

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

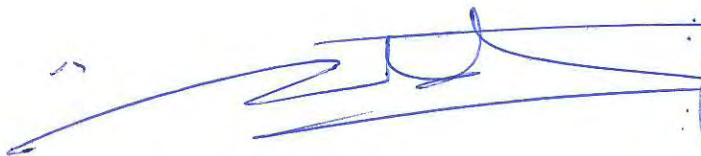
ALDEA BLANCA



4 4.2.02 210

INDICE

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DEFINITIVA del pre-
sente expediente en
Las Palmas de G.C. el 02 DIC. 1999
El Secretario de la Comisión,



INDICE DE LA MEMORIA

CAPITULO I.- GENERALIDADES	1
1.1.- ANTECEDENTES	1
1.2.- ENCUADRE NORMATIVO	1
CAPITULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA	2
2.1.- OBJETO DEL PLAN	2
2.2.- EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	2
2.3.- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	2
2.4.- SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS	3
2.5.- DELIMITACION DEL POLÍGONO	3
2.6.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN	4
CAPITULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES	5
A) TOPOGRAFÍA	5
B) GEOLOGÍA	5
C) CLIMATOLOGÍA	6
D) VEGETACIÓN	7
E) PAISAJE	7
3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES	7
3.3.- INFRAESTRUCTURA	8
A) RED VIARIA	8
B) RED ELECTRICA	8
C) RED DE AGUA	9
D) SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	9
E) RECOGIDA DE BASURAS	9
3.4.- INCIDENCIA DE OTROS PLANES	10
3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	10
CAPITULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	11
4.1.- OBJETIVOS	11
4.2.- CRITERIOS	12
4.2.- DOCUMENTACIÓN	13
CAPITULO V.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	17
5.1.- NUMERO DE VIVIENDAS. DENSIDAD. EDIFICABILIDAD	17
5.2.- ZONIFICACION	18
5.3.- PARCELACION	18
5.4.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES	19
a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	19
b) CENTROS DOCENTES	19
c) SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL	20
d) APROVECHAMIENTO TIPO	20
5.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA - CARACTERÍSTICAS	21
a) RED VIARIA	21
b) ABASTECIMIENTO DE AGUA - INCENDIOS	22
c) REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	23
d) INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	26
e) ALUMBRADO VIARIO	27
f) CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	28
CAPITULO VI.- ETAPAS	29
6.1.- PLAN DE ETAPAS	29
6.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA	30
CAPITULO VIII.- ORDENANZAS	33
8.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	33
8.2.- VIGENCIA	33
8.3.- SANCIONES	33
8.4.- OBLIGATORIEDAD	34
8.5.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	34
8.6.- REDIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	35
8.7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN	37
a).- CONDICIONES TÉCNICAS	37
b) CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN USO Y VOLUMEN	39
c).- CONDICIONES ESTÉTICAS	40
d).- CONDICIONES HIGIÉNICAS	42
8.8.- NORMAS PARTICULARES	44
CAPITULO IX.- CUADRO DE SUPERFICIES	46
9.1.- SUPERFICIES DE PARCELAS	46

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.

Las Palmas de C. : **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



CAPITULO I.- GENERALIDADES

1.1.- ANTECEDENTES

La propuesta de Ordenación contenida en el presente Plan Parcial, tiene su antecedente principal en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que contempla la ordenación de este polígono como Sector n1 S - 23 con los límites establecidos y con las conexiones viarias y equipamientos propuestos.

Habiéndose analizado en actos previos y en profundidad, diferentes alternativas teóricas sobre criterios urbanísticos que podrían determinar la ordenación definitiva de esta zona de ampliación, se ha llegado al presente modelo de ocupación de suelo con uso Residencial permanente.

1.2.- ENCUADRE NORMATIVO

El encuadre normativo en base al cual se ha redactado la propuesta de Ordenación, lo constituyen: el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, como instrumento propio de ordenación sectorial, redactado por el Ayuntamiento y el conjunto de Leyes y Reglamentos que constituyen la vigente Legislación del Suelo.

