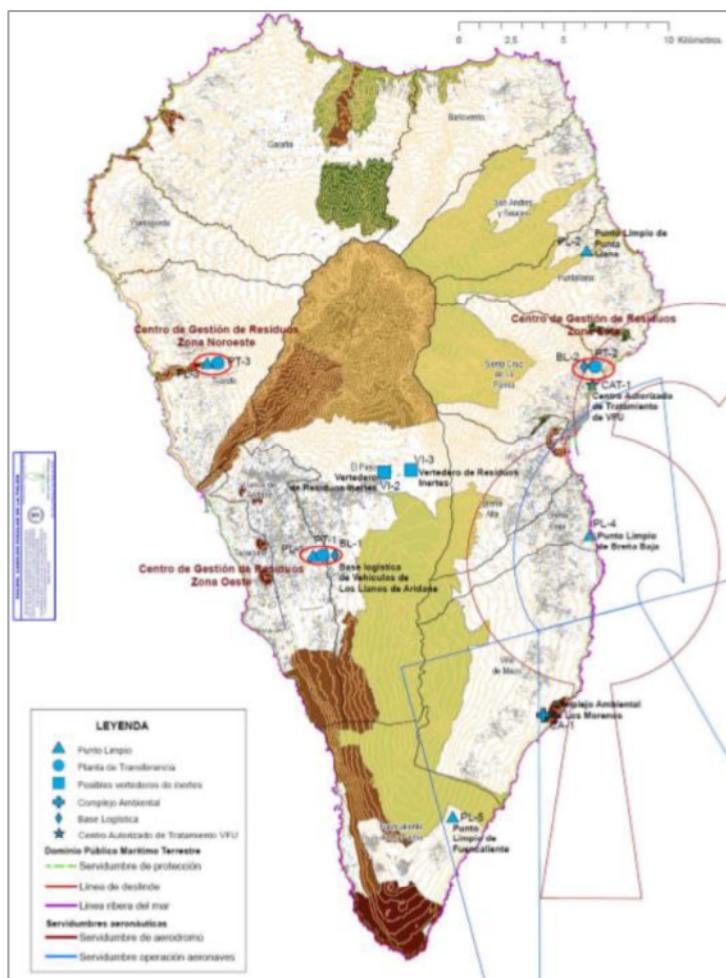
El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, en adelante PTEORLP, se aprueba definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2015, publicado en BOC nº99 de 26 de mayo de 2015.

El PTEORLP establece el modelo insular en materia de gestión de residuos.

Los objetivos generales del PTEORLP son los siguientes:

- 1. Prevención y minimización de los residuos generados.*
- 2. Implantación o ampliación de la recogida selectiva de residuos.*
- 3. Maximizar el aprovechamiento y la valorización de los residuos generados.*
- 4. Eliminación segura de los residuos no aprovechables y saneamiento ambiental de las instalaciones existentes.*
- 5. Estructura necesaria para el desarrollo, seguimiento y control del plan.*

El Plan ubica de manera concreta en el territorio insular, las instalaciones de gestión de residuos como la Red Básica de Puntos Limpios, Bases Logísticas, Plantas de transferencia y Complejo Ambiental, Vertederos, etc.



Plano de "Instalaciones de gestión de residuos".
Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma

Tras analizar el referido Plan, no se han detectado instalaciones de gestión de residuos o determinaciones concretas que afecten al ámbito de intervención.

Las instalaciones de gestión de residuos más cercanas son:

- PL-4 Punto Limpio de Breña Baja
- BL-2 Base Logística de Vehículos recolectores de Barranco Seco
- PT-2 Planta de Transferencia de Barranco Seco
- CAT-1 Centro Autorizado de Tratamiento de VFU (Vehículos Fuera de Uso) de Santa Cruz de La Palma

10.3.3. Plan Hidrológico Insular de La Palma

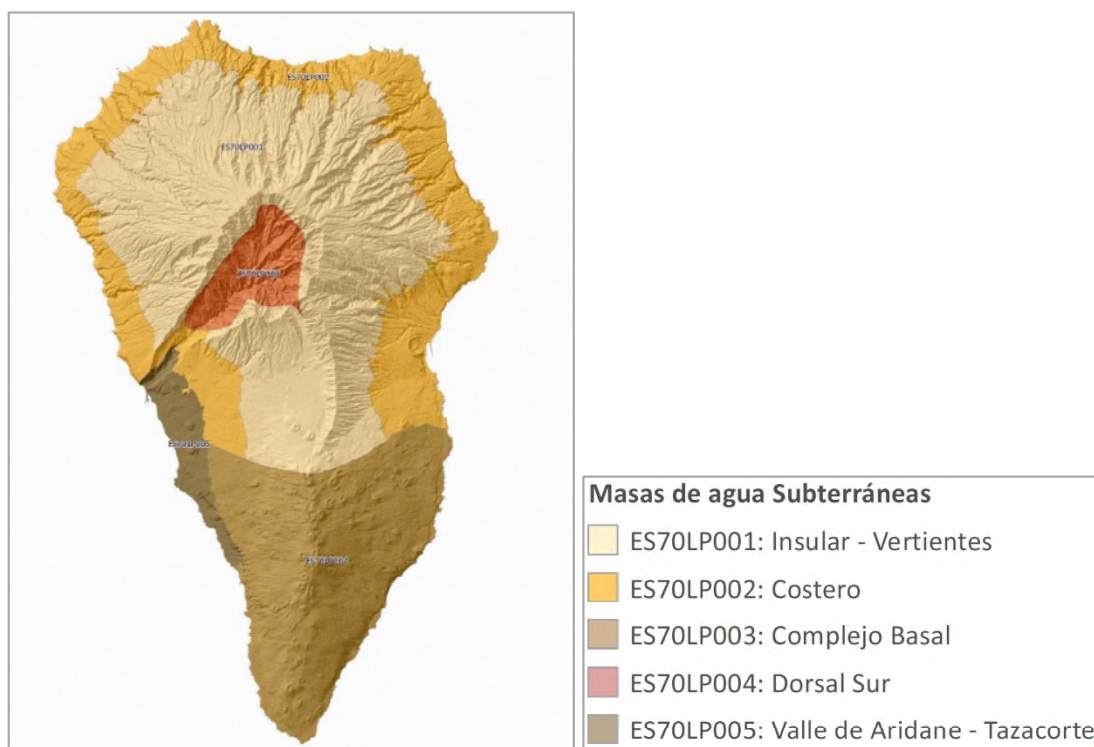
El vigente Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo (2015-2021) se aprueba definitivamente mediante Decreto 169/2018 de 26 de noviembre de 2018, publicado en el BOC nº237 del 07 de diciembre de 2018.

Tal y como establece el artículo 2 de la Normativa del referido Plan:

“es el instrumento que establece las acciones y las medidas para conseguir los objetivos de la planificación hidrológica en la Demarcación Hidrográfica de La Palma y, concretamente, para las masas de agua y las zonas protegidas, los objetivos ambientales definidos en el art. 92-bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (en adelante, TRLAE), con las modificaciones introducidas por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.”

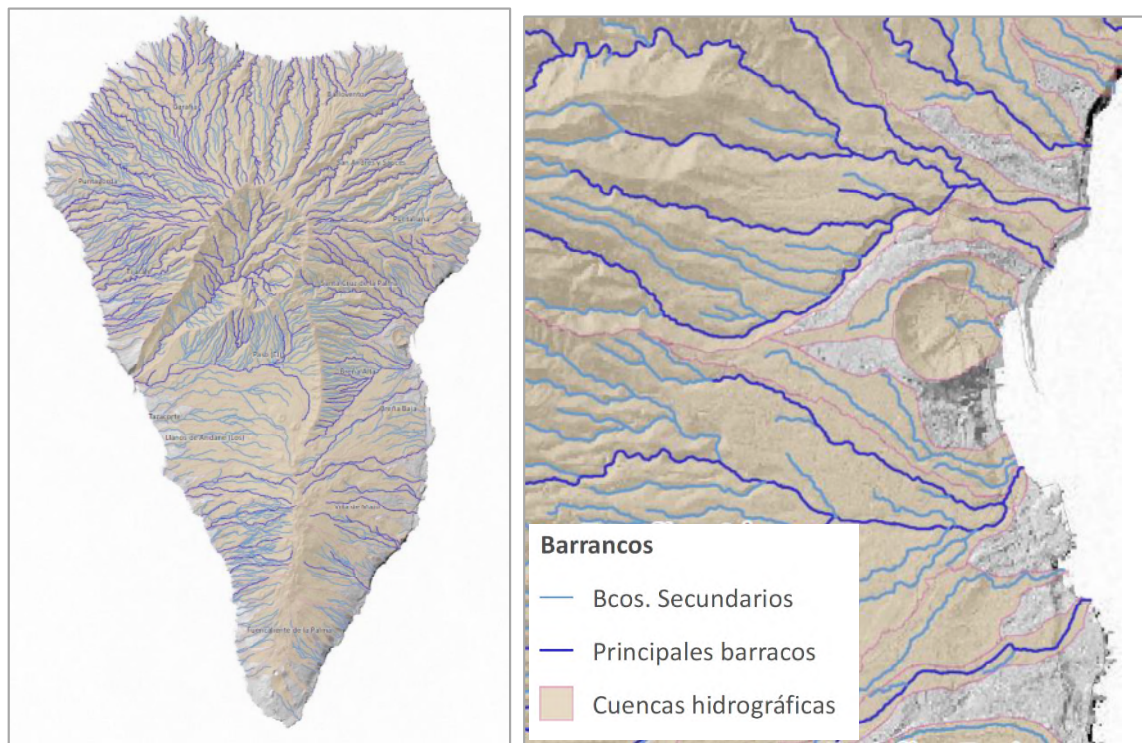
Masas de agua subterránea

El ámbito motivo de estudio se localiza en Masa de agua subterránea “Costero (ES70LP002)”.

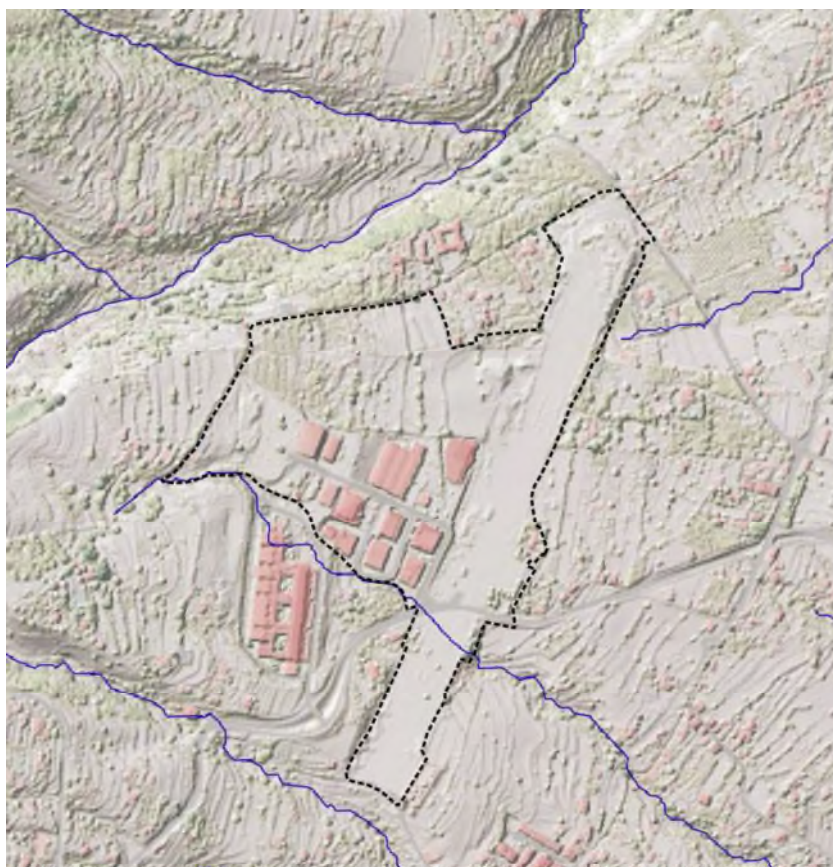


Plano de “Masas de agua Subterráneas”.
Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo (2015-2021)

Inventario de recursos hídricos naturales



Plano de "Red Hidrográfica".
Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo (2015-2021)



Inventario de cauces del Plan Hidrológico Insular de La Palma
en ámbito de intervención (elaboración propia)

Únicamente figura un cauce con afección al referido ámbito, localizado al sur de la actual carretera LP-3, el cual desemboca en la Playa de Los Guinchos del propio municipio de Breña Alta.

Infraestructuras e instalaciones

Infraestructuras hidráulicas existentes:

- Canal La Palma I. Sistema de conducción para el que se plantean ciertas mejoras y remodelación, a parte de las ya incluidas en el Primer ciclo. Como ya se comentado en el apartado del Plan Insular de Ordenación de La Palma esta red básica de conducción discurre de Norte a Sur, desde Barlovento a Fuencaliente.
- Colector general de saneamiento. Discurre al sur del polígono industrial existente, cruzando la carretera LP-3, y por la antigua pista del Aeropuerto hasta llegar a la Calle La Paz, por la que avanza aguas abajo hasta el núcleo de San Pedro de Breña Alta.



Infraestructuras existentes (Visor Consejo Insular de Aguas de La Palma)

10.3.4. Planes Territoriales en tramitación

- **Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de La Palma (Avance).**

Según Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de La Palma 28 de abril de 2014, publicado en BOC nº109 de 09 de junio de 2014, se somete a participación pública el **Avance** del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de La Palma. No obstante, cabe señalar, que a partir de la entrada en vigor de la LSENPC, desde la planificación insular no puede abordarse la ordenación global del paisaje en los términos en que se planteaba en dicho PTE, sino que debe ceñirse a la ordenación específica de paisajes representativos de la isla previamente identificados.

- **Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas de La Palma (Aprobación Inicial).**

Mediante Resolución de la Viceconsejería de Industria y Energía de 12 de noviembre de 2010, publicada en BOC nº235 de 29 de noviembre de 2010, se **aprueba inicialmente** el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas de la isla de La Palma y se somete al trámite de información pública y de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Este PTE no podrá continuar su tramitación en los términos planteados, a tenor de los cambios introducidos por la LSENPC, así como en aplicación de la normativa sectorial vigente.

- **Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de La Palma (Aprobación Inicial)**

Según Orden de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio de fecha 27 de junio de 2011, publicada en BOC nº133 de 07 de julio de 2011, se acuerda la **aprobación inicial** del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales, de la isla de La Palma y se somete al trámite de información pública y de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Este PTE ha decaído con la derogación de las Directrices de Ordenación General tras la entrada en vigor de la LSENPC.

- **Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos de La Palma (Borrador).**

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en sesión ordinaria del día 10 de marzo de 2017, publicado en BOC nº58 de 23 de marzo de 2017, se somete a participación pública y consulta de las Administraciones Públicas afectadas y público interesado el **Borrador** del Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos y su **Documento Inicial Estratégico**. Según Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular de 14 de diciembre de 2018, se desistió del procedimiento de este PTE como consecuencia de los cambios operados tras la entrada en vigor de la LSENPC.

10.4. Instrumentos de ordenación urbanística

10.4.1. Antecedentes urbanísticos

A continuación, se exponen los antecedentes urbanísticos, planeamiento general y de desarrollo, relativos al ámbito motivo de modificación:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Breña Alta (1989)**

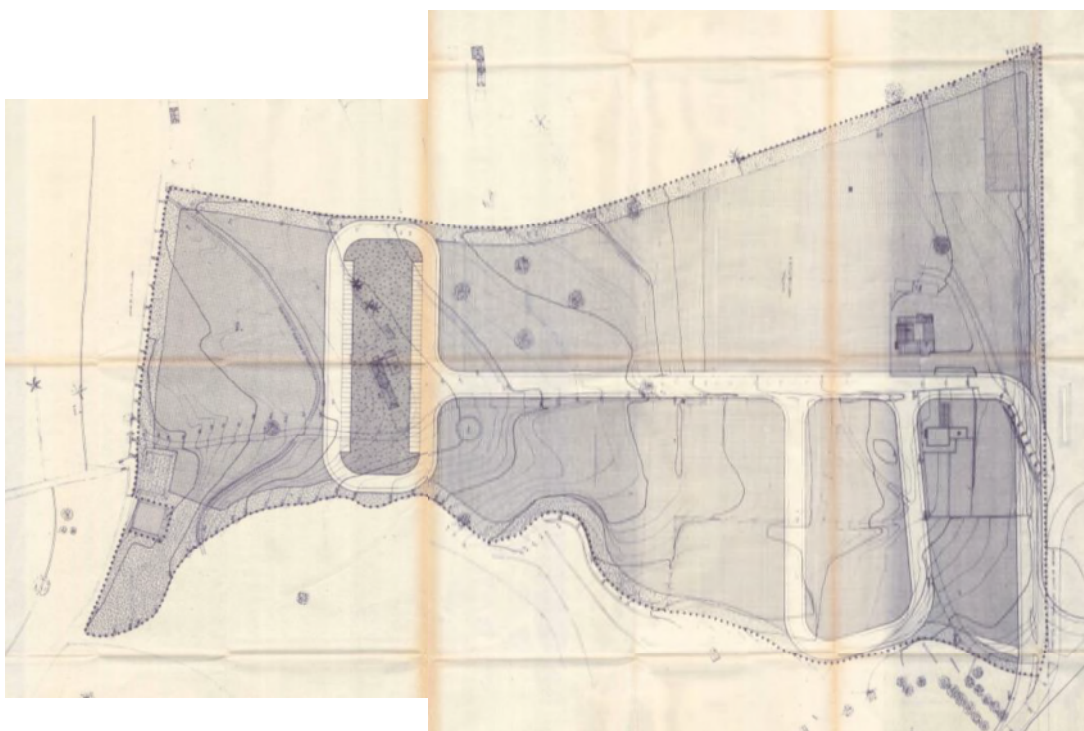
A partir de anuncio en el BOC nº140 de fecha 20 de octubre de 1989, entra en vigor el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Breña Alta.

En dicho instrumento los terrenos motivo de modificación se clasificaban como Suelo Rústico, no obstante localizaba un Sistema General, "Equipo agrícola de Buenavista" junto al aeropuerto viejo. Su ordenación se remite a Plan Especial.

- **Plan Especial de Ordenación "Finca Buenavista" (1992)**

A partir de anuncio en el BOC nº030 de fecha 10 de marzo de 1993, se publica Orden de 31 de julio de 1992, por la que se toma conocimiento del Texto Refundido del Plan Especial de la Finca Buenavista, del término municipal de Breña Alta.

Este instrumento de desarrollo del PGOU establece la ordenación del Sistema General "Equipo agrícola de Buenavista" necesaria para la realización de las obras relativas a dicho sistema general.



Zonificación con Asignación de Usos Pormenorizadas.
Plan Especial de Ordenación "Finca Buenavista"

- **Modificación nº4 del PGOU de Breña Alta (1994)**

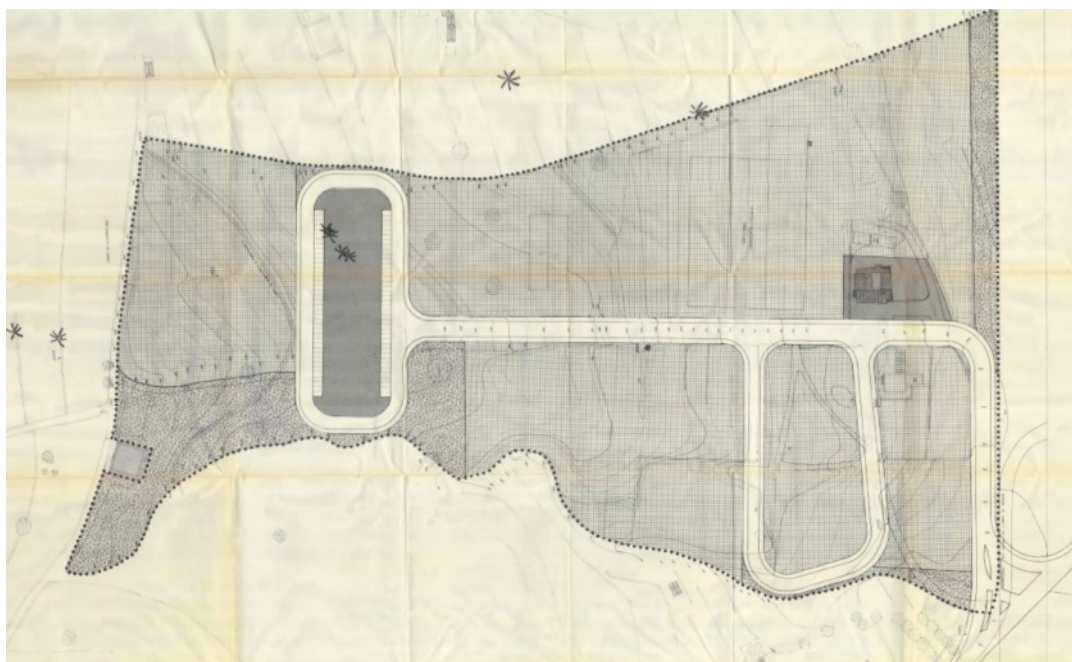
Según anuncio en el BOC nº145 de fecha 28 de noviembre de 1994, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 21 de septiembre de 1994, que aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Breña Alta.

El objeto de esta cuarta modificación del PGOU, es resolver el desarrollo del Sector Agroindustrial de Buenavista, para lo que se hace necesario modificar la clasificación, a **Urbanizable Programado**, del sector de Suelo Rústico, calificado como Equipo localizado Agroindustrial, y denominado Plan Especial Buenavista, actualmente en vigor, recogiendo lo sugerido en el Acuerdo de la CUMAC de aprobación definitiva de dicho Plan Especial.

- Plan Parcial "Finca Buenavista" (1996)

Según anuncio en el BOC nº011 de fecha 24 de enero de 1997, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 26 de noviembre de 1996, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Finca Buenavista.

Dicho Plan Parcial constituye el instrumento de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado Agro-industrial de Buenavista.



*Zonificación con asignación de usos pormenorizados.
Plan Parcial "Finca Buenavista"*

Ante las dificultades encontradas por la Junta de Compensación Finca Buenavista para finalizar las obras de urbanización del mencionado plan parcial, con fecha 27 de julio de 2001 se suscribió Convenio de Colaboración, en virtud del cual, aquélla encargó a GESTUR TENERIFE finalizar la ejecución del Proyecto de Urbanización, además de todas las gestiones pendientes para la transformación del suelo afectado en urbano consolidado.

- Plan General de Ordenación de Breña Alta, Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices (2010)

Mediante anuncio en el BOC nº245 de fecha 15 de diciembre de 2010, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 23 de noviembre de 2010 relativo a la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación de Breña Alta.

En dicho acuerdo se suspendía la aprobación definitiva de los Sectores de suelo urbanizable denominados "SUNSE-1_Aeropuerto Viejo" y "SUNSD-2_Bajamar" hasta tanto no se produjera la aprobación del PIO de La Palma.

Posteriormente, según anuncio en el BOC nº015 de 23 de enero de 2012 se publica el Acuerdo de la COTMAC de 23 de diciembre de 2011 con la que se aprueban definitivamente los sectores de suelo urbanizable antes mencionados.

10.4.2. Plan General de Ordenación de Breña Alta

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Breña Alta es la Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices del Plan General de Ordenación de Breña Alta según los antecedentes expresados en el apartado anterior.

En el siguiente análisis se exponen las determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito motivo de modificación.

