

Borrador de la Modificación Menor nº2 del Plan Insular de Ordenación de La Palma en el área de actividad económica de Callejones

- Memoria -

Febrero 2024



1. Introducción.....	4
2. Antecedentes.....	4
3. Conveniencia de la formulación de modificación del Plan Insular.....	5
4. Descripción del ámbito de la modificación.....	7
5. Naturaleza y alcance	15
5.1. Naturaleza y alcance de los Planes Insulares.....	15
5.2. Naturaleza de la Modificación Menor	21
5.3. Alcance de la Modificación Menor.....	22
5.4. Efectos de la aprobación de la Modificación Menor	22
6. Iniciativa y tramitación	23
7. Trámites efectuados	25
7.1. Acuerdo de inicio	25
7.2. Consulta pública previa a través de web	25
8. Contenidos del documento	26
8.1. Contenidos mínimos del documento según lo dispuesto en el marco normativo.....	26
8.2. Documentación ambiental	27
8.3. Contenido mínimo del Borrador	27
9. Evaluación ambiental estratégica	28
10. Marco normativo	29
10.1. Normativa de aplicación	29
10.1.1. Normativa territorial de aplicación	29
10.1.2. Normativa ambiental de aplicación	32
10.1.3. Normativa sectorial de aplicación.....	33
10.2. Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio	36
10.2.1. Directrices de Ordenación	36
10.2.2. Plan Insular de Ordenación de La Palma.....	36
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	65
10.4. Instrumentos de ordenación urbanística.....	66
10.4.1. Antecedentes urbanísticos.....	66
10.4.2. Plan General de Ordenación de Villa de Mazo	71
10.5. Afecciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial.....	78

10.5.1. Costas	78
10.5.2. Carreteras	79
10.5.3. Servidumbres aeronáuticas	79
10.5.4. Aguas	83
10.5.5. Patrimonio Histórico	84
11. Ordenación.....	86
11.1. Objetivos y criterios de ordenación	86
11.2. Alternativas de ordenación	87
11.2.1. Cuestiones normativas consideradas	90
11.2.2. Alternativa 0	100
11.2.3. Alternativa 1	105
11.2.4. Alternativa 2	110
11.2.5. Alternativa 3	115
11.2.6. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.	120
11.3. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	123
12. Desarrollo previsible del plan.....	125
13. Cumplimiento de normativa sectorial.....	127
13.1. Accesibilidad	127
13.2. Cambio climático.....	130
13.3. Perspectiva de género	132
13.4. Servidumbres aeronáuticas.....	134
14. Planos.....	135
14.1. Planos (pdf)	135
14.2. Bases de Datos Geográficas (.shp)	135
15. Equipo redactor	137

1. Introducción

El presente **Borrador de la Modificación Menor del Plan Insular de Ordenación de La Palma en el área de actividad económica de Callejones**, constituye el documento preliminar de la Modificación Menor nº2 del planeamiento insular de La Palma, cuyo objeto principal es establecer la ordenación pormenorizada del área especializada de actividad económica con denominación "AE-4 Industrial de Callejones" 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-4 Industrial de Callejones".

- El Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en Sesión Ordinaria celebrada el día 20 de noviembre 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 CALLEJONES".

- En Sesión Plenaria Ordinaria del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de fecha 18 de diciembre de 2020 se adoptó, entre otros el acuerdo de Iniciación del procedimiento de tramitación de la Modificación Menor nº2 del Plan Insular de Ordenación de La Palma, en el Área de Actividad Económica de Callejones. 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 07 de enero de 2021 hasta el día 27 de enero de 2021, sin que se haya recibido opinión o alegación alguna al respecto.

3. Conveniencia de la formulación de modificación del Plan Insular

El ámbito "AE-4 Industrial de Callejones", 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 Callejones destaca por su vinculación al sistema funcional Este de la isla y a la red insular a través de la futura vía LP-5. Asimismo, resulta clave su ubicación estratégica al estar próxima al entorno aeroportuario.

Su delimitación responde de manera genérica a la voluntad del PIOLP de "garantizar la presencia de un área de actividad por municipio y potenciar y mejorar el funcionamiento de los ámbitos mancomunados por los sistemas funcionales para la ubicación de actividades terciarias e industriales, potenciando las sinergias, los servicios y las infraestructuras vinculadas. "

En el caso concreto del área de Callejones, se delimita la misma en el término municipal de Villa de Mazo reconociendo las previsiones para la implantación de este tipo de actividades por el planeamiento urbanístico, así como por los criterios de ubicación estratégica respecto a infraestructuras insulares expresados anteriormente.

En este sentido la delimitación establecida por el PIOLP, se basa en la efectuada por el Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo, Adaptación Plena al TRLOTENC (2004), actualmente anulado a partir de sentencia dictada por la Sección 3ª del Tribunal Supremo, el día 4 de enero de 2012.

Dicho Plan contemplaba como suelo urbano no consolidado el actual polígono industrial de Callejones, ejecutado parcialmente, así como el suelo urbanizable sectorizado no ordenado de carácter industrial establecido como ampliación del polígono mencionado.

El PIOLP recoge estas previsiones de suelo y las amplía al este hasta la actual Carretera LP-205, previsiblemente para estrechar su vinculación tanto con la infraestructura aeroportuaria como con el área especializada terciaria y logística del aeropuerto (AE-3).

Al quedar anulada la Adaptación Plena del PGO, se encuentra vigente a efectos urbanísticos el PGO aprobado en 1991, cuya delimitación del nuevo desarrollo industrial difiere notablemente de la prevista tanto en la Adaptación Plena como en el propio PIOLP.

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.

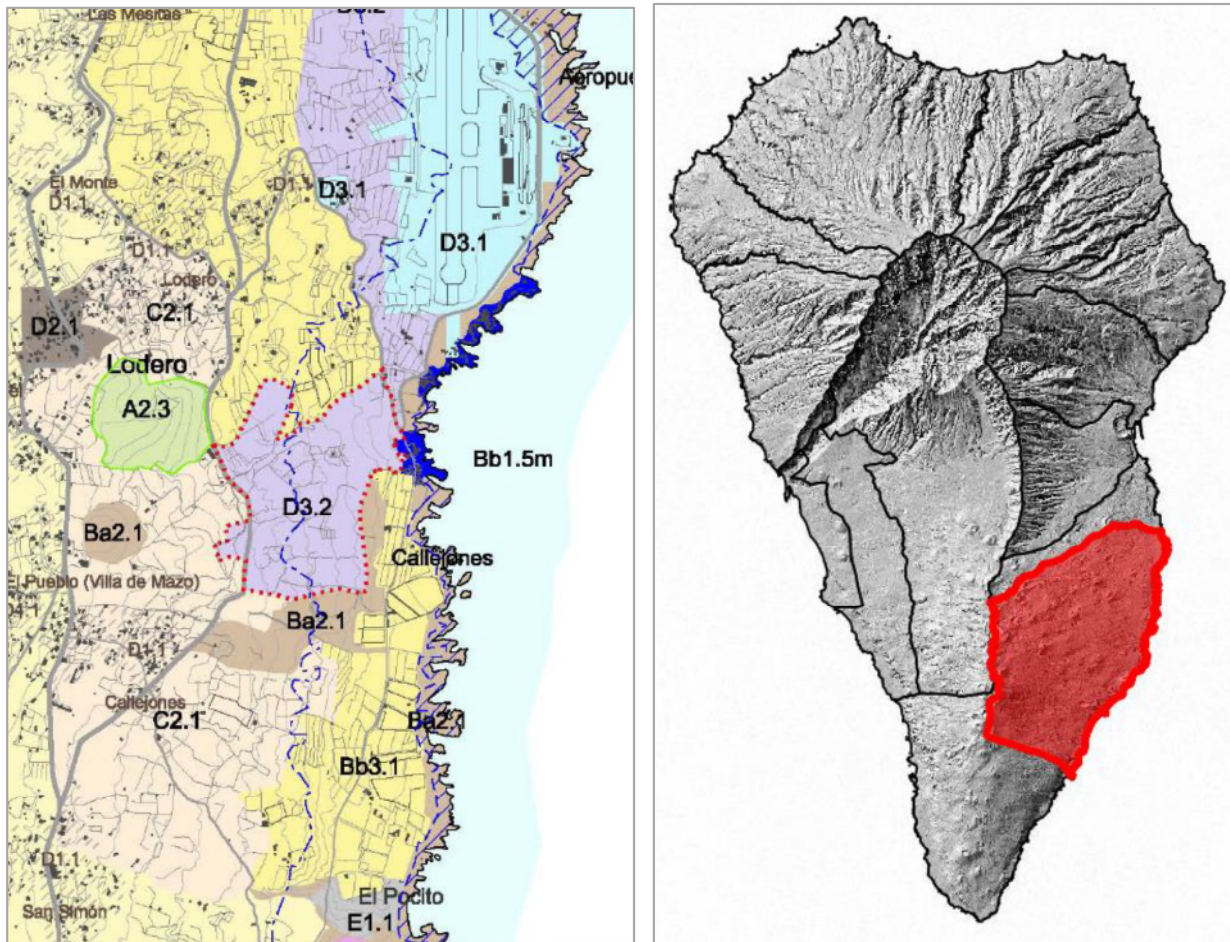
Se pretende establecer una ordenación pormenorizada que habilite la implantación de las citadas actividades, a partir de las condiciones particulares ya establecidas por el PIOLP, más todas aquellas que deriven del proceso de análisis y diagnóstico específico a abordar.

Para incorporar al PIOLP la ordenación pormenorizada del área "AE-4 Industrial de Callejones", 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-4 Industrial de Callejones".

4. Descripción del ámbito de la modificación

El ámbito motivo de modificación se basa en la delimitación del área especializada de actividad económica "AE-4 Industrial de Callejones", incluida en el PIOLP vigente.

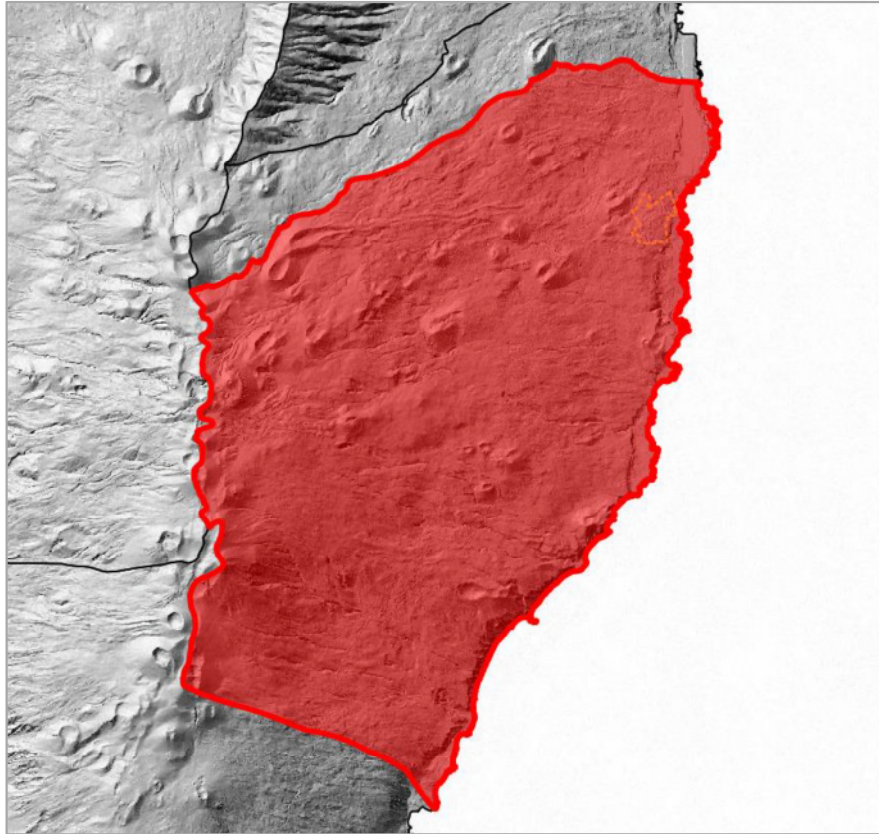


Extracto cartográfico de la ficha del Área Especializada 4- Industrial de Callejones
(artículo 256 de la Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma)/ Situación del ámbito en el
entorno insular (elaboración propia)

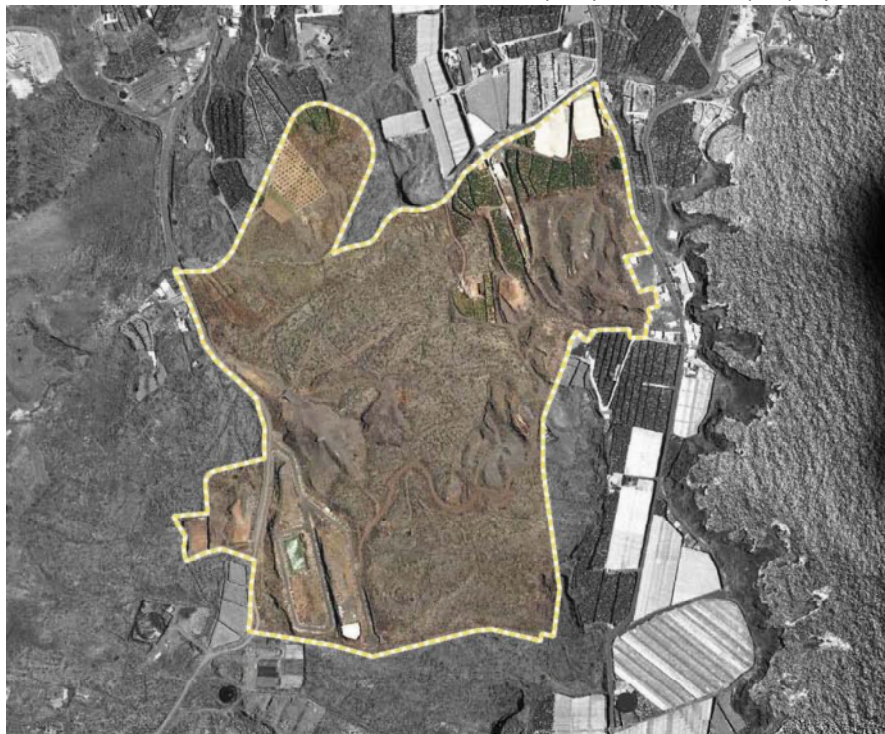
Dicho ámbito se localiza en el término municipal de Villa de Mazo, concretamente en su vertiente noreste, con cierta cercanía al aeropuerto insular.

A efectos geográficos la delimitación motivo del presente documento se localiza al este de la Montaña del Centinela y de la Montaña de los Valientes, con el Barranco de San Blas como límite al norte.

El ámbito se desarrolla de oeste a este desde la Pista/Camino "Enlace Curva La Morrona Carretera Aeropuerto" hasta la Carretera Aeropuerto, LP-205 y el Camino Playa El Pocito, en una topografía acusada con un desnivel de más de 140 metros entre ambos puntos.



Situación del ámbito en el entorno municipal (elaboración propia)



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



Delimitación del Área Especializada del PIOLP sobre Modelo Terreno LIDAR (elaboración propia)

La delimitación efectuada por el PIOLP consta de 41,46 hectáreas (según medición realizada por este equipo redactor), y como ya se ha expresado con anterioridad se apoya, con ciertos ajustes, en la efectuada por el Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo, Adaptación Plena al TRLOTENC (2004), actualmente anulado.

El PIOLP incluye como área estratégica el suelo urbano no consolidado del actual polígono industrial de Callejones, ejecutado parcialmente, así como el suelo urbanizable sectorizado no ordenado de carácter industrial establecido como ampliación del polígono mencionado. A su vez incorpora los terrenos rústicos situados entre dichos ámbitos de nuevo desarrollo y la actual Carretera LP-205, estrechando su vinculación con el entorno aeroportuario.

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.

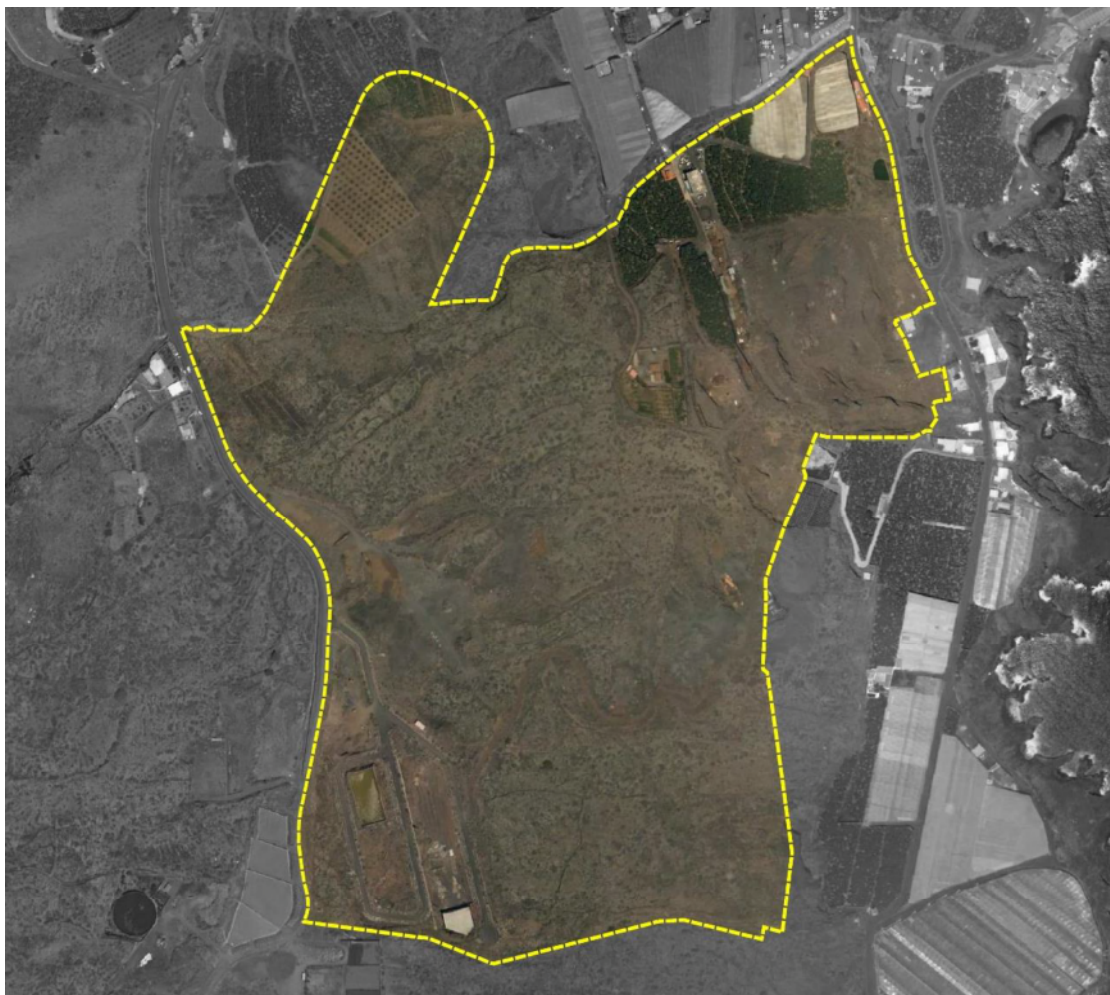
El criterio utilizado para redefinir el perímetro del área estratégica a desarrollar ha sido ajustar los límites de intervención al parcelario catastral y a los elementos geográficos reconocibles que constan en la cartografía utilizada, tratando de evitar, en la medida de lo posible, apoyarse en

líneas imaginarias que no tienen traslación en muros, vallas, edificaciones, acequias, etc, así como afectar porciones de parcelas ya destinadas a otros usos.

Asimismo, se han excluido de la nueva delimitación los terrenos situados al oeste de la actual carretera de acceso al polígono existente de Los Callejones, al considerar que el área estratégica debe ser el espacio comprendido entre las dos vías de interés insular (LP-205 y futura LP-5). La ordenación de los citados terrenos pasará a ser de competencia municipal.

La nueva delimitación efectuada del área estratégica trata de facilitar la gestión y optimizar el desarrollo del ámbito, constando de una superficie de 396.485,52 m², es decir 39,65 Ha, lo que supone una disminución de 1,81 Ha.

AE-4 Industrial de Callejones según PIOLP	414.606,11 m ²	41,46 Ha
AE-4 Industrial de Callejones según Modificación	396.485,52 m ²	39,65 Ha
	18.120,59 m ²	1,81 Ha



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

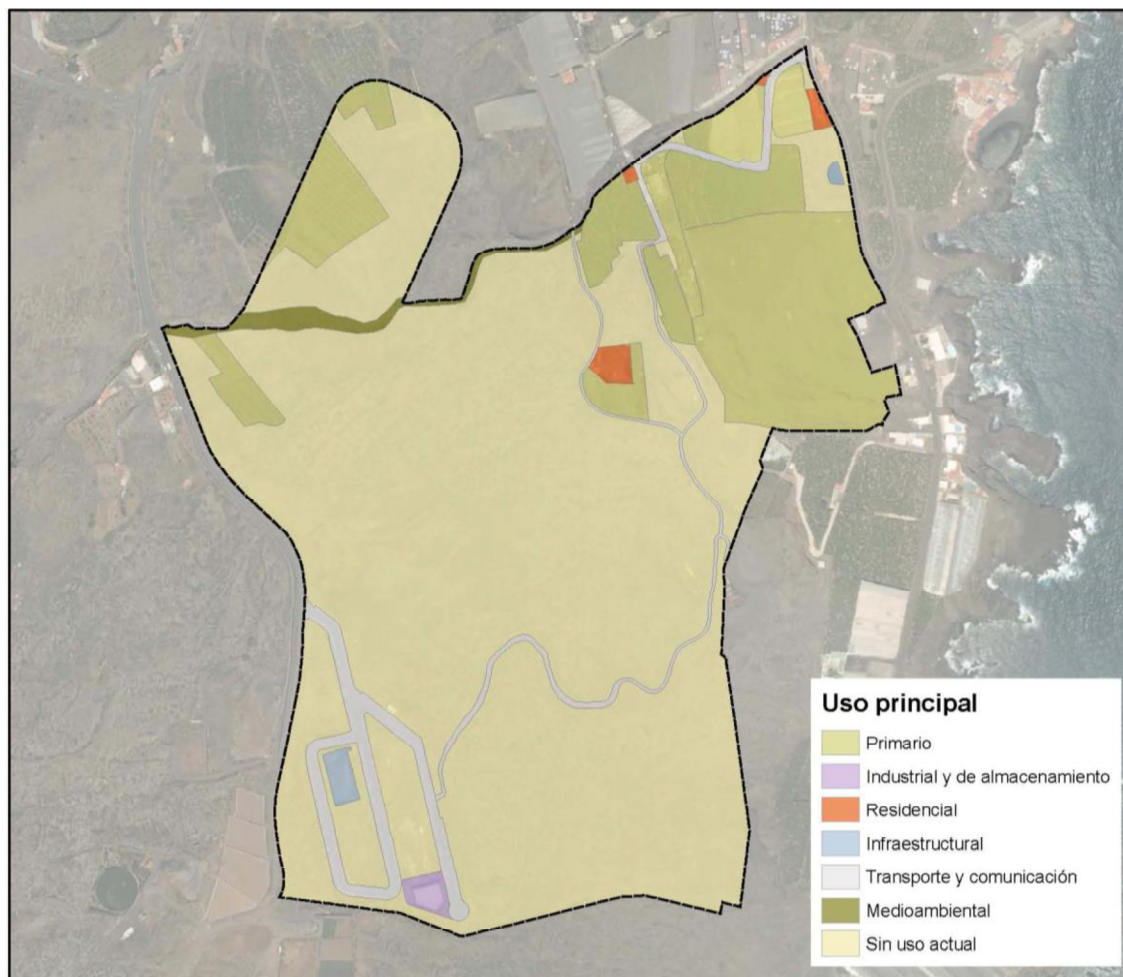


Visión oblicua del ámbito de intervención (Google Earth)

El referido ámbito se caracteriza por la presencia de seis zonas o unidades paisajísticas diferenciadas:

1. Actual polígono industrial de Los Callejones. Ejecutado parcialmente a partir del desarrollo de su correspondiente Plan Parcial. La urbanización no está finalizada y las parcelas están vacantes a excepción de la parcela del Cabildo Insular donde se pretendía implantar la "*Estación Insular de mantenimiento de guaguas*", cuya edificación ha sido ejecutada parcialmente.
2. Zona agrícola intensiva próxima al litoral. Está constituida por fincas destinadas al cultivo de plataneras, dos de ellas con invernaderos, con acceso a partir de camino rural. Consta a su vez una explotación ganadera con varias edificaciones y construcciones existentes. Vinculada a esta actividad primaria se localizan igualmente varias viviendas unifamiliares.
3. Área extractiva. Colindante con la Carretera LP-205 y con el Camino Playa El Pocito se localiza una cantera de áridos (La Barqueta).
4. Barranco de San Blas. Un tramo del cauce del citado barranco forma parte del ámbito de intervención mientras que otro tramo del mismo delimita al norte el perímetro de actuación.

5. Zona agrícola al norte del barranco. Al norte del cauce mencionado constan varias fincas en explotación agraria de plataneras y frutales.
6. Malpaís sin uso actual. El resto de terrenos se corresponden con suelos de malpaís de medianías donde constan ciertos senderos o pistas generadas por el tránsito de vehículos.