Todas ellas sirven de base y justifican el presente Plan Parcial de Ordenación de acuerdo con las nuevas directrices dimanadas del Plan General, como norma de rango superior a la que debe someterse este Plan Parcial.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN "PRELIMINAR" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 02 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]







JUSTIFICACION PROCEDENCIA

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DEFINITIVA del pre-

sente expediente
Las Palmas de G.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

21



CAPITULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA**2.1.- OBJETO DEL PLAN**

La redacción del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector S-23 de Aldea Blanca tiene por objeto ordenar una zona de la superficie del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, en un suelo calificado como URBANIZABLE PROGRAMADO en la zona Este de Maspalomas, del que es promotor el Ilmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, con domicilio, a efectos de notificaciones, en la Plaza de la Constitución s/n, Playa del Inglés.

2.2.- EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Se redacta el Plan Parcial de Ordenación, amparándose en los Artículos 43 al 63 del Reglamento de Planeamiento, de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo, tomando como base las Normas y estándares en él incluidos y las Normas del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.

En cuanto a documentación se refiere, se aporta la especificada en la Sección Tercera del Capítulo V del Reglamento de Planeamiento, así como en los títulos I, II y III del Reglamento de Gestión Urbanística, Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana y Decreto 35/1995, de 24 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

2.3.- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

El polígono de actuación tiene una superficie de 1,25 Has. según la cartografía oficial y la delimitación del Plan General.

Su forma es rectangular, siendo su base inferior la línea de delimitación de suelo urbano en la zona de las viviendas sociales existentes en la que se encuentra el actual bordillo correspondiente al vial ya ejecutado que le separa de aquellas, estando limitado en sus restantes linderos por calle y terrenos de propiedad particular.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 UCI. 1997 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en Las Palmas de C.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



2.4.- SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos, objetos de ordenación por este Plan, se encuentran situados en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, sector Este de Maspalomas, localizándose dentro de la delimitación de suelo URBANIZABLE Programado de esta zona como Sector nº S-23, incorporada a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los límites del Polígono - Suelo URBANIZABLE Programado de Aldea Blanca, son los siguientes:

- Al Nordeste con suelo rústico, propiedad de los Herederos de D. Alejandro del Castillo y del Castillo.
- Al Sudeste con límite del suelo urbano, que separa el polígono a ordenar de las viviendas sociales.
- Al Sudoeste con la prolongación de la Calle de Manuel López Hernández, de acceso al Polideportivo Municipal.
- Y al Noroeste con suelo rústico, propiedad de los Herederos de D. Alejandro del Castillo y del Castillo y parcela de terreno de uso escolar, prevista en la documentación del P.G.O.U.

2.5.- DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO

El polígono a ordenar se incluye de acuerdo con la Delimitación de suelo calificado como URBANIZABLE Programado, Sector S-23, en Aldea Blanca, contenido en el Plan General de Ordenación Urbana, basándose principalmente para ello en los siguientes criterios urbanísticos de calificación de Suelo que viabilizan el Plan Parcial:-

- * Posibilidad de expansión del Suelo Urbano de Aldea Blanca.
- * Limitaciones físicas impuestas por las preexistencias.
- * Estructura de la propiedad.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA" del presente ...
Las Palmas de C.C. ; 02 DIC. 1999
El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



2.6.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN

Al margen de las precisiones sobre la justificación de la conveniencia o necesidad de la urbanización que, de acuerdo con lo exigido en el artículo 64.a del Reglamento de Planeamiento, se desarrolla en el apartado correspondiente anejo a la presente memoria, procede aquí la justificación de dicha procedencia de acuerdo con la Delimitación del Polígono referida en el apartado anterior.

El Plan se justifica desde el punto de vista de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en función principalmente de la Delimitación realizada por el Ayuntamiento de Usos del Suelo de suelo Urbanizable Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana, y en ella por tanto se prevé que el Municipio se desarrolle en este suelo mediante Planes Parciales, que complementen el suelo urbano actual de Aldea Blanca, dentro de unos límites de crecimiento que el Ayuntamiento considera aceptables en su delimitación, como desarrollo ordenado a corto plazo, basándose en la proyección de las previsiones poblacionales y el consiguiente crecimiento de sus asentamientos.

En dicha Delimitación de Usos de Suelo, se prevé un desarrollo urbanístico de Aldea Blanca, desde el Sudeste al Noroeste, desarrollando lo que es el casco Urbano consolidado, y estableciendo una ordenanza básica a respetar en la ordenación.

Corresponde por tanto, desarrollar el Plan Parcial de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General, que justifica su redacción.