Clasificación y Categorización de Suelo:



Extracto del Plano de Clasificación del Suelo OE-1.
Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)

Con relación a la Clasificación de suelo, en el ámbito motivo del presente documento constan terrenos clasificados como Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico con las siguientes proporciones:

Clasificación de suelo	Sup. de suelo por clasificación (m²)	%
Suelo urbano	96.820,57	31,28
Suelo urbanizable	190.040,59	61,40
Suelo rústico	22.643,79	7,32
TOTAL ÁMBITO	309.504,95	

En lo que respecta a la Categorización de suelo en el referido ámbito se localizan las siguientes categorías de suelo:

Suelo Urbano Consolidado

SUCU-8 Buenavista 1

Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico

SUNSE-1 Aeropuerto Viejo

Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

SUSNO-2 Buenavista

Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

SUSNO-10 Ensanche El Porvenir

Suelo Rústico de Asentamiento Rural

RAR-14 La Corsillada

Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva

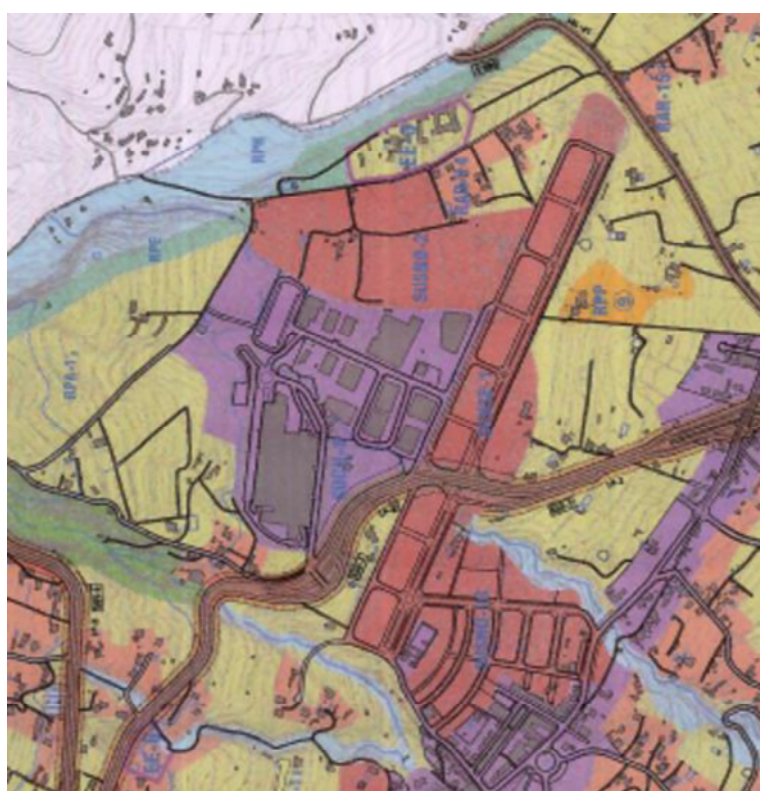
RPA-1e

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

RPI-2 Carreteras

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

RPI-3 Red hidráulica



SUELO RÚSTICO		
CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍA	
PROTECCIÓN AMBIENTAL (Art. 55. a) TRLOTENC	PROTECCIÓN NATURAL	ESP-08
	PROTECCIÓN PARQUE	RPA-1
	PROTECCIÓN CULTURAL	RPA-2
	PROTECCIÓN DE ENTORNO	RPA-3
	PROTECCIÓN COSTERA	RPA-4
	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	RPA-5
	PROTECCIÓN HEDIONDICA	RPA-6
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO	RPA-7
	PROTECCIÓN FORESTAL	RPA-8
	PROTECCIÓN TERRITORIAL	RPA-9
PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS (Art. 55. b) TRLOTENC	PROTECCIÓN ASIMILADA	RPA-10
	PROTECCIÓN DIFERIDA	RPA-11
	PROTECCIÓN DIFERIDA	RPA-12
	PROTECCIÓN DIFERIDA	RPA-13
ASENTAMIENTOS (Art. 55. c) TRLOTENC	ASENTAMIENTO RURAL	RAR-14
	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAR-15
	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAR-16
	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAR-17
SUELO URBANIZABLE		
NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO		
NO SECTORIZADO DIFERIDO		
SECTORIZADO NO ORDENADO		
SECTORIZADO ORDENADO		
SUELO URBANO		
CONSOLIDADO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL		
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE REHABILITACIÓN		

Extracto del Plano de Clasificación y Categorización del Suelo OE-2.1.
Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)



Extracto del Plano de Áreas Homogéneas Codificación y Datos Numéricos Globales OE-5 Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)

En el siguiente cuadro alfanumérico se muestran las superficies por categorías de suelo incluidas en el ámbito de intervención:

Clasificación de suelo	Etiqueta	Categoría de suelo	Sup. de suelo por categoría (m²)	%	Sup. de suelo por clasificación (m²)	%
Suelo urbano	SUCU	Suelo urbano consolidado	96.820,57	31,282	96.820,57	31,28
Suelo urbanizable	SUNSE	No sectorizado estratégico	102.629,30	33,159	190.040,59	61,40
	SUSNO	Sectorizado no ordenado	87.411,29	28,242		
Suelo rústico	SRAR	De asentamiento rural	10,26	0,003	22.643,79	7,32
	SRPA	De protección agraria	14.552,24	4,702		
	SRPI	De protección de infraestructuras	8.081,29	2,611		
TOTAL ÁMBITO			309.504,95		309.504,95	

Es importante reseñar con respecto al Suelo urbanizable no sectorizado lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LSENPC:

*“1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados **quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.***

*2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. **En el***

caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

En este sentido consta Resolución de fecha 31 de julio de 2018, donde el Cabildo Insular de La Palma informa favorablemente la propuesta municipal (Acuerdo plenario Municipal de 26 de julio de 2018) de reclasificación del Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNSE-1 Aeropuerto Viejo), como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado**, evitando que quede clasificado como Suelo Rústico Común de Reserva en aplicación de lo dispuesto en la mencionada Disposición Transitoria Primera.

Elementos estructurantes:



Extracto de Sistemas Generales y Equipamientos estructurantes OE-6.1
Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)

De los elementos estructurantes (Sistemas Generales y Equipamientos) establecidos por el planeamiento general vigente se hace necesario distinguir los que quedan incluidos en el ámbito motivo de análisis de los que se encuentran colindantes o en su entorno inmediato:

Incluidos en el ámbito:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones
Sistema General de Transportes y Comunicaciones

(SGV-2 Viario de primer nivel/ Insular LP-3)
(SGV-5 Viario de segundo nivel/ Comarcal LP-101)

Sistema General de Infraestructuras Hidráulicas
Sistema General de Infraestructuras

(SGIH-9 Depósito de agua)
(SGI-19 Canal General LP-I Barlovento-Fuencaliente)

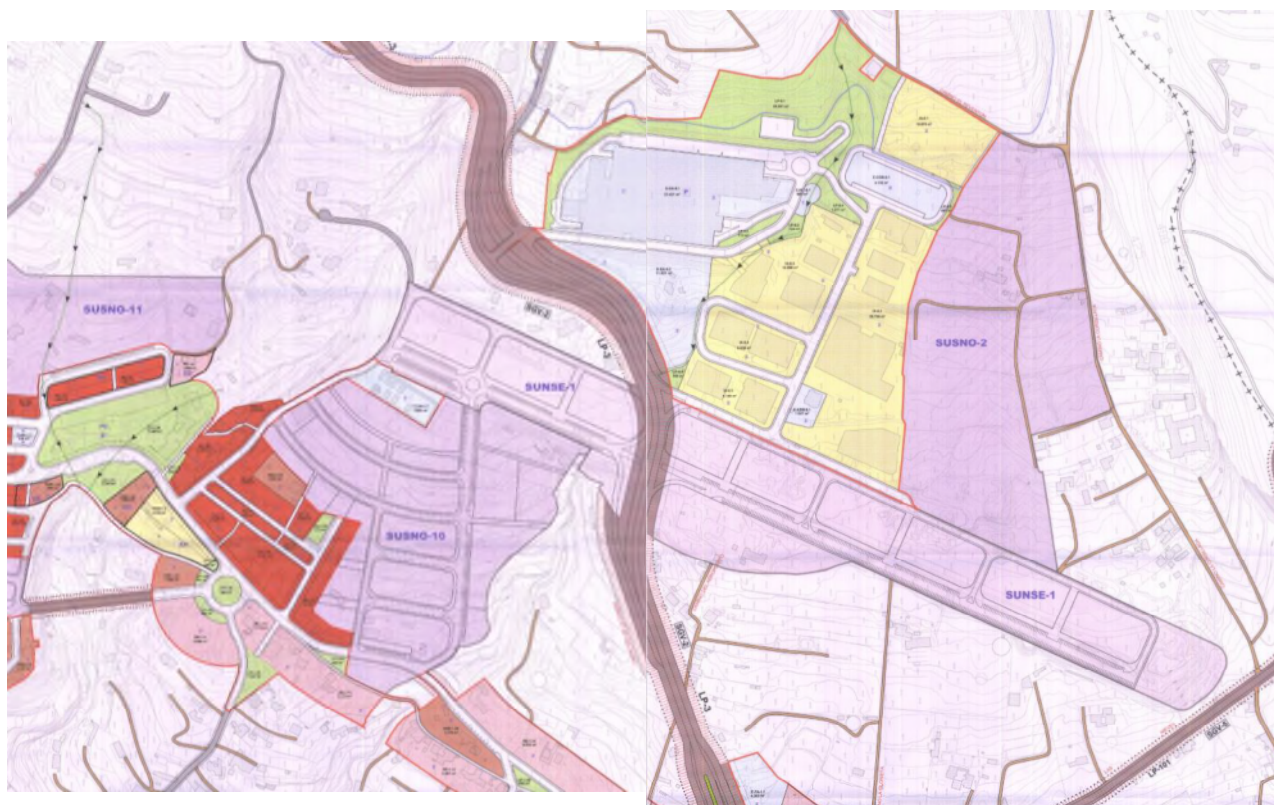
Colindantes o en el entorno cercano:

Sistema General de Espacios Libres Públicos
Sistema General de Equipamiento
Sistema General de Equipamiento
Equipamiento Estructurante

(SGLP-16 Adecuación Parque Los Álamos)
(SGE-1-SA Sanitario "Hospital Insular")
(SGE-3-CM Cementerio Municipal)
(EE-3 Convento y Hospedería Cisterciense)

Ordenación pormenorizada:

En cuanto a la ordenación pormenorizada se encuentra establecida únicamente la correspondiente al Suelo Urbano Consolidado de Buenavista (SUCU 8), ejecutado a partir de su correspondiente Plan Parcial ("Finca Buenavista") tal y como se expresa en los antecedentes urbanísticos. La ordenación pormenorizada de los sectores SUSNO-2 y el SUNSE-1 queda remitida a sus respectivos Planes Parciales, y a su previa sectorización en el caso del SUNSE, atendiendo a las condiciones específicas establecidas en las correspondientes fichas normativas del PGO.



Extracto de Planos de "Calificación del Suelo Ordenación y Ámbitos de Gestión" (OP-SU-1B.1/ OP-SU-1C.1). Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)



Ordenación pormenorizada de SUCU 8. Planos de Calificación/Alineaciones y Rasantes (OP-SU-1C.1/ OP-SU-1C.2). Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)

Con respecto al ámbito SUCU-8 Buenavista 1, las fichas contempladas en el Anexo. "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión" de la Normativa Urbanística del PGO, contemplan las siguientes determinaciones:

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA.	SUCU-8 ÁMBITO BUENAVISTA 1		SUCU-8
Clasificación / Categoría del Suelo:		Suelo Urbano Consolidado SUCU-8	
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	169.498	
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	23.421	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	m ² s	169.498	
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	0,40	
Superficie Edificable Total:	m ² c	67.250	
Uso Característico:	Industrial, Comercial y de Servicios		
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada		
Densidad de viviendas/hectáreas:	-----		
Número máximo de viviendas:	-----		
Número máximo de plantas:	Dos		
Altura máxima permitida:	9,00 m. (**)		

(*) Se incluye en este ámbito el sistema general sanitario SGE-1 (Hospital Insular).

(**) Esta altura se puede superar, cuando de un modo justificado por razones de especialidad funcional, se precise superarla. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el art. 2.10.31 para los edificios exentos.

BREÑA ALTA				SUCU-8 SECTOR BUENAVISTA 1.					SUCU-8
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m² Suelo)	EDIFIC. NETA (m² const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO COMERCIAL	INDUST. (m² const.)	APROV. GLOBAL (Uda)	
SISTEMA LUCRATIVO									
IA-8.1	2	INDUS. ABIERTA	10.670,00	1,00	10.670,00		10.670,00		
IA-8.2	2	INDUS. ABIERTA	29.790,00	1,00	29.790,00		29.790,00		
IA-8.3	2	INDUS. ABIERTA	14.608,00	1,00	14.608,00		14.608,00		
IA-8.4	2	INDUS. ABIERTA	6.036,00	1,00	6.036,00		6.036,00		
IA-8.5	2	INDUS. ABIERTA	6.146,00	1,00	6.146,00		6.146,00		
TOTAL PARCIAL			67.250,00	1,00	67.250,00		67.250,00	0,00	
SISTEMA DOTACIONAL									
E-COM-8.1	2	MERCADO MUNIC.	4.156,00						
E-ADM-8.1	2	ADMINISTRATIVO HOSPITAL INSULAR	1.547,00						
E-SA-8.1	3	SANITARIO	23.421,00						
E-SA-8.2	3	INTERCAMBIADOR	12.890,00						
E-INT-8.1	1	JARDIN	661,00						
LP-8.1		JARDIN	24.861,00						
LP-8.2		JARDIN	713,00						
LP-8.3		JARDIN	724,00						
LP-8.4		JARDIN	1.271,00						
LP-8.5		JARDIN	447,00						
LP-8.6		JARDIN	459,00						
TOTAL PARCIAL			71.170,00		0,00	0,00		0,00	
SV.		SISTEMA VARIO	31.067,00						
TOTAL			169.487,00	0,40	67.250,00	0,00		0,00	



CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

1. Las obras de complemento de la urbanización, mejora viaria, dotación de aparcamientos, y en general todas aquellas actuaciones urbanísticas aisladas no previstas específicamente en este Plan General, al no ser convenientes la delimitación de unidades de actuación, conforme al Art. 145 TRLot-Lenac, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación se realizará mediante expedientes de contribuciones especiales, impuestas a los titulares del suelo beneficiados especialmente por dichas obras, conforme a la legislación local de aplicación.

El suelo preciso para dichas obras resultante de la ordenación pormenorizada prevista, se obtendrá por:

- Cesión gratuita en virtud de Convenio Urbanístico.
- Expropiación.
- Ocupación directa.

2. Los espacios libres públicos LP-8.3 y LP-8.4, se destinan íntegramente a jardines, que actúan como elementos atenuadores del impacto paisajístico.
3. Se admite una planta de altura en las parcelas industriales pertenecientes al antiguo sector de Buenavista contigua y con fachada directa a la Calle de acceso al Hospital Insular.
4. A instancia del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, se introduce, ocupando parte del espacio libre público de jardín del Plan Parcial "Finca Buenavista", una reserva de suelo para el establecimiento de una estación de guaguas.
5. Se plantea en la nueva ordenación pormenorizada del ámbito la conexión rodada entre el viario interior perteneciente al Plan Parcial "Finca Buenavista" y el Camino de El Reventón, ocupando suelo perteneciente al sistema local de espacios libres públicos.
6. Se confirma el vial existente que conecta el antiguo Sector "Finca de Buenavista" con la parcela hospitalaria, ocupando de igual manera suelo perteneciente al sistema de espacios libres públicos del Plan Parcial.
7. En el subsuelo de la parcela E-COM-8.1 se prevé la posibilidad de construcción de plantas de aparcamiento subterráneas, con acceso directo desde la rotonda superior situada en la parcela del Hospital Insular, lo cual no condicionará materialización del aprovechamiento previsto en el planeamiento para el equipo E-COM-8.1, en caso de que se opte por la no ejecución de dichos aparcamientos subterráneos.
8. Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del ámbito SUCU-8.

RELACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN. (SUCU-8)				
PRIMER CUATRIENIO			SEGUNDO CUATRIENIO	
Nº AUA	UNIDAD DE ZONA	DESCRIPCIÓN	SUP. (m²s)	RECOMENDACIONES
ÁMBITO BUENAVISTA 1 (SUCU-8)				
8.1	E-INT-8.1	Intercambiador del Hospital con jardín vinculado.	661	Expropiación y Ejecución de Obras por el Cabildo Insular
8.2	LP-8.3		24.881	
8.3	LP-8.1	Jardín. Ejecución de obras.	724	Obtención del suelo por expropiación. Obras públicas ordinarias sin contribuciones especiales
8.4	E-COM-8.1	Edificación Municipal y aparcamientos. Ejecución de obras	4.156	Ejecución de obras
8.5	Viario	Peatonal de conexión del ámbito urbano con el camino de El Reventón	588	

El área SUCU-8 consta de una superficie total de 169.498 m², en el que sus usos característicos son el industrial, comercial y servicios, destacando el Hospital Insular y la previsión de un intercambiador y un mercado municipal dentro de los equipamientos previstos. Al no considerarse conveniente la delimitación de unidades de actuación, las obras complementarias de la urbanización, mejora viaria, dotación de aparcamiento y en general todas aquellas actuaciones aisladas no previstas específicamente, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación se realizará mediante expedientes de contribuciones especiales y el suelo preciso se obtendrá mediante cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación o/y ocupación directa.

Forma parte de este SUCU, el antiguo Plan Parcial Finca Buenavista, para el desarrollo del suelo urbanizable programado agroindustrial de igual denominación, tal y como se ha expresado en los antecedentes urbanísticos.

De las actuaciones urbanísticas aisladas previstas por el PGO en el área SUCU-8, todas se encuentran incluidas en el ámbito motivo de análisis. Algunas ya se encuentran ejecutadas como el Intercambiador del Hospital o el peatonal de conexión con el Camino El Reventón. La Edificación Municipal y aparcamientos (E-COM-8.1), calificado como Equipamiento Comercial (Mercado Municipal) de 2 plantas de altura, no está ejecutado. Únicamente se ha desarrollado una dotación de aparcamientos en superficie.

La Zona de edificación Abierta Industrial, Comercial y de Servicios (IA) se encuentra regulada en el Capítulo 7 del Título 3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, concretamente desde los artículos 3.7.1 al 3.7.4.

Estos son los parámetros asignados a esta tipología edificatoria:

- Parcela:
 - Superficie mínima: 500 m²
 - Círculo inscribible: ≥12 m. de diámetro
 - Frente mínimo: 15 m.
- Edificabilidad neta máx.: 1,20 m²/m²
- Retranqueos:
 - Separación mín. a linderos: 3 m.
 - Retranqueo a alineación viaria: 5 m.
- Separación mínima de edif.: ≥Altura de la fachada de mayor altura
- Ocupación máxima: 60%
- Tipología edificatoria: Edificación abierta (art. 2.10.9 Normas)
- Altura máxima y número de plantas: 2 plantas y 9 metros
- Sobrealtura: No se permiten volúmenes edificadas
- Superficie libre de parcela: Ajardinada
- Usos:
 - Principal: Industrial en primera, segunda, tercera y cuarta categoría, y usos terciarios en su totalidad.

- Secundarios o compatibles:
 - a) Residencial: Exclusivamente para vivienda del personal de seguridad.
 - b) Equipamiento comunitario: Enseñanza, servicios de interés público y social (excepto cementerios) y deportivo.
 - c) Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar: Permitidos en cubierta con limitaciones (art. 2.4.2) y en los espacios inedificados de parcela.

Las categorías industriales se regulan en el artículo 2.3.3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada del PGO:

*"a) **Primera categoría.** Actividades admitidas en promiscuidad con la vivienda. Comprende actividades no molestas para la vivienda como las de carácter artesanal o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kw. cada uno.*

b) Segunda categoría. Actividades compatibles con la vivienda. Comprende los talleres o pequeñas industrias y los almacenes que por sus características puedan ser compatibles con la vivienda, siempre que cumplan con los siguientes condicionantes:

(1) Que la potencia de los motores empleados sea inferior a 5 kw cada uno y que no empleen a más de ocho trabajadores.

(2) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.

(3) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

(4) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.

(5) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

(6) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

(7) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

En concreto siempre que cumplan las condicionantes señaladas, las actividades siguientes se consideran industria de segunda categoría:

- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas y electrónicas, no de vehículos a motor.

c) Tercera categoría. *Actividades no admitidas contiguas a viviendas salvo en zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.*

Comprende aquellas actividades que, incluso con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda.

Las actividades siguientes se consideran industrias de tercera categoría:

- *Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.*
- *Talleres de chapa y pintura del automóvil.*
- *Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.*
- *Industrias de transformación de madera y fabricación de muebles.*
- *Almacenes de abono y piensos.*
- *Emisoras de televisión.*
- *Imprentas y artes gráficas.*

d) Cuarta categoría. *Actividades no admitidas junto a viviendas, pero si junto a otros usos e industrias.*

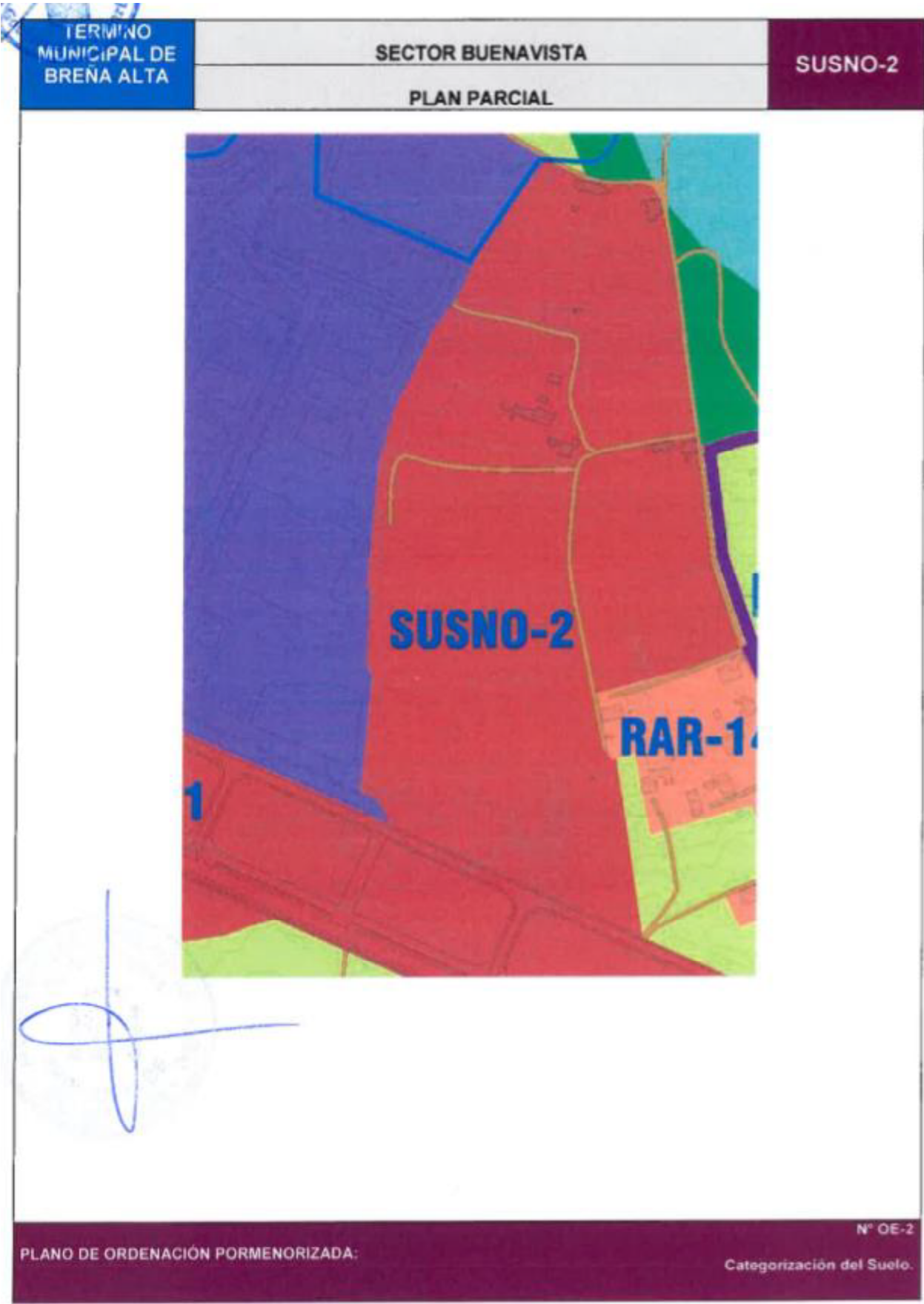
Comprende la mediana y gran industria en general, excepto cuando su insalubridad no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

e) Quinta categoría: *Actividades de carácter peligroso que con sus particulares medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.*

f) Sexta categoría: *Actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.*

Atendiendo a la categorización expresada, y al régimen de usos admisibles de la tipología edificatoria descrita, se constata que las actividades industriales permitidas son aquellas compatibles con otras actividades existentes en su entorno inmediato, previsiblemente por su cercanía al Hospital Insular, así como a los asentamientos poblacionales colindantes.