Usos actuales (Elaboración propia)

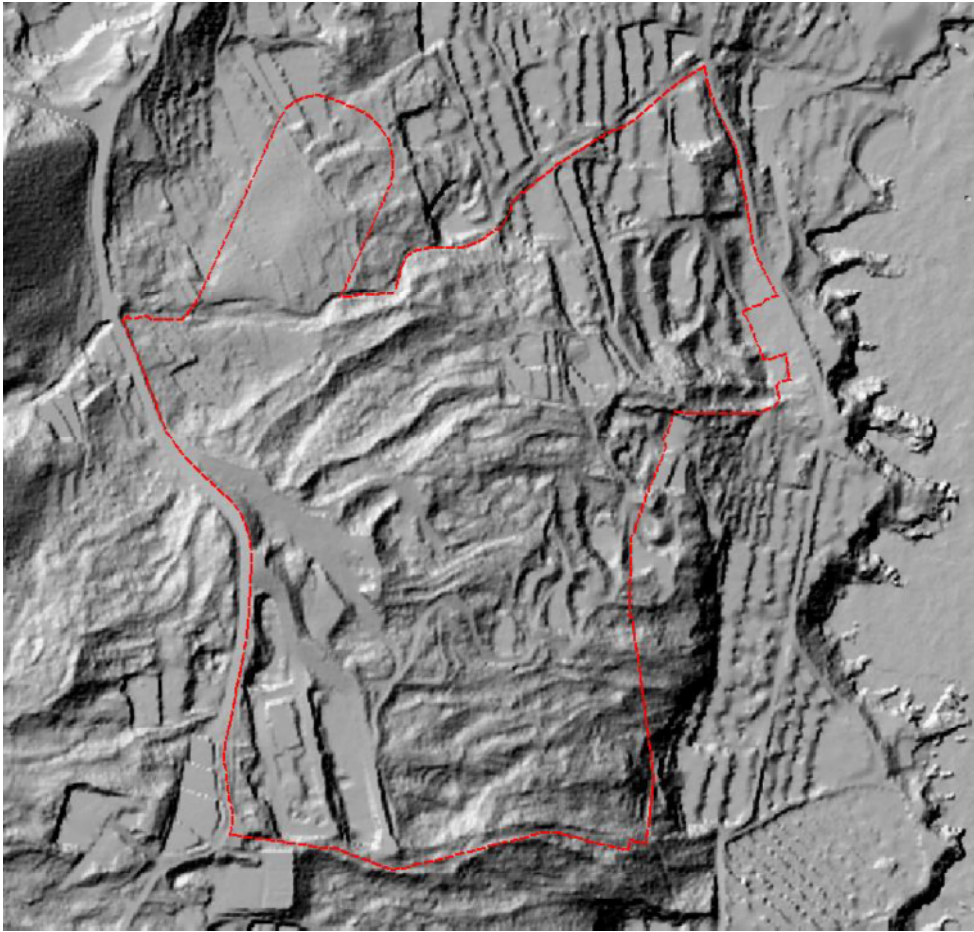
Como se puede comprobar en el siguiente cuadro de superficies, por usos principales, en la situación actual destacan notablemente los terrenos sin uso predeterminado (74,00% del total del ámbito a intervenir), seguidos del uso primario (19,26%) y de transporte y de comunicación (4,32%).

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%
Primario	Agrícola	3.871,65	36.990,90	9,33	76.351,40	19,26
		7.948,06				
		1.736,36				
		4.943,58				
		7.967,31				
		2.340,89				
		2.450,92				
		3.195,39				
		2.536,75				
	Ganadero	3.112,89	3.112,89	0,79		
Extractivo	36.247,61	36.247,61	9,14			
Medioambiental	De conservación ambiental	4.144,57	4.211,82	1,06	4.211,82	1,06
		67,25				
Residencial	Unifamiliar	93,28	2.272,41	0,57	2.272,41	0,57
		600,03				
		195,97				
		1.383,13				
Industrial y de almacenamiento	Almacén	1.471,78	1.471,78	0,37	1.471,78	0,37
Transporte y comunicación	Calle urbana	10.316,24	10.316,24	2,60	17.138,63	4,32
	Camino rural	2.068,91	2.068,91	0,52		
	Sendero	4.753,48	4.753,48	1,20		
Infraestructural	Hidráulica	1.365,68	1.625,94	0,41	1.625,94	0,41
		260,26				
Sin uso actual	Sin uso actual	22.654,99	293.413,53	74,00	293.413,53	74,00
		223,37				
		3.698,13				
		166,76				
		4.544,52				
		6.198,09				
		157.118,20				
		81.704,92				
		8.063,40				
		319,99				
		8.721,16				
		TOTAL ÁMBITO				

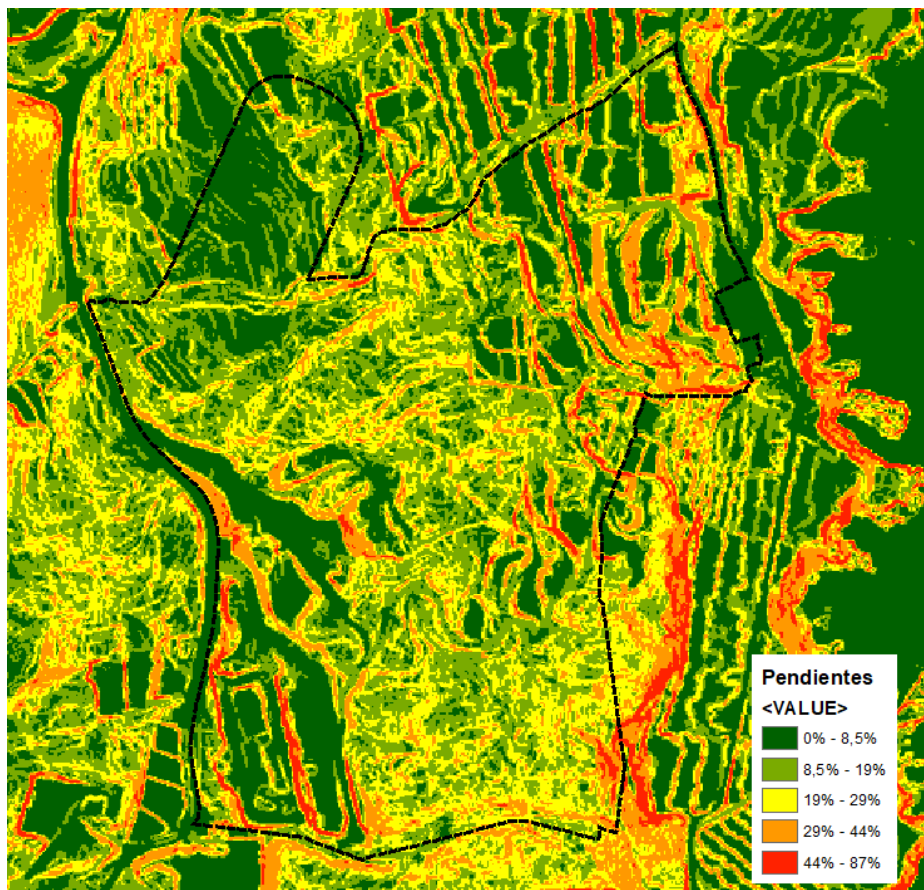
Cuadro de superficies por usos. Situación actual (Elaboración propia)

Una característica del ámbito, que en este caso resulta de especial relevancia a la hora de establecer su ordenación pormenorizada, es su **topografía**.

A partir de un modelo digital del terreno (MDT) se ha realizado un primer análisis sobre las condiciones topográficas del ámbito a intervenir, con dos representaciones gráficas, modelo de sombras (hillshade) y plano de pendientes, las cuales permiten determinar las zonas de mayor complejidad a la hora de abordar el proceso urbanizador en este perímetro concreto.



Modelo de sombras (elaboración propia)



Mapa de pendientes (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 Callejones, 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, 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

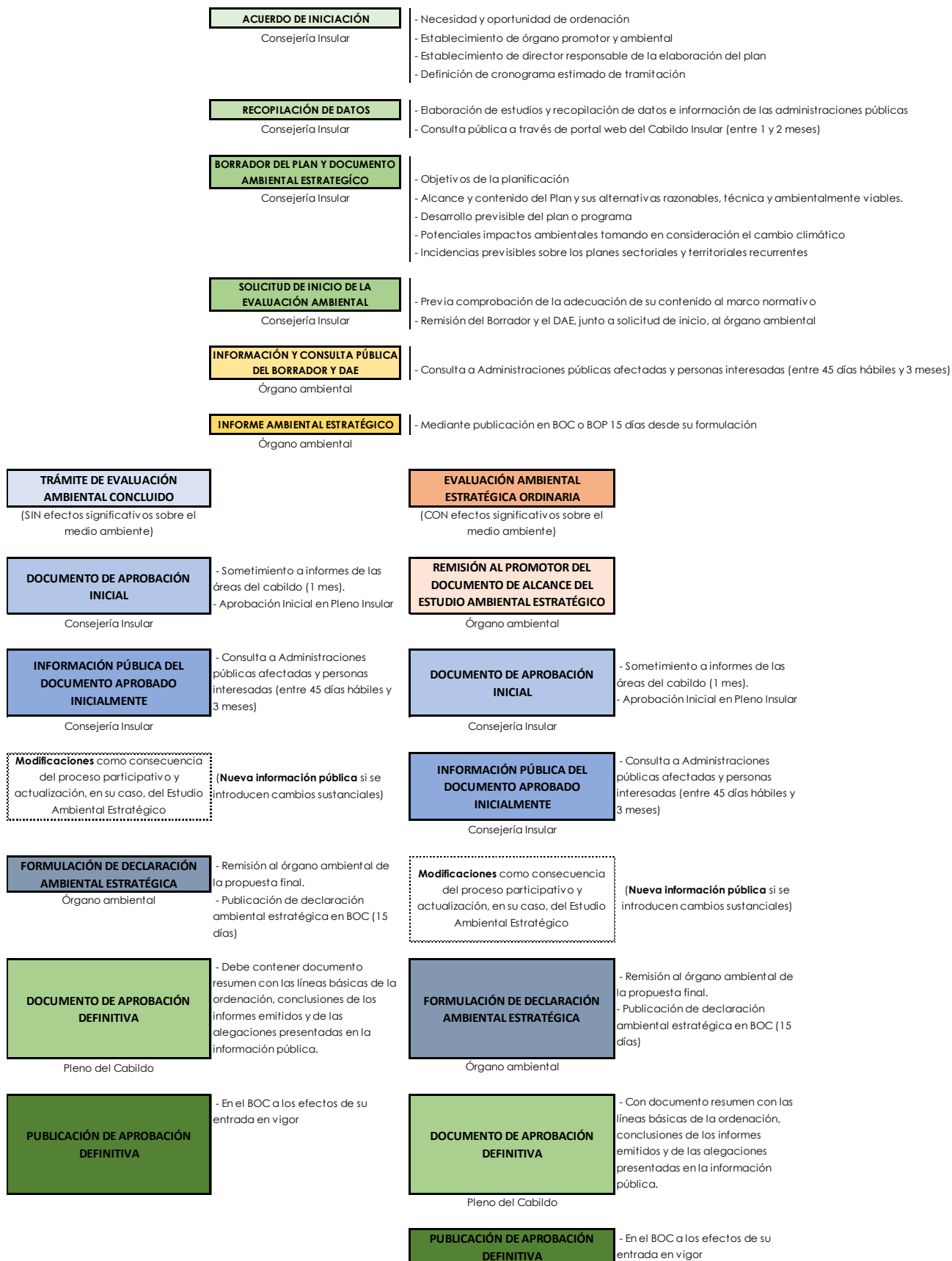
De acuerdo al artículo 165.1 de la LSENPC *"la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos."*

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 nº2 del Plan Insular de Ordenación de La Palma, en el Área de Actividad Económica de Callejones. 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 7 de enero de 2021 hasta el 27 de enero de 2021, sin recibir opinión o alegación alguna al respecto.

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

Estatutal

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

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

J. 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).

K. 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).

L. 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).

M. 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).

N. 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).

O. 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).

P. 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).

- Q. 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.

Estatul

- 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 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 (BOC 13/01/2010).

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 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997).
- E. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y 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).

Costas

- A. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- B. Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

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 se encuentran derogadas por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017. Siguiendo vigentes, por su parte, 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 Villa de Mazo.

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:*

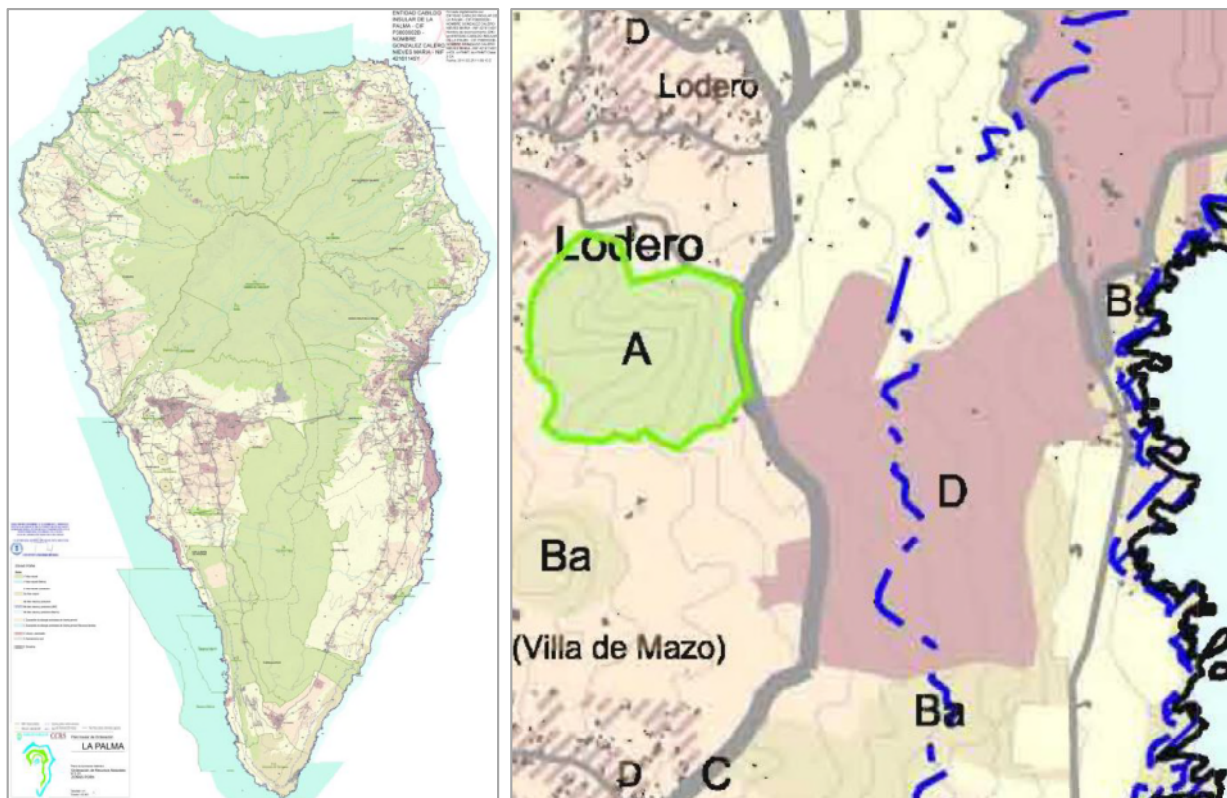
- **Zona Ba.** *Subzona de aptitud natural. Formada por aquella parte de la zona B que alberga valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia o bien que tiene potencialidad para albergarlos. Corresponde a ámbitos rústicos con interés ambiental.*

- **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 basa en la **Zona D** vinculada al Área ESPECIALIZADA 4- Industrial de Callejones. Dicha zona D, es una continuación de la que comprende el Área ESPECIALIZADA 3- Terciaria y Logística del Aeropuerto. Su entorno inmediato se encuentra zonificado por Zonas Ba, Bb y C, asimismo al oeste del ámbito se localiza la Zona A vinculada a la ZEC Montaña de la Centinela. El área especializada 4 se encuentra afectada parcialmente por la Zona de Influencia (500 m.) de Costas.

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.

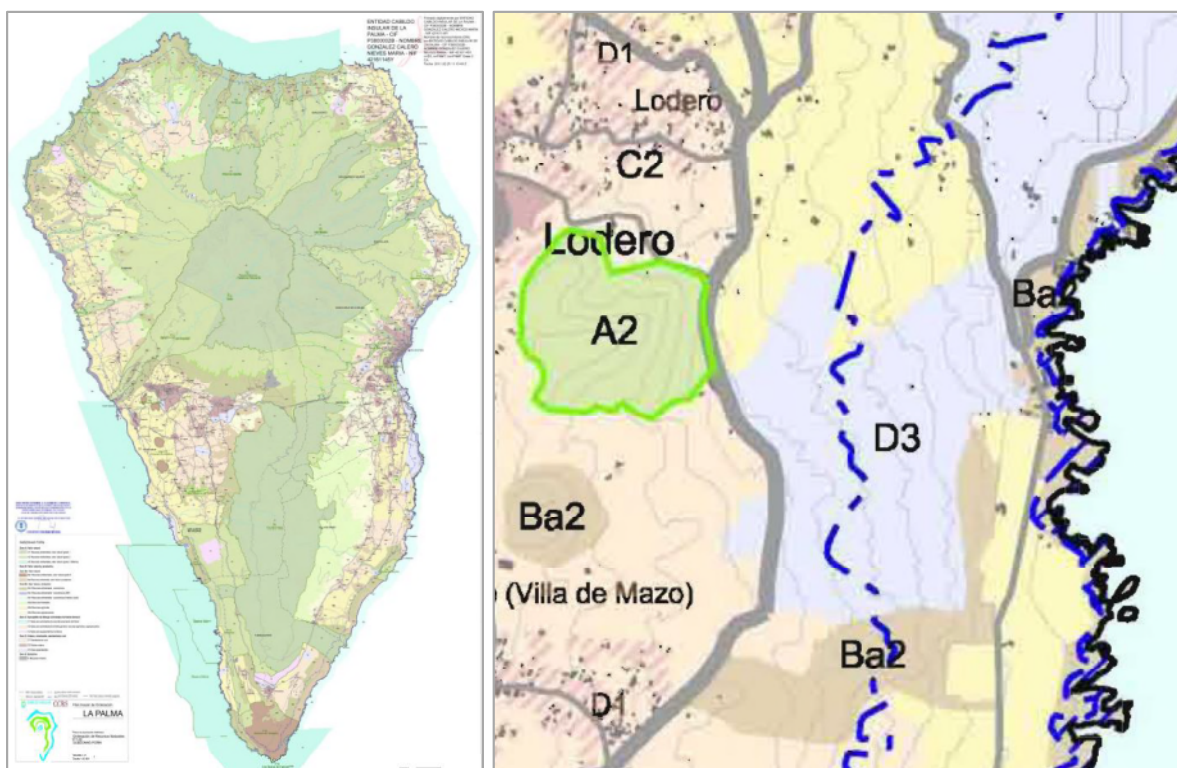
Subzonas D PORN:

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

b) D2. Núcleo urbano. Incluye los ámbitos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo urbano o urbanizable.

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

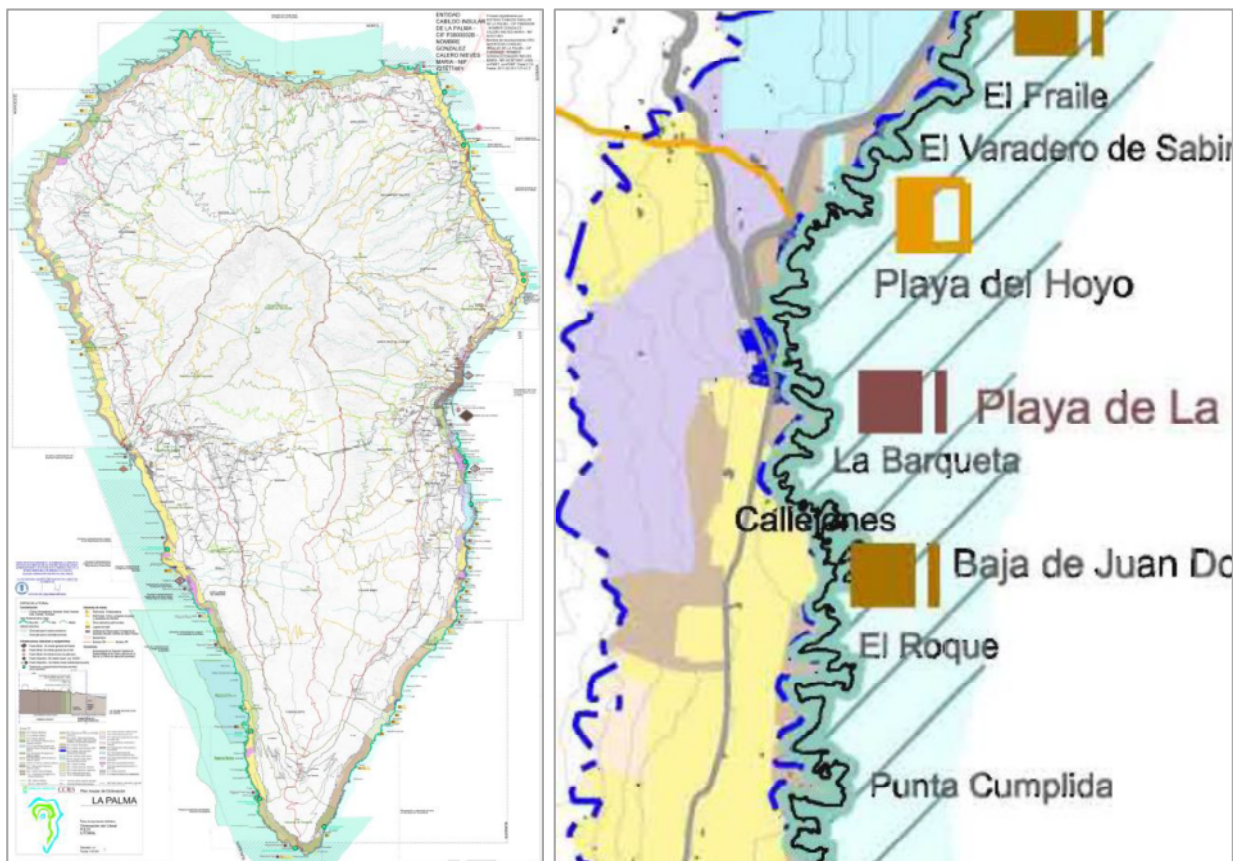
El ámbito de intervención del presente documento, se basa en la **Zona D3** vinculada al Área ESPECIALIZADA 4- Industrial de Callejones. Su entorno inmediato se encuentra zonificado por Zonas Ba2 (interés geomorfológico), Bb3 (interés agrícola intensiva) y C2 (interés agrícola de medianías AIG). La ZEC de la Montaña de la Centinela figura como Zona A2 (Red Natura 2000 terrestre en entorno natural).

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.

En el plano P2.01 de Ordenación del Litoral se reflejan diversas zonas que incidirán en las condiciones de ordenación definidas por el PIOLP.



Plano de "Ordenación del Litoral P.2.01 LITORAL".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

Como se ha comentado con anterioridad parte del ámbito motivo de ordenación se encuentra afectado por la zona de influencia de Costas.

El entorno costero cercano al referido ámbito presenta un valor ambiental Alto, con los siguientes elementos de interés:

- Playa de La Bajita (Según Catálogo de la Consejería de Sanidad)
- Baja de Juan Domínguez como lugar de baño.
- Playa del Hoyo como embarcadero de interés patrimonial.

No obstante, atendiendo a la disposición derogatoria única de la LSENPC, ha de tenerse en cuenta que la citada ordenación del litoral se entiende derogada.

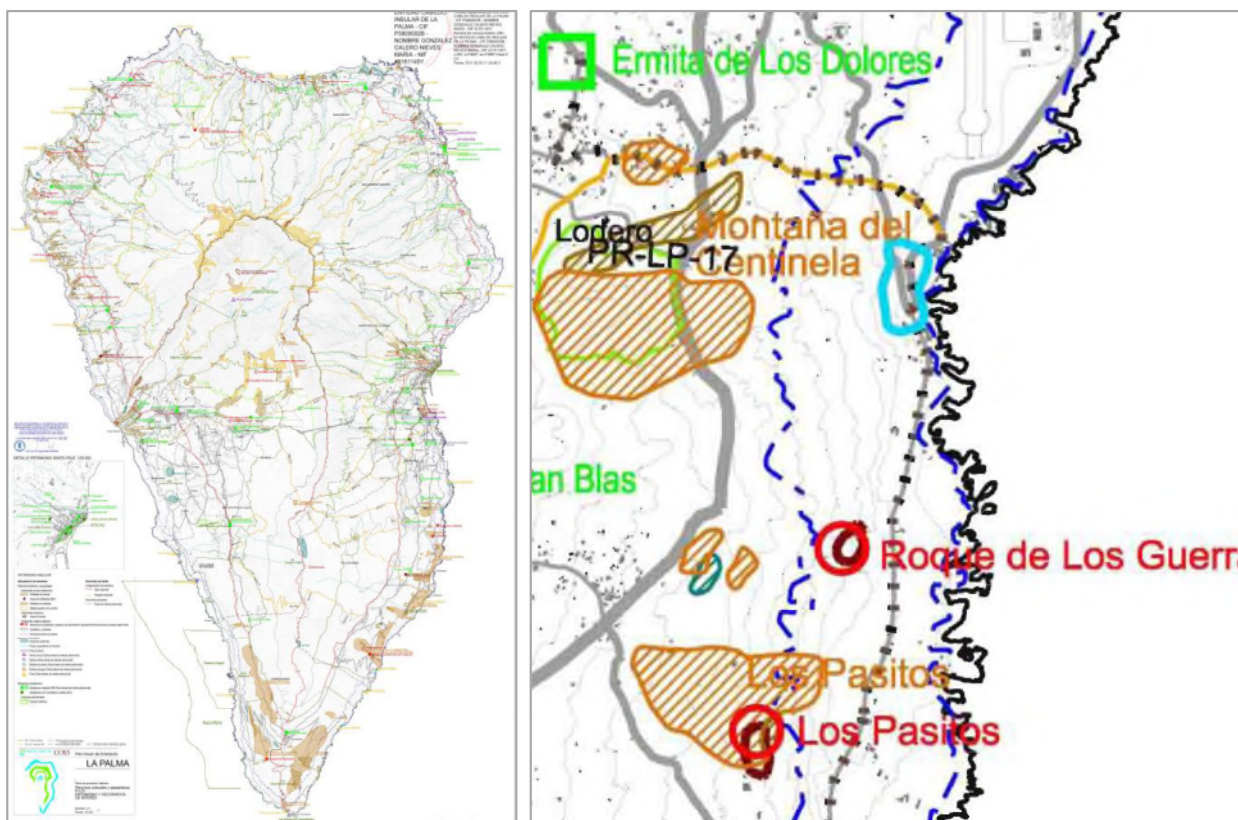
Ordenación de recursos culturales y paisajísticos

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.

En el ámbito de modificación y su entorno inmediato el PIOLP como Patrimonio histórico y arqueológico se detallan los yacimientos de tipo habitacional, **poblados de cabañas y de cuevas** de la Montaña de la Centinela (o Montaña del Centinela). Asimismo habrá que tener en consideración la **Estación de grabados rupestre o petroglifos** "Roque de Los Guerra" situada colindante al sur del ámbito.

Como patrimonio etnográfico se localiza junto al entorno costero, un **pozo y secadero de chochos** como actividad primaria propia de la cultura palmera.

El Camino Playa El Pocito queda calificado como **ruta de interés patrimonial**.