Estas previsiones contenidas en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana Municipal son :

- Se adjunta fotocopia de las determinaciones del Sector S - 23, de Suelo Urbanizable Programado.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.

Las Palmas de G.C. | **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

27





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. 10 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

11



CAPITULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES

A) TOPOGRAFÍA

Las características topográficas de este polígono son muy poco variadas, consistiendo todo, prácticamente en una pendiente uniforme y suave que va ascendiendo en dirección Noroeste, siendo su punto más bajo el vértice situado al Este en la línea del bordillo de la calle que separa el polígono de las viviendas sociales unifamiliares en hilera existentes.

Las cotas topográficas se encuentran comprendidas entre la cota 193 y la 195.

En cuanto las pendientes, quedan comprendidas, entre 1,5% y el 3%.

B) GEOLOGÍA

El terreno es básicamente un terreno de aluvión. Estos terrenos de aluvión descansan sobre una capa de conglomerado miocénico (cantos rodados sedimentados) que a su vez tiene debajo un estrato de fonolita.

La capa de conglomerado sedimentario es perfectamente apta para la cimentación de las edificaciones garantizando también, en general, la solidez de los terrenos que se desmonten y terraplenen.

Se puede prever que las presiones admisibles en el plano de cimentación oscilarán, de acuerdo con el tipo de suelo descrito, entre 2 y 2,5 kg/cm², sin perjuicio de los estudios geotécnicos que será preciso realizar en la fase de proyecto de urbanización y en cada uno de los posteriores proyectos de edificación.

Conviene resaltar que la zona, según la Norma NCSE-94, tiene una aceleración sísmica básica equivalente a 0,04g y un coeficiente de contribución igual a 1.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 102 DIC. 1999
El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



C) CLIMATOLOGÍA

Los terrenos se encuentran enclavados en lo que Telesforo Bravo (Geografía General de Canarias) denomina zona costera de la semi - isla seca.

El clima es templado seco, con lluvias escasas e insolación casi permanente. Viene determinado básicamente por la topología de la isla y el sistema de vientos reinante. Los vientos alisios dominantes, de componente N-NE, templados y con un grado de humedad del 50-60%, son cortados por el macizo de las islas, provocando una mayor humedad, nubosidad y precipitaciones en su zona Norte, y la sequedad de la vertiente Sur, a la que no alcanzan sus efectos. Por contra, cuando los vientos (especialmente de Noviembre a Enero) vienen del SE, provocan chubascos en la vertiente Sur y si, en la misma época, vienen del SW, provocan temporales de viento y agua que afectan a toda la isla.

En esta zona concreta de la isla, los alisios del NE, pueden dar como resultante vientos del SE o S (embate), brisas de la costa a la cumbre, como contracorriente del sistema de vientos dominantes. Por las noches, es frecuente la brisa de la montaña a la costa.

Los vientos se distribuyen, en el curso del año, en la siguiente frecuencia, en (%).

DIREC.	%	DIREC.	%	DIREC.	%
CALMA	3.4	E	2.0	SW	2.4
N	43.3	SE	1.8	W	3.8
NE	20.2	S	3.8	NW	17.6

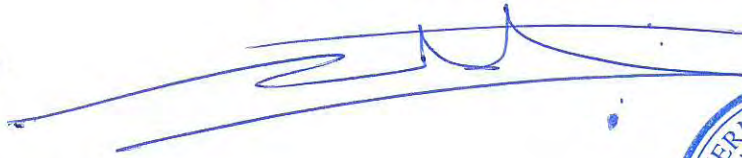
Como se ve, los vientos de componente N (N, NE, NW) suponen el 81% de los días, predominando aún más en los meses de Abril a Septiembre que el resto del año. Por contra, los vientos de componente Sur no existen prácticamente de Mayo a Septiembre, y son más frecuentes entre Octubre y Febrero.

Las temperaturas tienen oscilaciones muy cortas (media de 7 grados entre la máxima y la mínima) rondando las máximas en verano entre los 24 grados a los 32 grados y en invierno entre los 18 y 24 grados centígrados.

Las lluvias son escasas, suponiendo el total anual de una media de 125 litros/m² año, el máximo se da en Noviembre (40 litros/m² mes).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente expediente**
Las Palmas de C.C. **10 2 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,



La presión barométrica es muy constante, oscilando entre los 760 mm. (verano) y 764 mm. (invierno). La humedad relativa oscila asimismo entre el 69% (invierno) y 74% (verano) y la tensión de vapor entre 10 y 16 mm.