En relación a los sectores SUSNO-2 y el SUNSE-1, a continuación, a modo informativo se adjuntan sus correspondientes fichas contempladas en el mencionado Anexo de la Normativa Urbanística del PGO. Cabe matizar que las determinaciones incluidas en dichas fichas no son vinculantes para el ámbito objeto de la actual modificación.



BREÑA ALTA	SUSNO-2 SECTOR BUENAVISTA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 2	SUSNO-2
-------------------	---	----------------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
--	-------------------------------------

Superficie SUSNO-2:	86.235,00 m²S
Superficie de Sistema General de Infraestructura Viaria adscrita al sector:	0,00 m²S
Superficie Sistema General Parque Urbano adscrito a sector:	0,00 m²S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m²S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	86.235,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,60 m²C/m²S
Superficie Edificable Total:	51.741,00 m²C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,655 Uda/m²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	56.502,47 Uda

Usos característicos:	Industrial
Usos Compatibles:	Terciario (Com+Ofic+Servicios...)
Densidad de Viviendas/Hectareas:	
Número máximo de Viviendas:	
Tipología Edificatoria Admisible:	IA (Abierta Industrial)
Altura máxima de la edificación:	2PLANTAS

Coefficiente de Uso: Industrial	0,95
Coefficiente de Tipología Edificatoria: Industrial	0,95
Coefficiente de Altura de Edificación: 2 plantas	1,10
Coefficiente de Régimen de Protección Pública:	
Coefficiente de Situación: (Buenavista)	1,10

AM: Aprovechamiento Medio
Uda: Unidades de Aprovechamiento
SG: Sistema General

(*) Esta altura se puede superar excepcionalmente, cuando de un modo justificado por razones de especialidad funcional, se precise superarla, previa autorización de la Dirección General de Aviación Civil. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el art. 2.10.31 para los edificios exentos.

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	CUATRO AÑOS. Como máximo para la presentación del instrumento de ordenación pormenorizada, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

Este Sector resuelve la obligada reserva de terrenos para suelo industrial, destinado a la sustitución de las actividades industriales y de servicios ubicadas en los ámbitos urbanos, a fin de propiciar su recolocación en los suelos urbanizables de uso industrial, prevista en el Art. 7 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

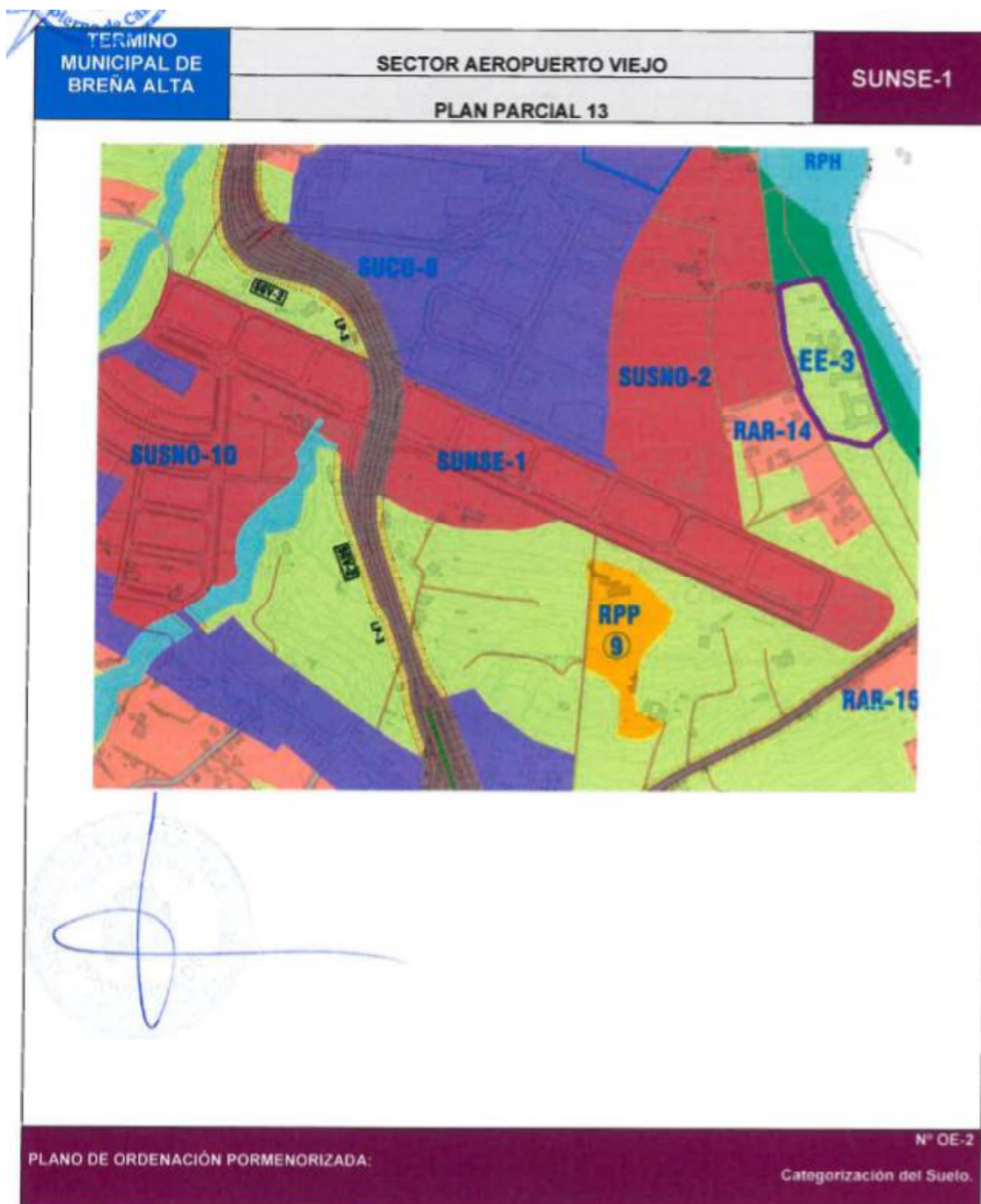
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- El suelo de cesión obligada y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos y a las Dotaciones se localizará en la zona lindante con el camino de La Corsillada enfrentada al Monasterio del Cister.
- Se preverá un espacio lineal ajardinado con árboles flanqueando el Camino de La Corsillada y en el espacio que separa el sector del antiguo aeropuerto.
- En la ordenación se obligará a que el 30 % de la superficie libre de parcela se ajardine con árboles a razón de uno cada 25 m². Asimismo, se impondrá una imagen cromática unitaria.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36.1 c) del TRLotc-Lenac. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Al menos el 20% de la superficie edificable privada resultante de la ordenación pormenorizada habrá de destinarse a parcelas que presenten unas dimensiones inferiores a los 300 m²
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-2.

ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO.

Ámbitos de Ordenación.

ESTRATEGICO		TERCIARIO
SECTORES SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
SUNSE-1	Sector Aeropuerto Viejo	Art. 69 TRLotc-Lenac



CONDICIONES A LA SECTORIZACIÓN

Se trata de un área apta para implantar actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular y autonómico, recogida como tal en el documento de tramitación del Plan Insular de ordenación de La Palma. Su desarrollo urbanístico dependerá de su confirmación definitiva por dicho instrumento de ordenación insular, debiendo llevarse a cabo su sectorización, ordenación y urbanización, según los criterios y procedimientos que se fijen en el Plan Insular y en la propia ley.

El esquema de ordenación adoptado en los planos de Categorización de Suelo tiene carácter vinculante, pudiéndose realizar los ajustes propios de la especialización de determinados usos que se pretendan implantar. Se considera prioritario en la ordenación la previsión de un área peatonal relevante en el lateral Este del Sector.

Si la sectorización y posterior ejecución del Sector se produjese con anterioridad a la ejecución del Sistema General Viario (SGV-2), se habrá de reajustar provisionalmente el enlace existente desde la actual carretera LP-3, es decir, la ejecución de la alternativa viaria a la LP-3 contenida en este Plan General, que se ha deducido del Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del Corredor Central-Noroccidental de la Isla de La Palma, no condiciona el desarrollo de esta área estratégica.

En la parte del extremo Sur del área que se encuentra bajo la zona de influencia de la superficie cónica de la servidumbre aeronáutica, se establece una altura máxima a cornisa de 11,00 m., dicha limitación viene derivada del informe que el Ministerio de Fomento emite a este PGO.

Sin perjuicio de la necesaria confirmación por el PIOLP, la calificación planteada en este PGO para esta área es la TERCIARIA.

El dimensionado del Sistema Viario Sectorial, habrá de realizarse considerando el Sector Industrial colindante por el Oeste (SUSNO-2), cuyo acceso definitivo, se realizará desde el mismo.

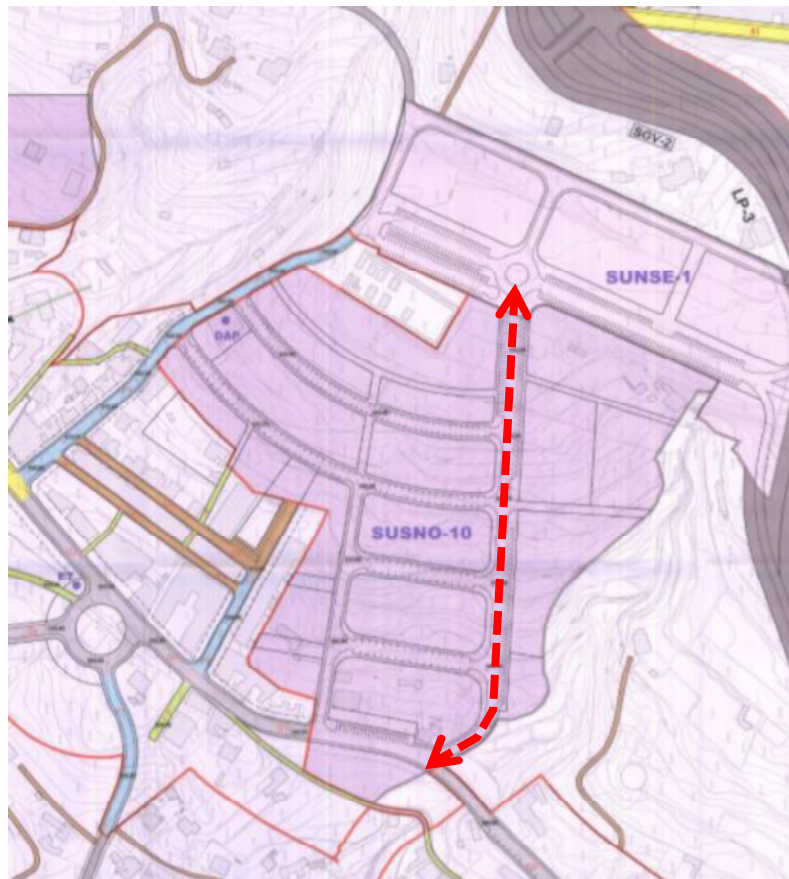
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Los usos que se asignen a esta área habrán de ser compatibles con los establecidos en los ámbitos y sectores próximos o de directa influencia, en concreto el SGE-1 (Hospital Insular), sin perder la visión territorial que ha de presidir tal asignación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL

- En la ordenación pormenorizada del Sector se habrá de prestar especial atención a las características arquitectónicas, cromáticas y volumétricas de la edificación, así como a las condiciones de ajardinamiento, tanto de los Espacios Libres Públicos y el asociado al Sistema Viario, como los espacios privados ineditados.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del SUNSE-1.

Resulta relevante, para la ordenación del SUNSE-1, destacar que de las condiciones de ordenación establecidas para el sector colindante SUSNO-10, *Ensanche El Porvenir*, en su ficha normativa, es vinculante para su correspondiente Plan Parcial, mantener el viario principal que discurre en dirección Este-Oeste entre la carretera LP-202 y el antiguo aeropuerto. Las restantes vías tienen carácter indicativo.



Ordenación viaria del Sector SUSNO-10.

Plan General de Ordenación de Breña Alta (Adaptación al TRLOTENC y a las Directrices)

A continuación, se resumen las cuestiones más relevantes establecidas por el PGO para los sectores SUNSE-1 y SUSNO-2:

SUNSE-1:

Esta área se define como un ámbito estratégico de suelo urbanizable sin sectorizar con una superficie de 109.180 m², apto para implantar actividades relevantes destinadas al desarrollo social y económico tanto insular como autonómico. Sin perjuicio de lo establecido por el PIOLP, la calificación que plantea el PGO es TERCIARIA. Por otra parte, su desarrollo urbanístico requiere su sectorización, ordenación y urbanización, según los criterios y procedimientos fijados en el PIOLP y la normativa vigente de aplicación.

Los criterios de ordenación establecidos para el SUNSE-1 son los siguientes:

- El esquema de ordenación viario tiene carácter vinculante, pudiendo realizar ciertos ajustes si así fuera necesario.
- Resulta prioritario prever un área peatonal relevante en el lateral Este del Sector.

- Resolver el enlace y acceso al Sector desde la Carretera LP-3.
- Reducir altura máxima de edificaciones a 11 m. en el extremo sur del sector, al estar bajo la influencia de la superficie cónica de la servidumbre aeronáutica.
- El dimensionado del sistema viario debe realizarse considerando el sector industrial colindante al oeste, SUSNO-2, cuyo acceso definitivo se acometerá desde el mismo.
- Tener en consideración el eje viario previsto de manera vinculante en la ordenación a realizar para el sector colindante al este, SUSNO-10.

SUSNO-2:

Con una superficie de 86.235 m² está clasificado y categorizado como un suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Se prevé como uso característico el industrial y compatible el terciario, debiendo ser desarrollado a través de un sistema de ejecución privado. Con este sector se pretende resolver la obligada reserva de terrenos para suelo industrial, destinado a la sustitución de las actividades industriales y de servicios ubicados en los ámbitos urbanos, a fin de propiciar su recolocación en los suelos urbanizables de uso industrial.

Los criterios de ordenación establecidos para el SUSNO-2 son los siguientes:

- Localizar el suelo de cesión obligatoria (Espacios Libres Públicos y Dotaciones en la zona lindante con el Camino de La Corsillada enfrentada al Monasterio del Cister.
- Prever espacio lineal ajardinado con árboles flanqueando el mencionado Camino y en el espacio que separa el sector del antiguo aeropuerto.
- Establecer el ajardinamiento con árboles de las superficies libres de parcelas a razón de un árbol cada 25 m².
- Valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación, mediante estudio de implantación a partir de infografías.
- Cumplimiento de estándares urbanísticos en cuanto a reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos según el marco normativo vigente, así como la cesión del 105 de aprovechamiento.
- Destinar al menos el 20% de la superficie edificable privada resultante, a parcelas con dimensiones inferiores a 300 m².
- La implantación del uso turístico en el sector se prohíbe expresamente.

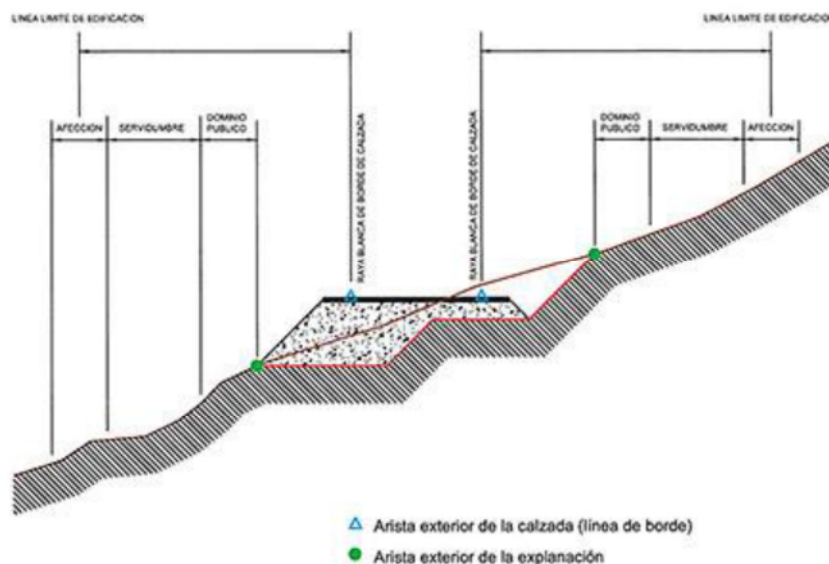
10.5. Afecciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial

10.5.1. Carreteras

A la hora de establecer la ordenación del ámbito referido, resulta fundamental analizar las afecciones derivadas de la aplicación de la legislación de **Carreteras** (*Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias*), concretamente por la carreteras LP-3 y LP-101.

Se deberá prestar especial atención a las limitaciones de ordenación establecidas por dicha legislación sectorial, con respecto a la zona de dominio público, la servidumbre de carreteras y a la zona de afección.

FRANJAS DE PROTECCION Y LINEA LIMITE DE EDIFICACION EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS



CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de edificación (m) (*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera convencional de interés general	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

(*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

En concreto la ordenación propuesta deberá resolver una adecuada conexión con las carreteras mencionadas, especialmente con la vía LP-3 y su nuevo trazado previsto, evitando interferencias negativas en su funcionamiento.

Con respecto al nuevo trazado previsto para la LP-3, no consta proyecto definitivo aprobado de la citada infraestructura viaria, tal y como se ha constatado en la

Consejería competente del Gobierno de Canarias, por tanto, se deberá atender a lo dispuesto en el artículo 106 del PIOLP como ya se ha expresado en el apartado de esta memoria dedicado al análisis de las determinaciones del plan insular.

10.5.2. Servidumbres aeronáuticas

Como servidumbres sobre los terrenos del entorno de los aeropuertos cabe distinguir las tradicionalmente denominadas aeronáuticas de las servidumbres (o afecciones) acústicas.

Las servidumbres aeronáuticas se dividen a su vez en las siguientes:

- Servidumbres de los Aeródromos. Son las necesarias en los aeródromos y sus alrededores para garantizar la seguridad en el movimiento de las aeronaves.
- Servidumbres de las Instalaciones Radioeléctricas Aeronáuticas. Son las destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de estas instalaciones de las que dependen en gran parte la regularidad del tráfico aéreo.
- Servidumbres Operacionales. Son las necesarias para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo.

Las servidumbres aeronáuticas se concretan fundamentalmente, en la limitación de las alturas de los inmuebles que puedan emplazarse dentro de su ámbito de afección. Tales limitaciones de altura se aplican por referencia a unos planos facilitados por la Dirección General de Aviación Civil en los que se grafían las líneas de cota máxima respecto al nivel del mar que pueden alcanzar las edificaciones.

La **Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea**, al regular las servidumbres aeronáuticas, establece en el artículo 51, que su naturaleza y extensión se determinarán mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, conforme a las disposiciones vigentes en cada momento sobre tales servidumbres.

El Real Decreto 1841/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del **aeropuerto de La Palma**, establece las servidumbres aeronáuticas de dicho aeropuerto y de sus instalaciones radioeléctricas asociadas sobre los terrenos que se encuentran bajo su proyección ortogonal, de acuerdo con sus características y conforme a los preceptos de la legislación vigente en aquel momento.

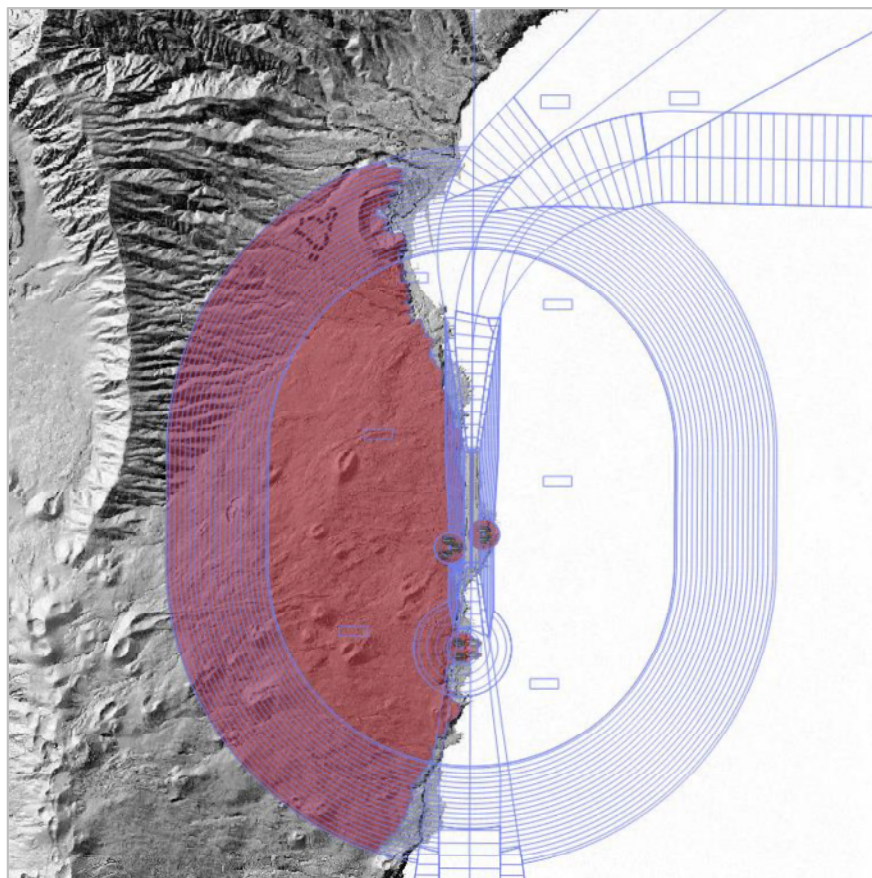
Con posterioridad, se han realizado una serie de cambios relacionados con el campo de vuelos y las instalaciones. En concreto, se ha actualizado la designación de la pista, se han ampliado las RESAs de ambas cabeceras, se han desplazado los umbrales, se han ampliado las zonas libres de obstáculos y se ha modificado el perfil de pista. Se ha trasladado de ubicación la torre de control, con el centro de emisores y receptores respectivo; y se ha incluido un enlace hertziano entre la torre de control y el centro de emisores. Como consecuencia de ello, se han definido nuevos procedimientos de aproximación por instrumentos al aeropuerto. Así mismo, se han actualizado los identificadores de las instalaciones y se han determinado con mayor precisión las coordenadas de las instalaciones radioeléctricas.

Por otra parte, el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, modifica el Decreto 584/1972 revisando y actualizando determinados aspectos técnicos de las servidumbres aeronáuticas para adecuarlas a la normativa internacional de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), de la que España es miembro.

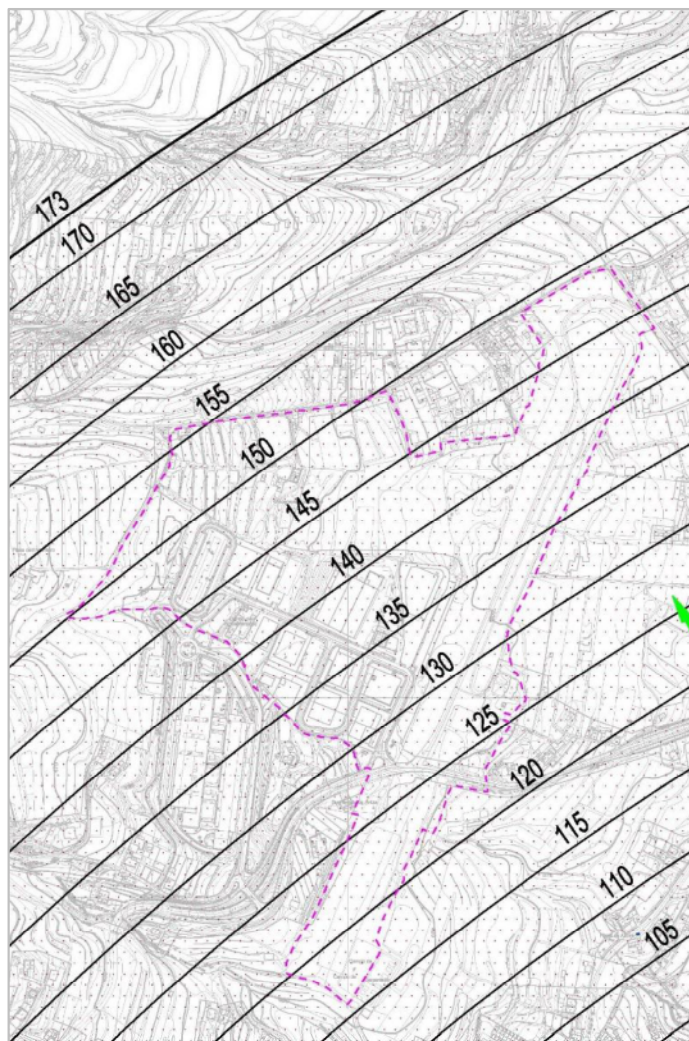
Como consecuencia de todo ello, mediante Real Decreto 1029/2020 de 17 de noviembre (BOE nº335 de 24 de diciembre de 2020) se procedió a modificar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma.