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

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

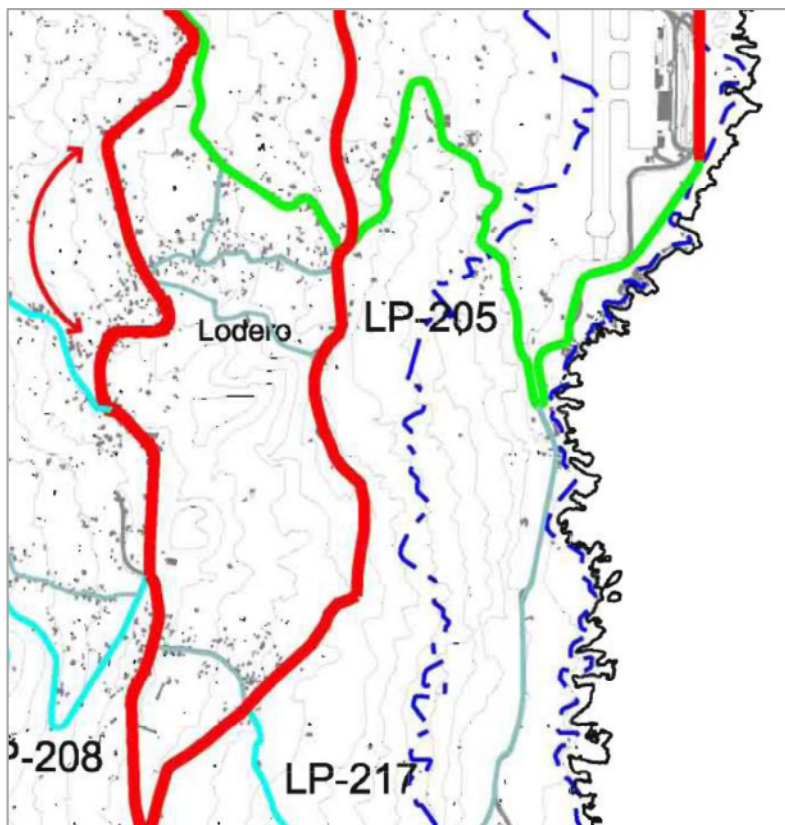
4- Gestión de residuos”

Del sistema de infraestructuras aeroportuarias, cabe reincidir en la cercanía del ámbito con el Aeropuerto de La Palma y su fuerte vinculación a dicha infraestructura, como espacio capaz de albergar ciertas actividades complementarias y logísticas del propio aeródromo. Por otra parte, la ordenación estará condicionada al cumplimiento de las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas de dicho aeropuerto y de sus instalaciones radioeléctricas asociadas sobre los terrenos que se encuentran bajo su proyección ortogonal.

En referencia al sistema de infraestructuras portuarias o marítimas el PIOLP señala como instalación náutica existente, el embarcadero del Varadero.

Como sistema de transporte, el plan insular contempla el **intercambiador modal existente** situado en el aeropuerto.

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.:



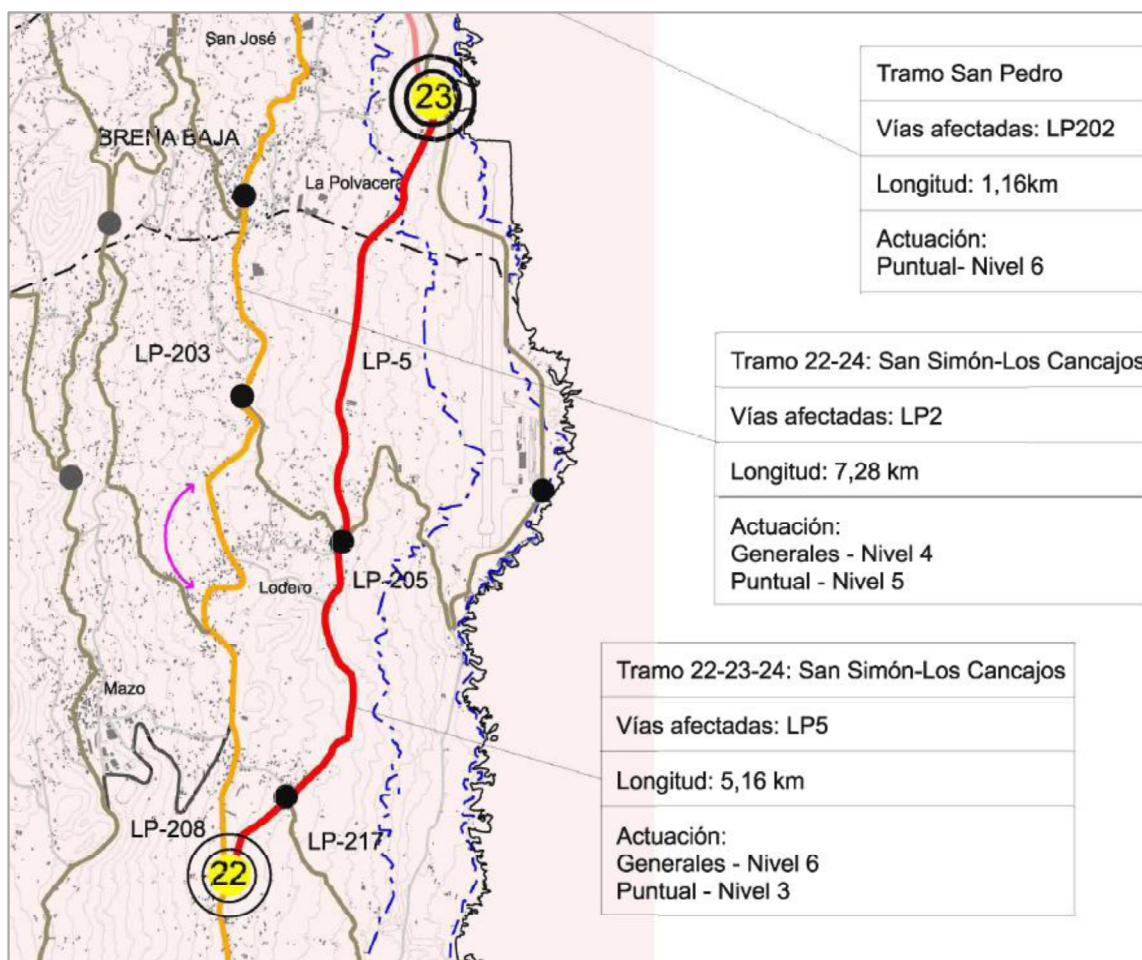
Extracto del Plano de "Sistemas de infraestructuras y equipamiento
P.4.02a SISTEMA VIARIO. JERARQUIA DE LA RED VIARIA".
Plan Insular de Ordenación de La Palma

- 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 la actual Pista/Camino "Enlace Curva La Morrono Carretera Aeropuerto" que tras la actuación de ampliación de calzada prevista pasará a formar parte de la LP-5.
- 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 Aeropuerto LP-205.
- 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 el Camino Playa El Pocito.

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.
- o Nivel 2: De **acondicionamiento**, sin grandes variaciones en el trazado actual, pudiendo incluir modificaciones puntuales del trazado. Se incluye el acondicionamiento paisajístico.

- o 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,
- o 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.
- o 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.
- o 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 22-23-24 De San Simón al acceso a Los Cancajos por LP-5"

El nuevo trazado se dispone con la finalidad de garantizar el doble acceso al aeropuerto y liberar el tránsito a través del mismo. La construcción de este tramo, significa la especialización aeroportuaria de la actual vía de acceso, así como la definición de un ámbito claramente diferenciado, del cual se quieren excluir usos no directamente vinculados a los servicios del aeropuerto. La actuación es de nuevo trazado, nivel 6, con 2 carriles por dirección y bandas laterales, hasta el punto 23, donde enlaza con la vía actual que precisará de obras de ampliación de calzada, nivel 3, manteniendo la sección antes citada, y garantizando la conexión directa entre puerto y aeropuerto con carriles especializados para el transporte público.

*El nuevo trazado se justifica por la necesidad de mejorar los accesos al aeropuerto y **a las nuevas áreas estratégicas previstas por el Plan Insular para el servicio del mismo.** El Plan Insular garantiza a través de esta vía **el acceso a las áreas especializadas** y al resto de la Isla sin interferir con las vías de acceso del sistema de transporte aéreo. Esta actuación se considera esencial para garantizar la función estratégica territorial del ámbito aeroportuario y su entorno."*

Del sistema de energía y telecomunicaciones previsto por el PIOLP, a parte del Parque Eólico vinculado al aeropuerto, 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.

Analizando el plano de ordenación del PIOLP, referido a dicho Sistema Hidrológico, en el entorno de Callejones no se detectan infraestructuras hidrológicas que incidan en la ordenación a establecer.

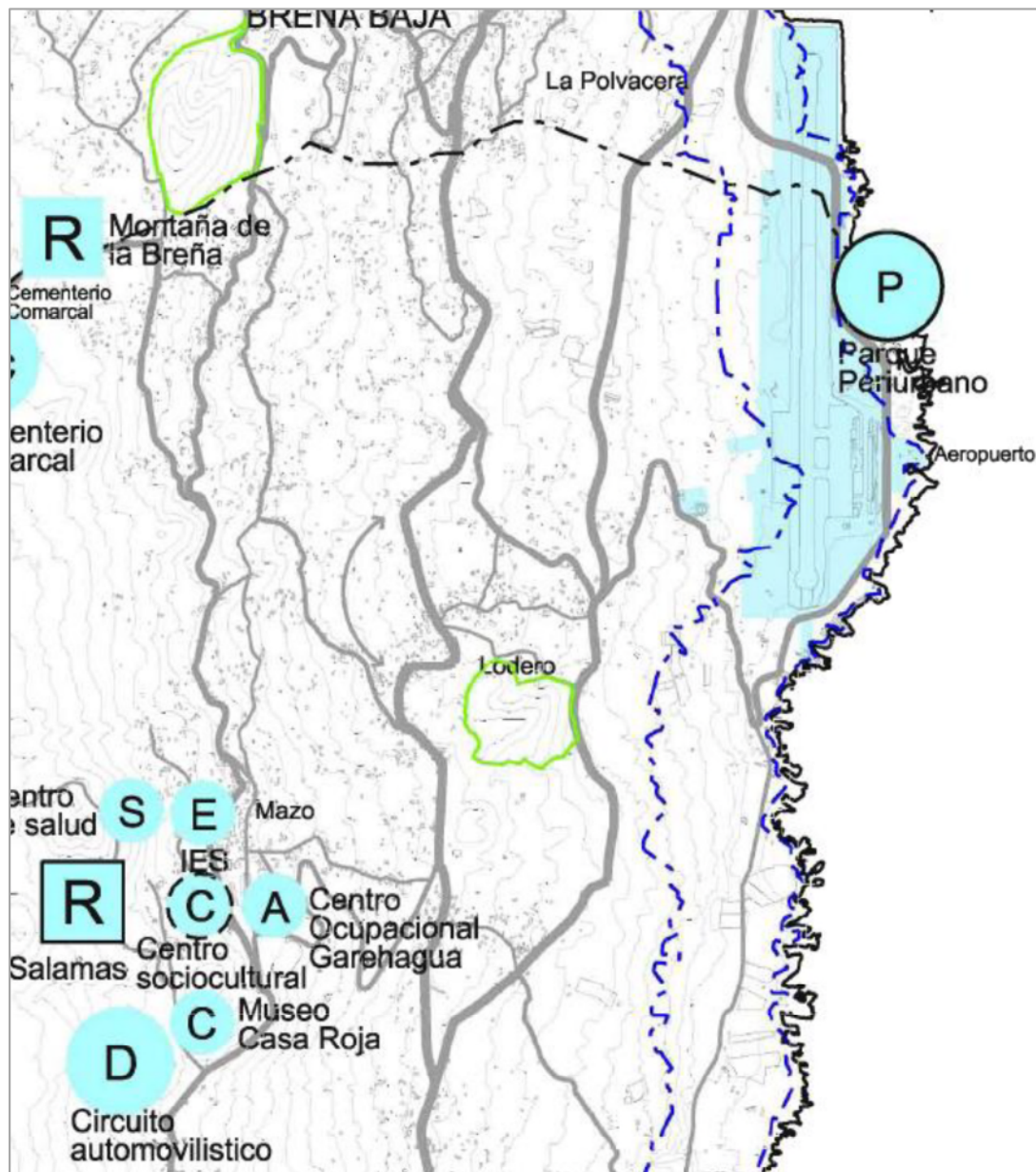
Del sistema de residuos previsto por el PIOLP, a parte del Punto Limpio previsto en Breña Baja, no se detectan infraestructuras que tengan incidencia en la ordenación del ámbito motivo de análisis.

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 cercano de Callejones no se contemplan equipamientos o dotaciones de carácter insular. Las más cercanas son las localizadas en el aeropuerto (Parque Periurbano) así como las dotaciones previstas en el núcleo de Mazo.



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 Callejones, 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, colindantes o cercanos al mismo cabe destacar:

A2.3 Red Natura 2000 terrestre en entorno natural

ZEC 155_LP Montaña de la Centinela

Ba2.1 Interés Geomorfológico: incluye tramos de costa con acantilados, barrancos, áreas con pendientes superiores al 50%, conos volcánicos y coladas recientes, todos ellos no incluidos en anteriores zonas.

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, colindante al mismo, tanto por el norte como por el sur, se localizan **Zonas Bb3.1 de Interés Agrícola intensiva**. Tal y como expresa la Memoria de ordenación del PIOLP, la franja de actividad agrícola intensiva en la zona este insular es más reducida debido a la reserva de suelo para instalaciones de interés insular (aeropuerto, zona industrial) y la protección de áreas de interés ambiental.

Sistema Urbano y Asentamientos Rurales

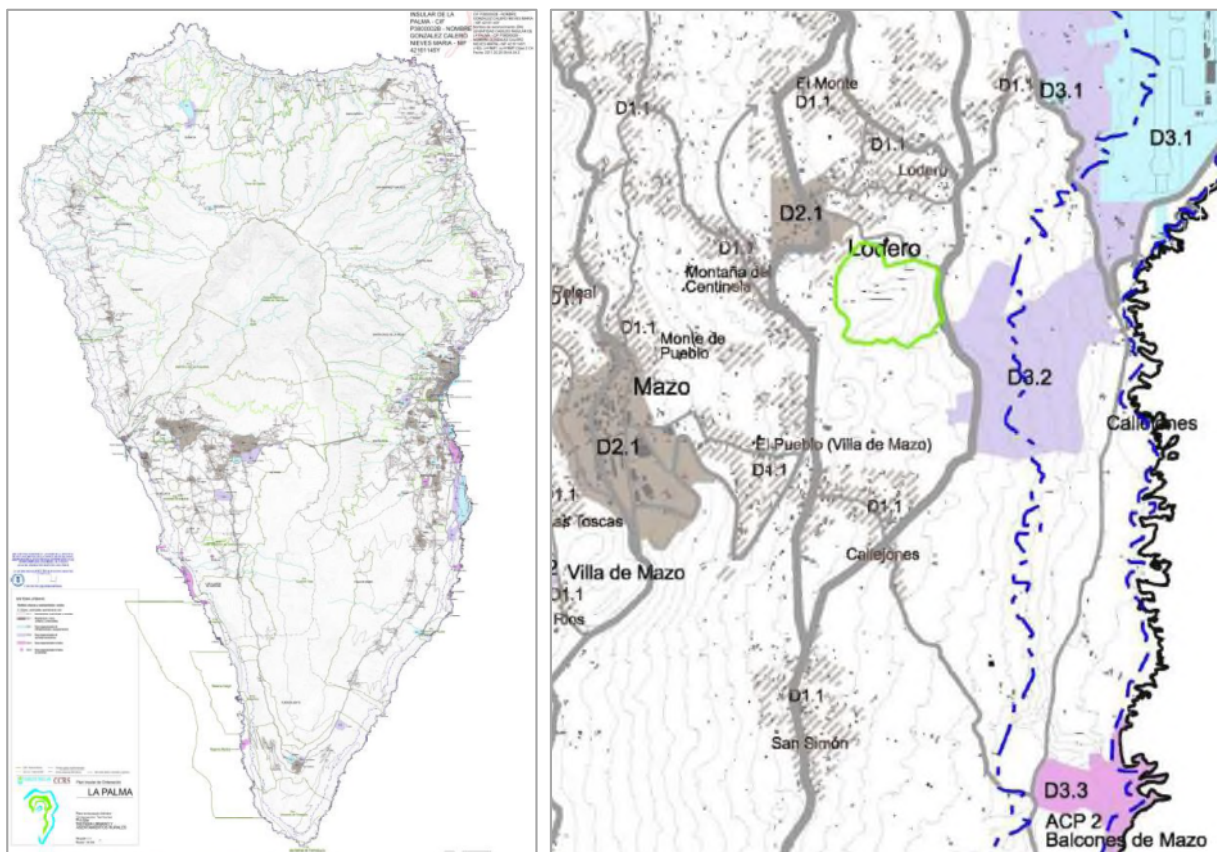
El sistema urbano del PIOLP es aquel constituido "por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas. "

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

- *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.*

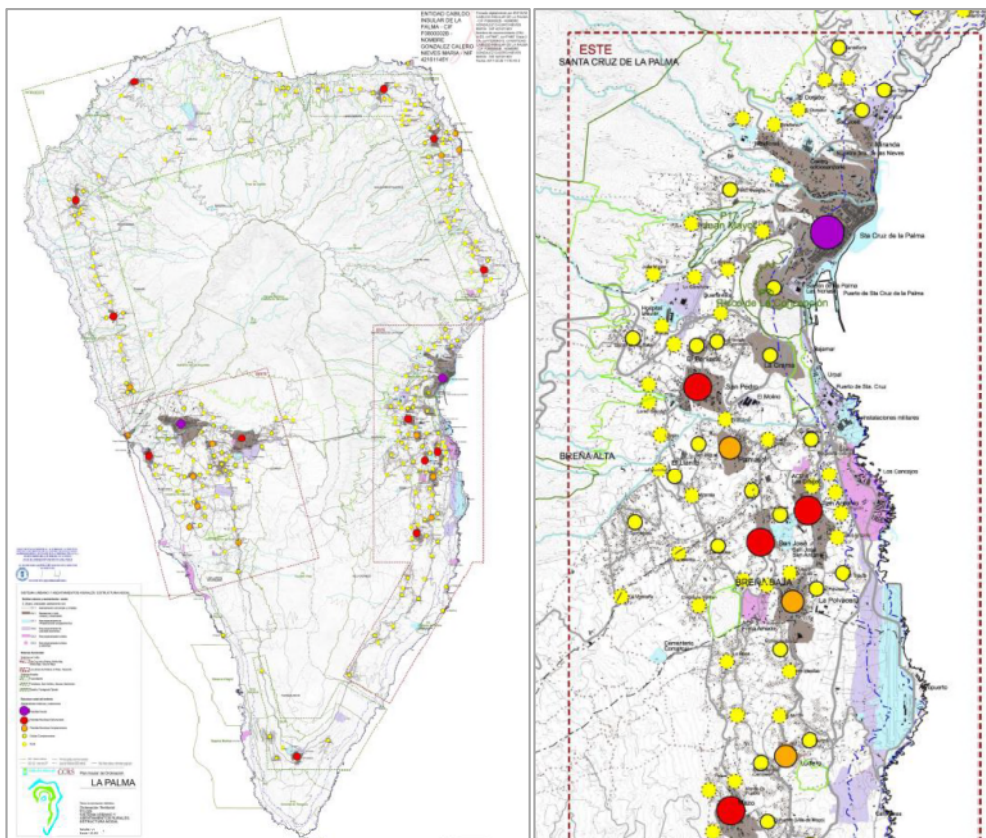
El ámbito motivo de modificación se basa en la zona **D3.2** Área especializada en actividad económica "4- Industrial de Callejones".

Al norte del ámbito se localiza la infraestructura aeroportuaria junto al área especializada terciaria y logística vinculada a la misma. Los núcleos poblacionales se localizan al oeste del ámbito, con el núcleo de Mazo como cabecera, junto al núcleo de Loderu y las entidades poblacionales y rurales de su entorno como enclaves complementarios.



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:

“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 al 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 constanding 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).

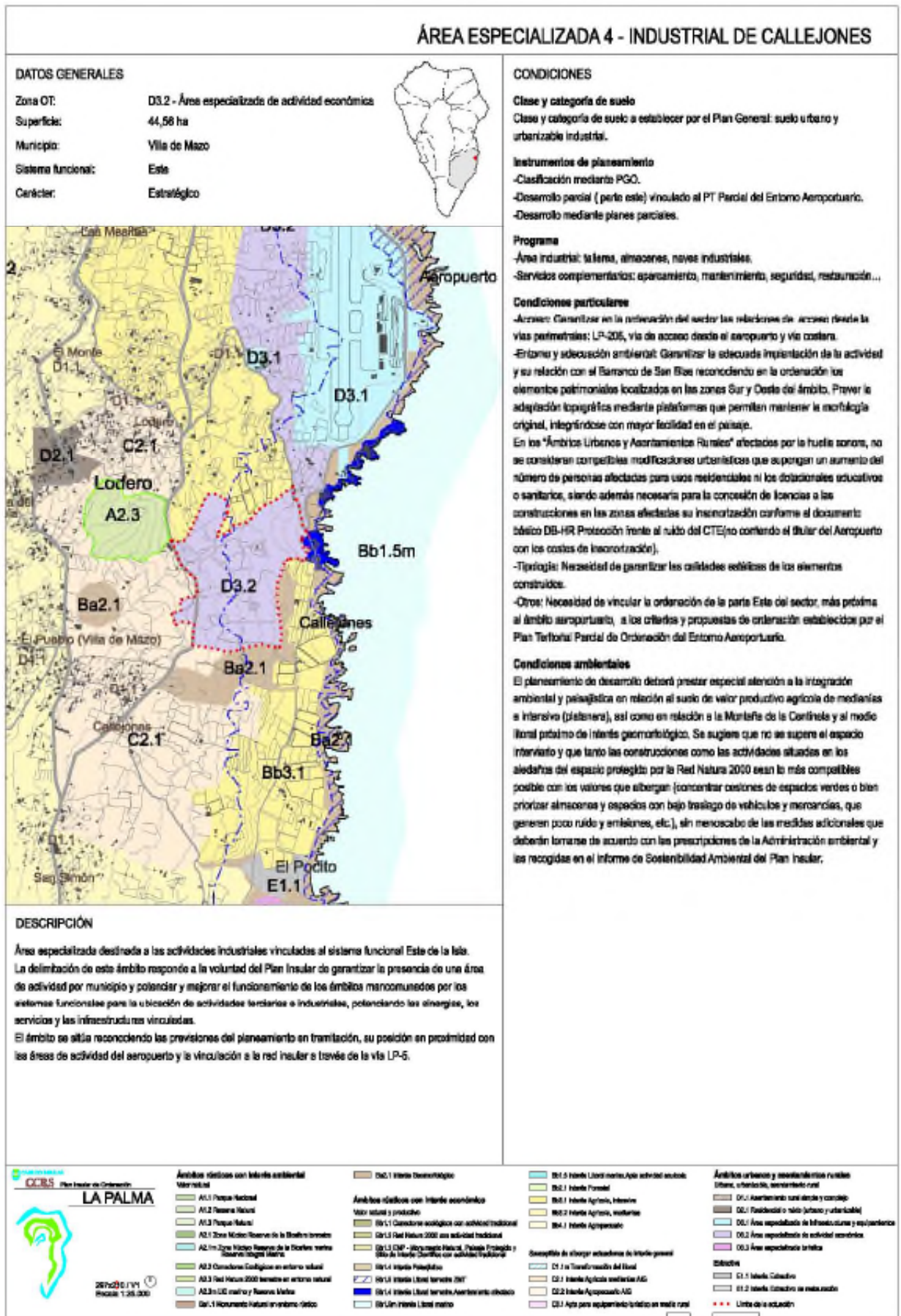
e) La ordenación de nuevas áreas de actividad económica contendrá la previsión de infraestructura de producción energética, ya sea con placas solares, geotermia u otros medios, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo. (Medida reductora).

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-4 Industrial de Callejones** es la siguiente:



“DESCRIPCIÓN:

Área especializada destinada a las actividades industriales vinculadas al sistema funcional Este de la isla. La delimitación de este ámbito responde a la voluntad del Plan Insular de garantizar la presencia de un área de actividad por municipio y potenciar y mejorar el funcionamiento de los ámbitos mancomunados por los sistemas funcionales para la ubicación de actividades terciarias e industriales, potenciando las sinergias, los servicios y las infraestructuras vinculadas.

El ámbito se sitúa reconociendo las previsiones del planeamiento en tramitación, su posición en proximidad con las áreas de actividad del aeropuerto y la vinculación a la red insular a través de la vía LP-5.

CONDICIONES:

Clase y categoría de suelo

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

Instrumentos de planeamiento

- Clasificación mediante PGO
- Desarrollo parcial (parte este) vinculado al PT Parcial del Entorno Aeroportuario
- Desarrollo mediante planes parciales

Programa

- Área industrial: talleres, almacenes, naves industriales
- Servicios complementarios: aparcamiento, mantenimiento, seguridad, restauración...

Condiciones particulares

- Acceso: Garantizar en la ordenación del sector las relaciones de acceso desde las vías perimetrales: LP-205, vía de acceso desde el aeropuerto y vía costera.
- Entorno y adecuación ambiental: Garantizar la adecuada implantación de la actividad y su relación con el Barranco de San Blas reconociendo en la ordenación los elementos patrimoniales localizados en las zonas Sur y Oeste del ámbito. Prever la adaptación topográfica mediante plataformas que permitan mantener la morfología original, integrándose con mayor facilidad en el paisaje.

En los “Ámbitos Urbanos y Asentamientos Rurales” afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria para la concesión de licencias a las construcciones en las zonas afectadas su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE (no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de insonorización).

- Tipología: Necesidad de garantizar las calidades estéticas de los elementos construidos.
- Otros: Necesidad de vincular la ordenación de la parte Este del sector, más próxima al ámbito aeroportuario, a los criterios y propuestas de ordenación establecidos por el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Entorno Aeroportuario.

Condiciones ambientales

El planeamiento de desarrollo deberá prestar especial atención a la integración ambiental y paisajística en relación al suelo de valor productivo agrícola de medianías e intensivo (plataneras), así como en relación a la Montaña de la Centinela y al medio litoral próximo de interés geomorfológico. Se sugiere que no se supere el espacio interviniendo y que tanto las construcciones como las actividades situadas en los alrededores del espacio protegido por la Red Natura 2000 sean lo más compatibles posible con los valores que albergan (concentrar cesiones de espacios verdes o bien priorizar almacenes y espacios con bajo trasiego de vehículos y mercancías, que generen poco ruido y emisiones, etc.), 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

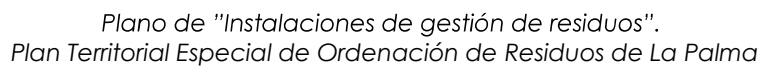
El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, en adelante PTEORLP, se aprueba definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2015, publicado en BOC nº99 de 26 de mayo de 2015.

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.