Según dicho Real Decreto los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma son los siguientes:

- Breña Alta
- Breña Baja.
- Fuencaliente de la Palma.
- Puntallana.
- Santa Cruz de la Palma.
- Villa de Mazo



Servidumbre aeronáutica Aeropuerto de La Palma



Detalle de Servidumbres aeronáuticas (Superficie cónica)
sobre ámbito de intervención (elaboración propia)

El ámbito motivo de modificación se encuentra afectado en su totalidad por la influencia de la superficie cónica de la servidumbre aeronáutica, donde el propio terreno ya vulnera dicha superficie.

Dada la existencia de vulneraciones de las servidumbres aeronáuticas, **se requiere de un estudio aeronáutico** que acredite, a juicio de la autoridad competente en materia de seguridad operacional aeronáutica, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, según lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas.

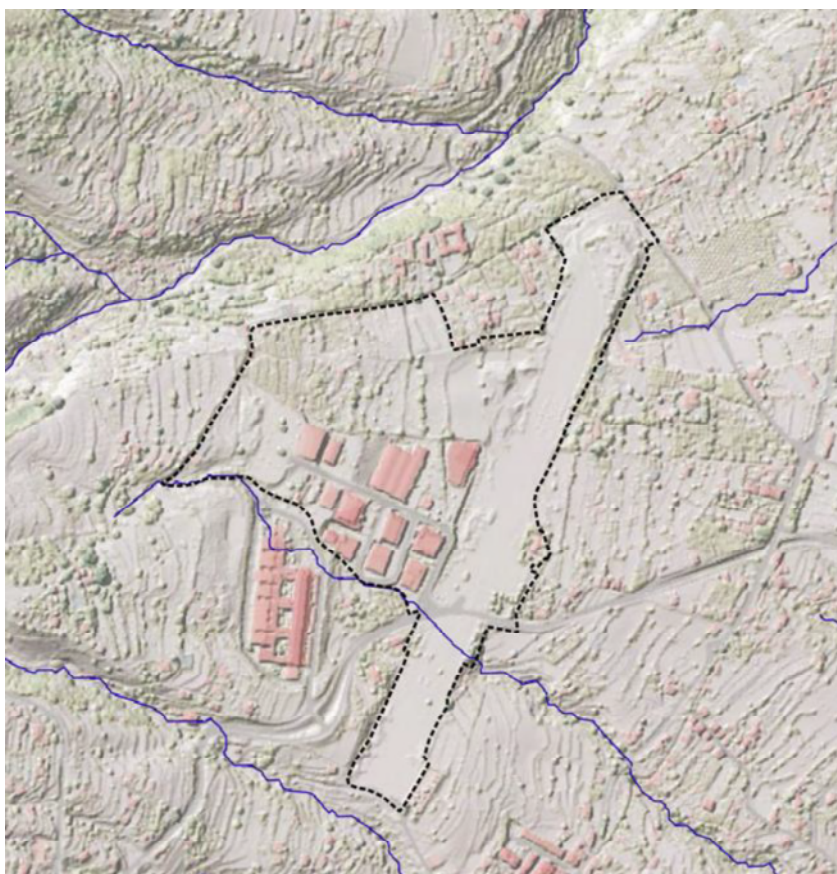
En este sentido se puede tomar como referencia el informe emitido por Aena, con Estudio Aeronáutico, durante la tramitación del Plan General de Ordenación de Breña Alta, el cual consideraba aceptable la ordenación propuesta por dicho instrumento de planeamiento a pesar de la existencia de ciertas vulneraciones de las servidumbres aeronáuticas, siempre y cuando se recogieran determinadas restricciones de alturas de las edificaciones resultantes.

Por ejemplo, para la zona sur del sector SUNSE-1 situada bajo la influencia de la superficie cónica, se estableció una limitación de 11 metros de altura para las nuevas edificaciones propuestas.

No obstante, atendiendo a que las servidumbres aeronáuticas han sido alteradas recientemente mediante Real Decreto 1029/2020 de 17 de noviembre (BOE nº335 de 24 de diciembre de 2020), dejando la totalidad del ámbito de intervención bajo la influencia de la superficie cónica, **será imprescindible un nuevo estudio** el cual acredite que la ordenación propuesta, en cuanto a usos y características de las edificaciones resultantes, no compromete la seguridad o la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

10.5.3. Aguas

Como ya se ha expresado en el análisis del Plan Hidrológico de La Palma, según el Inventario de Cauces, existe un cauce que afecta al ámbito motivo del presente documento. Por tanto, habrá que prestar especial atención a la legislación en materia de **Aguas**.



Inventario de cauces del Plan Hidrológico Insular de La Palma en ámbito de intervención (elaboración propia)

10.5.4. Patrimonio Histórico

No se han localizado en el ámbito motivo del presente documento, bienes con valores patrimoniales que ostenten declaración de alguna categoría de Bien de Interés Cultural (en adelante BIC).

En el Catálogo de Protección del Patrimonio del PGO de Breña Alta figuran ciertos elementos arquitectónicos a los que se le establece un régimen de protección a tenor de sus valores patrimoniales. Dichos inmuebles no están incluidos en el ámbito de intervención, no obstante, se encuentran colindantes al mismo por lo que resulta de interés analizarlos, por la posible incidencia que pueda tener sobre ellos la ordenación finalmente propuesta. Son los siguientes:

- Monasterio Cisterciense de la Santísima Trinidad (Hacienda Fierro y Massieu)

Elemento catalogado nº:	16
Tipo edificatorio:	Arquitectura Doméstica: Hacienda de Campo
Uso Actual:	Monasterio
Nivel de Protección:	Nivel 2

- Casa de La Encrucijada

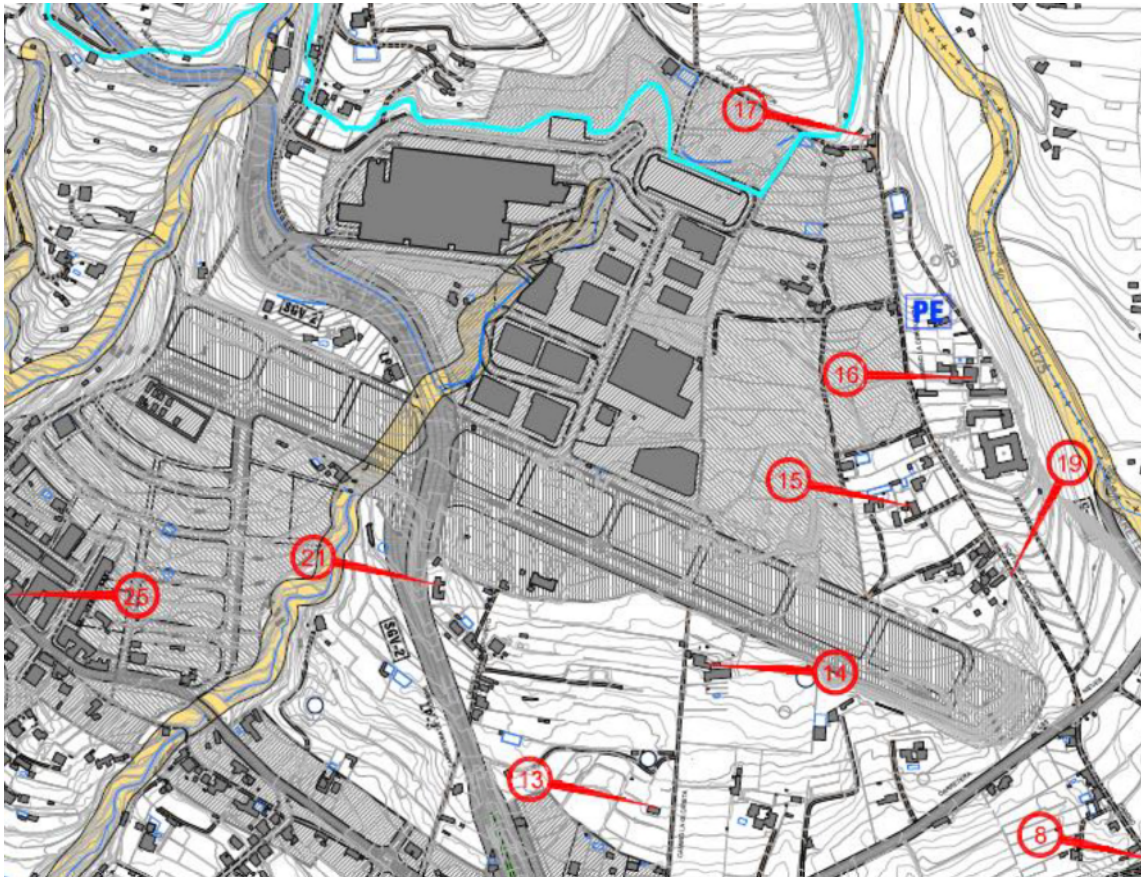
Elemento catalogado nº:	17
Tipo edificatorio:	Arquitectura Doméstica: Casa de campo aislada
Uso Actual:	Vivienda
Nivel de Protección:	Nivel 2

- Camino Real de "Las Vueltas": Tramo de "La Cuesta" - "El Cister"

Elemento catalogado nº:	19
Tipo edificatorio:	Arquitectura Civil: Camino Real
Uso Actual:	Camino
Nivel de Protección:	Nivel 2

- Casa en Buenavista

Elemento catalogado nº:	21
Tipo edificatorio:	Arquitectura Doméstica: Casa de campo aislada
Uso Actual:	Vivienda
Nivel de Protección:	Nivel 2



Patrimonio Histórico y ámbitos arqueológicos. PGO de Breña Alta

Asimismo, cabe mencionar que en el ámbito de intervención se han identificado dos edificaciones tradicionales y una era, las cuales, a pesar de no estar incluidas en el catálogo de protección patrimonial antes referido, pueden presentar cierto valor arquitectónico y etnográfico. Se deberá analizar pormenorizadamente esta cuestión.



Ortofoto y detalle de elementos mencionados (Elaboración propia)

11. Ordenación

11.1. Objetivos y criterios de ordenación

Como ya se ha comentado reiteradamente el objeto de la presente Modificación Menor es establecer la ordenación pormenorizada del área "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista".

Los objetivos y criterios para establecer dicha ordenación pormenorizada se deben sustentar en las condiciones particulares ya establecidas por el PIOLP, más todas aquellas que deriven del proceso de análisis efectuado.

En concreto se han establecido los siguientes objetivos:

- A. Implantación de actividades industriales y terciarias, así como de servicios complementarios a las mismas. Facilitar el establecimiento de iniciativas empresariales dinamizadoras de la actividad económica y generadoras de empleo.
- B. Integración, continuidad e incluso mejora de la trama urbana existente relativa al polígono industrial de Buenavista.
- C. Solución del enlace y acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular, LP-3 y LP-101 sin interferir negativamente en el buen funcionamiento de ambas. Compatibilizar la ordenación resultante con el nuevo trazado alternativo previsto para la LP-3.
- D. Adecuación ambiental, paisajística y funcional de la ordenación a su entorno cercano, con especial atención al suelo rústico con valor ambiental, así como a los asentamientos poblacionales (La Corsiliada, La Estrella y Buenavista) y entorno rural colindantes.
- E. Integración de los elementos con valor patrimonial detectados, con especial atención al Camino Real de "Las Vueltas".
- F. Incorporación de usos dotacionales de ocio y esparcimiento para la ciudadanía, atendiendo al uso actual llevado a cabo en la antigua pista del aeropuerto.
- G. Mejora de la movilidad rodada y peatonal de los enclaves poblacionales colindantes.
- H. Adaptación topográfica de la trama y edificación resultantes a la geomorfología original, para una mayor integración paisajística.
- I. Mejora y establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.
- J. Compatibilidad de la ordenación propuesta con las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, principalmente en el espacio al sur de la LP-3.

11.2. Alternativas de ordenación

A partir de los objetivos y criterios de ordenación expresados en el apartado anterior, y en cumplimiento del marco normativo vigente en materia urbanística y territorial, se han previsto una serie de alternativas o modelos de ordenación tendentes a la consecución de los citados objetivos.

Atendiendo al carácter preliminar del presente documento, se ha optado por establecer alternativas de ordenación basadas en la calificación urbanística a partir de los usos, principales y pormenorizados del suelo.

En este sentido, la definición detallada de usos contemplada en el artículo 276 de las Normas del PIOLP, ha sido considerada y analizada, no obstante, en este documento preliminar, para facilitar la comparación y ponderación de las distintas alternativas se ha optado por utilizar un esquema de usos propio, excepto para las actividades industriales a implantar, donde sí se ha utilizado la clasificación de usos productivos, logísticos y de almacenamiento establecida en el referido artículo del PIOLP.

En fases posteriores de la presente Modificación se adaptará la ordenación propuesta a la definición y estructura de usos utilizada por el propio PIOLP.

UsoPpal	UsoPorm
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)
Primario	Agrícola
	Ganadero
	Extractivo
Medioambiental	De conversación medioambiental
Residencial	Colectiva
	Unifamiliar
Dotacional	Docente
	Deportivo
	Administrativo
	Sociocultural
	Comercial
	Infraestructural
Equipamiento	Docente
	Deportivo
	Sociocultural
	Comercial
Espacio libre	Parque
	Área peatonal
	Complementario
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media
	Actividades de repercusión alta
Terciario	Parque empresarial
Transporte y comunicación	Carretera
	Calle urbana
	Camino rural
	Sendero
Infraestructural	Energía
	Hidráulica
Sin uso actual	Sin uso actual

Matriz de usos utilizada (Elaboración propia)

***Industrial y de almacenamiento:** Los usos pormenorizados expresados en la matriz de usos se asimilan a las categorías de "usos productivos, logísticos y de almacenamiento" del PIOLP en función de su intensidad y grado de transformación territorial:

- **Actividades de repercusión media:** Denominadas en el PIOLP como actividades de Categoría II, siendo aquellas con una repercusión media en relación al medio en que se implanta. Son las siguientes:

a). **Industria ligera o talleres mecánicos,** cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas diferenciadas. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.

*b). **Almacenaje minorista**, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.*

- Actividades de repercusión alta: Denominadas en el PIOLP como actividades de Categoría III, siendo aquellas con una repercusión alta en relación al medio en que se implanta. Son las siguientes:

*a). **Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas** que por sus características de incompatibilidad con otros usos (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.*

*b). **Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista** correspondientes a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.*

Los modelos de ordenación igualmente varían en cuanto a la superficie del área especializada resultante, al barajarse la opción de dejar ciertas zonas fuera del nuevo desarrollo con el objeto de facilitar su gestión y ejecución. Estas son principalmente las edificaciones residenciales existentes vinculadas al Camino La Corsiliada, así como los terrenos al sur de la actual carretera LP-3, afectados en gran medida estos últimos por el nuevo trazado previsto en el PIOLP.

Se plantean alternativas donde las citadas zonas quedan excluidas del ámbito a ordenar pormenorizadamente y del área de actividad económica, por lo que se les ha asignado igualmente su correspondiente zona y subzona de Ordenación de Recursos Naturales del PIOLP en su naturaleza de PORN.

El polígono industrial consolidado, forma parte del área de actividad económica, por lo que se ha grafiado en los modelos propuestos. No obstante, su ordenación no ha sido alterada respecto a lo previsto por el planeamiento urbanístico vigente, a excepción de ciertos ajustes para su adecuada conexión viaria con el nuevo desarrollo previsto.

Las alternativas de ordenación también representan las características volumétricas de cada modelo, grafiando estimaciones de ocupación edificatoria máxima a partir de posibles parcelaciones resultantes.

Con respecto a los criterios anteriormente expresados, se han previsto tres alternativas o modelos de ordenación.

En este sentido cabe matizar que a pesar de que la alternativa cero ya no es exigible en la evaluación de planes y programas según la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, si es necesario analizar "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 citada Ley).

A tal efecto, se considera esencial evaluar los efectos que produce en el medio ambiente la no actuación o la no aplicación del plan o programa, contrastándolos en este caso con la posible repercusión de las alternativas propuestas que si van encaminadas al cumplimiento de los citados objetivos del presente instrumento.

11.2.1. Cuestiones normativas consideradas

- Estándar de espacios libres, dotaciones y equipamientos (LSENPC):

Como han de ser alternativas técnica y ambientalmente viables para cada modelo de ordenación propuesto, se ha garantizado el cumplimiento de los estándares o reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, para ámbitos de suelo urbanizable con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario (art. 138.1.C de la LSENPC).

Dicho estándar es el siguiente:

- a) *Una reserva de suelo destinada a **espacios libres públicos** de al menos el **10% de la superficie total ordenada**.*
- b) *Una reserva de suelo destinada a **dotaciones** de al menos el **1% de la superficie total ordenada**.*
- c) *Una reserva de suelo destinada a **equipamientos** de al menos el **3% de la superficie total ordenada**.*

El mismo se ha aplicado únicamente al ámbito que engloba los terrenos de nuevo desarrollo, sin computar el área de suelo urbano consolidado (SUCU-8 Buenavista) incluida en el perímetro de intervención para el que no es aplicable el mencionado estándar.

Concretamente, respecto a los espacios libres públicos, se han diferenciado aquellos que son susceptibles de ser computados al ajustarse a las condiciones morfológicas establecidas por el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978). Dicho artículo contempla la siguiente clasificación:

- a) Jardines:
 - _Superficie no inferior a 1.000 m²
 - _Círculo inscribible de 30 metros de diámetro
 - _Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales
 - _Garantizar un adecuado soleamiento en relación con la posible edificación resultante
- b) Áreas de juego y recreo de niños:
 - _Superficie no inferior a 200 m²
 - _Círculo inscribible de 12 metros de diámetro
- c) Áreas peatonales:
 - _Superficie no inferior a 1.000 m²
 - _Círculo inscribible de 30 metros de diámetro

Los espacios libres computados en las alternativas de ordenación, cumplen con las características dimensionales fijadas para jardines y áreas peatonales del citado Reglamento. A su vez, se han computado aquellos espacios contiguos a estos que cumplen con las características de las áreas de juego y recreo de niños.

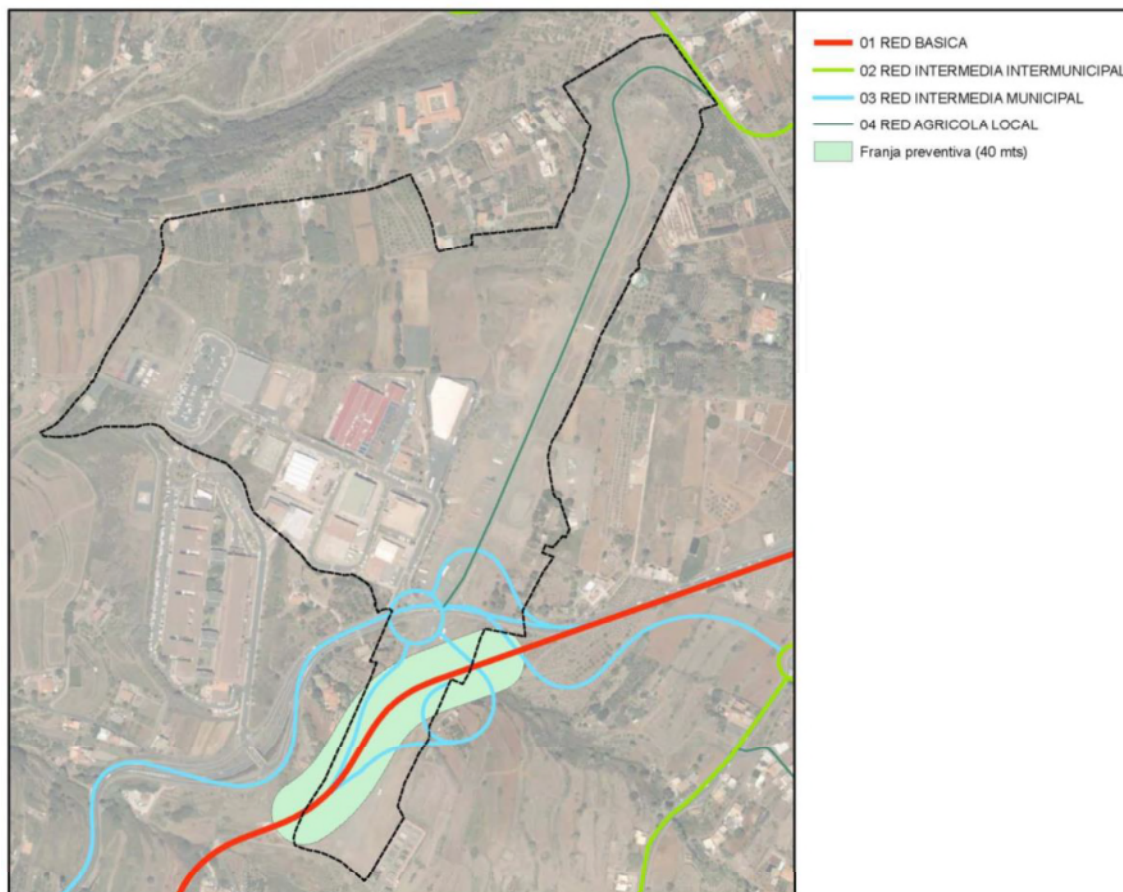
Los restantes espacios libres públicos que no cumplen los referidos requisitos o que están afectados por dominio público de carreteras, denominados en las alternativas como "**Complementario**", no han sido computados a tal efecto.

En la descripción de cada alternativa se adjunta imagen gráfica con el sistema general de espacios libres computables previsto, con la inclusión del círculo inscribible de 30 metros de diámetro.

- Franja de protección preventiva de la red básica (PIOLP)

Para la ordenación propuesta se ha tenido en cuenta el corredor previsto en el PIOLP para el nuevo trazado de la LP-3, atendiendo al artículo 106.2 de las normas del planeamiento insular. Aunque según el apartado 3 del mismo artículo, la franja de protección preventiva no se aplica en suelo urbano y urbanizable, según el criterio del Servicio de Ordenación del Territorio del Cabildo Insular de La Palma, se ha de entender que dicha exclusión se refiere a suelo urbanizable ordenado. Ello resulta al carecer de sentido el hecho de reservar un corredor en el exterior del área de actividad económica y que, en el futuro cuando se proceda a ejecutar la infraestructura viaria, se deba llevar a cabo una cuantiosa expropiación en la zona afectada.

Al no constar proyecto definitivo aprobado de la citada infraestructura viaria, tal y como se ha constatado en la Consejería competente del Gobierno de Canarias, todas las alternativas formuladas contemplan el referido corredor viario; dos de ellas excluyendo los terrenos afectados por el mismo del área de actividad económica, y otra incluyéndolos y ordenándolos pormenorizadamente mediante franja de protección preventiva con una dimensión de 40 metros medidos a ambos lados del eje viario previsto en el PIOLP.



Sistema viario/Jerarquía de la red viaria del PIOLP sobre ámbito de intervención.
(elaboración propia)

- Condiciones de adecuación topográfica de las obras de urbanización y de edificación. (PIOLP)

Tal y como establece el artículo 255.6.e de las Normas del PIOLP, debido a las especiales condiciones topográficas de la isla de La Palma, la ordenación pormenorizada de las áreas de actividad económica desarrollará con el máximo detalle las condiciones de adecuación topográfica de las **obras de urbanización y de las edificaciones**.