Las instalaciones de gestión de residuos más cercanas son:

CA-1 Complejo Ambiental de Los Morenos
PL-4 Punto Limpio de Breña Baja

10.3.3. Plan Hidrológico Insular de La Palma

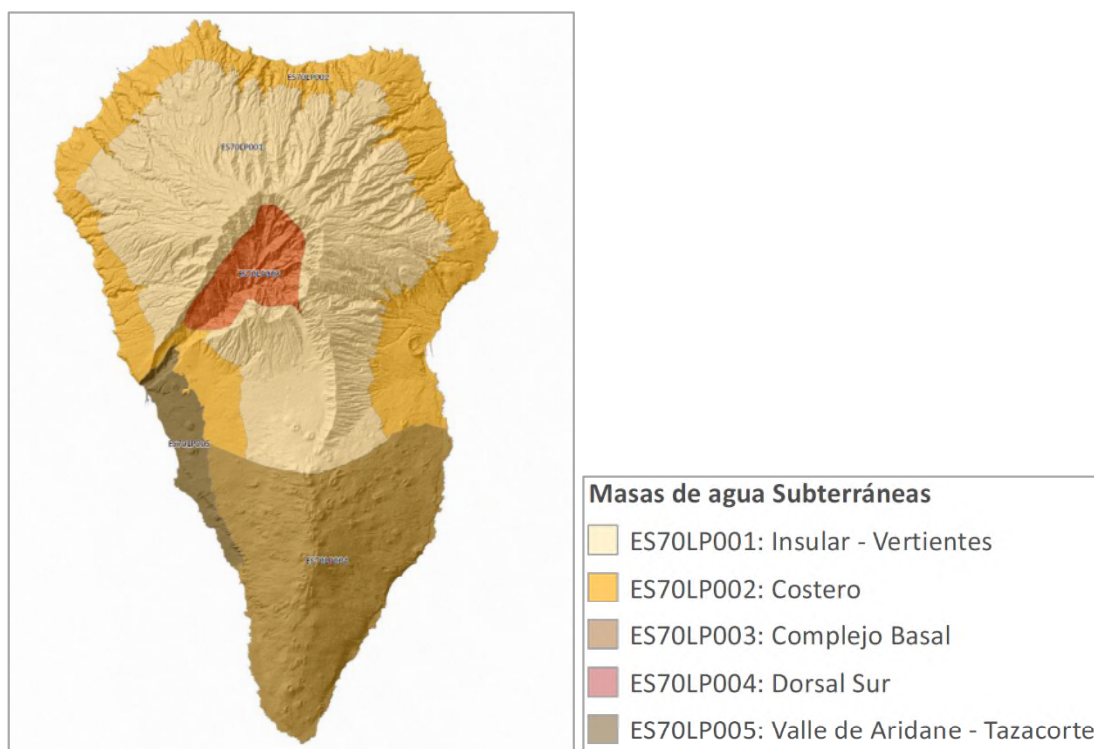
El vigente Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo (2015-2021) se aprueba definitivamente mediante Decreto 169/2018 de 26 de noviembre de 2018, publicado en el BOC nº237 del 07 de diciembre de 2018.

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.”

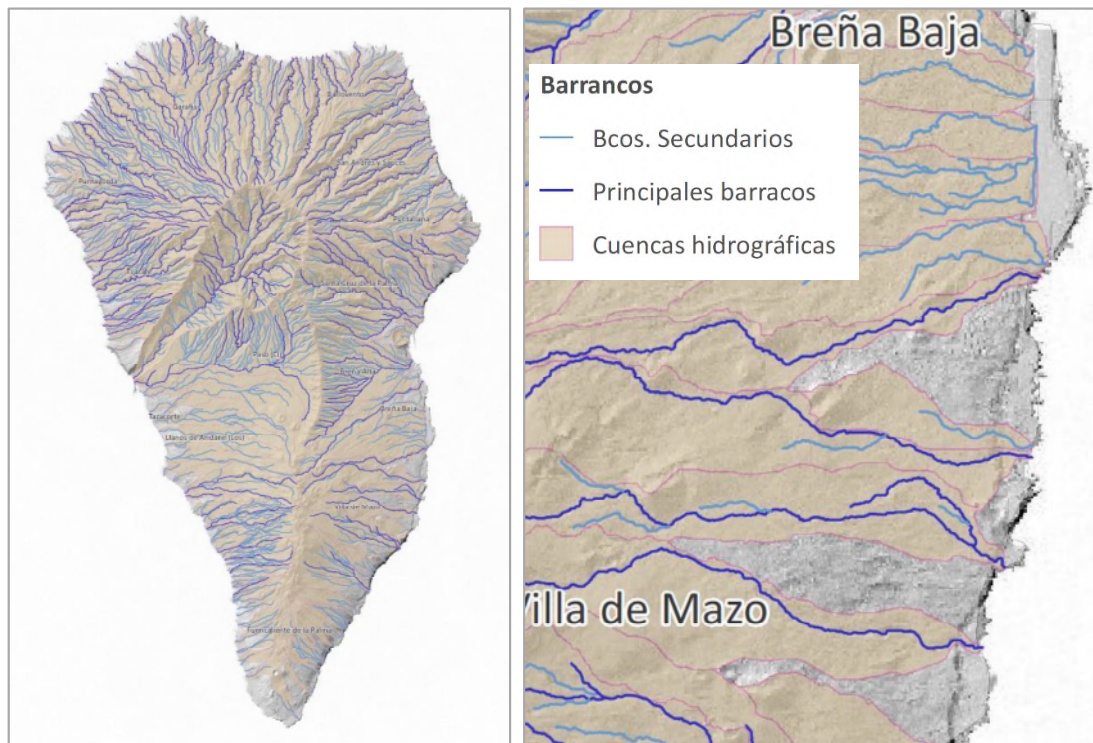
Masas de agua subterránea

El ámbito motivo de estudio se localiza en Masa de agua subterránea “Dorsal Sur (ES70LP004)”.

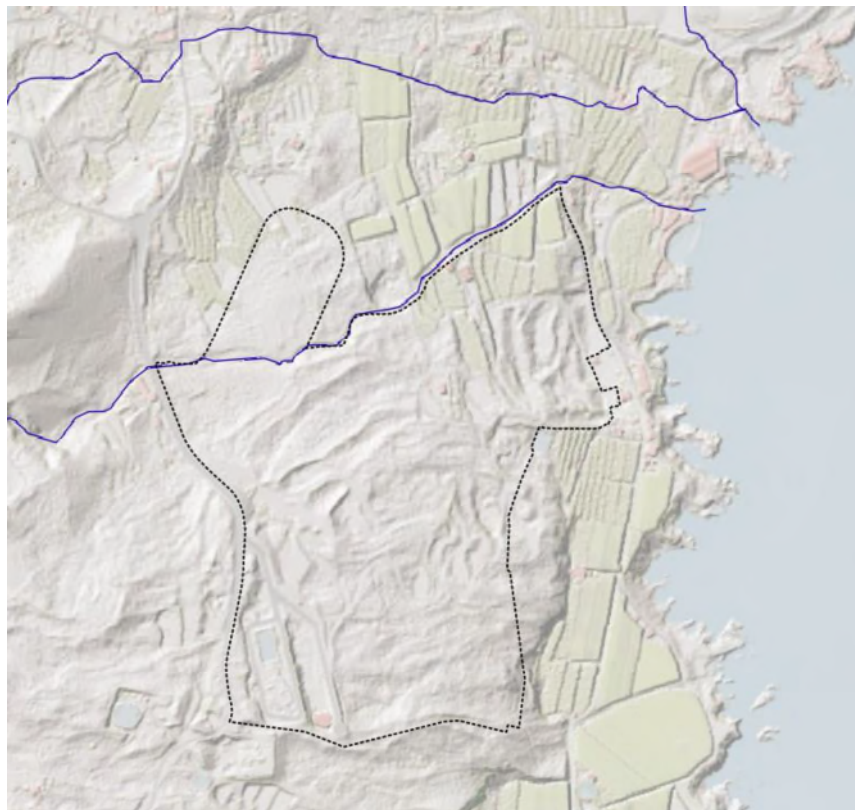


Plano de “Masas de agua Subterráneas”.
Plan Hidrológico Insular de La Palma de segundo ciclo (2015-2021)

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, concretamente el **Barranco de San Blas**, el cual desemboca en la Playa de la Bajita del propio municipio de Villa de Mazo.

Infraestructuras e instalaciones

No se han detectado infraestructuras o instalaciones hidráulicas de carácter insular, ya sean existentes o propuestas, en el ámbito motivo de modificación o en su entorno cercano.

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.

- **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.

- **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.

- **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**.

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 de la Villa de Mazo (1991)**

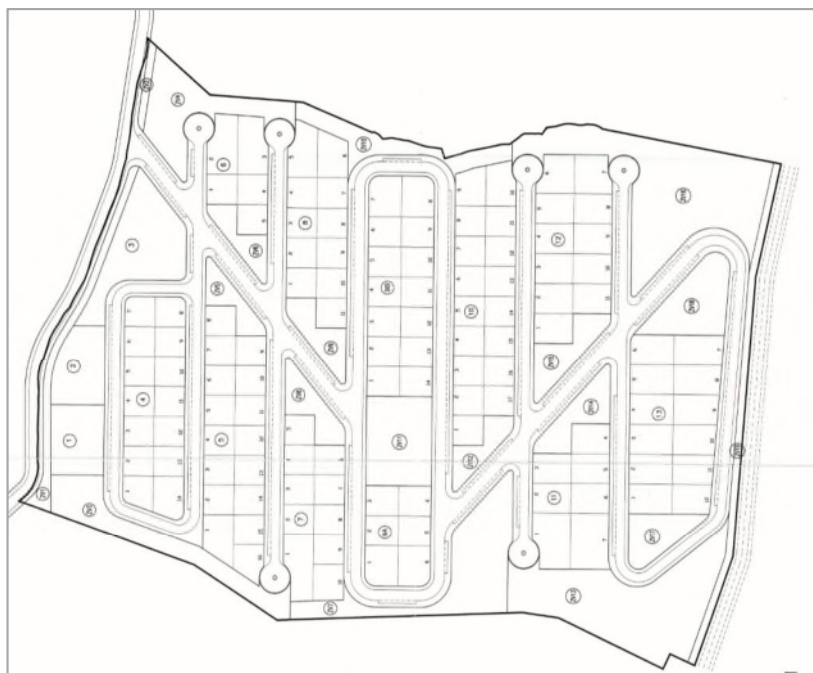
A partir de anuncio en el BOC nº040 de fecha 29 de marzo de 1991, se publica Orden de 13 de marzo de 1991, por la que se toma conocimiento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo, tras subsanar los reparos expresados en Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 25 de julio de 1990.

En dicho instrumento se clasifica, parte del ámbito motivo de modificación, como Suelo Urbanizable Programado de carácter industrial ("Los Callejones") constando una nueva área de desarrollo prevista de 14,60 Has a gestionar por el Cabildo Insular.

- **Plan Parcial de Ordenación Los Callejones (1999)**

Mediante anuncio en el BOC nº104 de fecha 04 de agosto de 1999, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 08 de junio de 1999 relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Los Callejones.

El mencionado Plan Parcial que ordenaba el Sector de Suelo Urbanizable Programado de carácter industrial fue redactado por la entidad pública mercantil "GESTUR Tenerife, S.A." por encargo del Cabildo Insular de La Palma. Fue aprobado por el Ayuntamiento, en Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el 31 de julio de 1998, tras quedar subsanadas las deficiencias declaradas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Su aprobación definitiva se corresponde con la señalada en el primer párrafo de este apartado.



*Plano de ordenación parcelaria,
Plan Parcial Industrial "Los Callejones"*

- Aprobación del Proyecto de urbanización del Plan Parcial Los Callejones.

La primera fase del Proyecto de urbanización del citado Plan Parcial se aprueba mediante Decreto de Alcaldía nº811 de fecha 12 de julio de 2000, mientras que las fases segunda y tercera se aprueban por Decreto de Alcaldía nº863 de fecha 31 de julio de 2000. Según la información recabada, las obras de urbanización se iniciaron en 2002 y cesaron en 2006, no llegando a ser recibidas por parte del Ayuntamiento.

De acuerdo al artículo 46 de la LSENPC, el suelo urbano engloba los terrenos transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica **en condiciones de pleno servicio** tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. Igualmente son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido **efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones**.

La recepción definitiva de las obras de urbanización debe ser hecha de manera expresa por parte del Ayuntamiento (art. 146 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en adelante RGEPC). En su defecto, solo se admite una recepción tácita como excepción en supuestos excepcionales, ya sea mediante la realización por parte de la administración municipal de hechos inequívocos o concluyentes que lo acrediten o en los supuestos en que haya mediado requerimiento de los promotores a la administración para que recepcione la obra.

En el caso que nos ocupa, dicha recepción expresa no se ha producido y previsiblemente tampoco se han constatados hechos que puedan dar lugar a una recepción tácita.

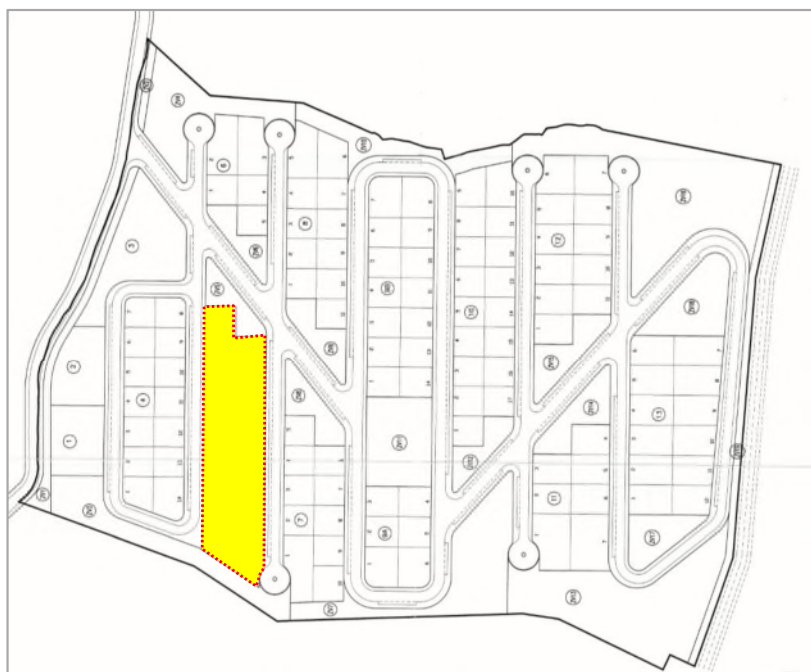
Aunque la urbanización ejecutada contara con los servicios mínimos que requiere el citado artículo 46 para tener la consideración de suelo urbano, los mismos no se

encuentran actualmente en condiciones de pleno de servicio, por lo que se estima que la clasificación de dichos terrenos sigue siendo urbanizable ordenado.

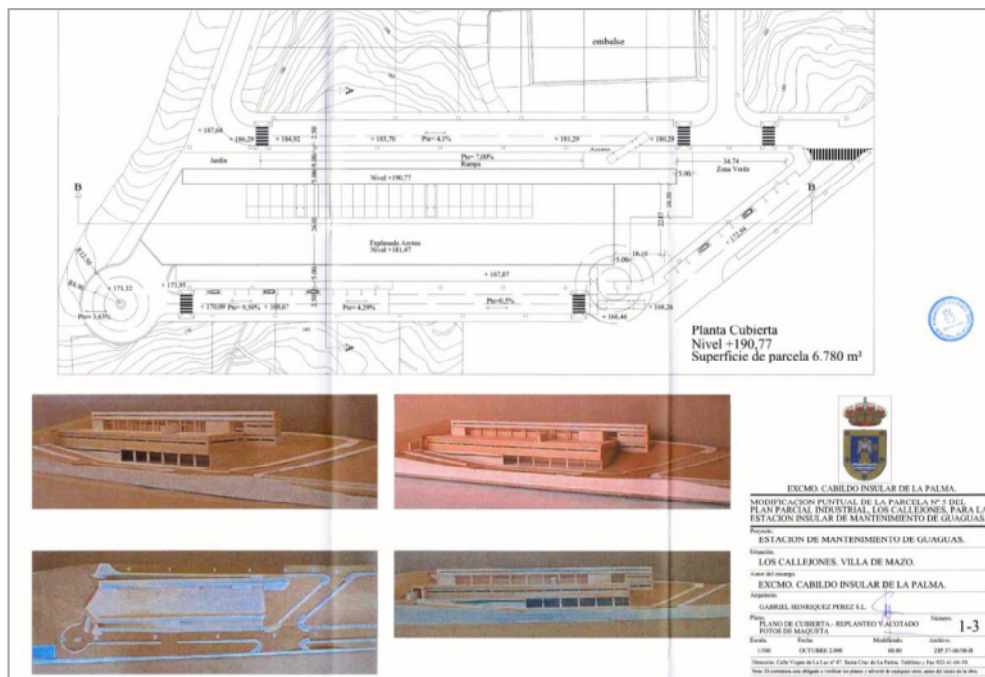
- Modificación del Plan Parcial de Ordenación Los Callejones (2001)

Mediante anuncio en el BOP de Sta. Cruz de Tenerife nº062 de fecha 23 de mayo de 2001, se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva de Modificación puntual del Plan Parcial "Polígono Industrial Los Callejones", en lo referente a su parcela nº5, adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, el día 26 de abril de 2001.

La referida modificación puntual, promovida por el Cabildo Insular, tenía por objeto alterar los parámetros de altura, ocupación y rasante aplicables por el Plan Parcial a la parcela nº5, una vez redactado proyecto básico para la "Estación Insular de mantenimiento de guaguas", con la finalidad de conseguir una mejor integración ambiental y funcional en el paisaje, para el concepto de edificio que se planteaba.



Ubicación parcela nº5 del Plan Parcial Los Callejones



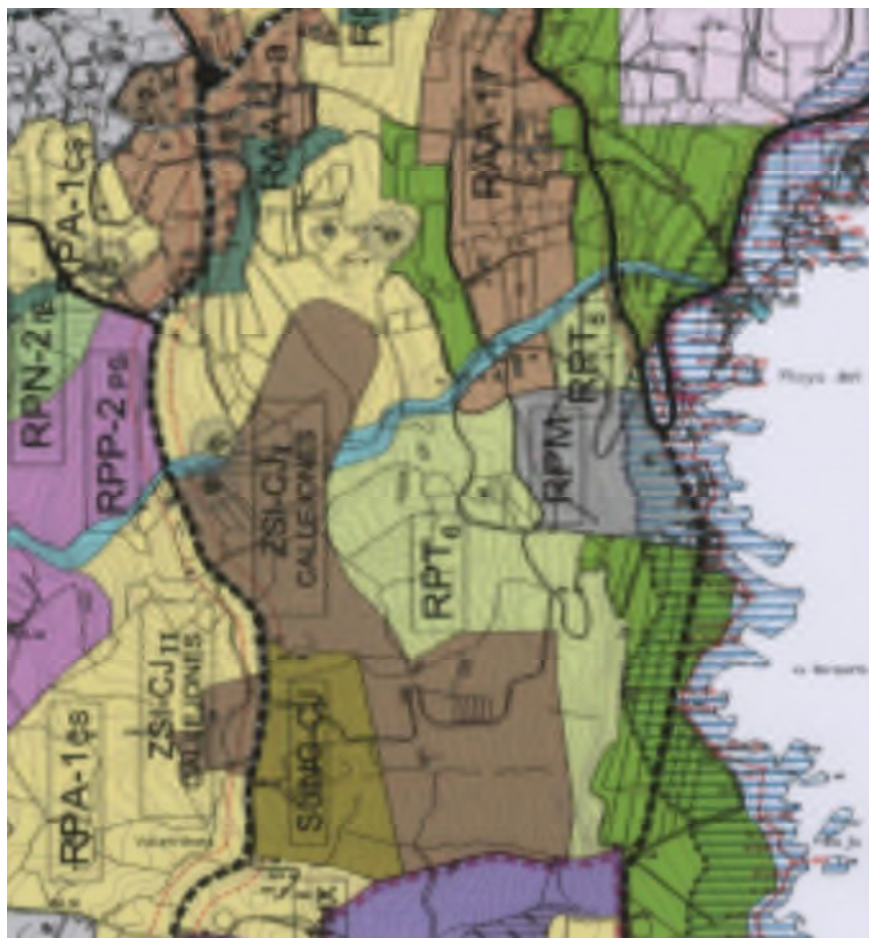
Plano de Ordenación, Modificación Puntual del Plan Parcial Los Callejones

- Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo, Adaptación Plena al TRLOTENC (2004)

Mediante anuncio en el BOC nº091 de fecha 12 de mayo de 2004, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 05 de abril de 2004 relativo a la aprobación definitiva de forma parcial de la revisión del Plan General de Ordenación del municipio de Mazo. Quedaban suspendidas las determinaciones turísticas incluidas en dicho Plan.

En el referido instrumento urbanístico se clasifica y categoriza el ámbito como:

- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de carácter Industrial (ZSI) a partir del Polígono Industrial Callejones I y el Polígono Industrial de Callejones II
- Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado (SUNC) relativo al polígono industrial urbanizado parcialmente.
- Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)
- Suelo Rústico de Protección Minera (RPM), vinculado a la cantería existente
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH) vinculado al Barranco de San Blas
- Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-17) para las edificaciones residenciales situadas colindantes al Barranco de San Blas incluidas en el Asentamiento Agrícola "Los Palitos"



Plano de Clasificación y Categorización del Suelo.
Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo (Adaptación Plena al TRLOTENC)

La Revisión del Plan General procedió a redelimitar el sector para mejorar, por una parte, su funcionalidad, ya que la pendiente resultó excesiva para un polígono industrial, y por otra, su integración paisajística de tal forma que se ampliara hacia el Norte en sentido longitudinal a la vía de acceso donde las condiciones topográficas son más favorables. También se procedió a reducir la edificabilidad de la zona Este donde la pronunciada pendiente restaba funcionalidad al Polígono y hubiera dejado, de desarrollarse como estaba previsto en el Plan Parcial, los volúmenes edificadas en una situación muy expuesta. Además de estas consideraciones, el hecho de que el Polígono Industrial lindara con el área delimitada para el Plan Especial de Protección de El Roque de Los Guerra hizo que se considerara muy positiva una disminución de la edificabilidad en la zona Este.

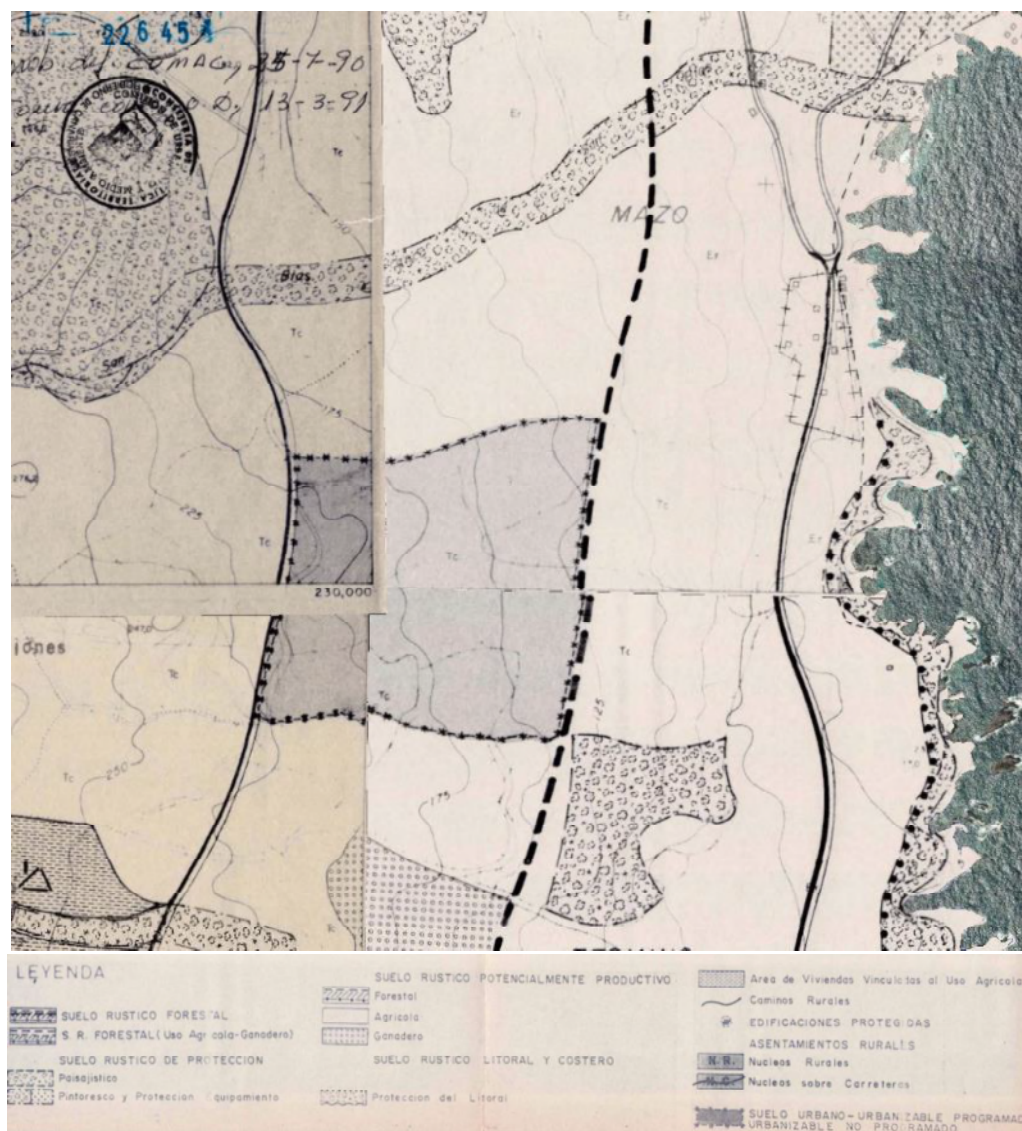
- Desarrollo del SUNC y del Suelo Urbanizable (2009)

En 2009 el Cabildo de La Palma encarga a GESTUR TENERIFE la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado (SUNCO) relativo al polígono industrial urbanizado parcialmente, así como del suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO) de carácter Industrial (ZSI) a partir del Polígono Industrial Callejones I y el Polígono Industrial de Callejones II, delimitados ambos por el vigente Plan General de Ordenación. Todo ello para habilitar el desarrollo y la ejecución de esta área industrial, como ámbito económico

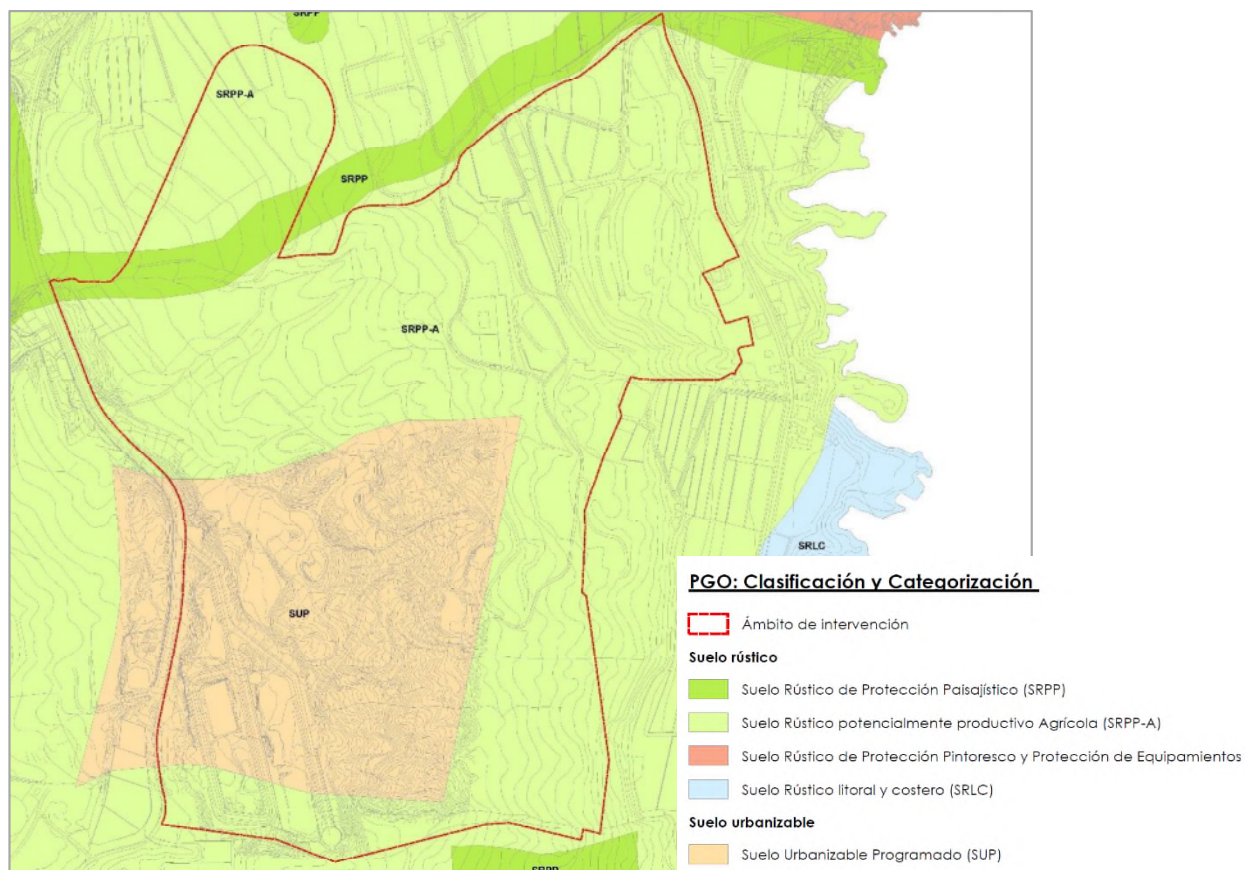
estratégico del este de la isla de La Palma. No se tiene constancia de la tramitación llevada a cabo con estos documentos.