A. Adecuación topográfica de las obras de urbanización:

- Evitar pendientes superiores al 15%.

El trazado viario propuesto se ha tratado de ajustar en la medida de lo posible al relieve existente y evitando pendientes superiores al 15% que no resultan funcionales desde el punto de vista del adecuado tráfico rodado de vehículos pesados. En este sentido las vías resultantes deben permitir, en la medida de lo posible, recorridos peatonales accesibles según la normativa en materia de accesibilidad, contemplando, en su defecto, itinerarios accesibles alternativos no discriminatorios.

- Equilibrar los movimientos de tierras (desmontes y terraplenes)

Uno de los mayores impactos asociados a proyectos de excavación y urbanización es la gran cantidad de tierras sobrantes, o si el balance es a la inversa, la gran

cantidad de material de relleno que es consumido. A parte de ajustar el trazado al relieve existente, minimizando el volumen de tierra movido y consecuentemente la posibilidad de que aparezcan exceso o carencias en el cómputo total.

La urbanización se ha planteado tomando como criterio la necesidad de conseguir un equilibrio entre las tierras extraídas y las aportadas.

En adelante, el correspondiente Proyecto de Urbanización deberá realizar una rigurosa estimación de los volúmenes generados o requeridos en las distintas áreas, aprovechando los excedentes para las zonas con carencias. Han de estudiarse las características de las tierras sobrantes para su consideración en posibles aplicaciones y destinos, priorizando en su reutilización, especialmente si son suelos de alta calidad, para material de relleno en zonas próximas. Con ello se minimizan a su vez las necesidades de transporte.

Con estas medidas se evita la generación de nuevos vertederos con tierras sobrantes, o por el contrario si el balance es a la inversa, el adicional impacto y sobre canteras existentes.

- *Evitar muros de contención excesivamente altos.*

Se ha tratado de minimizar, en la medida de lo posible, la aparición de muros de contención excesivamente altos por el impacto paisajístico que generan. En el caso de que sean inevitables se opta por mitigar su impacto visual utilizando la propia disposición edificatoria, o en su caso mediante su atenuación paisajística.

- *Valorar la tipología edificatoria a la hora de diseñar el trazado viario a implantar*

Para reducir la sección viaria propuesta y con ello, minorar el impacto de las obras de urbanización a acometer, se ha previsto un espacio privado de retranqueo de la edificación (mínimo 5 metros respecto a la alineación) para permitir una adecuada operatividad de los vehículos pesados en una sección optimizada.

B. Adecuación topográfica de las obras de edificación:

A efectos de características volumétricas se han previsto dos tipologías edificatorias: abierta y semicerrada. Predomina en gran medida la edificación abierta, dando continuidad a la tipología asignada por el planeamiento vigente en el polígono industrial existente, la cual no se pretende alterar. La tipología semicerrada se aplica de manera puntual en ciertas manzanas donde habilitar una edificación algo más intensiva vinculada a parcelas de menor tamaño.

En todas las alternativas se ha tratado de contemplar diversidad en cuanto a las parcelas resultantes, para tratar de acoger un espectro alto de actividades industriales. Se habilitan mayores parcelas en las manzanas a menor cota vinculadas a la antigua pista, en su entorno cercano, mientras que en orden ascendente las parcelas resultantes serán de menor superficie atendiendo a la mayor pendiente del terreno.

Las tipologías edificatorias se adecuan a esta variedad parcelaria:

- **Abierta:** Consiste en edificación con retranqueo mínimo a todos sus linderos. En las parcelas de mayor tamaño se aplica la tipología **Abierta I** con retranqueos de 5 m. a todos sus linderos, mientras que en parcelas de menor tamaño se asigna la tipología **Abierta II**, con retranqueo frontal de 5 m. y de 3 m. a los restantes linderos
- **Semicerrada:** Consiste en edificación con retranqueo frontal de 5 m. y posterior de 3 m., pero con adosamiento a los linderos laterales.

De acuerdo al artículo 255.6.e del PIOLP, salvo excepciones justificadas por la especial topografía de determinados ámbitos, los edificios no superarán una planta, con la altura adecuada al uso concreto de la instalación admitiéndose la adaptación a la pendiente mediante la construcción por debajo del cuerpo principal en el sentido de la pendiente.

Tipología edificatoria	Retranqueo frontal	Retranqueo posterior	Retranqueo lateral	Ocupación (%)	Coef. de edific. (m ² c/m ² s)	Altura
Abierta (Industrial) SUC	5 m.	3 m.	3 m.	60	1,20	2 plantas
Abierta I (Industrial)	5 m.	5 m.	5 m.	60	0,60/1,20	1 planta (+ inferiores cuando proceda)
Abierta II (Industrial)	5 m.	3 m.	3 m.	60	0,60/1,20	1 planta (+ inferiores cuando proceda)
Semicerrada (Industrial)	5 m.	3 m.	3 m.	60	0,60/1,20	1 planta (+ inferiores cuando proceda)
Abierta (Terciaria)	5 m.	5 m.	5 m.	60	0,60	1 planta
Abierta (Dotacional)	5 m.	5 m.	5 m.	60	0,60	1 planta

Cuadro de parámetros edificatorios aplicables según tipología (elaboración propia)

Como criterios utilizados para una mayor integración paisajística y topográfica de las edificaciones resultantes se plantean las siguientes:

- Para las manzanas donde ha sido asignada la edificación semicerrada, se plantea que los espacios de retranqueos posteriores, contribuyan a minimizar el impacto visual de los muros de contención generados a causa de la diferencia de cota entre las pertinentes explanaciones de parcela. Se plantea que dichos espacios traseros estén debidamente plantados y ajardinados, y que los muros de contención medianeros consten de la menor altura posible. Para lograr este escalonamiento, las parcelas donde sea posible implantar una planta bajo rasante de la vía de acceso (semienterrada), deberán plantear el citado espacio trasero a cota de dicha planta bajo el cuerpo principal. Por su parte, las parcelas con acceso desde vía a inferior cota, podrán plantear este espacio trasero elevado respecto a la cota de acceso o explanación de parcela, minimizando con ello la altura del muro de contención generado entre ambas parcelas.

- Infraestructuras previstas (PIOLP):

A. Red de Evacuación de Aguas Residuales

Las medidas establecidas en la Memoria Ambiental del PIOLP (apartado 4.6.3) sobre las áreas de actividad económica expresan lo siguiente:

“d) Se preverán las infraestructuras de saneamiento adecuadas para el tratamiento de los efluentes industriales, así como la red separativa de aguas pluviales, que podrán reaprovecharse mediante los depósitos subterráneos pertinentes o bien verterse a cauce público, previo sistema de tratamiento secundario o decantación. (Medida correctora y reductora)

f) Los PGO determinarán y los proyectos de urbanización concretarán las instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales, como mínimo para el riego y mantenimiento de las áreas ajardinadas (Medida reductora)”

A efectos genéricos para la totalidad de las alternativas propuestas, se plantea una red separativa de evacuación de aguas residuales (sin recoger las aguas pluviales) con colectores principales en PVC. que discurren en calzada. Las redes terciarias cuentan con acometidas a parcelas en arquetas y conexiones al colector mediante tubos de PVC. que acometen a pozos de registro de conexión.

La red se prolonga bien hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) o bien a estación de bombeo en aquellos puntos donde no sea posible el drenaje por gravedad.

Las estaciones de bombeo previstas, son infraestructuras soterradas consistentes en una fosa de decantación, previa eliminación de los gruesos, y la fosa de bombeo en sí, que consta de tres bombas en paralelo y otra agitadora.

Con respecto a las EDAR, su superficie y localización es idéntica en cada una de las alternativas. Ha sido dimensionada de manera aproximada atendiendo a la superficie del área de actividad económica resultante, así como de la capacidad (m³/día) de efluentes a tratar. A pesar de que será cometido del pertinente proyecto de urbanización concretar las características de esta infraestructura hidráulica, se ha previsto un sistema de depuración enterrado que permita cierta compatibilidad e integración paisajística con los espacios libres públicos colindantes.

Desde la infraestructura de depuración se plantea la derivación de las aguas tratadas o depuradas a un depósito en cotas altas del área especializada (integrado en espacio libre público) que permita su reutilización para riego de áreas ajardinadas.

B. Red de Pluviales:

Como ya se ha indicado, para cada alternativa se prevé dotar a la urbanización de una red de pluviales específica, construida de modo similar a la de saneamiento, incluyendo las acometidas a parcela. La red principal, también de P.V.C. enterrada en calzada, tendría diámetros superiores mientras que los pozos de registro y las características de las acometidas serían iguales a las de saneamiento.

Tal y como establece el PIOLP todas las alternativas contemplan el reaprovechamiento de las aguas pluviales mediante depósitos subterráneos, vertiendo en su caso los posibles excedentes al cauce público situado al sur de la actual LP-3 previo sistema de tratamiento secundario o decantación.

C. Red de Riego:

Se prevé una red de riego independiente contando con los dispositivos necesarios para el tratamiento y control de las aguas destinadas al riego.

Discurre bajo acera con acometidas a los alcorques a partir de anillos de 3 goteros. La misma solución se establece para los espacios libres. Como se ha comentado con anterioridad dicha red se nutre de depósito en cabecera a partir de las aguas tratadas en la EDAR.

D. Red de abastecimiento de agua:

Las necesidades a satisfacer por parte de la red de abastecimiento de agua son las de consumo de los diferentes usos previstos (industrial, terciario, dotacional, etc.), así como el uso circunstancial de los hidrantes contraincendios.

Para abastecer de agua potable al nuevo desarrollo urbano propuesto, se ha de establecer una conexión a la red existente situada en cotas superiores del ámbito de intervención y vinculada al depósito existente junto al *Canal General LP-I Barlovento-Fuencaliente*.

La red propuesta discurrirá por el espacio viario, ya sea en calzada (canalización principal) o bajo aceras (canalización secundaria) según los diámetros propuestos. Las profundidades de las tuberías serán las normalizadas por la empresa municipal suministradora de agua.

E. Red Energética:

Para cada alternativa de ordenación se definirán los centros de transformación necesarios, a partir de una estimación de potencia necesaria (W/m²) según la edificabilidad destinada a cada uso específico aplicando a su vez coeficientes de simultaneidad. Con este dato de potencia requerida se obtienen los transformadores de 630 KVA necesarios. Finalmente, por cada alternativa corresponderán un número de centros de transformación con 2 transformadores PFU-7 para atender a la demanda energética estimada, a situar preferentemente en espacios libres públicos.

Las medidas establecidas en la Memoria Ambiental del PIOLP (apartado 4.6.3), así como el artículo 255.5.e de las Normas de dicho instrumento, sobre las áreas de actividad económica expresan lo siguiente:

“e) La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo (Medida reductora)”

En este sentido, se ha valorado la opción incorporar infraestructuras de generación de energía renovable, como aerogeneradores de energía eólica, pero finalmente no se considera viable su implantación atendiendo a las limitaciones en la altura de edificaciones e instalaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.

Como opción, se plantea de manera genérica para todas las alternativas propuestas, que la normativa resultante incorpore medidas destinadas a exigir la implantación de infraestructuras de producción de energías renovables limpias, como placas fotovoltaicas o geotermia, en las edificaciones resultantes ya sean de carácter público o privado. Todo ello, con especial atención a la limitación normativa que ostentan los instrumentos de planeamiento a la hora de establecer determinaciones de aspectos morfológicos de la edificación, los cuales quedan reservados a las ordenanzas municipales de edificación según el artículo 153.3 de la LSENPC.

F. Red Telecomunicaciones:

En relación a las infraestructuras de telecomunicaciones requeridas, se ha de establecer una nueva red de fibra óptica a partir de canalizaciones subterráneas y arquetas, conectada a la red existente de las áreas consolidadas colindantes. Dicha nueva red discurrirá igualmente por el espacio viario previsto (aceras y/o calzadas) debiendo dimensionarse de acuerdo a los diferentes usos e intensidades edificatorias propuestas.

- Acceso al área especializada desde red principal (PIOLP).

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 255.6.a de las Normas del PIOLP, se han de evitar accesos directos a las parcelas resultantes desde la red principal. Las alternativas propuestas asumen este criterio, estableciendo un sistema viario interno con acceso y salida a las redes principales, concretamente a la actuales LP-3 y LP-101, mediante intersecciones o nudos específicos con las mismas. La totalidad de las manzanas resultantes presentan acceso a través de la red viaria interna propuesta.

- Reservas de suelo para aparcamiento de vehículos especializados (PIOLP).

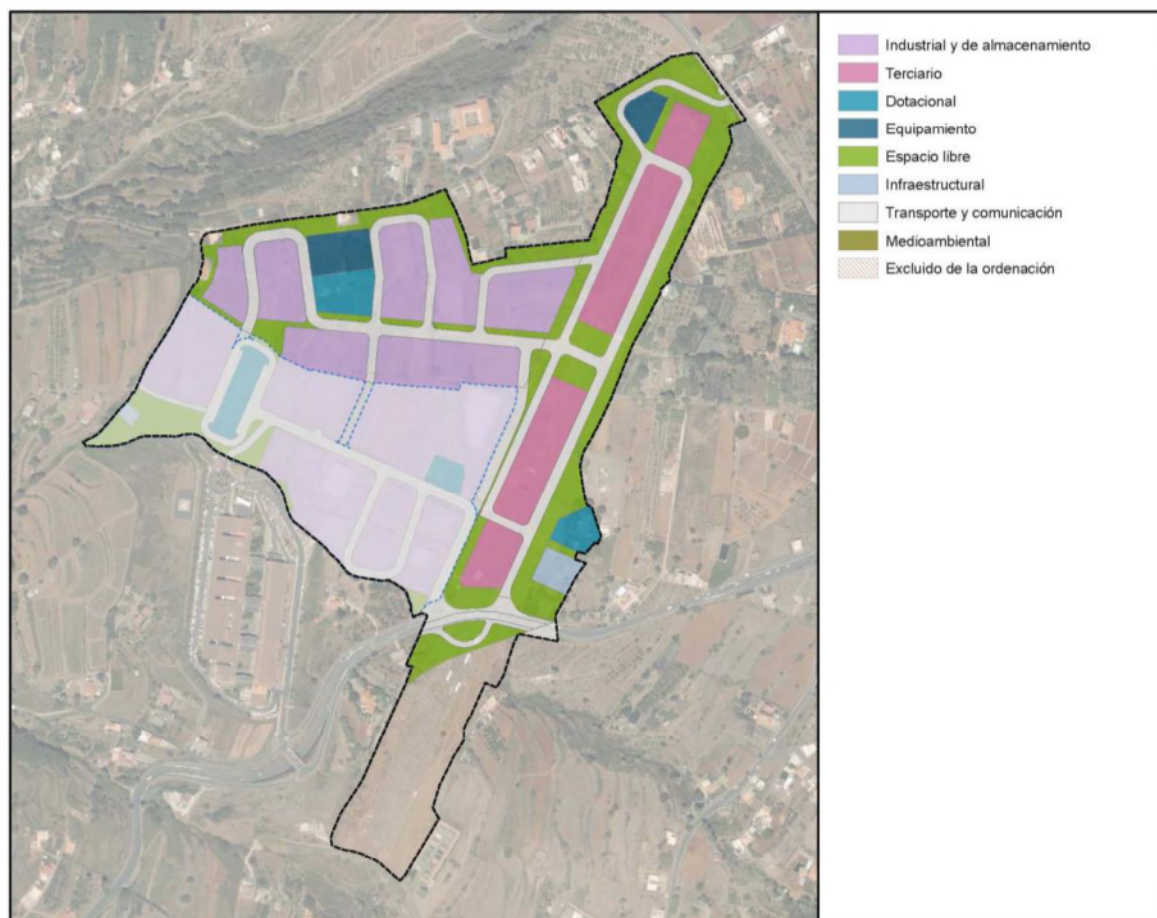
De acuerdo al artículo 117.4 de las Normas del PIOLP, las áreas de actividad económica propuestas deben contar con reservas de suelo, integradas en el sistema viario, para aparcamiento de vehículos especializados.

Las secciones viarias previstas, permiten aparcamiento en línea de camiones pequeños (2,50 m.) así como de ensanchamientos puntuales de dicha banda (3,00 m) para habilitar el estacionamiento de vehículos pesados de mayor tamaño.

Por otra parte, el citado artículo 117.4, establece igualmente que las parcelas individuales resultantes deben permitir el acceso, carga y descarga de los vehículos, sin producir alteraciones en la vía pública. A tal efecto, las tipologías edificatorias previstas, contemplan un retranqueo frontal de mínimo 5 m., respecto a la alineación viaria, lo que

genera un espacio libre privado de parcela, capaz de permitir la maniobrabilidad de los vehículos especializados sin interferir en el espacio viario público.

11.2.2. Alternativa 1



Alternativa 1_Usos principales (Elaboración propia)

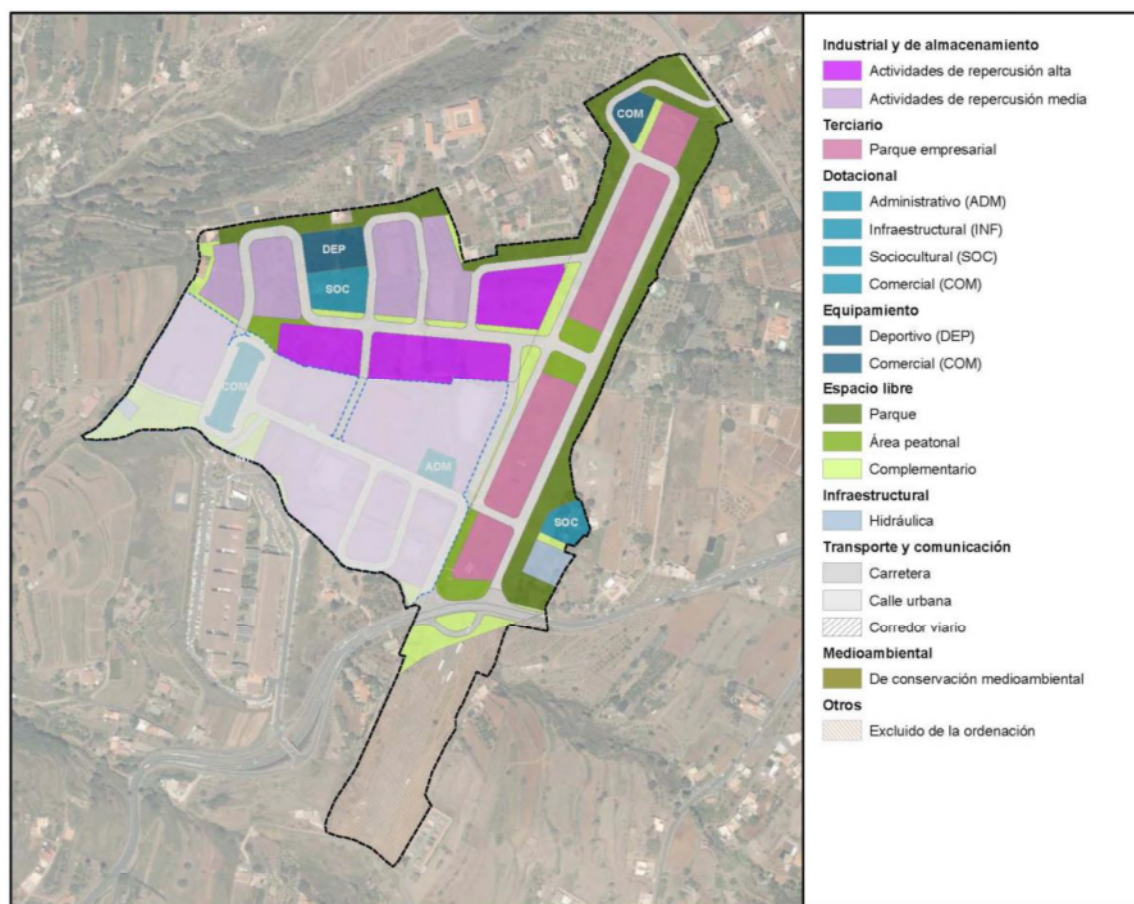
La alternativa 1 plantea una ordenación pormenorizada generada a partir de tres criterios básicos:

1. Una trama urbana de interconexión entre las tres zonas características mencionadas en la descripción del ámbito que permita ubicar los usos terciarios e industriales de carácter estratégico, solucionando el enlace con las vías insulares LP-3 y LP-101.
2. Una estructura de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos que facilite la integración de los usos pretendidos en su entorno, con especial sensibilidad con el Camino Real así como con los terrenos agrarios colindantes. Se pretende a su vez que este sistema de espacios libres y dotaciones genere un recurso para la ciudadanía local a efectos de ocio y esparcimiento, reforzando y mejorando el uso actual ejercido por la sociedad en la antigua pista del aeropuerto.
3. Los terrenos al sur de la actual carretera LP-3 se deben reservar en su gran medida para el corredor viario, o franja de protección preventiva de la red viaria básica prevista en el propio PIOLP (futura LP-3). Asimismo, las superficies residuales al sur de dicha franja, quedan totalmente desconectadas del área de actividad económica, por lo que se ha optado por excluir de la citada área la totalidad de los terrenos

citados. Por otra parte, se excluyen igualmente las edificaciones residenciales existentes vinculadas al Camino La Corsiliada.

A partir de las exclusiones mencionadas, se propone la reducción del área de actividad económica (Zona D3.2), lo que implica una alteración de las zonas y subzonas de ordenación territorial propuestas originalmente por el PIOLP en su carácter de PORN. Para los terrenos excluidos del área de actividad económica se propone su adscripción a la zona C2.2 de *interés agropecuario apta para actividades de interés general*.

D3.2 Área especializada en actividad económica	279.427,09 m ² s
C2.2 Interés agropecuario apta para actividades de interés general	30.077,87 m ² s
	309.504,96 m ² s



Alternativa 1_Usos pormenorizados (Elaboración propia)

El enlace previsto con la LP-3 ha sido planteado mediante vías de servicio alternativas a la actual carretera LP-3, así como con el soterramiento bajo dicha carretera de la vía de acceso al área de los vehículos que circulan en sentido descendente, es decir Los Llanos/Sta. Cruz de La Palma.

En esta alternativa se plantea la localización de usos terciarios, del tipo parque empresarial y oficinas, vinculados a la antigua pista del aeropuerto, mientras que en las nuevas manzanas en cota ascendente se localizarían los usos industriales y de almacenamiento, como ampliación al norte del actual polígono.

Tras analizar las actividades industriales admisibles según el planeamiento vigente en el polígono existente, así como por la cercanía del ámbito de intervención con el Hospital

Insular y con asentamientos poblacionales, se ha optado por limitar las actividades a aquellas de **repercusión media** (según clasificación del PIOLP), descartando la implantación de aquellas industriales, agroindustriales y agroganaderas que puedan generar molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad. En ciertas manzanas que permiten parcelas de mayor tamaño serían admisibles las actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (**repercusión alta tipo b**) siempre que sean compatibles con los usos de su entorno inmediato.

Por otra parte, esta alternativa incorpora los elementos con valor patrimonial (edificaciones y era) situados en el interior del ámbito, planteando su conservación con cambio a uso dotacional. Las condiciones para su protección se desarrollarán en fases posteriores de la presente Modificación.

Se contempla igualmente la conservación del edificio de la antigua terminal del aeropuerto, para el que se destina un uso dotacional y de ocio, atendiendo a su valor simbólico, como vestigio del primer aeródromo de la isla.

En cuanto a superficies de suelo, con dicha ordenación los usos más destacados serían el industrial y de almacenamiento (35,57%) seguidos del de espacios libres (20,14%), transporte y comunicación, es decir viario (18,33%), y terciario (9,21%).

Las superficies destinadas a espacios libres públicos computables cumplen holgadamente con el estándar establecido por el art. 138 de la LSENPC. Asimismo, las superficies destinadas a dotaciones y equipamientos cumplen igualmente con los mínimos fijados a tal efecto por el referido artículo.



Alternativa 1. Sistema general de espacios libres públicos computables con círculo inscribible de 30 m. de diámetro.