("Los Callejones"). Los terrenos restantes se categorizan como Suelo Rústico Potencialmente Productivo (Agrícola) y como Suelo Rústico de Protección Paisajístico.



Extracto del Plano de Clasificación del Suelo.
 Texto Refundido del Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo (1991)



Plano de clasificación y categorización de suelo vigente respecto al ámbito de intervención (elaboración propia)

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

Clasificación de suelo	Categoría de suelo	Etiqueta	Sup. de suelo por categoría (m²)	%	Sup. de suelo por clasificación (m²)	%
Suelo urbanizable	Programado	SUP	115.132,69	29,038	115.132,69	29,04
Suelo rústico	De protección paisajística	SRPP	11.358,86	2,865	281.352,82	70,96
	Potencialmente productivo agrícola	SRPP-A	269.993,96	68,097		
TOTAL ÁMBITO			396.485,51		396.485,51	

El sistema de gestión fijado por el PGO para el desarrollo del suelo urbanizable es el **público de expropiación**.

Cabe mencionar que la delimitación del Suelo Urbanizable Programado no se corresponde exactamente con el ámbito ordenado por el Plan Parcial Los Callejones.



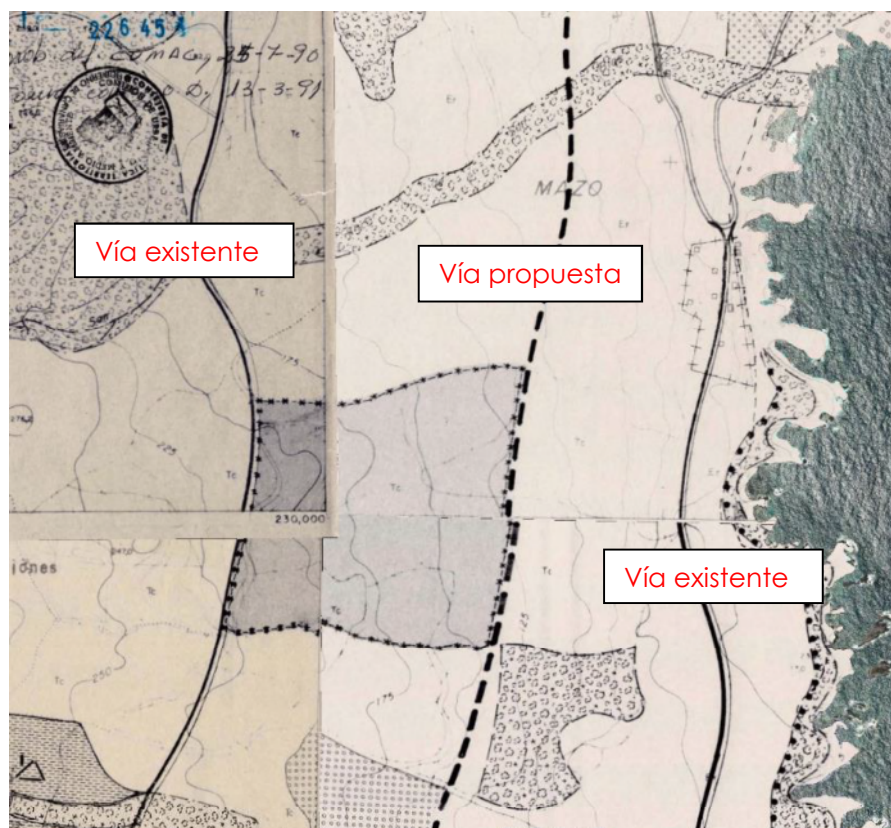
*Clasificación de suelo y Ámbito de ordenación del Plan Parcial
(vía IDE Visor GRAFCAN)*

Como ya se ha expresado con anterioridad, en el apartado de antecedentes urbanísticos, las obras de urbanización ejecutadas no han sido recibidas por el Ayuntamiento, no estando los servicios mínimos en condiciones de pleno servicio para que los terrenos ostenten la consideración de suelo urbano.

Elementos estructurantes:

De los elementos estructurantes (Sistemas Generales y Equipamientos) colindantes al ámbito de modificación establecidos por el planeamiento general vigente, figuran los sistemas municipales viarios que delimitan el Suelo Urbanizable Programado tanto al oeste, con la actual carretera de acceso a Los Callejones, como al este, con una nueva vía prevista de recorrido norte-sur.

La nueva vía mencionada no está contemplada en el planeamiento insular.



Extracto del Plano de Sistemas Generales y calificación del Suelo
Texto Refundido del Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo (1991)

Ordenación pormenorizada:

En cuanto a la ordenación pormenorizada se encuentra establecida únicamente la correspondiente al Plan Parcial de Los Callejones aprobada en 1999.

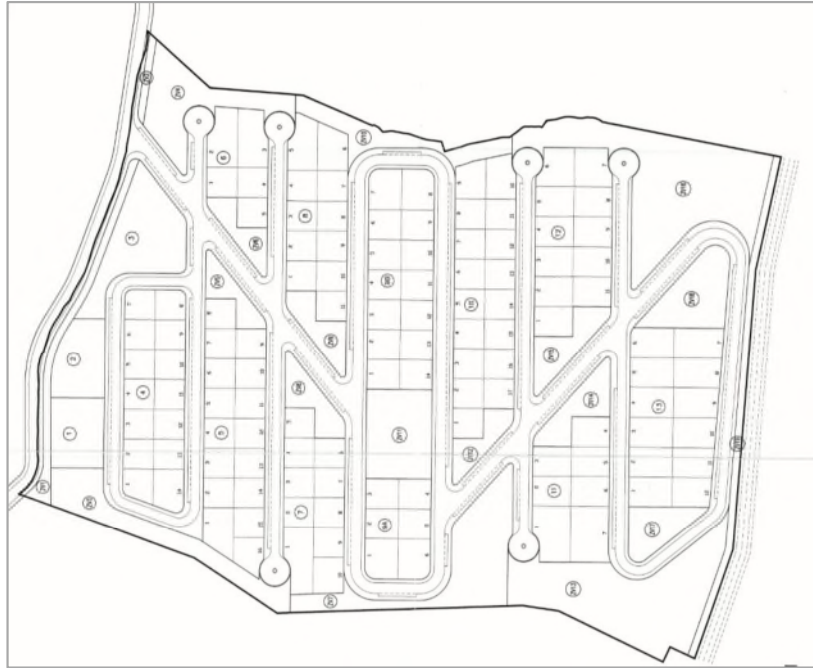
Se plantea como uso dominante el industrial, a partir del régimen establecidos en el artículo 91 del PGO.

El tipo edificatorio asignado es el de Edificación Abierta 2 (art. Del 76 al 85 inclusive, con las salvedades a que hace referencia el artículo 89 A).

La altura máxima admisibles es de 2 plantas y 9 metros.

La edificabilidad máxima del Sector es de 0,75 m²/m², con una ocupación máxima de parcela del 60%. Como parcela mínima se establece una superficie de 400 m² con una forma y dimensiones que permitan inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.

Como ya se ha comentado con anterioridad para la parcela nº5, en el año 2001, se modificaron los parámetros urbanísticos aplicables con el objeto de habilitar la localización de un nuevo edificio destinado al mantenimiento de guaguas por parte del Cabildo.



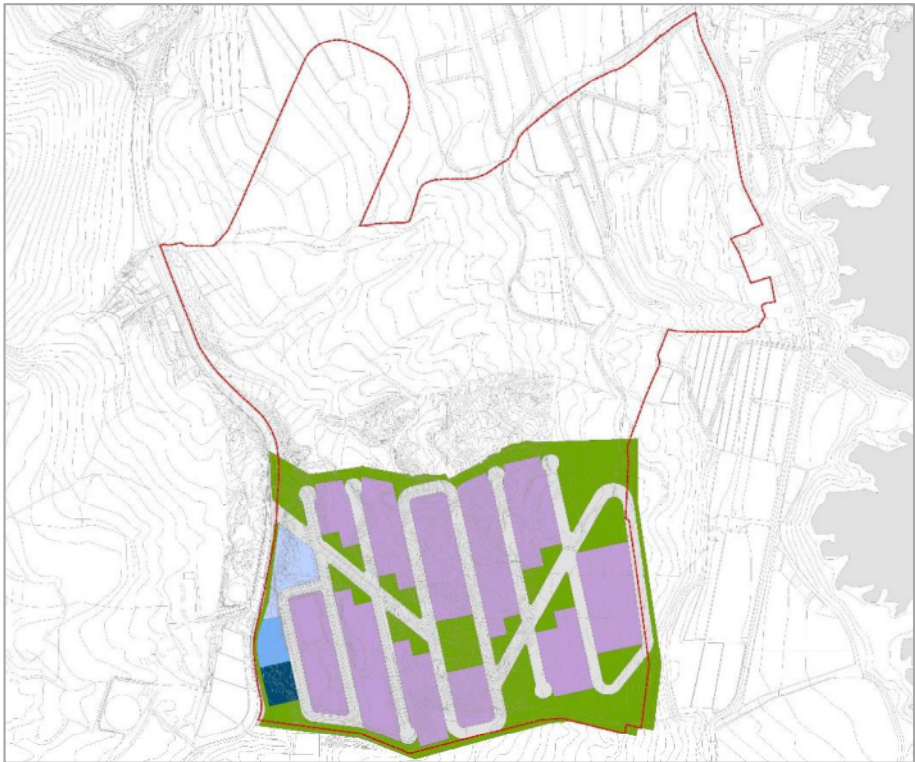
Plano de ordenación parcelaria,
Plan Parcial Industrial "Los Callejones"



Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial Los Callejones.
(vía IDE Visor GRAFCAN)

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LOS CALLEJONES"								
DESGLOSE DE SUPERFICIES TIPOLOGIAS Y USOS								
MANZANA Nº	SUPERF. SUELO M2	SUPERF. TECHO M2	EDIFICAB. M2/M2	PLANTAS Nº	TIPOLOGIA	USO	DOMINIO	ETAPA
1	1.670	2.100	1,2575	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO COMERCIAL	PRIVADO	1
2	1.680	2.080	1,2381	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO SOCIAL	PRIVADO	1
3	3.300	1.650	0,5000	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO DEPORTIVO	PUBLICO	1
4	5.890	6.075	1,0314	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
5	6.780	7.045	1,0391	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
6	2.725	2.935	1,0771	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
7	4.520	4.810	1,0642	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
8	4.890	5.005	1,0235	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9A	2.920	3.300	1,1301	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9B	6.440	7.100	1,1025	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
ZV1	1.340				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV2	280				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV3	3.015				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV4	2.905				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV5	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV6	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV7	4.150				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV8	1.070				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV9	1.055				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV10	1.855				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV11	2.715				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
VARIO	26.501				VIARIO	VIARIO	PUBLICO	1
1ª ETAPA	87.401	42.100	0,4817					
10	7.110	7.395	1,0401	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
11	4.380	5.130	1,1712	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
12	5.780	7.040	1,2180	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
13	6.985	9.630	1,3787	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
ZV12	885				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV13	6.865				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV14	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV15	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV16	7.892				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV17	1.200				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV18	2.090				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV19	1.700				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	2
VIARIO	16.045				VIARIO	VIARIO	PUBLICO	2
2ª ETAPA	63.452	29.195	0,4601					
TOTAL P.P.	150.853	71.295	0,4726					

Desglose de superficies Tipologías y Usos, Plan Parcial Los Callejones.



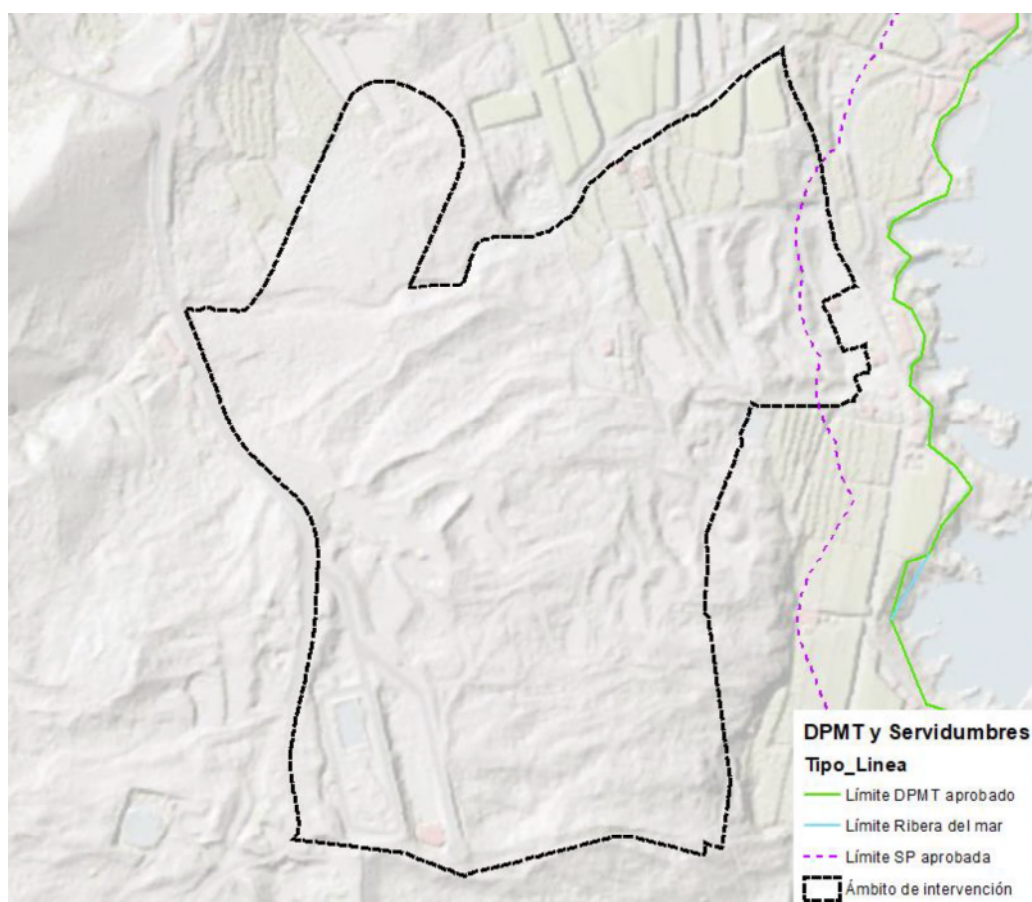
Ordenación del Plan Parcial respecto al ámbito de intervención (elaboración propia)

10.5. Afecciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial

10.5.1. Costas

Como ya se ha comentado con anterioridad el ámbito de Callejones establecido por el PIOLP es cercano al litoral, presentando parte del mismo, afección por servidumbre de protección de costas así como por la zona de influencia (500 metros), atendiendo al deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial de fecha 08 de septiembre de 2000.

La ordenación propuesta deberá prestar especial atención a las limitaciones establecidas por la legislación sectorial en esta materia tanto para la **servidumbre de protección** como para la **zona de influencia**.



Deslinde Dominio Público Marítimo Terrestre O.M. 21 de noviembre de 2005
(vía IDE Visor GRAFCAN)

Servidumbre de protección:

Atendiendo al artículo 25.2 de la Ley 22/1988 de Costas, con carácter **ordinario**, solo se permitirán en la zona de servidumbre de protección, "las obras, instalaciones y actividades **que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación**, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios

necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. "

Con carácter **excepcional y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas** (artículo 25.3), el Consejo de Ministros podrá autorizar las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos antes mencionados, que sean de excepcional importancia y que por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección, como así parece que es el presente caso.

Al ser terrenos clasificados como suelo rústico no cabe acogerse a las excepciones establecidas para la servidumbre de protección por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, debiendo respetar íntegramente las disposiciones citadas anteriormente.

Zona de influencia:

Si bien no es una servidumbre, sí establece limitaciones que afectan tanto al planeamiento como a su ejecución, y con ello al contenido económico del derecho de propiedad de esos terrenos. La Ley obliga a su establecimiento por los oportunos instrumentos de planeamiento con una profundidad mínima de 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar.

Como especial restricción para el planeamiento la Ley de Costas obliga en dicha zona a limitar la densidad edificatoria de manera que no pueda ser superior a la de la media prevista para el suelo calificado como urbanizable en ese municipio, debiendo evitarse en todo caso la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en este espacio.

10.5.2. 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-205 así como por la futura LP-5.

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.

10.5.3. 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.

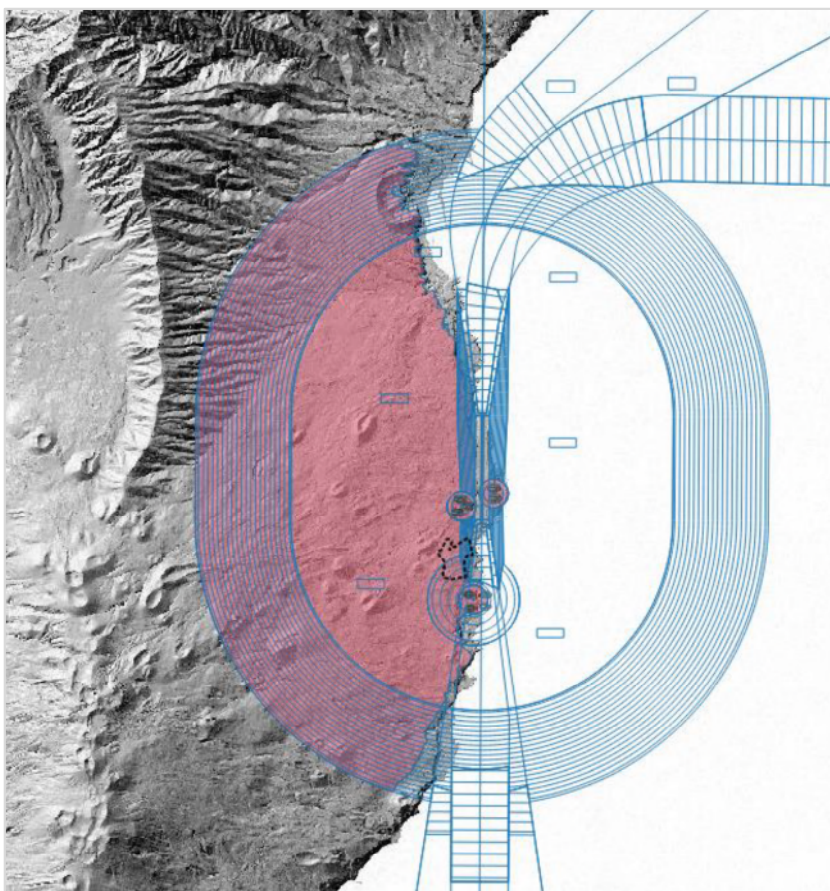
Con posterioridad, se han realizado una serie de cambios relacionados con el campo de vuelos y las instalaciones. En concreto, se ha actualizado la designación de la pista, se han ampliado las RESAs de ambas cabeceras, se han desplazado los umbrales, se han ampliado las zonas libres de obstáculos y se 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.
- Fuencaiente de la Palma.
- Puntallana.
- Santa Cruz de la Palma.
- Villa de Mazo

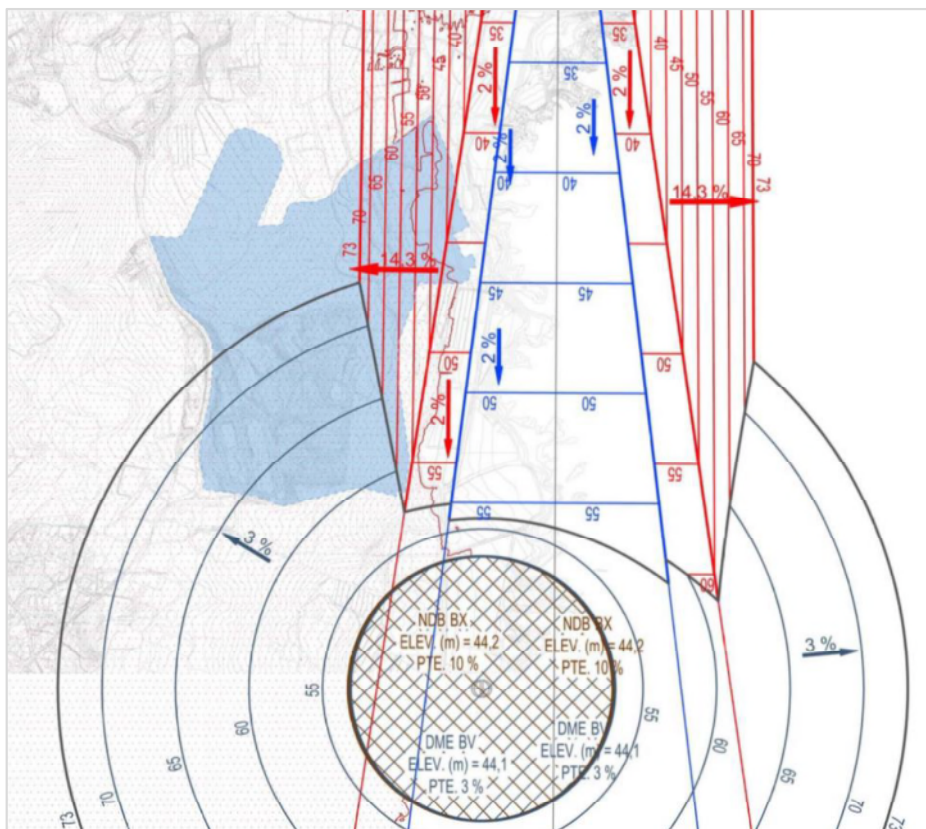


Servidumbres aeronáuticas Aeropuerto de La Palma

El ámbito motivo de modificación se encuentra muy próximo al aeropuerto mencionado, por lo que para establecer la ordenación se hace imprescindible analizar la incidencia de las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.

Concretamente el ámbito se ve afectado en su totalidad por la influencia de la superficie horizontal interna (73 m.) de la servidumbre aeronáutica, donde gran parte de los terrenos que configuran el perímetro de actuación ya vulneran la altura de dicha superficie.

Asimismo, el ámbito se encuentra afectado parcialmente por la superficie de aproximación, así como por las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas, concretamente por Radiofaro no direccional (NDB BX) y por Equipo medidor de distancias (DME BV).



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

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 Supletorio de Villa de Mazo, 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.