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%
Medioambiental	De conservación ambiental	315,16	315,16	0,10	315,16	0,10
Terciario	Parque empresarial	4.410,07	28.517,06	9,21	28.517,06	9,21
		9.495,86				
		3.623,21				
		10.987,92				
Dotacional	Comercial	3.760,43	3.760,43	1,21	12.099,67	3,91
	Administrativo	1.728,54	1.728,54	0,56		
	Infraestructural	31,06	31,06	0,01		
	Sociocultural	4.037,52	6.579,64	2,13		
		2.542,12				
Equipamiento	Comercial	2.225,43	2.225,43	0,72	6.435,67	2,08
	Deportivo	4.210,24	4.210,24	1,36		
Espacio libre	Parque	6.831,60	33.382,23	10,79	62.349,37	20,14
		5.222,90				
		2.602,01				
		7.182,22				
		11.543,50				
	Complementario	488,06	21.258,41	6,87		
		527,56				
		195,16				
		417,49				
		1.090,51				
		340,83				
		6.100,72				
		3.229,85				
		98,25				
		1.007,87				
		1.377,35				
		480,66				
		134,10				
		417,49				
		23,91				
		632,26				
		1.640,44				
		419,23				
		1.364,94				
		243,19				
		19,24				
		207,86				
		801,44				
	Área peatonal	1.572,45	7.708,73	2,49		
		1.572,45				
		3.054,00				
		1.509,83				
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión alta	10.363,72	23.482,63	7,59	110.093,37	35,57
		7.323,30				
		5.795,61				
	Actividades de repercusión media	6.022,22	86.610,74	27,98		
		5.858,13				
		3.732,80				
		6.793,88				
		8.362,22				
		19.772,40				
		5.991,57				
		13.232,75				
		6.313,74				
		10.531,03				

Transporte y comunicación	Calle urbana	971,17	51.057,68	16,50	56.747,09	18,33
		583,87				
		2.380,73				
		13.886,67				
		15.377,92				
		160,32				
		17.697,00				
	Carretera	479,61	5.021,52	1,62		
		1.245,11				
		1.854,76				
1.442,04						
Corredor viario	667,89	667,89	0,22			
Infraestructural	Hidráulica	482,12	2.869,62	0,93	2.869,62	0,93
		2.387,50				
	Excluido de la ordenación		30.077,95	30.077,95	9,72	30.077,95
TOTAL ÁMBITO		309.504,96	309.504,96		309.504,96	

Cuadro de superficies por usos. Alternativa 1 (Elaboración propia)

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ámbito/sector (m²)	Sup. E.L. mínima (m²)	Sup. E.L. prop. (m²)	Sup. Dot. mínima (m²)	Sup. Dot. Prop. (m²)	Sup. Equip. mínima (m²)	Sup. Equip. prop. (m²)
AE-1 Buenavista	186.463,09	18.646,31	41.090,96	1.864,63	6.579,64	5.593,89	6.435,67

* La superficie del ámbito de referencia no incluye la zona consolidada

A efectos de características volumétricas de la propuesta de ordenación, la tipología de edificación abierta se aplica a la totalidad de las manzanas resultantes, excepto a aquella de carácter industrial situada a cotas altas del área, para la que se le asigna edificación semicerrada. Se pretende con ello reservar una parte de la superficie industrial a pequeñas parcelas con una tipología edificatoria algo más intensiva, capaz de albergar actividades industriales ubicadas actualmente en cascos urbanos de la comarca.

Uso principal	Superficie (m²s)	Ocupación (%)	Ocupación (m²)	Coef. de edific. (m²c/m²s)	Edificabilidad estimada (m²c)
Terciario	28.517,06	60	17.110,24	0,60	17.110,24
Industrial (SUC)	63.912,19	60	38.347,31	1,20	76.694,63
Industrial	46.181,18	60	27.708,71	0,90	41.563,06
Dotacional	12.099,67	60	7.259,80	0,60	7.259,80
Equipamiento	6.435,67	60	3.861,40	0,60	3.861,40

TOTALES	94.287,46	146.489,13
Edificabilidad LUCRATIVA:		139.229,33

Cuadro estimativo de ocupación y edificabilidad propuesta para la Alternativa 1.

* El coeficiente de edificabilidad asignado a la tipología aplicable en uso Industrial es 0,90 m²c/m²s como media estimada, ya que en algunas parcelas únicamente será posible aplicar 0,60 m²c/m²s (una planta de altura), mientras que, en otras, por su adaptación a la pendiente se podrá aplicar 1,20 m²c/m²s (una planta + inferiores), tal y como se expresa en el "Cuadro de parámetros edificatorios aplicables según tipología"

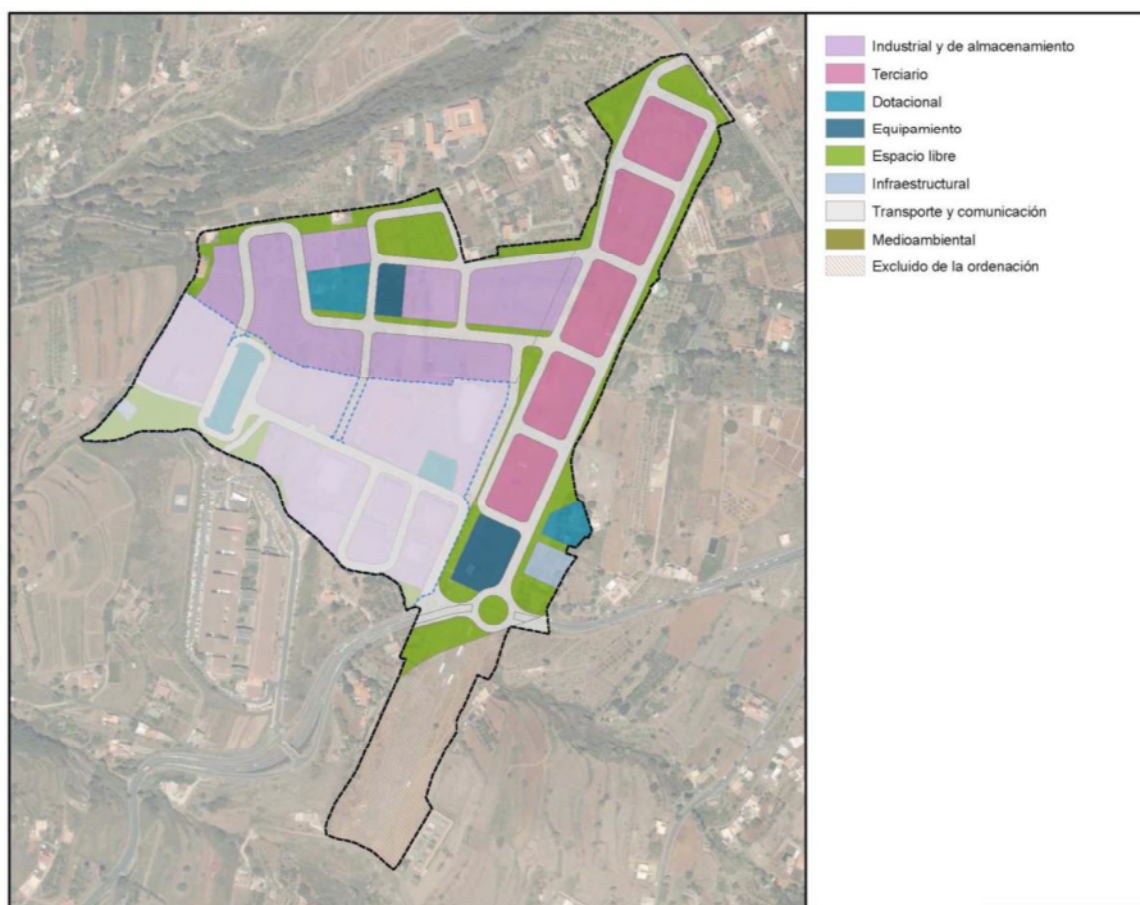
Siguiendo lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, se ha creído conveniente valorar los aspectos económicos de cada alternativa de ordenación. En este sentido, han sido valorados principalmente los costes de urbanización a acometer (viarios y espacios libres), como inversión más relevante a realizar para la consecución del área económica.

Tipo de urbanización	Entidad de intervención	Superficie (m²s)	Coste repercusión (€/m²s)	Coste repercusión (€)
Viarios	Viarios nuevos	39.687,01	200,00	7.937.402,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	59.356,71	100,00	5.935.671,00

TOTAL	13.873.073,00
--------------	----------------------

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 1.

11.2.3. Alternativa 2



Alternativa 2_Usos principales (Elaboración propia)

La alternativa 2 se basa en los criterios básicos expresados en el modelo anterior, coincidiendo con la superficie de área de actividad económica y exclusiones propuestas en la opción 1.

D3.2 Área especializada en actividad económica	279.427,09 m ² s
C2.2 Interés agropecuario apta para actividades de interés general	30.077,87 m ² s
	309.504,96 m ² s

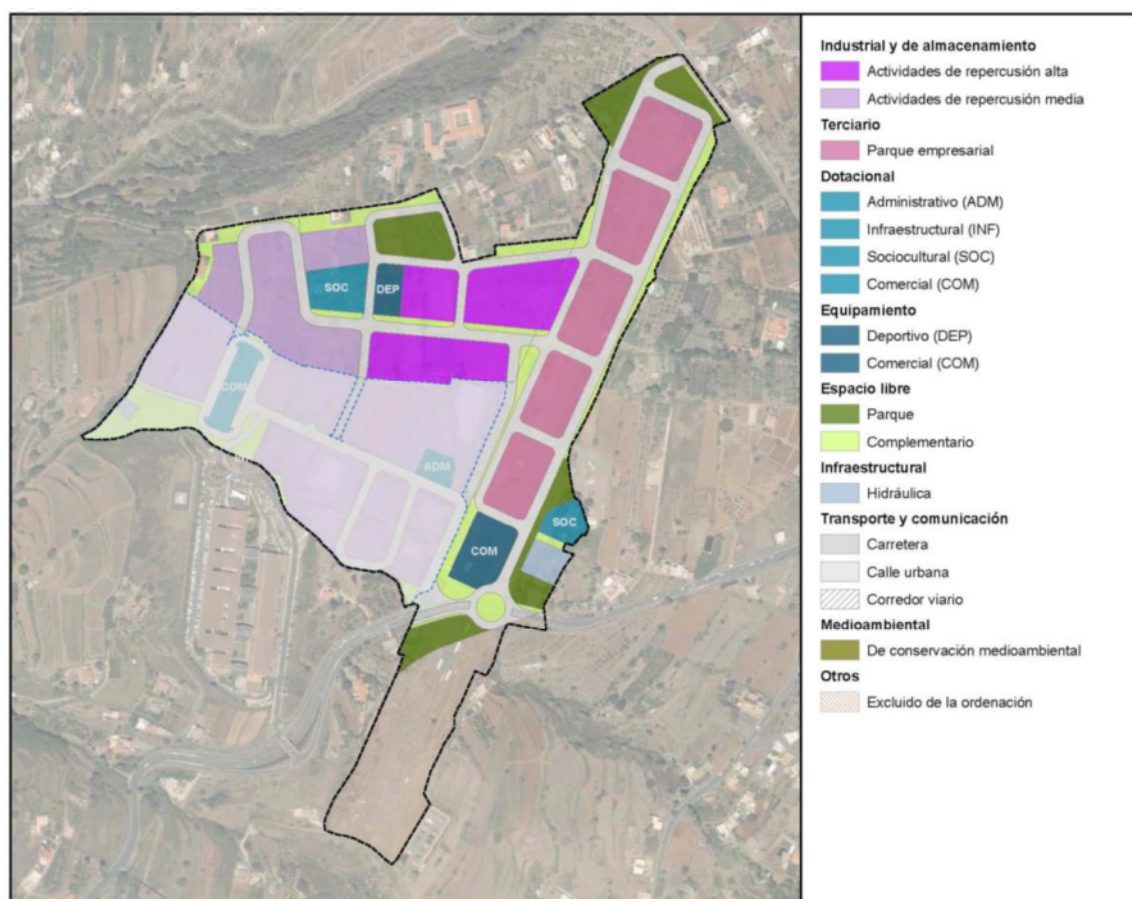
En este caso, las diferencias radican principalmente en la ordenación pormenorizada prevista.

El sistema verde de espacios libres de borde ha sido reducido para una mayor optimización de las superficies destinadas a actividades económicas (terciarias e industriales).

Por su parte, el enlace previsto con la LP-3 ha sido planteado mediante un nuevo nudo viario sobre la LP-3 cuyo trazado se propone soterrar.

Al igual que en la alternativa anterior, en esta alternativa se plantea la localización de usos terciarios, del tipo parque empresarial y oficinas, vinculados a la antigua pista del aeropuerto, no obstante, en este modelo resultan manzanas de proporción más cuadrada al optimizar su ancho. La trama que da soporte a las manzanas destinadas a la nueva actividad industrial se sitúa con mayor cercanía al Camino La Corsiliada.

Las actividades industriales admisibles, siguiendo el criterio adoptado en el modelo anterior son las de **repercusión media** (según clasificación del PIOLP), descartando la implantación de aquellas industriales, agroindustriales y agroganaderas que puedan generar molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad. En ciertas manzanas que permiten parcelas de mayor tamaño serían admisibles las actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (**repercusión alta tipo b**) siempre que sean compatibles con los usos de su entorno inmediato.



Alternativa 2_Usos pormenorizados (Elaboración propia)

El presente modelo contempla igualmente los elementos patrimoniales detectados en el interior del ámbito, planteando su conservación con cambio a uso dotacional. Las condiciones para su protección se desarrollarán en fases posteriores de la presente Modificación.

Las dotaciones y equipamientos se unifican en parcelas de mayor tamaño vinculadas al sistema verde de espacios libres públicos propuestos, así como a lugares de acceso al nuevo desarrollo urbano previsto. Al igual que en la alternativa anterior se plantea la conservación del edificio de la antigua terminal como dotacional de ocio.

En cuanto a superficies de suelo, con dicha ordenación los usos más destacados serían el industrial y de almacenamiento (36,04%) seguidos del de transporte y comunicación, es decir viario (20,27%), espacios libres (15,20%) y terciario (11,19%).

Las superficies destinadas a espacios libres públicos computables cumplen holgadamente con el estándar establecido por el art. 138 de la LSENPC. Asimismo, las

superficies destinadas a dotaciones y equipamientos cumplen igualmente con los mínimos fijados a tal efecto por el referido artículo.

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%		
Medioambiental	De conservación ambiental	315,16	315,16	0,10	315,16	0,10		
Terciario	Parque empresarial	7.421,06	34.621,16	11,19	34.621,16	11,19		
		7.644,65						
		7.033,51						
		6.260,76						
		6.261,18						
Dotacional	Comercial	3.760,43	3.760,43	1,21	12.424,71	4,01		
	Administrativo	1.728,54	1.728,54	0,56				
	Infraestructural	31,06	31,06	0,01				
	Sociocultural	2.556,53	6.904,68	2,23				
		4.348,15						
Equipamiento	Comercial	5.448,74	5.448,74	1,76	7.859,81	2,54		
	Deportivo	2.411,07	2.411,07	0,78				
Espacio libre	Parque	5.335,01	19.428,25	6,28	47.049,71	15,20		
		3.656,04						
		2.371,30						
		4.337,28						
		3.728,62						
	Complementario	488,06	27.621,46	8,92				
		195,16						
		1.090,51						
		340,83						
		6.100,72						
		158,32						
		3.796,76						
		3.734,07						
		214,82						
		1.133,19						
		1.032,75						
		160,52						
		144,79						
		2.558,66						
		404,82						
		2.021,94						
		243,20						
		128,60						
		527,56						
		835,96						
		744,69						
		1.565,53						
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión alta	10.363,72	25.872,94	8,36	111.554,98	36,04		
		9.067,65						
		1.605,05						
		4.836,52						
	Actividades de repercusión media	6.022,22	85.682,04	27,68				
		8.362,22						
		19.772,40						
		5.991,57						
		13.232,75						
		13.495,82						
		4.152,39						
		4.121,64						
		10.531,03						

Transporte y comunicación	Calle urbana	971,17	60.666,16	19,60	62.731,86	20,27
		583,87				
		16.631,97				
		160,32				
		2.380,73				
		13.886,66				
		26.051,44				
	Carretera	479,61	1.397,81	0,45		
		694,11				
		224,09				
Corredor viario	667,89	667,89	0,22			
Infraestructural	Hidráulica	482,12	2.869,62	0,93	2.869,62	0,93
		2.387,50				
Excluido de la ordenación		30.077,95	30.077,95	9,72	30.077,95	9,72

TOTAL ÁMBITO	309.504,96	309.504,96	309.504,96
---------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Cuadro de superficies por usos. Alternativa 2 (Elaboración propia)

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ámbito/sector (m²)	Sup. E.L. mínima (m²)	Sup. E.L. prop. (m²)	Sup. Dot. mínima (m²)	Sup. Dot. Prop. (m²)	Sup. Equip. mínima (m²)	Sup. Equip. prop. (m²)
AE-1 Buenavista	186.463,09	18.646,31	19.428,25	1.864,63	6.904,68	5.593,89	7.859,81

* La superficie del ámbito de referencia no incluye la zona consolidada



Alternativa 2. Sistema general de espacios libres públicos computables con círculo inscribible de 30 m. de diámetro.

A efectos de características volumétricas en esta alternativa se aplica el mismo criterio expresado en el modelo anterior, donde predomina la edificación abierta, con la excepción de una manzana industrial donde se admite una tipología, semicerrada, algo más intensiva.

Uso principal	Superficie (m ² s)	Ocupación (%)	Ocupación (m ²)	Coef. de edific. (m ² c/m ² s)	Edificabilidad estimada (m ² c)
Terciario	34.621,16	60	20.772,70	0,60	20.772,70
Industrial (SUC)	63.912,19	60	38.347,31	1,20	76.694,63
Industrial	47.642,79	60	28.585,67	0,90	42.878,51
Dotacional	12.424,71	60	7.454,83	0,60	7.454,83
Equipamiento	7.859,81	60	4.715,89	0,60	4.715,89

TOTALES	99.876,40	152.516,55
	Edificabilidad LUCRATIVA:	145.061,72

Cuadro estimativo de ocupación y edificabilidad propuesta para la Alternativa 2.

* El coeficiente de edificabilidad asignado a la tipología aplicable en uso Industrial es 0,90 m²c/m²s como media estimada, ya que en algunas parcelas únicamente será posible aplicar 0,60 m²c/m²s (una planta de altura), mientras que, en otras, por su adaptación a la pendiente se podrá aplicar 1,20 m²c/m²s (una planta + inferiores), tal y como se expresa en el "Cuadro de parámetros edificatorios aplicables según tipología"

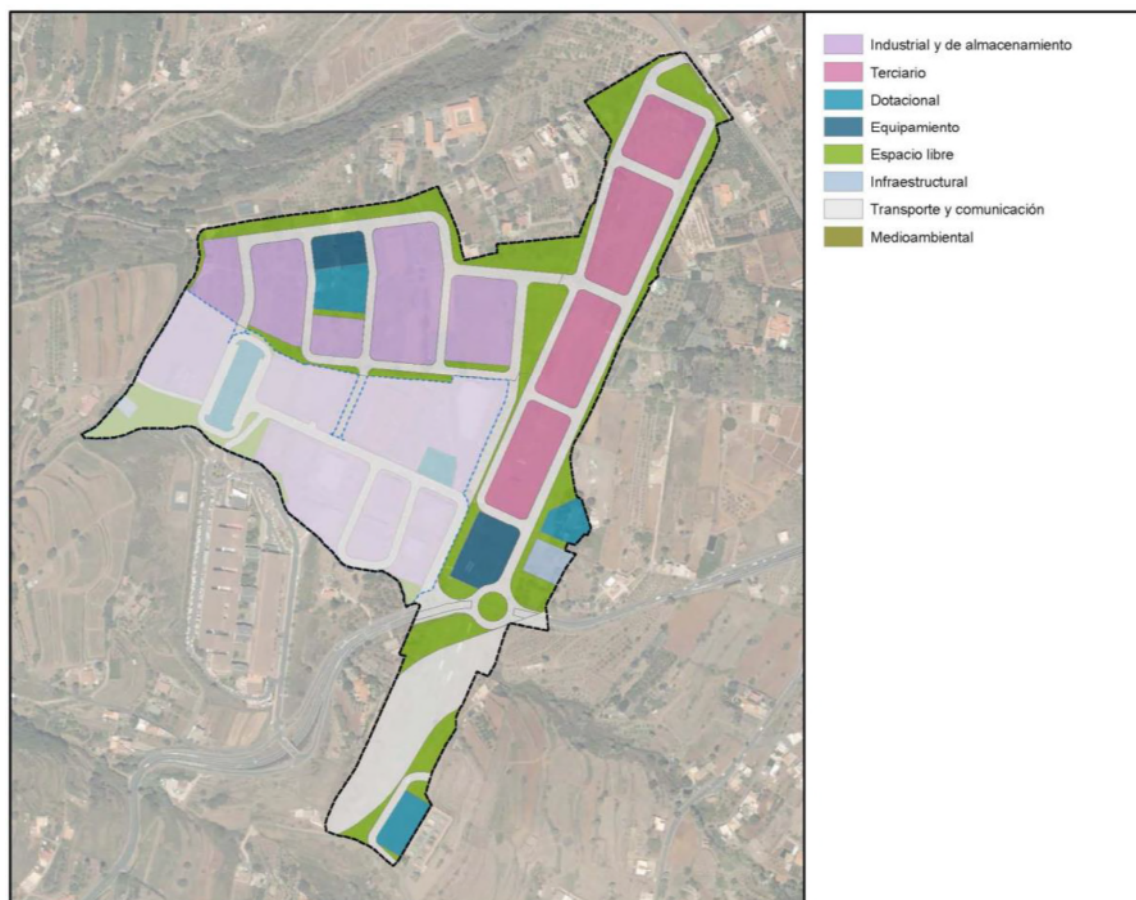
En cuanto a la valoración económica de las obras de urbanización, el siguiente cuadro muestra una aproximación de los costes necesarios para la consecución del área económica según la alternativa 2.

Tipo de urbanización	Entidad de intervención	Superficie (m ² s)	Coste repercusión (€/m ² s)	Coste repercusión (€)
Viarios	Viarios nuevos	45.671,78	200,00	9.134.356,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	38.786,40	100,00	3.878.640,00

TOTAL	13.012.996,00
--------------	----------------------

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 2.

11.2.4. Alternativa 3



Alternativa 3_Usos principales (Elaboración propia)

El siguiente modelo de ordenación propuesto, alternativa 3, toma igualmente los criterios básicos citados anteriormente, no obstante, en este caso se ordena de manera pormenorizada como área de actividad económica, la totalidad del ámbito de intervención, incluyendo las parcelas residenciales vinculadas al Camino La Corsiliada, así como los terrenos afectados por la franja de protección preventiva de la futura LP-3.