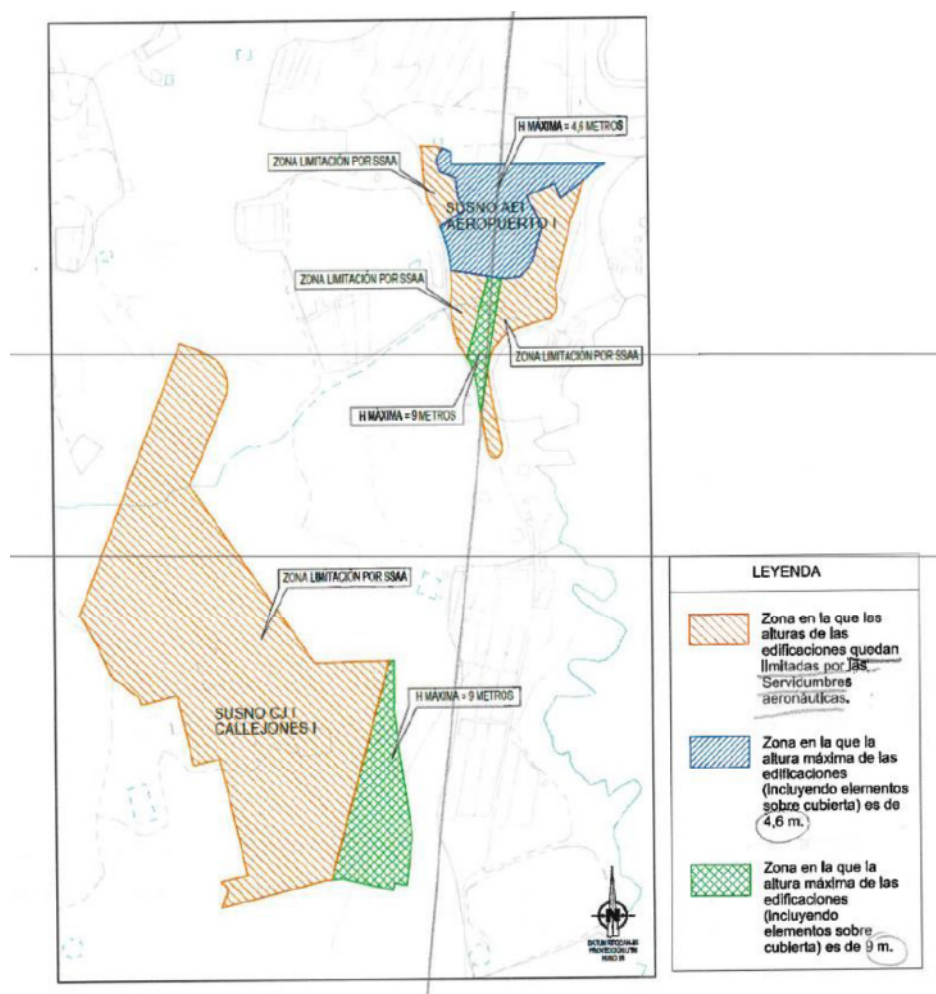
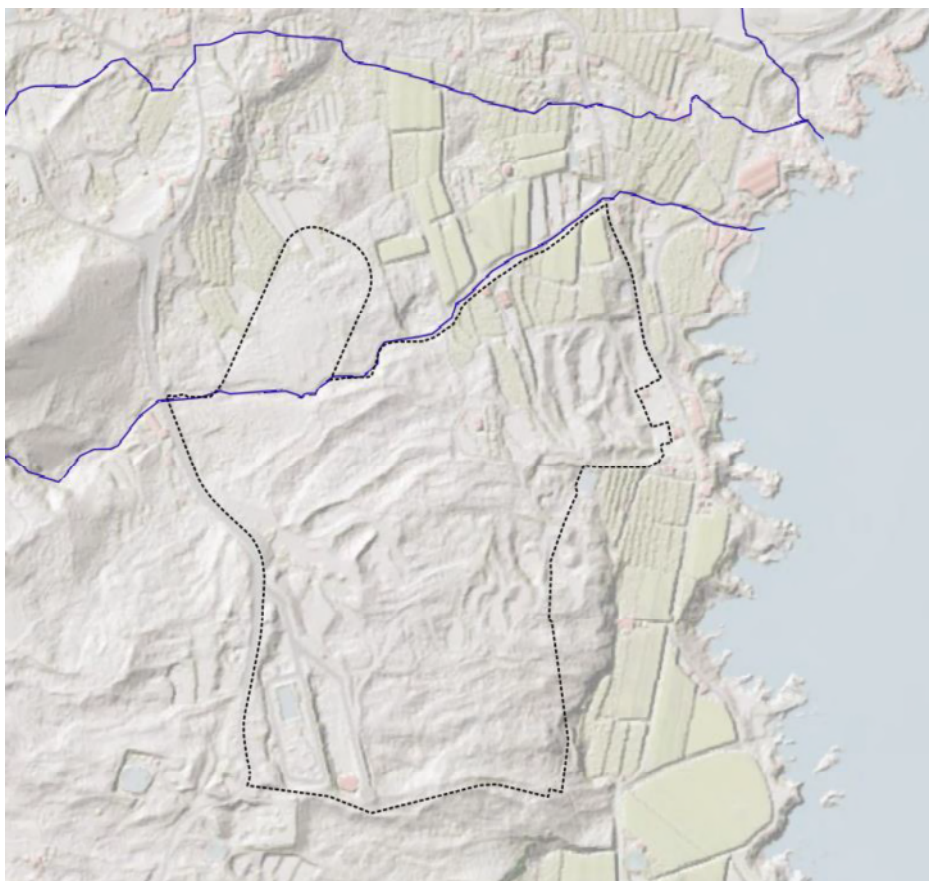


Imagen con el resultado de la superposición de las conclusiones de los estudios de Aena SME, S.A. y de ENAIRE respecto al PGO supletorio de Villa de Mazo

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), **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.

10.5.4. 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 (Barranco de San Blas). 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)

10.5.5. 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).

Tal y como se ha expresado en el apartado del PIOLP, en el ámbito de modificación y su entorno inmediato el Plan Insular destaca, como Patrimonio histórico y arqueológico, los yacimientos de tipo habitacional, **poblados de cabañas y de cuevas** de la Montaña de la Centinela (o Montaña del Centinela), así como la **Estación de grabados rupestre o petroglifos** "Roque de Los Guerra" situada colindante al sur del ámbito.

Tras consulta efectuada al Servicio de Patrimonio del Cabildo, se ha constatado que los vestigios arqueológicos conocidos como "El Tributo" se sitúan fuera del ámbito a ordenar.

El PIOLP, como patrimonio etnográfico, igualmente localiza junto al entorno costero, fuera del ámbito de intervención, un **pozo y secadero de chochos** como actividad primaria propia de la cultura palmera.

Con respecto a las paredes de piedra basáltica que delimitan ciertas parcelas o antiguos caminos, principalmente el Camino Juan de Bien, situado al noroeste del ámbito, cabe mencionar que a pesar de no ostentar declaración BIC o no estar contemplados en el

catálogo municipal, y a su elevado grado de deterioro, presentan cierto valor patrimonial que debe ser considerado e integrado en la ordenación en la medida de lo posible.



Delimitación del Camino Juan de Bien (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-4 Industrial de Callejones".

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 usos industriales vinculados al sistema funcional Este de la isla, así como de actividades logísticas atendiendo a su cercanía con el ámbito aeroportuario.
- B. Adaptación topográfica de la trama y edificación resultantes a la geomorfología original, para una mayor integración paisajística.
- C. Solución de acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular.
- D. Adecuación ambiental a su entorno cercano con especial atención al Barranco de San Blas, a la Montaña La Centinela y al medio litoral próximo con interés geomorfológico.
- E. Integración de los elementos patrimoniales localizados en las zonas Sur y Oeste del ámbito.
- F. Establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.

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
Equipamiento	Docente
	Deportivo
	Sociocultural
	Comercial
Espacio libre	Parque
	Área peatonal
	Complementario
	Ladera
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media
	Actividades de repercusión alta
Terciario	Oficinas
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 asimilarán 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.*

Las características topográficas del ámbito de intervención, condicionan en gran medida la disposición de la trama urbana destinada a dar soporte a los usos previstos. No solo por la funcionalidad de las vías resultantes atendiendo a su pendiente, sino por el impacto paisajístico que pueden provocar los movimientos de tierra necesarios para implantar tanto los viarios como las parcelas destinadas a albergar los usos propuestos.

Es por ello, que las alternativas planteadas también varían en cuanto a la superficie del área especializada resultante, al dejar ciertas zonas fuera del nuevo desarrollo, atendiendo a sus condiciones topográficas. Dichas 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.

Las alternativas de ordenación también representan las características volumétricas de cada modelo, grafizando estimaciones de ocupación edificatoria máxima a partir de posibles parcelaciones resultantes, así como secciones transversales donde apreciar la adaptación topográfica tanto de la edificación como de la urbanización.

Con respecto a los criterios anteriormente expresados, se han previsto tres alternativas o modelos de ordenación, más la alternativa cero o de no actuación.

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).

Dicha alternativa cero difícilmente cumplirá con los objetivos para resolver la problemática detectada, no pudiendo ser considerada por tanto como una alternativa razonable. Sin embargo, 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 restantes alternativas que si van encaminadas al cumplimiento de los citados objetivos.

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**.*

A la hora de aplicar el referido estándar, en cada alternativa se ha considerado como superficie total ordenada, el área efectiva de nuevo desarrollo a urbanizar, no computando las superficies que en su caso se excluyen de la ordenación pormenorizada por motivos ambientales.

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

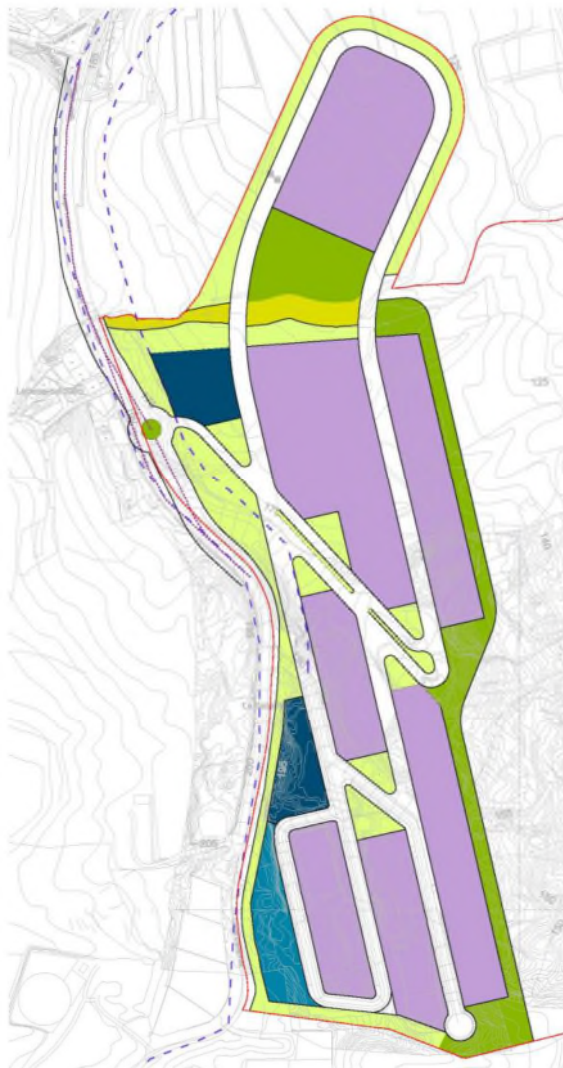
Los espacios libres computados en las alternativas de ordenación, cumplen con las características dimensionales fijadas para jardines y áreas peatonales del citado Reglamento. A su vez, se han computado aquellos espacios contiguos a estos que cumplen con las características de las áreas de juego y recreo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

Los restantes espacios libres públicos que no cumplen los referidos requisitos o que están afectados por la franja preventiva de la red viaria de nivel básico, denominados en las alternativas como "Complementario", no han sido computados a tal efecto. Igualmente, aquellos espacios libres vinculados a zonas de notable pendiente ("Ladera") tampoco se computan en el referido estándar.

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

Atendiendo al artículo 106.1 de las Normas del PIOLP, resulta exigible que se respete la franja de protección preventiva de la nueva vía incluida en la red de nivel básico de dicho planeamiento insular, LP-5, situada concretamente al oeste del ámbito de intervención. Dicha franja, deberá constar de 40 metros medida a ambos lados de los ejes de las carreteras y es aplicable en suelos rústicos (excluyendo asentamientos).

A tal efecto, las alternativas de ordenación contempladas tienen en consideración dicha franja de protección preventiva en los actuales terrenos rústicos colindantes al este de la actual carretera, calificando los mismos como espacios libres no computables para los estándares regulados en el artículo 138.1.C de la LSENPC.



Franja de protección preventiva (40 m.) al este del eje de la red básica (LP-5) en Alternativa 1.

- 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 recorridos peatonales adaptados según la normativa en materia de accesibilidad.

- 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 (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: semicerrada y abierta.

- **Semicerrada:** Consiste en edificación con retranqueo frontal de 5 m. y posterior de 3 m., pero con adosamiento a los linderos laterales.
- **Abierta:** Consiste en edificación con retranqueo frontal de 5 m. y retranqueo de 3 m. a los restantes.

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

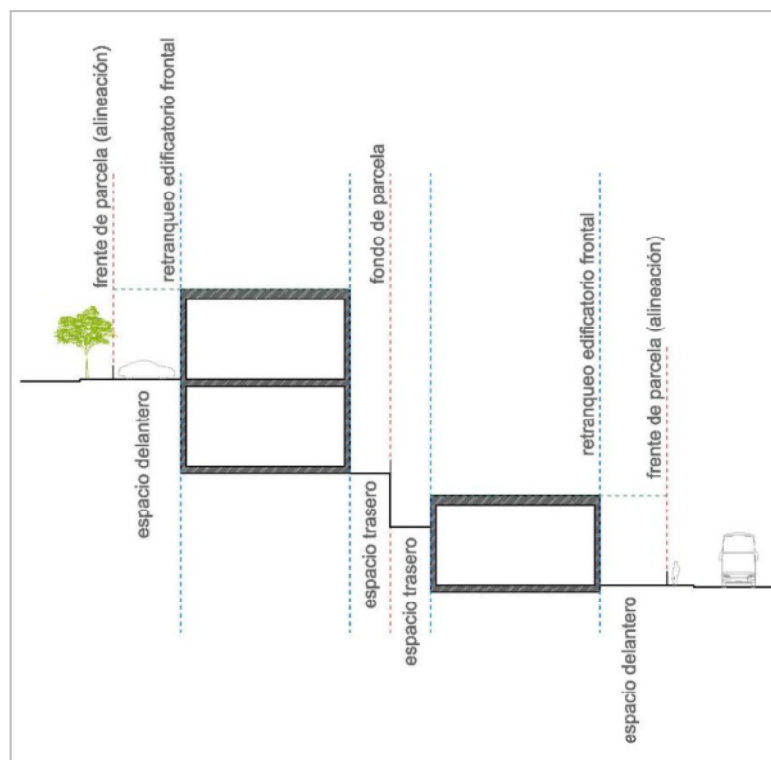
adecuada al uso concreto de la instalación admitiéndose la adaptación a la pendiente mediante la construcción por debajo del cuerpo principal en el sentido de la pendiente.

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

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.



*Criterio de integración edificación semicerrada
con frente viario único (elaboración propia)*

- En las parcelas que, por la configuración de la urbanización generada, tengan acceso o frente a dos vías paralelas u oblicuas, se ha previsto un criterio para garantizar el escalonamiento de la edificación resultante.

La altura correspondiente a la rasante superior e inferior será de una planta de altura (6 metros) medidos desde el plano definido en el retranqueo establecido (5 metros desde alineación).

El fondo máximo de la edificación correspondiente a la rasante superior, así como de los posibles cuerpos intermedios resultantes (semienterrados), vendrá definida por la intersección entre la altura máxima reguladora de la rasante superior, y el plano que forma 50° con la horizontal desde el punto de altura máxima de la rasante inferior (plano de retranqueo edificatorio).

Con ello se pretende regular el escalonamiento edificatorio cumpliendo con la limitación volumétrica establecida por el artículo 255.6.e del PIOLP.



Criterio de integración edificación semicerrada con frente a dos viarios (elaboración propia)

- 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) que varía de localización en función de cada modelo de ordenación, tomando como criterio ubicarla en el punto más bajo posible de la urbanización propuesta; 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.

Las EDAR propuestas para cada alternativa se han dimensionado a partir de estimaciones de superficie del área industrial resultante, así como de la capacidad (m³/día) de efluentes a tratar.

Desde estas infraestructuras hidráulicas se plantea la derivación de las aguas tratadas o depuradas a un depósito en cabecera 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 se contemplará el reaprovechamiento de las aguas pluviales mediante depósitos subterráneos o bien vertiendo a cauce público (Barranco de San Blas) 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 Energética:

Para cada alternativa de ordenación se han definido 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 se han dispuesto por cada alternativa un número de centros de transformación con 2 transformadores PFU-7 para atender a la demanda energética estimada.

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.

- 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 la red principal, concretamente futura LP-5 y la existente Carretera LP-205, 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.

El sistema viario propuesto en las alternativas de ordenación se compone por tres tipos de vía atendiendo a su sección diferenciada:

Sección Tipo 1:

Calzadas	7,00 m.
Aparcamientos en línea	2,50 m.
Aceras (2,50 m.+2,00 m.)	4,50 m.
TOTAL	14,00 m.

Sección Tipo 2:

Calzadas	7,00 m.
Aparcamientos en línea (2x 2,00 m.)	4,00 m.
Aceras (2x 2,50 m.)	5,00 m.
TOTAL	16,00 m.

Sección Tipo 3:

Calzadas (2x 7,00 m.)	14,00 m.
Mediana	3,00 m.
Aceras (2x2,50 m.)	5,00 m.
TOTAL	22,00 m.

La sección mayoritaria se corresponde con la del Tipo 1 de 14,00 metros de ancho, la cual permite 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 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.

- Plantaciones vegetales (PIOLP)

La ficha normativa del PIOLP correspondiente al *área especializada 4 – Industrial de Callejones* hace hincapié en la integración ambiental y paisajística del ámbito industrial con respecto a la ZEC Montaña de la Centinela. A tal efecto el ajardinado a implantar en esta área deberá centrarse en especies de los hábitats de la referida ZEC y el piso bioclimático:

- Bosques mediterráneos endémicos de *Juniperus spp.* (9560) (Prioritario y además está representado por la asociación *Rhamno crenulatae- Juniperetum canariensis*, una comunidad exclusiva de La Palma).
- Bosques de *Olea* y *Ceratonia* (9320).
- Especies del bosque termófilo y las características del piso basal y cinturón halófilo en la parte baja en contacto con la franja litoral.

En este sentido, se ha contemplado dicha cuestión en la totalidad de las alternativas propuestas, por lo que la normativa resultante de la posterior fase de desarrollo de la alternativa elegida, deberá incluir las determinaciones tendentes a garantizar este criterio de integración ambiental.

11.2.2. Alternativa 0

La alternativa 0, o de no actuación, se corresponde con la posible evolución del ámbito en caso de no tramitar la presente modificación menor.

Se podría optar por considerar como dicha alternativa cero, el mantenimiento de la situación existente del perímetro de estudio, a tenor de los usos actualmente ejercidos en el mismo, valorando su evolución en un escenario hipotético de nulo desarrollo del mismo.

No obstante, como ya se ha analizado en apartados anteriores de esta memoria, sobre el ámbito recaen ciertas determinaciones derivadas del planeamiento actualmente vigente, que podrían propiciar un desarrollo y transformación del territorio implicado.

En este sentido, y siguiendo el criterio del Servicio de Ordenación del Territorio del Cabildo Insular, resulta pertinente analizar el probable desarrollo del ámbito, atendiendo a la aplicación de las determinaciones del planeamiento vigente, ya sea territorial o urbanístico.

A grandes rasgos, la planificación insular, **PIOLP**, considera el ámbito como un área de actividad económica estratégica como reserva de suelo suficiente para el desarrollo dicha actividad, en este caso industrial.

Por su parte el planeamiento urbanístico, **PGO de Villa de Mazo**, anterior al PIOLP y no adaptado al mismo, categoriza parcialmente el perímetro de estudio como Suelo Urbanizable Programado de carácter industrial ("Los Callejones"), mientras que los terrenos restantes se categorizan como Suelo Rústico Potencialmente Productivo (Agrícola) y como Suelo Rústico de Protección Paisajística. El referido sector urbanizable cuenta con su correspondiente ordenación pormenorizada a partir del **Plan Parcial de Los Callejones** aprobado en 1999 más su posterior modificación (2001), siendo de aplicación su correspondiente calificación de usos, parámetros edificatorios, así como determinaciones a efectos de gestión.

A partir de estas determinaciones del planeamiento vigente, se detectan 3 situaciones diferenciadas en el ámbito de intervención:

1. Los terrenos incluidos en el área especializada de actividad económica con denominación "AE-4 Industrial de Callejones" según vigente Plan Insular, que a su vez se encuentran categorizados como suelo urbanizable programado por el PGO y ordenados pormenorizadamente por su correspondiente Plan Parcial.

A pesar de que su urbanización no ha sido finalizada, siguen vigentes las determinaciones de ordenación pormenorizada y régimen de usos contemplados en el Plan Parcial, cabiendo la posibilidad de su transformación urbana conforme a dicho planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de los posibles ajustes y alteraciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Por tanto, en dichos terrenos se traslada la zonificación a efectos de usos (industrial, equipamiento, viario, espacios libres, etc.) prevista en el citado Plan Parcial.

2. Los terrenos incluidos en el área especializada de actividad económica clasificados como suelo rústico según PGO de Villa de Mazo.

Para estos terrenos será de aplicación el régimen jurídico establecido por el artículo **256.1** de las Normas del PIOLP:

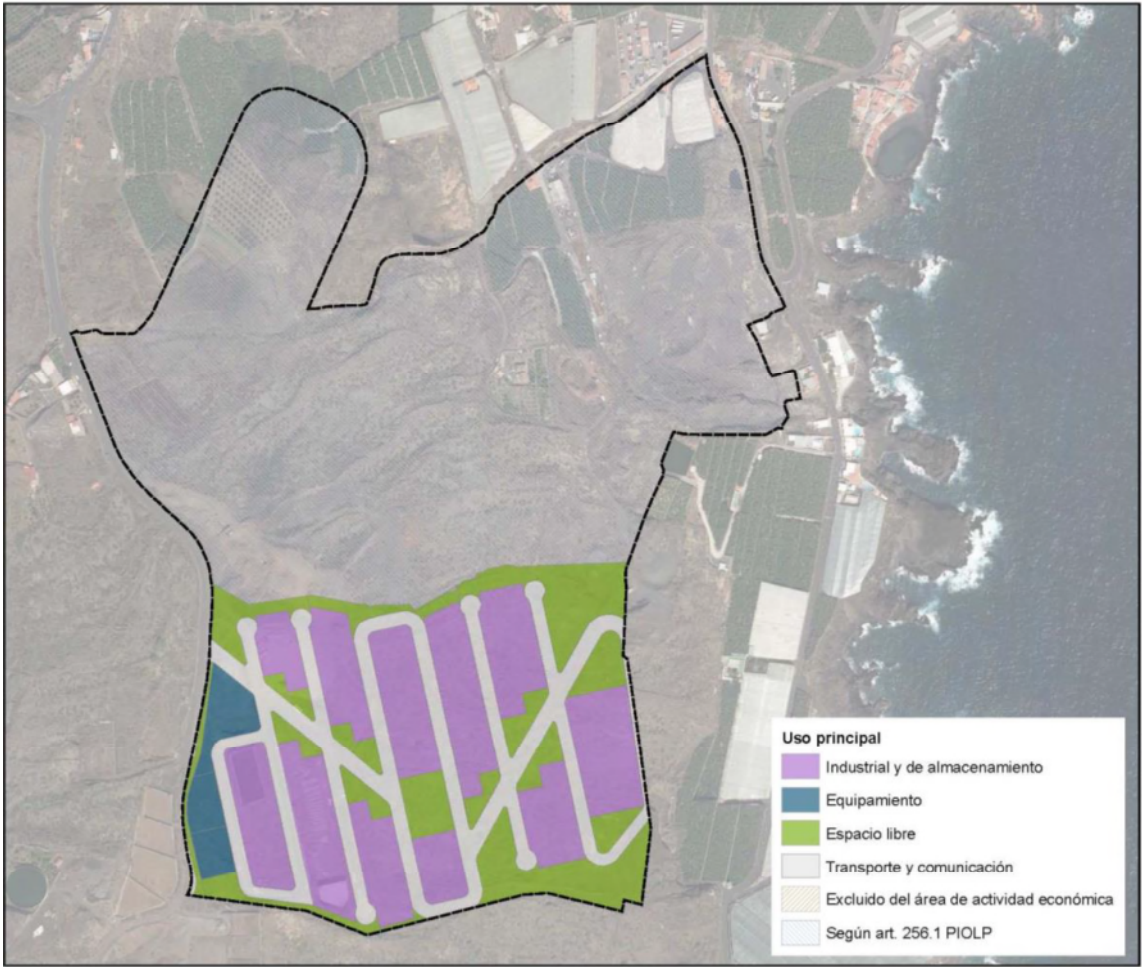
*“En tanto no se produzca la transformación mediante la correspondiente delimitación, clasificación, categorización y desarrollo del Plan Parcial, las áreas incluidas en la zona D3.2 mantendrán la **condición de suelo rústico**, no admitiéndose en ellas ningún tipo de obras, instalaciones o edificaciones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

3. Los terrenos del ámbito de intervención no incluidos en el área especializada de actividad económica. (“Excluidos del área de actividad económica”)

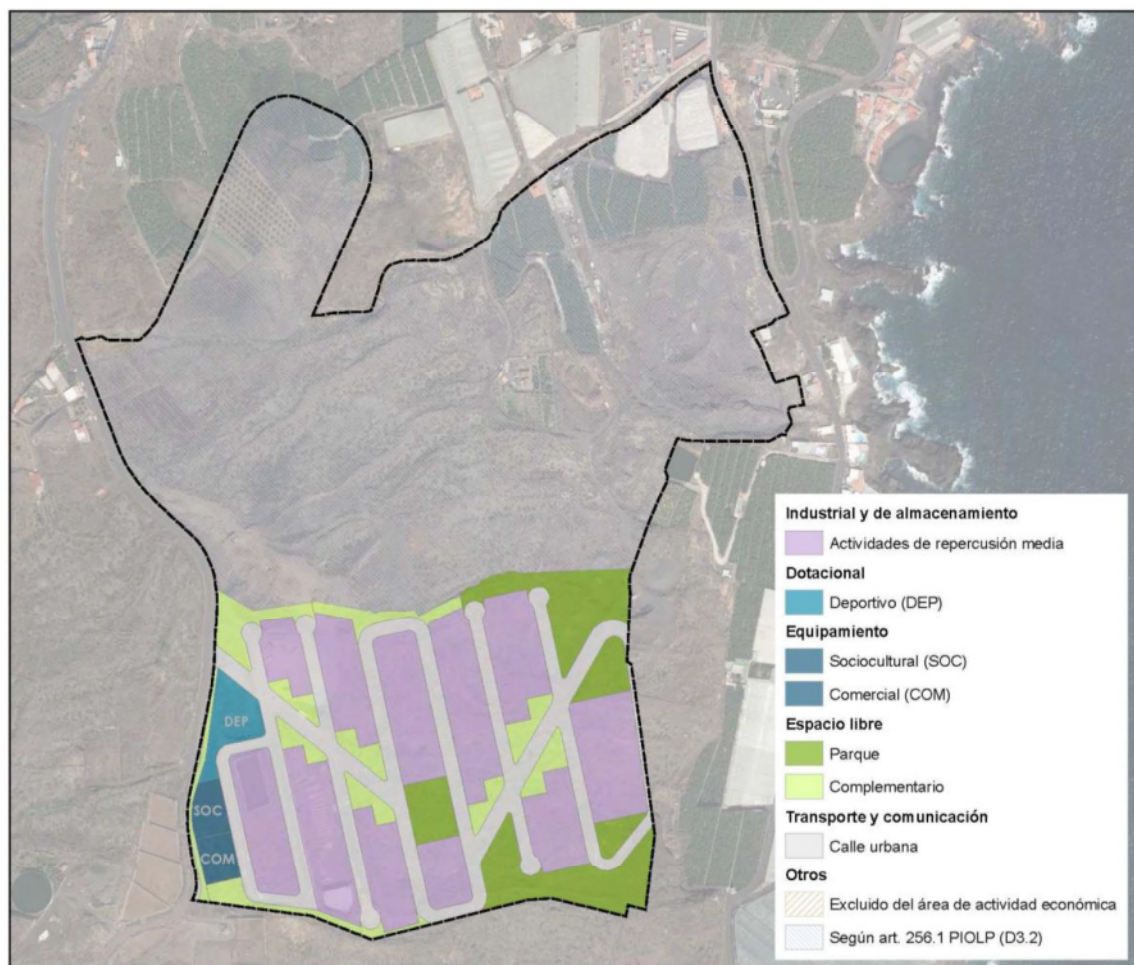
A partir de la delimitación del ámbito de la presente modificación, la cual reconsidera y reajusta el perímetro del área especializada establecida por el PIOLP, apoyándose en la estructura de la propiedad y en la base cartográfica utilizada, surgen ciertos pequeños espacios los cuales quedan zonificados por el PIOLP como **Ba2.1 Interés Geomorfológico** y **Bb3.1 Interés Agrícola. Agricultura intensiva**. Según el régimen jurídico establecido por las normas del PIOLP para dichos terrenos, se han considerado los siguientes usos principales:

*Ba2.1 Interés Geomorfológico. Uso principal: De conservación ambiental
(art. 181)*

*Bb3.1 Interés Agrícola intensiva Uso principal: Agrícola intensivo y tradicional
(art. 218)*



Alternativa 0_Usos principales (Elaboración propia)



Alternativa 0_Usos pormenorizados (Elaboración propia)

Por tanto, la alternativa cero podría implicar la ampliación al este, aguas abajo, de la urbanización parcialmente ejecutada, siguiendo lo dispuesto en el Plan Parcial aprobado. Supondría la prolongación de la trama urbana y de las manzanas resultantes hacia la costa ocupando los terrenos de mayor pendiente, con el impacto paisajístico que supone urbanizar en esas condiciones topográficas adversas.