D3.2 Área especializada en actividad económica

309.504,96 m²s

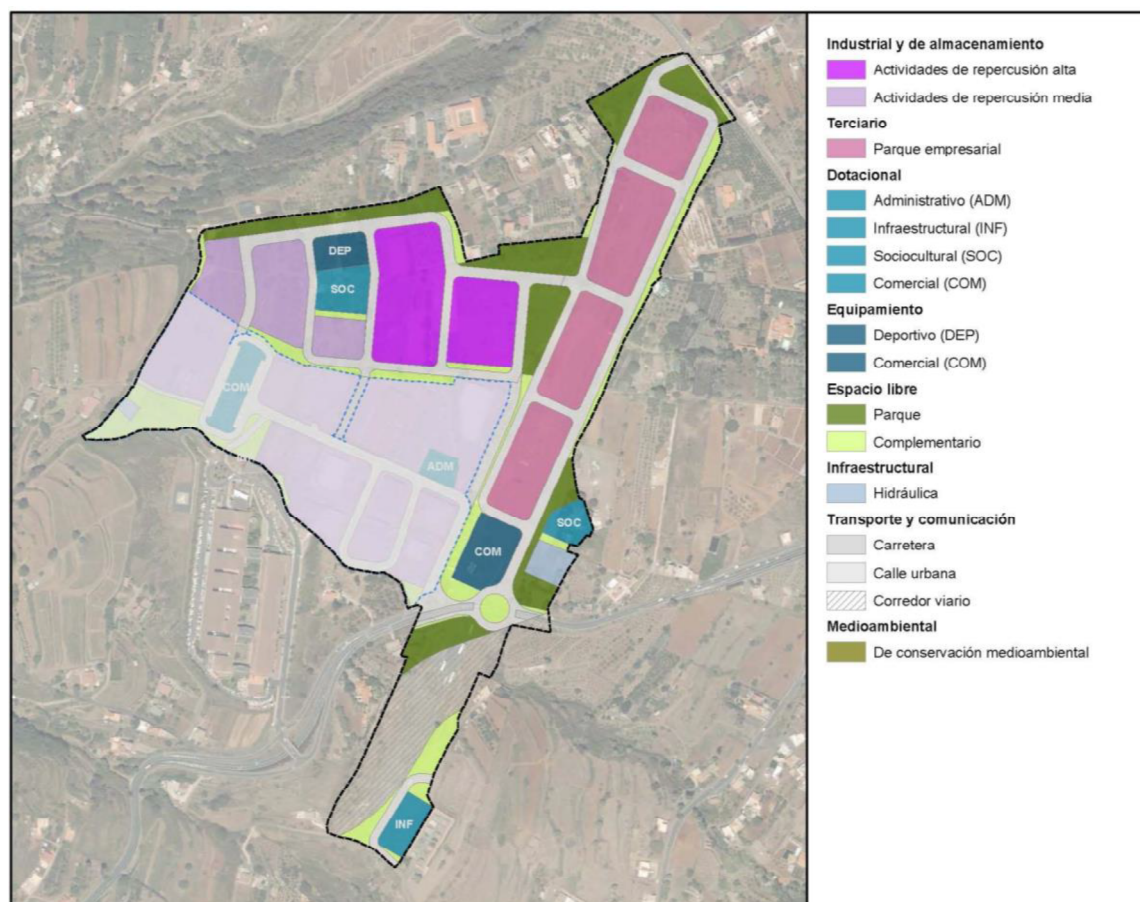
La presente alternativa trata de formalizar una trama urbana del sector industrial, donde su eje viario principal se desplaza al norte, potenciando las vías secundarias norte/sur de pendiente muy poco significativa.

En esta alternativa se plantea un espacio libre público intermedio capaz de zonificar y diferenciar claramente el área terciaria (antigua pista aeroportuaria) del área con carácter industrial.

Al igual que en la alternativa anterior, el enlace previsto con la LP-3 ha sido planteado mediante un nuevo nudo viario sobre la LP-3 cuyo trazado se propone soterrar.

Asimismo, tal y como se ha optado en los modelos anteriores, las actividades industriales admisibles, son las de **repercusión media** (según clasificación del PIOLP), descartando la implantación de aquellas industriales, agroindustriales y agroganaderas que puedan

generar molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad. En ciertas manzanas que permiten parcelas de mayor tamaño serían admisibles las actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (**repercusión alta tipo b**) siempre que sean compatibles con los usos de su entorno inmediato.



Alternativa 3_Usos pormenorizados (Elaboración propia)

En el presente modelo no se contempla el uso residencial preexistente, tratando de optimizar en la medida de lo posible las superficies destinadas a actividades industriales.

Con respecto a las dotaciones y equipamientos, se asemeja a las anteriores atendiendo a la recalificación dotacional de los elementos con valor patrimonial detectados, así como del edificio de la antigua terminal aeroportuaria. Por su parte, se incorpora como espacio dotacional los terrenos al sur de la franja preventiva colindantes al cementerio municipal, como posible ampliación o complemento del mismo.

En cuanto a superficies de suelo, con dicha ordenación los usos más destacados serían el industrial y de almacenamiento (34,23%) seguidos del de transporte y comunicación, es decir viario (27,25%), espacios libres (18,16%) y terciario (11,72%).

Las superficies destinadas a espacios libres públicos computables cumplen holgadamente con el estándar establecido por el art. 138 de la LSENPC. Asimismo, las superficies destinadas a dotaciones y equipamientos cumplen igualmente con los mínimos fijados a tal efecto por el referido artículo.

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%
Medioambiental	De conservación ambiental	315,16	315,16	0,10	315,16	0,10
Terciario	Parque empresarial	7.421,06	36.258,73	11,72	36.258,73	11,72
		10.988,78				
		8.929,17				
		8.919,72				
Dotacional	Comercial	3.760,43	3.760,43	1,21	15.141,37	4,89
	Administrativo	1.728,54	1.728,54	0,56		
	Infraestructural	31,06	3.157,48	1,02		
		3.126,42				
	Sociocultural	2.556,53	6.494,92	2,10		
		3.938,39				
Equipamiento	Comercial	5.448,74	5.448,74	1,76	8.419,55	2,72
	Deportivo	2.970,81	2.970,81	0,96		
Espacio libre	Parque	4.337,28	29.042,98	9,38	56.216,06	18,16
		3.728,61				
		3.656,04				
		2.371,31				
		5.071,59				
		4.194,35				
		5.683,80				
	Complementario	488,06	27.173,08	8,78		
		1.090,51				
		340,83				
		6.100,72				
		158,31				
		3.796,76				
		1.133,19				
		3.553,39				
		541,50				
		141,09				
		1.140,72				
		807,28				
		3.107,54				
		515,05				
		160,52				
		144,79				
		404,82				
		434,67				
		44,03				
		1.410,14				
		243,20				
		214,83				
		657,40				
		543,73				
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión alta	15.369,49	24.843,50	8,03	105.931,45	34,23
		9.474,01				
	Actividades de repercusión media	6.022,22	81.087,95	26,20		
		8.362,22				
		19.772,40				
		5.991,57				
		13.232,75				
		8.537,61				
		5.238,28				
		10.531,03				
3.399,87						

Transporte y comunicación	Calle urbana	971,17	62.480,15	20,19	84.353,02	27,25
		583,87				
		1.766,56				
		18.034,28				
		2.380,73				
		13.886,66				
		160,32				
		24.696,56				
	Carretera	479,61	1.397,81	0,45		
		694,11				
		224,09				
	Corredor viario	20.475,06	20.475,06	6,62		
Infraestructural	Hidráulica	482,12	2.869,62	0,93	2.869,62	0,93
		2.387,50				
	TOTAL ÁMBITO		309.504,96	309.504,96	309.504,96	

Cuadro de superficies por usos. Alternativa 3 (Elaboración propia)

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ámbito/sector (m²)	Sup. E.L. mínima (m²)	Sup. E.L. prop. (m²)	Sup. Dot. mínima (m²)	Sup. Dot. Prop. (m²)	Sup. Equip. mínima. (m²)	Sup. Equip. prop. (m²)
AE-1 Buenavista	216.541,04	21.654,10	29.042,98	2.165,41	6.494,92	6.496,23	8.419,55

* La superficie del ámbito de referencia no incluye la zona consolidada



Alternativa 3. Sistema general de espacios libres públicos computables con círculo inscribible de 30 m. de diámetro.

En cuanto a las características volumétricas se aplica el mismo criterio expresado en los modelos anteriores.

Uso principal	Superficie (m ² s)	Ocupación (%)	Ocupación (m ²)	Coef. de edific. (m ² c/m ² s)	Edificabilidad estimada (m ² c)
Terciario	36.258,73	60	21.755,24	0,60	21.755,24
Industrial (SUC)	63.912,19	60	38.347,31	1,20	76.694,63
Industrial	42.019,26	60	25.211,56	0,90	37.817,33
Dotacional	15.141,37	60	9.084,82	0,60	9.084,82
Equipamiento	8.419,55	60	5.051,73	0,60	5.051,73

TOTALES	99.450,66	150.403,75
	Edificabilidad LUCRATIVA:	141.318,93

Cuadro estimativo de ocupación y edificabilidad propuesta para la Alternativa 3.

* El coeficiente de edificabilidad asignado a la tipología aplicable en uso Industrial es 0,90 m²c/m²s como media estimada, ya que en algunas parcelas únicamente será posible aplicar 0,60 m²c/m²s (una planta de altura), mientras que, en otras, por su adaptación a la pendiente se podrá aplicar 1,20 m²c/m²s (una planta + inferiores), tal y como se expresa en el "Cuadro de parámetros edificatorios aplicables según tipología"

En cuanto a la valoración económica de las obras de urbanización, el siguiente cuadro muestra una aproximación de los costes necesarios para la consecución del área económica según la alternativa 3.

Tipo de urbanización	Entidad de intervención	Superficie (m ² s)	Coste repercusión (€/m ² s)	Coste repercusión (€)
Viarios	Viarios nuevos	47.485,77	200,00	9.497.154,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	47.952,75	100,00	4.795.275,00

TOTAL	14.292.429,00
--------------	----------------------

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 3.

11.2.5. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.

Expuestas las diferentes alternativas de ordenación, a continuación, se valora la adecuación de cada uno de los modelos de ordenación propuestos a los objetivos específicos enumerados anteriormente:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	1	2	3
A. Implantación de actividades industriales y terciarias, así como de servicios complementarias a las mismas.	Buena	Excelente	Óptima
B. Integración, continuidad e incluso mejora de la trama urbana existente relativa al polígono industrial de Buenavista.	Óptima	Óptima	Óptima
C. Solución del enlace y acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular, LP-3 y LP-101 sin interferir negativamente en el buen funcionamiento de ambas. Compatibilizar la ordenación resultante con el nuevo trazado alternativo previsto para la LP-3.	Óptima	Óptima	Óptima
D. Adecuación ambiental, paisajística y funcional de la ordenación a su entorno cercano, con especial atención al suelo rústico con valor ambiental, así como a los asentamientos poblacionales (La Corsiliada, La Estrella y Buenavista) y entorno rural colindantes.	Excelente	Buena	Óptima
E. Integración de los elementos con valor patrimonial detectados, con especial atención al Camino Real de "Las Vueltas".	Excelente	Excelente	Óptima
F. Incorporación de usos dotacionales de ocio y esparcimiento para la ciudadanía, atendiendo al uso actual llevado a cabo en la antigua pista del aeropuerto.	Excelente	Óptima	Óptima
G. Mejora de la movilidad rodada y peatonal de los enclaves poblacionales colindantes.	Óptima	Óptima	Óptima
H. Adaptación topográfica de la trama y edificación resultantes a la geomorfología original, para una mayor integración paisajística.	Óptima	Óptima	Excelente
I. Mejora y establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.	Buena	Óptima	Buena
J. Compatibilidad de la ordenación propuesta con las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, principalmente en el espacio al sur de la LP-3.	Excelente	Excelente	Óptima

Cuadro de comparación y valoración sintética de alternativas de ordenación
(Elaboración propia)

- A. *Implantación de actividades industriales y terciarias, así como de servicios complementarias a las mismas. Facilitar el establecimiento de iniciativas empresariales dinamizadoras de la actividad económica y generadoras de empleo.*

Los 3 nuevos modelos de ordenación previstos habilitan la incorporación de dichos usos, no obstante, la mejor valorada es la alternativa 2 ya que las superficies resultantes destinadas a dichos usos son superiores a las previstas en las restantes alternativas. Le sigue la alternativa 3 por tener mayor superficie destinada a dichas actividades que la alternativa 2.

- B. *Integración, continuidad e incluso mejora de la trama urbana existente relativa al polígono industrial de Buenavista.*

Como se ha comentado en la descripción de cada alternativa, todas ellas cumplen este objetivo y criterio de ordenación, sin que destaque en este sentido un modelo sobre otro en lo que se refiere a la adecuación al mismo. Debido a ello las tres alternativas han sido valoradas y puntuadas de la misma manera.

- C. *Solución del enlace y acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular, LP-3 y LP-101 sin interferir negativamente en el buen funcionamiento de ambas. Compatibilizar la ordenación resultante con el nuevo trazado alternativo previsto para la LP-3.*

Las alternativas 2 y 3 proponen el enlace con la LP-3 a partir de un nuevo nudo y del soterramiento del actual trazado de dicha vía insular. Por su parte la alternativa 1 contempla accesos a partir de vías de servicio complementarias. A tal efecto se considera que la primera opción resulta más adecuada a efectos funcionales, al diferenciar claramente el tráfico insular de la actual LP-3, del vinculado al área de actividad económica con un carácter urbano. No obstante, cabe mencionar que la actual LP-3 ya ha sido soterrada para evitar la intersección con la Carretera LP-202, apenas a 500 metros al este del nuevo enlace propuesto, por lo que la solución más conservadora propuesta en la alternativa 1, puede resultar la más procedente.

Con respecto a la compatibilidad de la ordenación con el nuevo trazado alternativo previsto, como ya se ha comentado todas las alternativas contemplan el corredor viario exigible según las Normas del PIOLP. En este caso, las alternativas 1 y 2, excluyen del área de actividad económica los terrenos afectados por dicho nuevo trazado y por su franja preventiva, así como las superficies al sur de dichas afecciones, al quedar totalmente desconectadas del desarrollo previsto. Por su parte, la alternativa 3 si incluye en el área de actividad económica dichas superficies, aunque a efectos funcionales no puedan formar parte de la misma.

- D. *Adecuación ambiental, paisajística y funcional de la ordenación a su entorno cercano, con especial atención al suelo rústico con valor ambiental, así como a los asentamientos poblacionales (La Corsiliada, La Estrella y Buenavista) y entorno rural colindantes.*

En este aspecto las alternativas propuestas son muy similares, no obstante, cabría destacar positivamente la alternativa 1 al reservar mayor superficie de suelo

destinado a espacios libres públicos en el sistema verde previsto a borde del ámbito. Por su parte se ha considerado la alternativa 2 como la peor valorada al minimizar el espacio libre propuesto como integración del nuevo desarrollo con el citado camino y el asentamiento poblacional de mismo nombre.

- E. *Integración de los elementos con valor patrimonial detectados, con especial atención al Camino Real de "Las Vueltas".*

Las tres alternativas propuestas tienen especial sensibilidad con el mencionado Camino Real de Las Vueltas y los elementos patrimoniales vinculados a la misma, al plantear un espacio libre público de borde que contribuya a ponerlos en valor. Asimismo, los tres modelos descritos contemplan la conservación de los elementos con valor patrimonial (edificaciones y era) situados en el interior del ámbito, planteando su conservación con cambio a uso dotacional.

Quizás en este aspecto, la peor valorada es la alternativa 3 ya que, a pesar de garantizar la conservación de las citadas edificaciones, plantea un nuevo viario de manera contigua a las mismas.

- F. *Incorporación de usos dotacionales de ocio y esparcimiento para la ciudadanía, atendiendo al uso actual llevado a cabo en la antigua pista del aeropuerto.*

Como ya se ha comentado con anterioridad el sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos previsto en la alternativa 1 es el más destacable de los propuestos para el área efectiva de actividad económica. Por tanto, es la alternativa que resulta más favorable en lo que respecta a dicho objetivo. Las restantes alternativas han sido valoradas de manera idéntica al plantear superficies de espacios libres y dotacionales similares, sin contar las situadas al sur de la franja preventiva del futuro trazado de la LP-3.

- G. *Mejora de la movilidad rodada y peatonal de los enclaves poblacionales colindantes.*

Con respecto a este objetivo, se considera que las tres alternativas propuestas tienen presente el mismo, contribuyendo a facilitar la conectividad peatonal y rodada de los asentamientos rurales La Corsiliada y La Estrella con su entorno inmediato.

No destacan grandes diferencias entre los modelos previstos en cuanto a su adecuación al mismo. Es por ello que han sido valoradas y puntuadas de la misma manera.

- H. *Adaptación topográfica de la trama y edificación resultantes a la geomorfología original, para una mayor integración paisajística.*

Tal y como expone en la descripción de la alternativa 3, se considera que la trama propuesta en dicho modelo es la que mejor se adapta a las características topográficas del ámbito, primando la presencia de vías con pendiente poco significativa.

- I. *Mejora y establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.*

La alternativa 1 y 2, excluyen del área de desarrollo las edificaciones residenciales preexistentes a borde del Camino Real, cuestión que facilita la gestión.

A efectos económicos la alternativa que resulta más favorable a efectos de costes de urbanización es la alternativa 2, mientras que la más desfavorable es la alternativa 3.

Por su parte, en relación al aprovechamiento la mejor valorada es la alternativa 2 al plantear mayor edificabilidad lucrativa. Le sigue la alternativa 3 y finalmente la alternativa 1.

Atendiendo a esta valoración se considera que la opción más favorable respecto a este objetivo o criterio es la alternativa 2, mientras que las restantes opciones se han valorado de manera idéntica.

- J. *Compatibilidad de la ordenación propuesta con las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, principalmente en el espacio al sur de la LP-3.*

Como se ha expresado con anterioridad las alternativas 1 y 2 descartan la incorporación al área económica de los terrenos al sur del ámbito, por lo que no habrá conflicto respecto al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas en esta zona. Por su parte, la alternativa 3 si ordena pormenorizadamente esta zona sur con mayor influencia de la superficie cónica (servidumbre aeronáutica), no obstante, dichas superficies quedan muy condicionadas por la reserva de terrenos para el corredor viario, contemplando únicamente una parcela dotacional capaz de albergar una edificación resultante.

A partir de esta justificación los modelos mejor valorados son las alternativas 1 y 2.

Atendiendo a la valoración y ponderación efectuada se estima que la alternativa más equilibrada en cuanto al cumplimiento de los objetivos planteados es la **Alternativa 1**.

11.3. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

En los apartados anteriores de la presente memoria se analizan las determinaciones aplicables sobre el ámbito de intervención, derivadas de los instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio (Directrices y PIOLP) y de los instrumentos de ordenación territorial.

A continuación, se procede a analizar si las alternativas de ordenación propuestas se adaptan al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial:

Directrices de Ordenación General:

La Disposición adicional decimonovena de la LSENPC mantiene en vigor únicamente las directrices 58 y 62, asociadas a las actividades agrarias en suelo rústico. Las restantes directrices han quedado derogadas.

En este sentido cabe señalar que la directriz 58 establece una serie de criterios a adoptar por el planeamiento en la ordenación del suelo rústico, con el objeto de proteger los valores y las aptitudes del mismo. La presente Modificación Menor del PIOLP pretende determinar la ordenación estructural y pormenorizada de un área de actividad económica ya contemplada por el planeamiento insular aprobado originalmente, en ningún caso aumentando su superficie prevista a tal efecto inicialmente.

Las zonas D del PIOLP se corresponden a ámbitos urbanos y de asentamientos rurales. Incluye los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y los asentamientos rurales, así como aquellos que, en el desarrollo del Plan Insular pueden llegar a serlo.

En el caso concreto del *AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista*, se corresponde con terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente.

Con respecto a la directriz 62, pretende preservar de la urbanización el suelo rústico de protección agraria, estableciendo, de manera concreta para el planeamiento insular, la obligatoriedad de delimitar zonas de interés agrícola.

Las alternativas de ordenación previstas en el presente documento, no inciden en dichas zonas de interés de agrícola definidas por el planeamiento insular, limitándose a la ordenación de las áreas de actividad económica ya previstas en el mismo.

Por tanto, el presente documento no incumple las citadas determinaciones y criterios aplicables al suelo rústico, siendo sus objetivos **compatibles** con los previstos en las Directrices.

Directrices de Ordenación del Turismo:

Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística en el archipiélago canario.

El presente documento no tiene incidencia en el sector turístico por lo que no procede valorar el cumplimiento de dichas directrices.

Plan Insular de Ordenación de La Palma:

Tras el análisis realizado a las determinaciones vigentes del PIOLP, el presente documento, como Modificación Menor del citado planeamiento insular, no altera sustancialmente el contenido del mismo, limitándose únicamente a un reajuste de la delimitación del área de actividad económica como sistema general o equipamiento estructurante ya

previsto, así como a la propia ordenación tanto estructural como pormenorizada, de dicha área.

Las alternativas de ordenación contempladas cumplen con las determinaciones normativas genéricas del PIOLP, sin incidir en su modelo de ordenación insular.

En su caso, para la implantación de la alternativa de ordenación que finalmente sea elegida, se deberán realizar ciertos ajustes en la delimitación de las Zonas de Ordenación de Recursos Naturales del PIOLP en el entorno próximo de esta área especializada, así como en la propia ficha concreta del área especializada **AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista**, donde será procedente realizar alguna modificación menor de sus condiciones.

Con todo ello, el presente documento, teniendo el alcance de Modificación Menor del PIOLP, pretende desarrollar pormenorizadamente y de manera concreta un ámbito reducido del conjunto insular, sin que las determinaciones que finalmente entren en vigor supongan un cambio del modelo insular previsto originalmente. Por tanto, se considera que es **complementario** al propio planeamiento que pretende alterar.

Plan Hidrológico Insular de La Palma:

La totalidad de las alternativas de ordenación son **compatibles** con las determinaciones prevista en el vigente Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo.

Los Planes Territoriales y el planeamiento urbanístico vigentes, han sido analizados en los apartados anteriores, no obstante, son jerárquicamente inferiores al instrumento que se pretende alterar por lo que no procede justificar la adaptación de la ordenación prevista a los mismos.

12. Desarrollo previsible del plan

Según la Sección Primera, del Capítulo I incluido en el Anexo (*Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica*) del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en esta fase preliminar se deberán relacionar los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del presente instrumento de ordenación.

En aplicación del artículo 98.1 de la LSENPC, concretamente en sus apartados d) y e) se establece que los polígonos industriales de trascendencia insular y las infraestructuras y actividades económicas relevantes tendrán la consideración de **sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal**. Seguidamente el artículo 98.2 de la citada ley habilita a los **Planes Insulares de Ordenación** para la **ordenación e implantación de dichos sistemas generales y equipamientos estructurantes**.

Para incorporar al PIOLP la ordenación estructural y pormenorizada del área "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista", se ha planteado la alteración del mismo, que de acuerdo a los artículos 163 y 164 donde se establecen las causas de modificación sustancial y modificación menor de los instrumentos de ordenación, corresponde en este caso con el trámite de modificación menor.

Por todo ello, la presente Modificación Menor tiene por objeto alterar el vigente PIOLP, para incorporar la ordenación, en cuanto a clasificación, categorización, calificación y establecimiento de determinaciones de ordenación pormenorizada del área "AE-1 Industrial y terciaria de Buenavista", **sin que sea necesaria la remisión a instrumentos urbanísticos de desarrollo posteriores**.

Asimismo, siguiendo lo dispuesto en el citado artículo 98 de la LSENPC, la ejecución de los sistemas generales ordenados pormenorizadamente por los PIO, quedará legitimada directamente con la aprobación de los **proyectos técnicos**.

Los terrenos a conformar el área especializada resultante de nuevo desarrollo, según la alternativa de ordenación que sea elegida, serán clasificados como suelo urbanizable ordenado.

Como modalidad de ejecución de esta actuación de nueva urbanización, transformando el suelo de la situación de rural a la de urbanizado, previsiblemente se optará por el **sistema de ejecución pública de cooperación**. Esta opción atiende al interés público de la actuación, a tenor de su carácter de sistema general y equipamiento estructurante de interés supramunicipal, como área de desarrollo estratégico para el conjunto insular.

El desarrollo del planeamiento requerirá de una reparcelación y equidistribución previa, mediante su pertinente **proyecto de reparcelación**, como instrumento de gestión previsto en la LSENPC.

Por su parte la ejecución material, tendrá lugar a partir de los proyectos técnicos de obras a redactar, concretamente, **proyecto de urbanización** en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, así como **proyectos de edificación** de los inmuebles resultantes, ya sean de carácter público o privado.

De acuerdo a la Ley 21/2013 de evaluación ambiental aquellos proyectos técnicos a desarrollar en el ámbito de intervención que concurren con las características establecidas en los anexos de la citada ley, deberán someterse, en su caso, a evaluación ambiental ordinaria o simplificada. Por ejemplo, según el Anexo II de dicho texto legal, los "*proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales*" se incluyen en el Grupo 7, como *Proyectos de infraestructuras*, los cuales deben someterse a **evaluación ambiental simplificada** regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª.

Asimismo, la realización de actuaciones urbanísticas derivadas de las determinaciones del plan deberá estar amparada por el correspondiente título habilitante, ya sea un acto administrativo autorizatorio otorgado por la administración competente (licencias municipales y demás actos), o en una comunicación previa de la actuación a realizar, por parte de la persona promotora de la misma.