Con esta alternativa resultaría el desarrollo urbano del 37% del ámbito de intervención, al menos, hasta que el planeamiento urbanístico municipal de la Villa de Mazo clasifique como suelo urbanizable el resto del área especializada de actividad económica y se establezca su ordenación pormenorizada.

En cuanto a superficies de suelo, a parte de los terrenos remitidos al régimen jurídico del artículo 256.1 del PIOLP y de los excluidos del área de actividad económica (Subzonas Ba2.1 y Bb3.1), con dicha ordenación los usos más destacados serían el industrial y de almacenamiento (15,73% del ámbito de intervención) seguidos de transporte y comunicación (9,77%), de espacios libres (9,68%) y equipamientos (1,79%).

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media	7.232,53	62.350,10	15,73	62.350,10	15,73
		5.185,06				
		2.901,98				
		4.765,20				
		6.867,26				
		3.110,98				
		7.563,74				
		6.238,21				
		4.711,55				
		7.509,15				
		6.264,44				
Equipamiento	Comercial	1.776,26	1.776,26	0,45	7.099,39	1,79
	Deportivo	3.508,94	3.508,94	0,89		
	Sociocultural	1.814,19	1.814,19	0,46		
Espacio libre	Complementario	1.135,65	15.921,54	4,02	38.393,90	9,68
		1.919,62				
		931,16				
		2.383,06				
		1.106,79				
		2.743,69				
		909,39				
		901,16				
		1.356,23				
		1.366,38				
		1.168,41				
	Parque	7.539,38	22.472,36	5,67		
		2.785,58				
		1.283,37				
		2.241,90				
8.622,13						
Transporte y comunicación	Calle urbana	38.717,70	38.717,70	9,77	38.717,70	9,77
AE en Suelo Rústico	(Según art. 256.1 PIOLP)	248.717,03	248.717,03	62,73	248.717,03	62,73
Excluidos del AE	(Usos Ba2.1)	58,36	58,36	0,01	1.207,39	0,30
	(Usos Bb3.1)	1.149,03	1.149,03	0,29		
TOTAL ÁMBITO		396.485,51	396.485,51	100,00	396.485,51	100,00

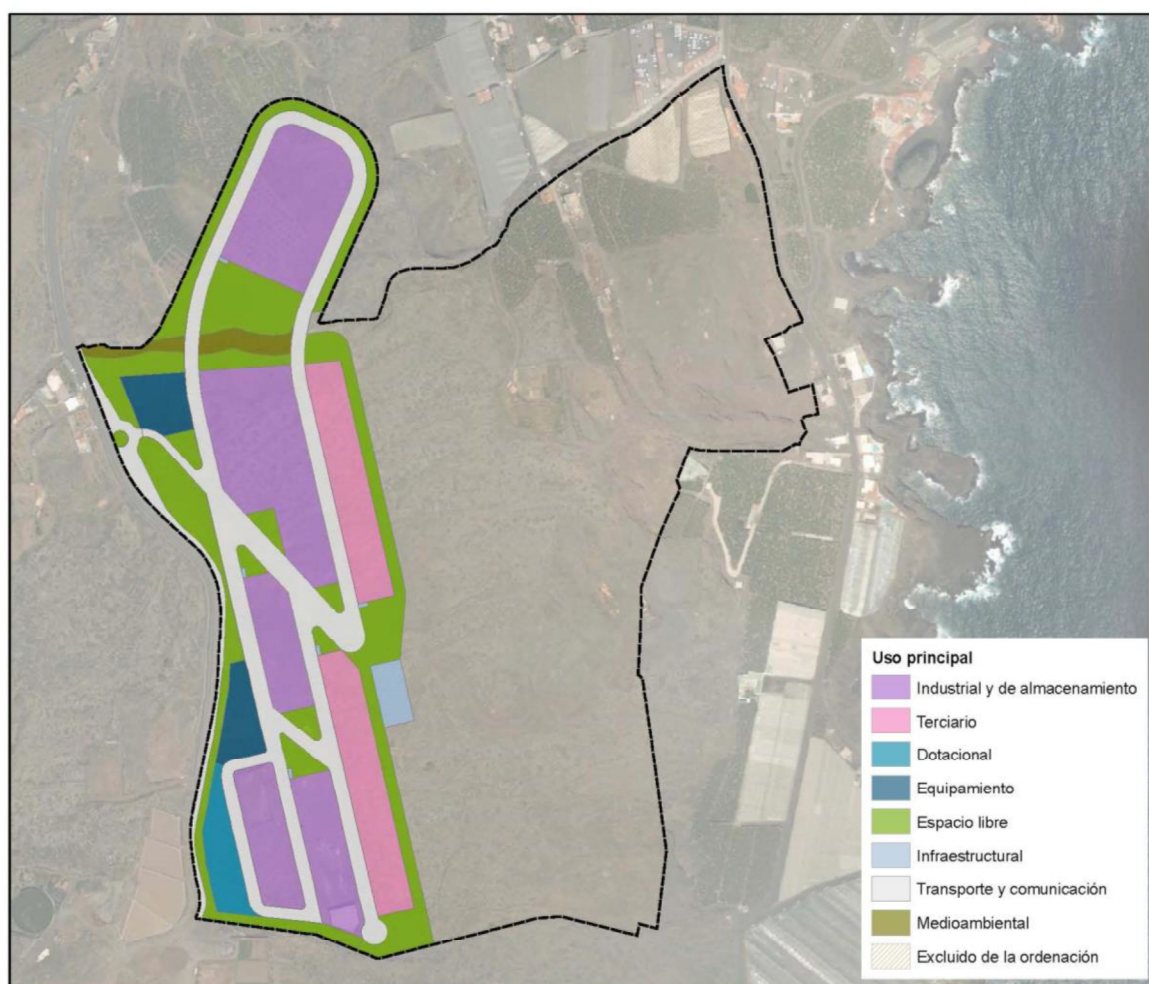
Cuadro de superficies por usos. Alternativa 0 (Elaboración propia)

Con respecto a las características volumétricas y edificatorias de la ordenación vigente, para evitar reiteraciones, ha de remitirse a lo expresado a tal efecto en el apartado de esta memoria dedicado a la ordenación pormenorizada vigente.

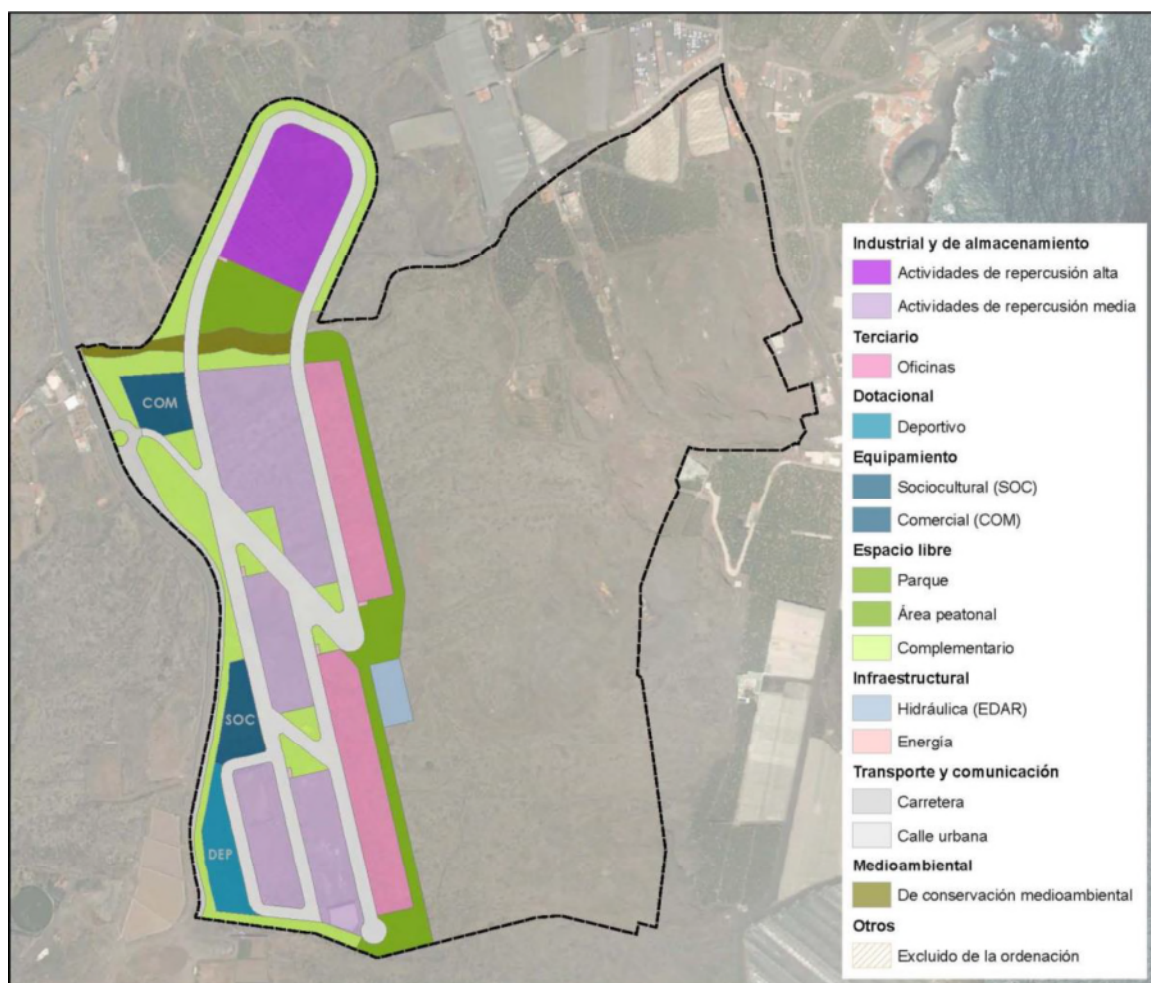
11.2.3. Alternativa 1

La alternativa 1 se plantea a partir de la ampliación al norte del actual polígono industrial de Callejones, dando continuidad a las vías ya ejecutadas, sin apenas generar nuevas vías y manzanas al este de la urbanización existente. En esta alternativa se propone únicamente el desarrollo urbano del 41% del ámbito de intervención, todo ello para minimizar el posible impacto paisajístico producido por la antropización a efectuar en caso de urbanización de los terrenos con mayor pendiente. Asimismo, se descarta la ordenación pormenorizada de los terrenos más próximos a la Carretera Aeropuerto LP-205, por su afección tanto por la servidumbre de protección de costas como por las servidumbres aeronáuticas. Además, la existencia de ciertas edificaciones residenciales y actividades primarias, en dicho extremo este del ámbito, hace que su exclusión facilite la gestión y ejecución del área especializada a implantar.

Es la alternativa más conservadora de las previstas.



Alternativa 1_Usos principales (Elaboración propia)



Alternativa 1 _Usos pormenorizados (Elaboración propia)

La trama urbana existente se prolonga al norte cruzando el Barranco de San Blas, donde la orografía es más suave.

La conexión viaria de esta trama se efectúa a través de un único nudo viario en la actual Pista/Camino "Enlace Curva La Morrono Carretera Aeropuerto" que pretende convertirse en la LP-5 según el propio PIOLP.

Como actividades económicas, se plantea la implantación de usos industriales tanto de repercusión media (Categoría II según artículo 276.7.a del PIOLP) como de repercusión alta (Categoría III del citado artículo), localizando estas últimas en la manzana resultante al norte del Barranco de San Blas, a partir de su relativo aislamiento del resto del área ordenada.

En las manzanas previstas en el margen este, las cuales presentan un único frente viario, se ha considerado oportuno asignarles el uso terciario de oficinas, atendiendo a que resulta complejo implantar edificaciones convencionales industriales de una planta (nave). En estas parcelas, aprovechando la adaptación topográfica de la edificación (de acuerdo a las condiciones paisajísticas del art. 255.6.e del PIOLP) se podrían implantar espacios e instalaciones singulares, del tipo parque tecnológico, capaces de albergar empresas o instituciones de innovación y desarrollo. La propia ficha del AE 4 del PIOLP no

contempla este uso de manera expresa en su programa de actividades previstas, no obstante, si se permite de manera genérica como uso compatible complementario (Terciario en todas sus modalidades) en el régimen de usos establecido para las áreas especializadas (art. 256.3 de las Normas del PIOLP).

La presente Modificación tiene la capacidad para alterar el contenido de la citada ficha del AE 4 del PIOLP, incorporando a su programa específico el referido uso, si finalmente se creyera conveniente.

De acuerdo al artículo 138.4 de la LSENPC, la implantación en polígonos industriales de otros usos, que no sean los productivos y de almacenamiento, deben tener un carácter excepcional. A tal efecto, como se ha expresado anteriormente su excepcionalidad radica en la singularidad de las características morfológicas de las manzanas resultantes al este, donde por motivos de adaptación topográfica e integración ambiental se requiere de volumetrías edificatorias alejadas de la convencional nave industrial.

Los espacios libres públicos se ubican en los extremos para adecuar la implantación de las actividades económicas propuestas en su entorno cercano (previsión de pantallas vegetales), de acuerdo al artículo 255.5.c de las Normas del PIOLP, con especial atención a la ZEC Montaña La Centinela, al cauce del Barranco de San Blas, así como a los terrenos agrícolas colindantes. Aquellos de mayor relevancia, superficie y atractivo para su uso público han sido vinculados al citado cauce, así como al extremo este de la superficie ordenada como espacio peatonal con vistas al entorno costero.

Por su parte, las dotaciones y equipamientos se sitúan vinculados a la red viaria de nivel básico (futura LP-5) en el extremo oeste de la superficie ordenada.

En cuanto a superficies de suelo, a parte de los terrenos excluidos, con dicha ordenación los usos más destacados serían el industrial y de almacenamiento (12,11% del ámbito de intervención) seguidos de espacios libres (10,57%) y transporte y comunicación (9,78%). En esta alternativa un 58,89% del ámbito de intervención se excluye de la ordenación pormenorizada.

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	1.051,63	2.947,98	0,74	2.947,98	0,74
		1.896,35				
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media	6.526,58	34.515,61	8,71	48.007,74	12,11
		5.914,21				
		5.556,90				
		16.517,92				
	Actividades de repercusión alta	13.492,13	13.492,13	3,40		
	Terciario	Oficinas	9.023,52	18.806,78	4,74	18.806,78
9.783,26						
Dotacional	Deportivo	3.911,61	3.911,61	0,99	3.911,61	0,99
Equipamiento	Comercial	3.364,24	3.364,24	0,85	6.494,57	1,64
	Sociocultural	3.130,33	3.130,33	0,79		
Espacio libre	Complementario	194,47	24.388,51	6,15	41.895,58	10,57
		8.793,62				
		2.969,48				
		773,35				
		6.352,01				
		734,84				
		1.389,33				
		738,05				
		485,22				
		526,04				
		1.008,52				
		423,58				
	Área peatonal	12.110,64	12.110,64	3,05		
	Parque	5.396,43	5.396,43	1,36		
Infraestructural	Hidráulica	1.938,47	1.938,47	0,49	2.138,26	0,54
	Energía	40,02	199,79	0,05		
		40,02				
		40,01				
		39,74				
		40,00				
Transporte y comunicación	Carretera	4.495,87	4.495,87	1,13	38.776,26	9,78
	Calle urbana	34.280,39	34.280,39	8,65		
Excluido de la ordenación		233.506,73	233.506,73	58,89	233.506,73	58,89

TOTAL ÁMBITO	396.485,51	396.485,51	100,00	396.485,51	100,00
---------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------

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

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ordenado (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-4 Callejones	162.978,78	16.297,88	17.507,07	1.629,79	3.911,61	4.889,36	6.494,57

A efectos de características volumétricas de la propuesta de ordenación, la tipología de edificación semicerrada se aplica a las tres manzanas industriales de menor tamaño, mientras que la tipología abierta es asignada a las restantes manzanas industriales más a las manzanas destinadas al uso terciario.

A las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos se les asigna igualmente la tipología edificatoria abierta, no obstante, los retranqueos mínimos a cumplir por la edificación resultante se establecen en la ordenación gráfica.

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	18.806,78	60	11.284,07	1,20	22.568,14
Industrial	48.007,74	60	28.804,64	0,90	43.206,97
Dotacional	3.911,61	60	2.346,97	0,60	2.346,97
Equipamiento	6.494,57	60	3.896,74	0,90	5.845,11
TOTALES					73.967,18
Edificabilidad LUCRATIVA:					71.620,22

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

* El coeficiente de edificabilidad asignado a Industrial y a Equipamiento 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, atendiendo a la orografía existente.

Tipo de urbanización	Entidad de intervención	Superficie (m ² s)	Coste repercusión (€/m ² s)	Coste repercusión (€)
Viarios	Viarios existentes	10.316,24	60,00	618.974,40
	Viarios nuevos	28.460,02	200,00	5.692.004,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	41.895,58	100,00	4.189.558,00

TOTAL	10.500.536,40
--------------	----------------------

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 1.

11.2.4. Alternativa 2

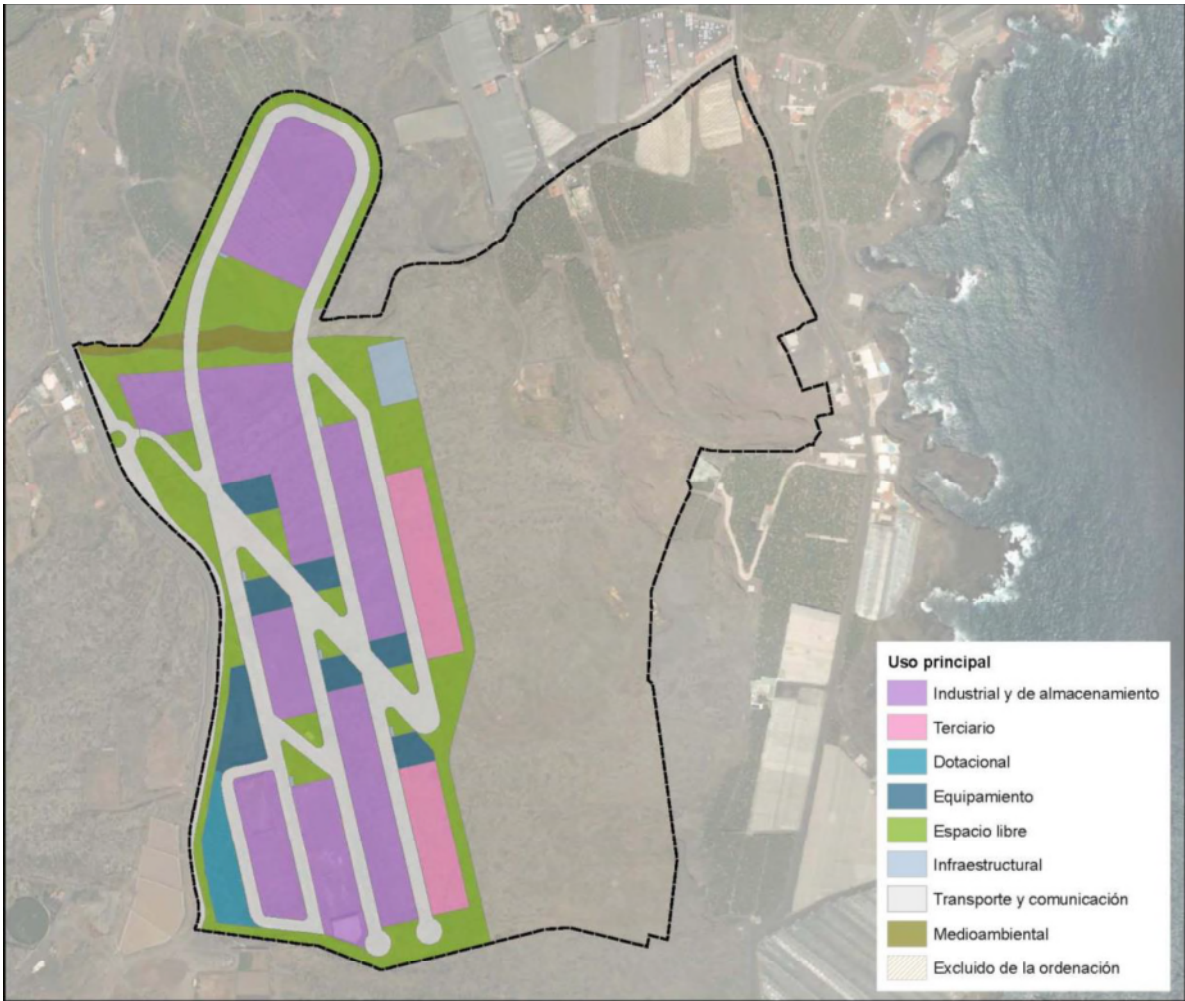
La alternativa 2 se basa en un esquema de ordenación similar al descrito en la alternativa 1, no obstante, en este caso se amplía el desarrollo urbano al este, en el sentido de la pendiente. Concretamente se prolonga hacia el sur el viario a menor cota de la alternativa anterior hasta su remate en fondo de saco. Asimismo, se incorpora otro nuevo vial aguas abajo siguiendo la disposición de la trama urbana original. Con estos viales se generan dos nuevas manzanas a cotas inferiores disponibles para ampliar la oferta de parcelas a integrar el área especializada.

El enlace con la carretera de interés insular se plantea de la misma manera que en la alternativa anterior.

En esta alternativa se propone el desarrollo urbano del 49% del ámbito de intervención, siguiendo el mismo objetivo de minimizar el posible impacto paisajístico producido por la antropización a efectuar en caso de urbanización de los terrenos con mayor pendiente, así como la exclusión de las superficies vinculadas a la Carretera LP-205.

Como actividades económicas, al igual que en la alternativa 1, se plantea la implantación de usos industriales tanto de repercusión media (Categoría II según artículo 276.7.a del PIOLP) como de repercusión alta (Categoría III del citado artículo), localizando estas últimas en la manzana resultante al norte del Barranco de San Blas, a partir de su relativo aislamiento del resto del área ordenada. En este modelo de ordenación, respecto al anterior resultan dos manzanas más destinadas a usos industriales de repercusión media.

En las nuevas manzanas previstas por esta alternativa situadas en el margen este, se localizan igualmente usos terciarios de oficinas siguiendo el mismo criterio expresado en el modelo anterior.



Alternativa 2_Usos principales (Elaboración propia)



En relación a las dotaciones y equipamientos se mantienen las previstas en el polígono industrial parcialmente ejecutado, más seis equipamientos comerciales vinculados al eje viario principal propuesto.



Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%
Medioambiental	De conservación ambiental	1.051,63	2.947,98	0,74	2.947,98	0,74
		1.896,35				
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media	6.526,58	50.594,22	12,76	64.086,35	16,16
		3.364,24				
		5.914,21				
		4.274,86				
		7.957,28				
		8.729,78				
		13.827,27				
	Actividades de repercusión alta	13.492,13	13.492,13	3,40		
	Terciario	Oficinas	6.867,03	12.319,61	3,11	12.319,61
5.452,58						
Dotacional	Deportivo	3.911,61	3.911,61	0,99	3.911,61	0,99
Equipamiento	Comercial	1.020,08	6.882,02	1,74	10.012,35	2,53
		1.055,93				
		995,99				
		1.282,04				
		1.052,86				
		1.475,12				
	Sociocultural	3.130,33	3.130,33	0,79		
Espacio libre	Complementario	194,47	26.641,46	6,72	48.663,52	12,27
		8.793,62				
		2.969,48				
		773,35				
		6.352,01				
		734,84				
		1.389,33				
		485,22				
		485,22				
		933,49				
		526,04				
		1.008,52				
		423,16				
		422,97				
		1.149,74				
	Área peatonal	16.625,63	16.625,63	4,19		
	Parque	5.396,43	5.396,43	1,36		
Infraestructural	Hidráulica	2.239,58	2.239,58	0,56	2.479,65	0,63
	Energía	40,02	240,07	0,06		
		40,01				
		39,74				
		40,22				
		40,06				
40,02						
Transporte y comunicación	Carretera	4.495,87	4.495,87	1,13	50.411,88	12,71
	Calle urbana	45.916,01	45.916,01	11,58		
Excluido de la ordenación		201.652,56	201.652,56	50,86	201.652,56	50,86

TOTAL ÁMBITO	396.485,51	396.485,51	100,00	396.485,51	100,00
---------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------

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

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ordenado (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-4 Callejones	194.832,95	19.483,30	22.022,06	1.948,33	3.911,61	5.844,99	10.012,35

En el cuadro alfanumérico anterior es posible comprobar el cumplimiento de los estándares de espacios libres, dotaciones y equipamientos, siguiendo los criterios generales expuestos en el apartado de cuestiones normativas consideradas de las alternativas de ordenación.