En el caso de las actuaciones públicas deberá procederse al correspondiente trámite administrativo de control y autorización del proyecto técnico elaborado.

13. Cumplimiento de normativa sectorial

13.1. Accesibilidad

Con respecto a la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas, concretamente Orden Ministerial TMA/851/2021 por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, como norma básica estatal, así como el Reglamento de Accesibilidad de Canarias (Decreto 227/1995 con sus modificaciones posteriores), todas las alternativas de ordenación propuestas cumplen con las condiciones mínimas de accesibilidad urbanística, principalmente incluyendo un **itinerario peatonal accesible (IPA)** tanto en la red viaria como en el resto de espacios de uso público.

La citada Orden Ministerial, es de aplicación en los espacios públicos urbanizados, para los que se deberán cumplir las condiciones básicas establecidas por el Documento Técnico.

A efectos de dicha Orden, son espacios públicos urbanizados el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público o están destinados al uso público. Son aquellos en los que se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia.
- Espacios no adscritos a la edificación.
- Espacios de dominio público o destinados a un uso público.

A continuación; se adjunta el esquema organizativo del espacio público urbanizado con sus condiciones aplicables, según la citada Orden Ministerial:

ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (EPU)								
ZONAS DE USO VEHICULAR (ZUV)	ZONAS DE USO PEATONAL (ZUP)							
	ITINERARIOS PEATONALES (IP)		ÁREAS DE ESTANCIA (AE)					RESTO DE ZUP
	ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)	OTROS IP	ÁREAS DE DESCANSO Y ÁREAS CON PRESENCIA DE ESPECTADORES	PLAZAS PARQUES Y JARDINES (EXCEPTO ÁREAS AJARDINADAS)	SECTORES DE JUEGOS INFANTILES Y DE EJERCICIOS	TRAMOS URBANOS DE LAS PLAYAS	OTRAS	
-	(Art. 5)	-	(Art.6)	(Art.7)	(Art.8)	(Art.9)	-	-
	- A>1,80m - H>2,20m - SIN ESCALONES AISLADOS - PTE TRANS 2% - PTE LONG 6%		- H>2,20m - SIN ESCALONES AISLADOS	- H>2,20m - SIN ESCALONES AISLADOS	Ø 1,5m JUNTO A ELEM. DE JUEGO Y DE EJERCICIO ACCESIBLES	- ACERAS COLINDANTES=IPAs - PTOS ACCESIBLES		
			Acc. desde IPA	Acc. desde IPA	Acc. desde IPA	Acc. desde IPA		
				- CONEXIÓN CON IPA DE INSTALACIONES Y ÁREAS DE DESCANSO A LO LARGO DEL IPA C/ 50m - INFORMACIÓN (sólo en IPA de parques y jardines)		CONEXIÓN CON IP DEL PTO ACCESIBLE CON RESTO DE INSTALACIONES		
	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11) en alternativa a de IPA	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)		PAVIMENTO "IPA" (Art. 11) en determinadas situaciones		

Esquema organizativo del espacio público urbanizado.
(Guía de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados v.1.0.
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

Por su parte, son itinerarios peatonales accesibles:

“aquellos que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que no todos puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.”

Lo que se pretende es que todos los itinerarios sean accesibles y sólo cuando no todos puedan serlo, se habiliten las medidas necesarias para que **el recorrido del IPA no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.**

a) *Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.*

b) *En todo su desarrollo poseerá una **anchura libre de paso no inferior a 1,80 m**, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*

c) *En todo su desarrollo poseerá una **altura libre de paso no inferior a 2,20 m**.*

d) *No presentará escalones aislados.*

e) *Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*

f) *La **pendiente transversal máxima será del 2%**.*

g) *La **pendiente longitudinal máxima será del 6%**.*

h) *En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

i) *Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.*

En el caso concreto de los modelos de ordenación propuestos por el presente documento, cabe señalar que se parte, entre otras, de dos premisas claves:

- Adaptación de la trama urbana propuesta a las características topográficas del ámbito.
- Continuidad de la estructura viaria consolidada en el polígono existente.

Ambas premisas, condicionan de manera notable la ordenación viaria propuesta, fundamentalmente en la superficie del ámbito de intervención donde existe mayor pendiente topográfica, es decir la "zona agrícola" según distinción de áreas o unidades paisajísticas realizada en apartados anteriores.

La aplicación del diseño universal en terrenos con pendientes incorpora importantes desafíos a la accesibilidad. En estas situaciones, muy frecuentes en el archipiélago canario atendiendo a sus características orográficas, establecer una trama viaria donde todos sus elementos cumplan con las pendientes máximas (longitudinal y transversal) para acoger un itinerario peatonal accesible resulta altamente complejo. Más aún, si se pretende proponer una trama adecuada para la implantación de actividades económicas y productivas.

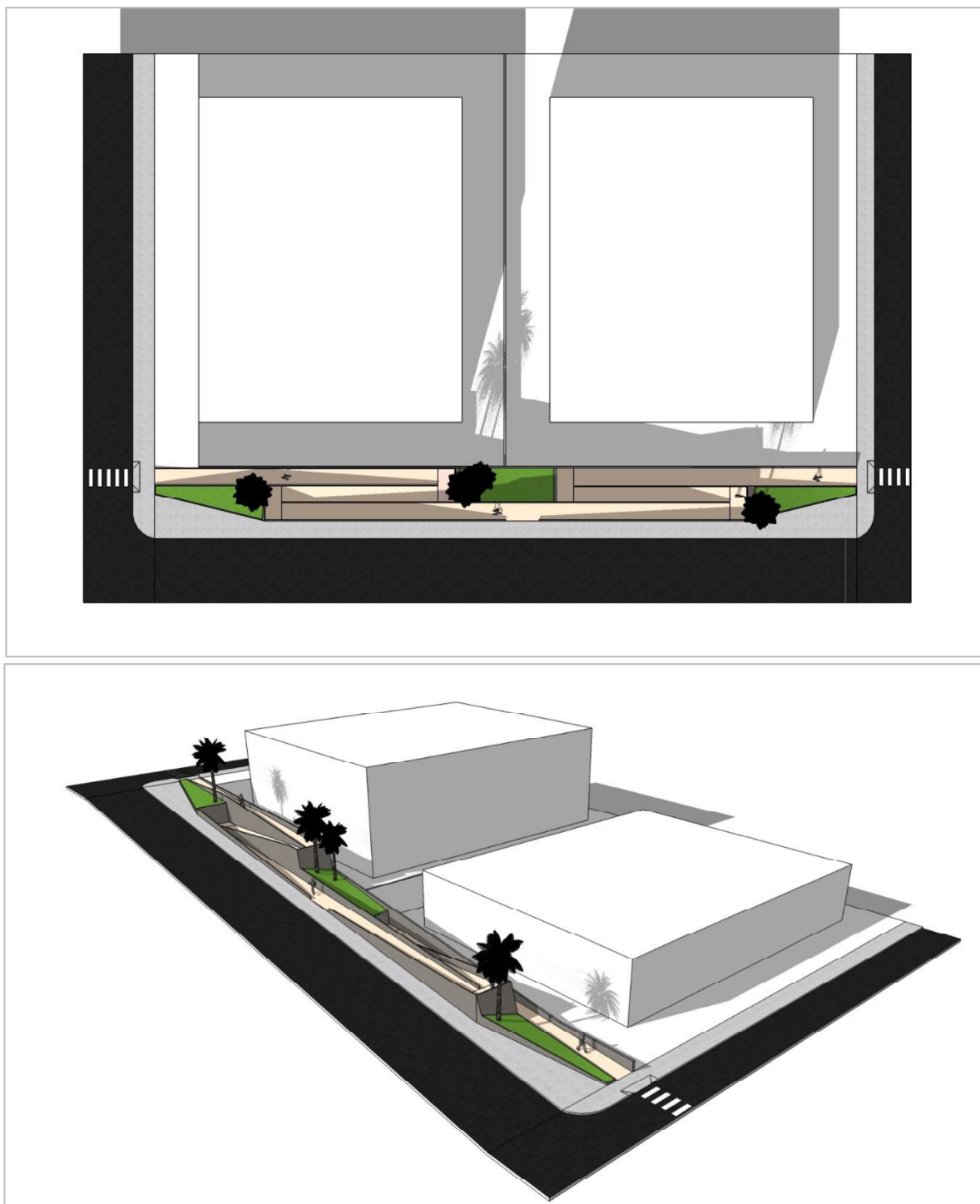
Sería posible una red viaria donde todos sus tramos fueran acordes a las citadas pendientes, no obstante, esto supondría un consumo desmedido de suelo previsto para este uso infraestructural, quedando minimizadas las manzanas resultantes destinadas a la actividad económica, por no decir de la geometría final de las mismas.

En base a estas circunstancias, los modelos propuestos utilizan una trama urbana donde priman las vías de pendiente longitudinal poco significativa, adaptadas a la topografía existente (norte-sur), completadas con viarios ortogonales a las anteriores (oeste-este), generando manzanas de geometría adecuada para albergar usos productivos.

A efectos de accesibilidad, la problemática radica en estos viarios ortogonales (oeste-este), los cuales superan la pendiente máxima longitudinal para acoger itinerarios peatonales accesibles. Como solución se ha optado por vincular dichos viales a espacios libres públicos colindantes donde si es posible el desarrollo de un IPA como recorrido alternativo, garantizando la accesibilidad universal.

Se ha estudiado pormenorizadamente esta circunstancia, planteando distintas soluciones posibles para garantizar un itinerario peatonal accesible alternativo no discriminatorio.

En la siguiente imagen se representa de manera esquemática, el desarrollo de un IPA, situado en un espacio libre, específicamente destinado a tal efecto, colindante a uno de los viarios mencionados. Cumple con la normativa de accesibilidad, no obstante, presenta el inconveniente que inhabilita el acceso rodado y peatonal a las parcelas industriales desde dicho tramo de vía. Asimismo, si no se garantiza un diseño adecuado del mismo, puede generar espacios marginales y poco seguros.



Por su parte, si se prescinde de estos espacios libres, el recorrido alternativo accesible a estos tramos viarios de pendiente longitudinal superior al 6%, debe producirse a través del sistema verde de borde propuesto para una mejor integración ambiental y paisajística del área de actividad económica con su entorno inmediato. En este caso, el IPA quedaría mejor integrado en los espacios urbanos generados (viarios de suave pendiente y espacios libres de mayor entidad), no obstante, su recorrido y longitud sería notablemente superior a la opción anterior. Finalmente, a petición de los técnicos del Área de Infraestructuras, Innovación, Nuevas Tecnologías y Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, se ha optado por la primera opción descrita.

Propuesta de recorridos peatonales accesibles 1

- Vías y recorridos con pendiente longitudinal $\leq 6\%$
- Vías con pendiente longitudinal $> 6\%$
- Sistema de espacios libres públicos



Propuesta de recorridos peatonales accesibles 2

- Vías y recorridos con pendiente longitudinal $\leq 6\%$
- Vías con pendiente longitudinal $> 6\%$
- Sistema de espacios libres públicos



*Propuestas de recorridos peatonales accesibles para alternativa de ordenación 1
(elaboración propia)*

En las secciones viarias previstas se garantiza un ancho de acera de entre 2,00 y 2,50 metros, por lo que para el resto de vías propuestas, cuya pendiente no supera el 6% de pendiente, es posible igualmente implantar itinerarios peatonales accesibles en sus propias aceras. Los posibles recorridos peatonales accesibles se grafían de manera esquemática en cada una de las alternativas propuestas.

Como áreas de estancia, la mencionada Orden contempla cuatro tipos:

- *Áreas de descanso y con presencia de espectadores,*
- *Plazas, parques y jardines,*
- *Sectores de juegos infantiles y de ejercicios*
- *Tramos urbanos de las playas*

Los espacios libres públicos previstos en las alternativas de ordenación ya sean áreas de descanso, plazas, parques, jardines, áreas de juegos infantiles y de ejercicios, presentan acceso desde un IPA. Concretamente para las plazas, parques y jardines se garantiza igualmente que en su interior se pueda incluir un IPA para dar acceso a las instalaciones, actividades y servicios disponibles en los mismos.

A tal efecto, en los espacios libres públicos computables se ha estudiado y grafiado, a nivel esquemático, los posibles itinerarios peatonales accesibles, que, junto a los situados en la red viaria, implementan la red peatonal prevista en el ámbito de intervención para cada alternativa.

El diseño y concreción específica de los elementos comunes de urbanización como pavimentación, alcorques, jardinería, iluminación, mobiliario urbano será cometido del pertinente proyecto de urbanización, el cual deberá cumplir con las exigencias mínimas en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

13.2. Cambio climático

El pasado 22 de mayo de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, tras su publicación en el Boletín Oficial del Estado, de conformidad con su disposición final decimocuarta. Su artículo 21 establece lo siguiente:

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.

b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

A pesar de que esta Modificación Menor ha iniciado su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley, al encontrarse en el inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a la Disposición transitoria tercera del citado texto normativo, resultan de aplicación las exigencias contenidas en los apartados a) y b) de su artículo 21.

La ordenación del territorio y la planificación urbana constituyen herramientas fundamentales para la lucha contra el cambio climático, tanto en el ámbito de la mitigación en relación con las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (en adelante GEI) que pueden implicar sus diferentes propuestas de ordenación y usos, como en el de la mayor o menor adaptación a las consecuencias y riesgos derivados del cambio climático que esas propuestas pueden presentar.

La adecuada disposición de usos en el territorio permite reducir la demanda de movilidad y de infraestructuras y servicios lo que implica menor gasto energético y de materiales. En el caso concreto que nos ocupa, donde se pretende establecer la ordenación pormenorizada de un área de actividad económica delimitada por el planeamiento insular, una eficiente zonificación de los distintos usos a implantar en el ámbito de intervención, puede igualmente contribuir a una reducción del gasto energético y de materiales.

Asimismo, a través del presente instrumento se pueden incorporar criterios de urbanización y edificación que reduzcan las necesidades energéticas y promuevan la utilización de energías renovables; una distribución de usos y actividades en el territorio que tenga en cuenta las

vulnerabilidades y riesgos (inundabilidad, laderas proclives a deslizamientos, fenómenos costeros, olas de calor, etc.) constituye una de las principales defensas del territorio ante los impactos del cambio climático.

En cuanto a los **riesgos derivados** del cambio climático en el ámbito de actuación, ha de remitirse a lo analizado a tal efecto de manera pormenorizada en el documento ambiental estratégico.

Con respecto a la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, el presente instrumento implementa en sus objetivos específicos ciertos criterios establecidos por este nuevo marco normativo. Son los siguientes:

- **Eficiencia energética:** De acuerdo al artículo 8.2 de la Ley 7/2021 los materiales de construcción utilizados tanto en el proceso de edificación como en el de urbanización, deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación.

A tal efecto, serán igualmente de aplicación todas las medidas de eficiencia energética ya contempladas por el Código Técnico de Edificación, así como aquellas que se incorporen en su progresiva adaptación al nuevo marco en materia de cambio climático y transición ecológica.

- **Promoción de movilidad sin emisiones:** Dentro de las actuaciones previstas de nuevo espacio público, fundamentalmente en espacios libres y viarios, se fomentará la movilidad sin emisiones, facilitando desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo; incluyendo medidas para facilitar el acceso de la nueva área económica a la red de transporte público comarcal e insular; e incorporando infraestructuras (puntos de recarga) que fomenten el uso de medios de transporte eléctricos privados.
- **Inclusión de espacios libres revegetados:** las revegetaciones que se prevén en los espacios libres, así como en márgenes de viario, actuarán como sumideros de CO₂, siendo favorable para la reducción de emisiones de este gas a la atmósfera y, por tanto, actuará como una medida de reducción del cambio climático.

13.3. Perspectiva de género

En virtud de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Asimismo, según el artículo 6.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres:

"Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas."

Igualmente, el artículo 57.2 de la citada Ley Canaria establece que se tendrá en cuenta *"la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos."*

Por su parte, tal y como establece el artículo 81 de la LSENPC uno de los principios a los que ha de atender la ordenación de los usos del suelo es la igualdad entre hombres y mujeres. La generación de espacios accesibles y seguros es una exigencia que viene impuesta si se quiere atender adecuadamente al principio de igualdad.

En las alternativas definidas se han tenido en cuenta criterios de ordenación tendentes a la consecución de espacios accesibles y seguros, ya sean de carácter público o privado.

Con respecto a la forma de las manzanas resultantes, se han tratado de implantar manzanas lo más ortogonales posibles, evitando en la medida de lo posible formas cóncavas que generen espacios públicos inseguros por su baja visibilidad. Por su parte, se ha optado por aplicar de manera predominante, tipologías de edificación abierta, entendiendo que la permeabilidad visual contribuye a generar espacios públicos más seguros.

En relación al diseño del espacio público, los viarios han sido dimensionados con aceras de anchuras convenientes, concretamente entre 2,00 y 2,50 metros, mientras que los espacios libres públicos previstos permiten incorporar paseos de anchura superior a 3,00 m. Con todo ello se garantiza un itinerario peatonal, adaptado y accesible, para conseguir un recorrido tranquilo, despejado, agradable y seguro. En este sentido se generan estructuras de verde urbano vinculadas a equipamientos y dotaciones, como identidad del espacio público y elemento articulador, cuidando la seguridad y visibilidad. Todo ello para propiciar y fomentar el acceso público al área de actividad económica en cualquier franja horaria. Como determinación específica, la vegetación a utilizar deberá cuidar especialmente que con su disposición no se potencie la inseguridad por restar visibilidad ya sea en plazas, jardines o calles.

Los equipamientos y dotaciones se ubican en lugares estratégicos del área de actividad económica, en ciertas ocasiones vinculadas a parcelas de forma irregular, lo que propiciará que las edificaciones resultantes constituyan referencias o hitos orientadores en la lectura de la nueva trama urbana generada.

En cuanto a las tipologías edificatorias utilizadas, siempre se garantiza un espacio de retranqueo frontal libre de edificación, como espacio intermedio entre el dominio privado y el público.

Igualmente, se considera que la mezcla de diferentes densidades y tipologías de edificación es positiva desde la perspectiva de género.

Por su parte, la normativa específica de la ordenación pormenorizada a incorporar, establecerá determinaciones concretas para el Proyecto de Urbanización tendentes a evitar espacios inseguros en el diseño concreto de vías, plazas, paseos y áreas ajardinadas como, por ejemplo:

- Definir itinerarios debidamente pavimentados.
- Configurar áreas de encuentro, relación y actividades varias mediante vegetación u otros elementos constructivos que proporcionen sombra.
- Agrupar juegos infantiles en áreas protegidas con vallas bajas tratando de situarlas con proximidad a otras áreas de actividades para personas adultas.
- Iluminar adecuadamente los recorridos peatonales así como las áreas estanciales.

Resulta importante señalar, a su vez, que, dada la finalidad, objetivos y naturaleza de la presente Modificación Menor, se da el mismo nivel de participación de mujeres y hombres en el disfrute de los derechos y oportunidades de utilización del suelo.

En los datos sobre población expresados en el Inventario Ambiental del Documento Ambiental Estratégico se acompañan cifras desagregadas por sexo. A partir de esta situación inicial, no se aprecian diferencias significativas de las que se pueda deducir desigualdades sociales que condicionen la situación de las mujeres y hombres y sus posibilidades respecto a la propuesta de ordenación.

El presente documento no contiene medidas o acciones que tengan como objetivo principal fomentar la participación de la mujer, es por ello que las determinaciones de ordenación del suelo afectarán de igual modo a mujeres y hombres, y no implican limitaciones distintas a la hora de acceder u obtener beneficios de los servicios e infraestructuras urbanas propuestas en esta Modificación.

Finalmente cabe señalar que el presente documento ha tratado de utilizar un lenguaje integrador de ambos géneros a partir de principios básicos del lenguaje inclusivo con perspectiva de género, según manuales oficiales consultados a tal efecto.

14. Planos

Como documentación gráfica complementaria a la presente Memoria se acompañan los siguientes planos en formato .pdf así como las Bases de Datos Geográficas en formato .shp :

14.1. Planos (pdf)

Planos de información territorial y urbanística

- I01. Cartografía
- I02. Ortofoto
- I03. Estructura de la propiedad (Catastro)
- I04. Usos actuales
- I05. Plan Insular de Ordenación de La Palma: Subzonas PORN
- I06. Plan General de Ordenación: Clasificación y categorización de suelo
- I07. Plan General de Ordenación: Usos

Planos de ordenación urbanística

- O01a. Alternativa de ordenación 1: Subzonas PORN
- O01b. Alternativa de ordenación 1: Usos principales
- O01c. Alternativa de ordenación 1: Usos pormenorizados
- O01d. Alternativa de ordenación 1: Edificación y accesibilidad

- O02a. Alternativa de ordenación 2: Subzonas PORN
- O02b. Alternativa de ordenación 2: Usos principales
- O02c. Alternativa de ordenación 2: Usos pormenorizados
- O02d. Alternativa de ordenación 2: Edificación y accesibilidad

- O03a. Alternativa de ordenación 3: Subzonas PORN
- O03b. Alternativa de ordenación 3: Usos principales
- O03c. Alternativa de ordenación 3: Usos pormenorizados
- O03d. Alternativa de ordenación 3: Edificación y accesibilidad

- O04. Secciones transversales de alternativas

14.2. Bases de Datos Geográficas (.shp)

Bases de Datos Geográficas de información territorial y urbanística (.shp)

BMM_PIOLP_Buenavista_I_Amb	Ámbito de intervención
BMM_PIOLP_Buenavista_I_EstProp	Estructura de la propiedad (Catastro)
BMM_PIOLP_Buenavista_I_UsosAct	Usos actuales

Bases de Datos Geográficas de justificación y ordenación urbanística (.shp)

BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt1_Usos	Alternativa de ordenación 1 (Usos)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt1_Zot	Alternativa de ordenación 1 (Subzonas PORN)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt1_Edif	Alternativa de ordenación 1 (Edificación)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt1_Acce	Alternativa de ordenación 1 (Accesibilidad)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt1_Parc	Alternativa de ordenación 1 (Parcelario)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt2_Usos	Alternativa de ordenación 2 (Usos)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt2_Zot	Alternativa de ordenación 2 (Subzonas PORN)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt2_Edif	Alternativa de ordenación 2 (Edificación)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt2_Acce	Alternativa de ordenación 2 (Accesibilidad)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt2_Parc	Alternativa de ordenación 2 (Parcelario)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt3_Usos	Alternativa de ordenación 3 (Usos)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt3_Zot	Alternativa de ordenación 3 (Subzonas PORN)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt3_Edif	Alternativa de ordenación 3 (Edificación)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt3_Acce	Alternativa de ordenación 3 (Accesibilidad)
BMM_PIOLP_Buenavista_O_Alt3_Parc	Alternativa de ordenación 3 (Parcelario)

15. Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por la Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR CANARIAS, S.A. con dirección en Calle Robayna, nº 25, CP: 38004, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, y N.I.F: A38021762. El equipo de la Oficina Técnica y Jurídica formado para la Encomienda en la que se integra el presente documento, está compuesto por los siguientes miembros:

- Arquitectos:

Rubén Henríquez Guimerá
C. Ralf Veyrat Palenzuela

- Arquitecto Técnico:

Juan Jesús Ramos Rodríguez

- Ingenieros Técnicos:

Lorenzo García Machín
Manuel Galván García

- Abogados:

Andrés Vila del Castillo
Cristina del Saso Hernández

- Delineante:

Carlos Pérez Vera

- Auxiliares Administrativos:

Candelaria Bonilla Reyes
Gema Gómez Castanedo
Carmen Dolores Cubas Marichal

Como colaboradores externos participan en la redacción de este documento:

- Licenciado en Ciencias Ambientales:

Esaú Batista Francisco

- Ingeniero Civil:

José Tomás Rodríguez de Paz

Santa Cruz de Tenerife, abril de 2023

Fdo:

Rubén Henríquez Guimerá
Arquitecto Colegiado Nº 960

Fdo:

C. Ralf Veyrat Palenzuela
Colegiado Nº 2.951

ANEJOS

Como Anejo al presente Borrador se adjunta el siguiente:

Anejo I: Estructura de la propiedad (Catastro).