A efectos de características volumétricas en esta alternativa se aplican igualmente las dos tipologías edificatorias mencionadas en el modelo anterior. No obstante, en este caso la tipología edificatoria cerrada ha sido asignada a las cinco manzanas industriales de fondo más estrecho, mientras que la tipología abierta ha sido vinculada tanto a las restantes manzanas industriales de mayor tamaño como a aquellas destinadas al uso terciario.

Uso principal	Superficie (m²s)	Ocupación (%)	Ocupación (m²)	Coef. de edific. (m²c/m²s)	Edificabilidad estimada (m²c)
Terciario	12.319,61	60	7.391,77	1,20	14.783,53
Industrial	64.086,35	60	38.451,81	0,90	57.677,72
Dotacional	3.911,61	60	2.346,97	0,60	2.346,97
Equipamiento	10.012,35	60	6.007,41	0,90	9.011,12

TOTALES	54.197,95				83.819,33
----------------	------------------	--	--	--	------------------

Edificabilidad LUCRATIVA: 81.472,36

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

* El coeficiente de edificabilidad asignado a Industrial y a Equipamiento 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 (m²s)	Coste repercusión (€/m²s)	Coste repercusión (€)
Varios	Varios existentes	10.316,24	60,00	618.974,40
	Varios nuevos	40.095,64	200,00	8.019.128,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	48.663,52	100,00	4.866.352,00

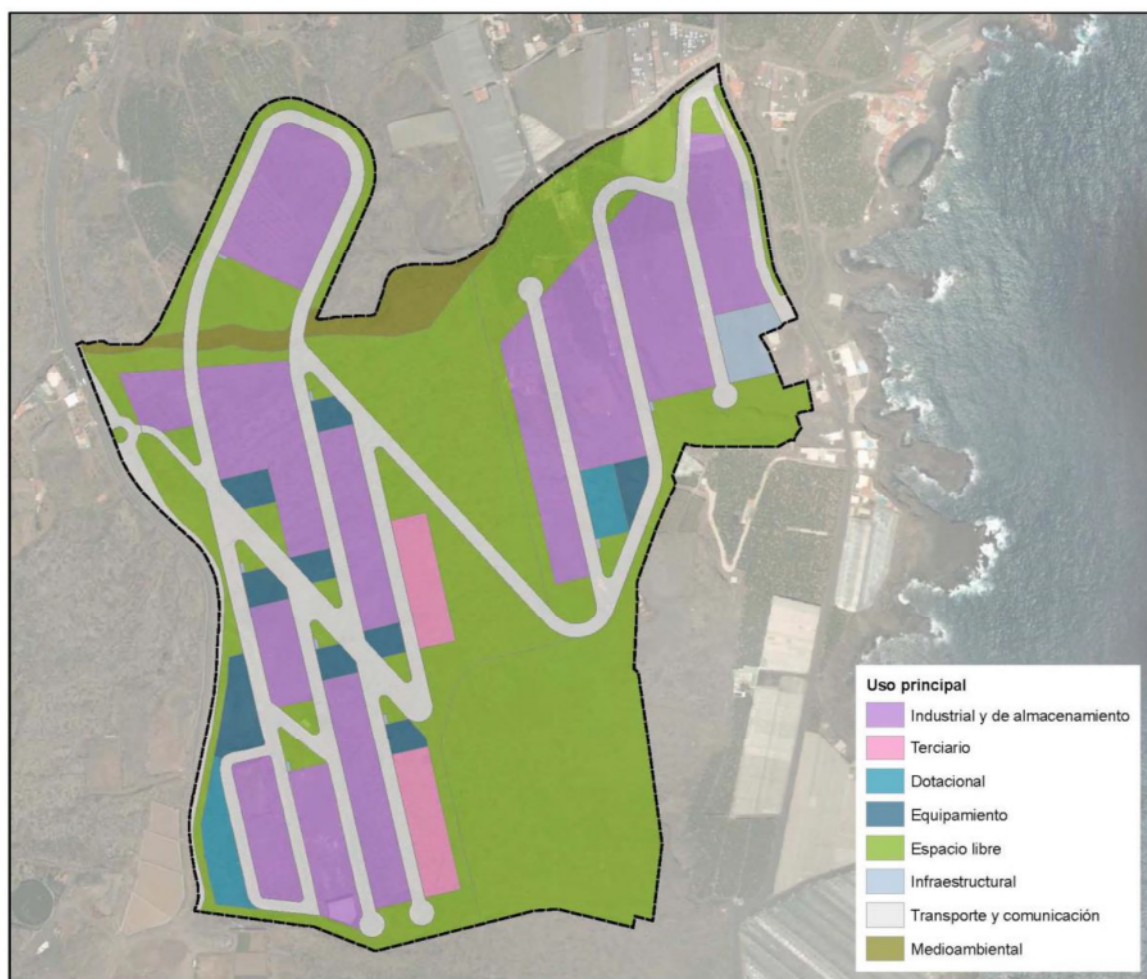
TOTAL	13.504.454,40
--------------	----------------------

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 2.

11.2.5. Alternativa 3

El siguiente modelo de ordenación propuesto, alternativa 3, es el más ambicioso de los previstos, con mayor ocupación de suelo a urbanizar, planteando la ordenación pormenorizada completa del ámbito de intervención.

Consiste en el modelo de desarrollo previsto para la alternativa 2, más la ordenación de los terrenos situados al este del ámbito, que se vinculan a la Carretera LP-205 y al entorno aeroportuario. Ambos desarrollos quedan unidos por una conexión viaria interior, así como por espacios libres públicos, conformando una única área de actividad económica.



Alternativa 3_Usos principales (Elaboración propia)



Alternativa 3_Usos pormenorizados (Elaboración propia)

Se incluye una conexión viaria entre ambos desarrollos, tratando de salvar la diferencia de cota existente, previendo espacios libres públicos para atenuar los movimientos de tierra generados con la urbanización a efectuar.

La trama urbana prevista en el desarrollo planteado al este del ámbito trata de adaptarse a las vías existentes, más dos nuevas vías en fondo de saco para garantizar un adecuado acceso a las manzanas industriales propuestas.

La conexión viaria del área especializada se efectúa a través del nudo viario propuesto en la actual Pista/Camino "Enlace Curva La Morrono Carretera Aeropuerto", al igual que en las alternativas anteriores, más la conexión con la Carretera LP-205 a través de una vía de servicio.

Como actividades económicas, se plantea la implantación de usos industriales tanto de repercusión media (Categoría II según artículo 276.7.a del PIOLP) como de repercusión alta (Categoría III del citado artículo), localizando estas últimas en la manzana resultante al norte del Barranco de San Blas, y en las dos manzanas centrales del desarrollo este del ámbito. Las nuevas manzanas resultantes de dicho desarrollo este, presentan anchos suficientes para albergar actividades logísticas vinculadas al entorno aeroportuario.

Al igual que en la alternativa anterior, los usos terciarios se sitúan en las mismas manzanas atendiendo al criterio repetido, no obstante, en este caso su superficie es algo inferior al prolongar la vía de conexión entre ambos desarrollos.

El criterio para la ubicación de espacios libres, es el mismo que el utilizado en la alternativa anterior, más los previstos en el desarrollo este del ámbito que se vinculan fundamentalmente a su vinculación y puesta en valor del Barranco de San Blas. A parte de los espacios libres computables, se califican como espacios libres de protección o de laderas aquellos terrenos de pendiente acusada donde no resulta adecuado su urbanización o antropización.

En relación a las dotaciones y equipamientos se mantienen los previstos en la alternativa anterior más una dotación y un equipamiento situados en torno a las manzanas centrales del desarrollo este del ámbito.

Con respecto a las superficies de suelo en la expresada ordenación completa del ámbito, los usos más destacados serían el de espacios libres (42,31%), seguidos del industrial y de almacenamiento (27,70%) y de transporte y comunicación (19,05%). En esta alternativa no hay superficie alguna excluida de la ordenación pormenorizada.

Uso principal	Uso pormenorizado	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	Sup. Suelo Uso porm. (m²)	%	Sup. Suelo Uso principal (m²)	%		
Medioambiental	De conservación ambiental	1.051,63	10.173,22	2,57	10.173,22	2,57		
		1.896,35						
		7.225,24						
Industrial y de almacenamiento	Actividades de repercusión media	6.526,58	68.714,63	17,33	109.817,96	27,70		
		3.364,24						
		5.914,21						
		4.274,86						
		7.622,02						
		8.729,78						
		13.827,27						
		9.139,49						
		9.316,18						
	Actividades de repercusión alta	13.492,13	41.103,33	10,37				
		13.946,84						
		13.664,36						
Terciario	Oficinas	4.883,67	10.336,25	2,61	10.336,25	2,61		
		5.452,58						
Dotacional	Deportivo	3.911,61	3.911,61	0,99	6.334,21	1,60		
	Administrativo	2.422,60	2.422,60	0,61				
Equipamiento	Comercial	1.020,08	6.882,02	1,74	12.582,29	3,17		
		1.055,93						
		995,99						
		1.282,04						
		1.052,86						
		1.475,12						
	Sociocultural	1.058,64	5.700,27	1,44				
		1.511,30						
		3.130,33						

Espacio libre	Complementario	194,47	29.355,11	7,40	167.733,67	42,31
		8.793,62				
		2.969,48				
		773,35				
		6.352,01				
		734,84				
		1.389,33				
		485,22				
		485,22				
		933,49				
		845,20				
		798,28				
		491,25				
		1.302,30				
		526,04				
		1.008,52				
		423,16				
		422,97				
		426,36				
		Ladera				
	27.766,27					
	Parque	20.808,38	46.178,74	11,65		
		19.973,93				
		5.396,43				
Infraestructural	Hidráulica	3.671,27	3.671,27	0,93	3.991,31	1,01
	Energía	40,02	320,04	0,08		
		40,01				
		39,74				
		40,22				
		40,07				
		40,02				
		39,98				
		39,98				
Transporte y comunicación	Carretera	4.495,87	4.495,87	1,13	75.516,60	19,05
	Calle urbana	71.020,73	71.020,73	17,91		
TOTAL ÁMBITO		396.485,51	396.485,51	100,00	396.485,51	100,00

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

Cumplimiento estándar art. 138 LSENPC							
Ámbito/Sector	Sup. Suelo ordenado (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-4 Callejones	396.485,51	39.648,55	46.178,74	3.964,86	6.334,21	11.894,57	12.582,29

En el cuadro alfanumérico anterior es posible comprobar el cumplimiento de los estándares de espacios libres, dotaciones y equipamientos, siguiendo los criterios generales expuestos en el apartado de cuestiones normativas consideradas de las alternativas de ordenación.

A efectos de características volumétricas en esta alternativa se aplican igualmente las dos tipologías edificatorias mencionadas en el modelo anterior. La asignación de tipologías en el desarrollo oeste es igual a la prevista en la alternativa anterior. Por otro lado, en el desarrollo vinculado a la carretera LP-205 solo se contempla una única manzana de edificación semicerrada, concretamente la de menor anchura, estando las restantes destinadas a edificación abierta.

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	10.336,25	60	6.201,75	1,20	12.403,50
Industrial	109.817,96	60	65.890,78	0,90	98.836,16
Dotacional	6.334,21	60	3.800,53	0,60	3.800,53
Equipamiento	12.582,29	60	7.549,37	0,90	11.324,06
TOTALES					126.364,25
Edificabilidad LUCRATIVA:					122.563,73

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

* El coeficiente de edificabilidad asignado a Industrial y a Equipamiento 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 (€)
Varios	Varios existentes	10.316,24	60,00	618.974,40
	Varios nuevos	65.200,36	200,00	13.040.072,00
Espacios libres	Espacios libres nuevos	75.533,85	100,00	7.553.385,00
TOTAL				21.212.431,40

Cuadro de costes aproximados de urbanización para la Alternativa 3.

11.2.6. 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			
	0	1	2	3
A. Implantación de usos industriales vinculados al sistema funcional Este de la isla, así como de actividades logísticas atendiendo a su cercanía con el ámbito aeroportuario.	Buena	Buena	Buena	Óptima
B. Adaptación topográfica de la trama y edificación resultantes a la geomorfología original, para una mayor integración paisajística.	Deficiente	Óptima	Buena	Deficiente
C. Solución de acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular.	Deficiente	Buena	Buena	Óptima
D. Adecuación ambiental a su entorno cercano con especial atención al Barranco de San Blas, a la Montaña La Centinela y al medio litoral próximo con interés geomorfológico.	Deficiente	Excelente	Óptima	Buena
E. Integración de los elementos patrimoniales localizados en las zonas Sur y Oeste del ámbito.	Excelente	Óptima	Óptima	Óptima
F. Establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.	Deficiente	Buena	Óptima	Buena

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

- A. *Implantación de usos industriales vinculados al sistema funcional Este de la isla, así como de actividades logísticas atendiendo a su cercanía con el ámbito aeroportuario.*

Los 3 nuevos modelos de ordenación previstos, más la alternativa 0, habilitan la incorporación de dichos usos, no obstante, la mejor valorada es la alternativa 3 ya que las superficies resultantes destinadas a dichos usos son superiores a las previstas en las restantes alternativas. Le sigue la alternativa 2 por tener mayor superficie destinada a dichas actividades que las alternativas 1 y 0, no obstante, la diferencia entre estas tres no es significativa por lo que en el cuadro comparativo se valoran de manera idéntica.

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

Como ya se ha comentado con anterioridad, este es uno de los criterios que más condiciona la ordenación resultante. Existen terrenos del ámbito de la presente

modificación con una topografía acusada, donde la mínima antropización o intervención urbanizadora es susceptible de generar impactos paisajísticos, fundamentalmente por los muros resultantes. Atendiendo a este aspecto, se considera que, a mayor superficie urbanizada, la adaptación topográfica y la integración paisajística será menor. Por tanto, en este sentido la alternativa mejor valorada será la 1, seguida de la 2 y finalmente de la 3. La alternativa 0 se valora negativamente atendiendo a que implica la urbanización de los terrenos del ámbito con mayor pendiente.

C. Solución de acceso a la nueva área estratégica a partir de las vías de carácter insular.

En este aspecto, las alternativas 1 y 2, donde se descarta la urbanización de los terrenos al este del ámbito vinculados a la carretera LP-205, plantean un único nudo de acceso con la futura LP-5. La alternativa 0 tampoco se vincula a la citada vía insular costera, constando un único acceso a partir de la actual Pista/Camino "Enlace Curva La Morrono Carretera Aeropuerto". Por contra, la alternativa 3 contempla el citado nudo más un acceso a través de la carretera LP-205 a partir de una vía de servicio.

A tal efecto las alternativas 1 y 2 se han valorado de manera idéntica, mientras que la alternativa 3 resulta la mejor valorada al contemplar accesos desde ambas vías de carácter insular. La alternativa 0 resulta la peor valorada al no contemplar un nudo que facilite el acceso rodado al polígono industrial.

D. Adecuación ambiental a su entorno cercano con especial atención al Barranco de San Blas, a la Montaña La Centinela y al medio litoral próximo con interés geomorfológico.

En las alternativas propuestas, la adecuación ambiental de los nuevos usos previstos a los elementos ambientales cercanos es igualmente muy similar, siendo cuanto menos adecuada en todas ellas. Sin embargo, siguiendo lo ya expresado en el apartado B, dicha adecuación ambiental tendrá mucho que ver con la superficie ocupada por la urbanización, por lo que en orden descendente de mejor a peor valorada se encuadran alternativa 1, 2 y 3. La alternativa 0 se valora negativamente atendiendo igualmente a lo descrito en el apartado B.

E. Integración de los elementos patrimoniales localizados en las zonas Sur y Oeste del ámbito.

Las alternativas de ordenación son sensibles a los elementos patrimoniales situados fuera del ámbito de intervención, concretamente al sur (Estación de grabados rupestre o petroglifos "Roque de Los Guerra") y al oeste (poblados de cabañas y de cuevas de la Montaña de la Centinela) del mismo.

Con respecto al Camino Juan de Bien, situado al noroeste del ámbito, a excepción de la alternativa cero que no incide en dichos terrenos, resulta incompatible su completa conservación y recuperación, con el objetivo de implantar actividades industriales y su adecuado soporte viario. Preservar en su totalidad dicho elemento, imposibilita el trazado viario que permite acceder a los terrenos situados al norte del Barranco de San Blas. No obstante, la totalidad de las alternativas propuestas permiten la conservación parcial del citado elemento, principalmente la parte del mismo ubicada en terrenos calificados como espacios libres públicos.

Por tanto, con respecto al cumplimiento del referido objetivo, todas las alternativas han sido valoradas de manera idéntica, a excepción de la alternativa 0 siendo la mejor valorada al no incidir en el Camino Juan de Bien.

F. Establecimiento de una gestión eficaz que permita la ejecución del área con total garantía.

En relación a la gestión, se ha valorado de manera más desfavorable la alternativa 1 y 0 al proponer una menor superficie destinada a actividades industriales. Asimismo, en referencia a las alternativas 3 y 0, la posible complejidad técnica y económica de la urbanización propuesta en su ordenación, podría dificultar en cierta medida su gestión y ejecución, por lo que igualmente se ha valorado a la baja.

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 (sin incluir la alternativa cero) 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-4 *Industrial de Callejones*, la delimitación efectuada por el PIOLP se basa en el suelo urbano no consolidado del actual polígono industrial de Callejones, ejecutado parcialmente, así como el suelo urbanizable sectorizado no ordenado de carácter industrial establecido como ampliación del polígono mencionado. Asimismo, el PIOLP recoge estas previsiones de suelo y las amplía al este hasta la actual Carretera LP-205, ocupando suelo rústico, previsiblemente para estrechar la vinculación del área industrial, tanto con la infraestructura aeroportuaria como con el área especializada terciaria y logística del aeropuerto (AE-3).

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 una de las áreas de actividad económica ya previstas en el mismo. Es más, dos de las alternativas previstas plantean la reducción del área especializada con el objeto de preservar de la urbanización parte de los terrenos previstos originalmente por el PIOLP como nuevo desarrollo.

Por tanto, el presente documento no incumple las citadas determinaciones y criterios aplicables al suelo rústico.

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-4 Industrial de Callejones**, 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-4 Industrial de Callejones", 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-4 Industrial de Callejones", **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, 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 autorizador 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, todas las alternativas de ordenación propuestas tratan de cumplir con las condiciones mínimas de accesibilidad urbanística, principalmente incluyendo un recorrido o itinerario peatonal adaptado tanto en la red viaria como en el resto de espacios de uso público.

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.

La red viaria, o partes de la misma, se considera adaptada cuando se cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Existe un **recorrido o un itinerario peatonal adaptado**, o bien, existe una solución alternativa o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumplan las condiciones que se especifican en la Norma U.1.1.2. del anexo 1 del Decreto 227/1997 (Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación).
- b) Los elementos comunes de urbanización cumplen lo establecido en la Norma U.1.2 del anexo 1.
- c) Todo el mobiliario urbano del recorrido cumple las exigencias de la Norma U.1.3.2 del anexo 1.

Como recorrido o itinerario adaptado se deben cumplir las condiciones siguientes:

1. La banda libre o peatonal tiene una anchura mínima de 1,40 m.
2. La pendiente longitudinal en todo el recorrido no supera el 6% y la transversal es igual o menor del 1,5%.
3. Los elementos arquitectónicos resistentes u ornamentales, y otros objetos en fachada, no podrán sobresalir más de 10 cm si están situados a menos de 2,10 m del suelo. Esta consideración es extensiva a anuncios, banderolas, toldos y ramas de árboles o arbustos y en general a cualquier elemento que pueda constituir un obstáculo.
4. No existen escaleras, ni peldaños, ni interrupción brusca del itinerario.
5. El pavimento es duro, no deslizante, su ejecución es perfecta, lo que significa que no presenta cejas ni más resaltes que los dibujos o hendiduras de las losas que lo constituyen.

Se establece la siguiente clasificación del acabado superficial de un pavimento en cuanto a su mayor o menor cualidad de deslizante, según sea su coeficiente de resistencia al deslizamiento:

Pavimento	Coeficiente de resistencia al deslizamiento
Deslizante	< 25
No deslizante	25 - 40
Antideslizante	> 40

6. Si el trazado del itinerario comprende una zona ajardinada, las sendas peatonales pueden ser de suelo blando, esto es, de arena o tierra, pero debidamente compactado, o estar cubiertas con una capa de riego asfáltico y, en cualquier caso, estarán exentas de gravilla o cualquier otro material suelto.
7. Los elementos comunes de urbanización, así como los del mobiliario urbano que formen parte del recorrido, son adaptados.

En las secciones viarias previstas se garantiza un ancho de acera de entre 2,00 y 2,50 metros. Con relación a la pendiente longitudinal, se ha hecho un especial esfuerzo para que la gran mayoría de las vías propuestas no supere el 6% de pendiente, no obstante, atendiendo a la pronunciada pendiente del ámbito de intervención es inevitable que algunos tramos viarios superen dicha pendiente. A tal efecto se han previsto recorridos alternativos en espacios libres circundantes a estos tramos para garantizar la accesibilidad universal, los cuales se grafían en cada una de las alternativas propuestas.

Con respecto a las restantes condiciones a cumplir para tener el carácter de recorrido adaptado, su grado de concreción es tan específica que serán objeto de justificación por parte del pertinente proyecto de urbanización, sin que la zonificación viaria propuesta impida de algún modo su cumplimiento.

Los **espacios de uso público** se consideran adaptados, cuando igualmente disponen de un itinerario *"que permite llegar a todos los edificios públicos del entorno, cuando es posible entrar a todos los edificios públicos ubicados en ese espacio y cuando es posible hacer uso de todas las instalaciones públicas del entorno."*

A tal efecto en los espacios libres públicos computables se ha estudiado y grafiado, a nivel esquemático, los posibles recorridos adaptados, que, junto a los situados en la red viaria, implementan la red peatonal prevista en el ámbito de intervención para cada alternativa.

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 evitar formas cóncavas, reservando los espacios situados en la intersección de vías no ortogonales como espacios públicos libres de edificación con buena visibilidad.

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, normalmente en 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 (semicerrada y abierta) en ambas 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.

13.4. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad de las alternativas propuestas plantean nuevos usos industriales y logísticos que generarían edificaciones y construcciones pudiendo vulnerar las servidumbres aeronáuticas. Como ya se ha expresado en el apartado de esta memoria dedicado al análisis de dichas servidumbres será necesario **un estudio aeronáutico** el cual 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.

Como se ha justificado con anterioridad, todas las alternativas propuestas se ajustan al artículo 255.6.e del PIOLP, donde los edificios no superarán una planta de altura, pudiendo resultar plantas semienterradas por debajo de la rasante de acceso viario principal, con motivo de la adaptación a la pendiente.

Esta propuesta volumétrica deberá estar en consonancia con las limitaciones que exprese el referido estudio aeronáutico a elaborar, cuestión que parece razonable atendiendo a los informes recabados a tal efecto en la tramitación del PGO de Villa de Mazo, donde en la situación más desfavorable se limitaba a una altura edificatoria de 9 metros.

En este sentido, la alternativa 3 resulta la más desfavorable al plantear usos industriales en terrenos afectados por la superficie de aproximación de las aeronaves, por lo que en el caso de que finalmente resulte elegida dicha alternativa, habrá que garantizar que los volúmenes resultantes, en este caso de una planta, no sobrepasan las limitaciones establecidas para esta superficie en el referido estudio aeronáutico a elaborar.

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. Modelo de sombras
- I04. Clinométrico
- I05. Estructura de la propiedad (Catastro)
- I06. Usos actuales
- I07. Plan Insular de Ordenación de La Palma: Subzonas PORN
- I08. Plan General de Ordenación: Clasificación y categorización de suelo
- I09. Plan Parcial "Los Callejones": Usos
- I10. Servidumbres aeronáuticas

Planos de ordenación urbanística

- O00a. Alternativa de ordenación 0: Usos principales y Subzonas PORN
- O00b. Alternativa de ordenación 0: Usos pormenorizados
- O00c. Alternativa de ordenación 0: Edificación

- O01a. Alternativa de ordenación 1: Usos principales y Subzonas PORN
- O01b. Alternativa de ordenación 1: Usos pormenorizados
- O01c. Alternativa de ordenación 1: Edificación y accesibilidad
- O01d. Alternativa de ordenación 1: Secciones transversales

- O02a. Alternativa de ordenación 2: Usos principales y Subzonas PORN
- O02b. Alternativa de ordenación 2: Usos pormenorizados
- O02c. Alternativa de ordenación 2: Edificación y accesibilidad
- O02d. Alternativa de ordenación 2: Secciones transversales

- O03a. Alternativa de ordenación 3: Usos principales y Subzonas PORN
- O03b. Alternativa de ordenación 3: Usos pormenorizados
- O03c. Alternativa de ordenación 3: Edificación y accesibilidad
- O03d. Alternativa de ordenación 3: Secciones transversales 1
- O03e. Alternativa de ordenación 3: Secciones transversales 2

14.2. Bases de Datos Geográficas (.shp)

Bases de Datos Geográficas de información territorial y urbanística (.shp)

BMM_PIOLP_Callejones_I_Amb
BMM_PIOLP_Callejones_I_EstProp

Ámbito de intervención
Estructura de la propiedad (Catastro)

BMM_PIOLP_Callejones_I_UsosAct

Usos actuales

Bases de Datos Geográficas de justificación y ordenación urbanística (.shp)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt0_Usos

Alternativa de ordenación 0 (Usos)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt0_Zot

Alternativa de ordenación 0

(Subzonas PORN)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt0_Edif

Alternativa de ordenación 0

(Edificación)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt1_Usos

Alternativa de ordenación 1 (Usos)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt1_Zot

Alternativa de ordenación 1

(Subzonas PORN)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt1_Edif

Alternativa de ordenación 1

(Edificación)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt1_Acce

Alternativa de ordenación 1

(Accesibilidad)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt1_Parc

Alternativa de ordenación 1

(Parcelario)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt2_Usos

Alternativa de ordenación 2 (Usos)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt2_Zot

Alternativa de ordenación 2

(Subzonas PORN)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt2_Edif

Alternativa de ordenación 2

(Edificación)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt2_Acce

Alternativa de ordenación 2

(Accesibilidad)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt2_Parc

Alternativa de ordenación 2

(Parcelario)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt3_Usos

Alternativa de ordenación 3 (Usos)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt3_Zot

Alternativa de ordenación 3

(Subzonas PORN)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt3_Edif

Alternativa de ordenación 3

(Edificación)

BMM_PIOLP_Callejones_O_Alt3_Acce

Alternativa de ordenación 3

(Accesibilidad)

BMM_PIOLP_Callejones_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, febrero de 2024

Fdo:

Rubén Henríquez Guimerá
Arquitecto Colegiado Nº 960

Fdo:

C. Ralf Veyrat Palenzuela
Arquitecto Colegiado Nº 2.951