Las horas de sol oscilan entre 9 horas (verano) y 5 horas (invierno) y, la nubosidad es también altamente regular.

INVIERNO: 4 días despejados. 20 nubosos. 6 cubiertos.

VERANO: 9 despejados. 20 nubosos. 1 cubierto.

Con todo ello, y según el climograma confeccionado por el servicio meteorológico de Las Palmas (para el Aeropuerto de Las Palmas - Gando), la zona resulta calurosa de Junio a Octubre, y da sensación de bienestar el resto del año, especialmente en los meses de Abril, Mayo, Noviembre y Diciembre.

Dada la carencia de datos Meteorológicos de la zona, se han aplicado los del observatorio de Gando, distante 20 Km. Se entiende que los datos son válidos para la misma, y sólo se producirán ligeras desviaciones en los porcentajes de vientos (mayor incidencia de los vientos componentes S a causa de las contracorrientes de los alisios antes explicadas) y nubosidad (menor nubosidad en el área objeto de planeamiento).

D) VEGETACIÓN

Conforme se recoge en el plano correspondiente, la zona carece de vegetación, no dándose siquiera agrupaciones o ejemplares significativos de las especies xerófilas propias de la zona.

E) PAISAJE

Dadas las características climáticas, topográficas, geológicas y de superficie, el paisaje en sí mismo, carece de relieve.

3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES

No existen dentro del polígono calificado como Suelo Urbanizable Programado ninguna edificación que haya de preservarse del proceso urbanizador.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **30 OCT. 1997** acordó la
APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de C.C. | **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



3.3.- INFRAESTRUCTURA

A) RED VIARIA

Las únicas vías existentes dignas de consideración son la Calle de Manuel López Hernández, de acceso al Polideportivo Municipal y el bordillo correspondiente a la calle en proyecto que separa la zona a ordenar de las viviendas sociales unifamiliares en hilera existentes al Sudeste, ambas limítrofes del Polígono objeto del presente Plan Parcial.

A excepción del vial antes mencionado, no existen otras vías interiores en el área comprendida dentro de los límites del polígono.

Por otra parte, debe continuarse la conexión interior prevista al Nordeste con el sector preexistente del Suelo Urbano de Aldea Blanca (prolongación de la Calle Bentejuí), ya que este polígono no es más que una ampliación del anterior.

Así mismo, al Noroeste del área a ordenar se prevé un vial secundario transversal para cerrar el anillo perimetral viario que circunda el nuevo polígono. Dadas sus reducidas dimensiones, el presente Plan se desarrolla a base de accesos rodados y aparcamientos perimetrales, completándose la trama viaria con conexiones peatonales interiores que discurren en sentido Sudeste - Nordeste y Nordeste - Sudoeste, que admiten un tráfico controlado para mantenimiento y emergencia limitado exclusivamente a los servicios públicos.

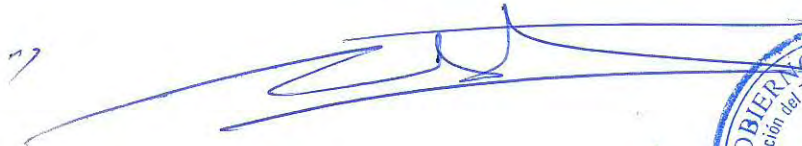
B) RED ELÉCTRICA

Existe, dentro del Casco Urbano, una estación transformadora desde donde se tomará conexión hacia la nueva ET prevista dentro del polígono.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DE LA "CONSTITUTIVA"** del pre-

sente expediente.
Las Palmas de G.C. a **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

77 



C) RED DE AGUA

Aldea Blanca se surte del pozo denominado Buenavista con capacidad para 5.000 m³ y una salida de Ø 120 mm. de sección. De este depósito regulador se distribuye a Aldea Blanca por un grupo de presión.

El depósito anteriormente mencionado tiene capacidad para abastecer diariamente a unas 6.250 viviendas. Actualmente entre Aldea Blanca, Castillo del Romeral y Juan Grande hay unos 4.000 habitantes, por lo que el suministro está garantizado.

La red de agua actual consiste en el conjunto de tuberías que conducen el agua a las viviendas existentes.

Entre este sector de suelo y el Polideportivo existente, pasa una tubería de Ø 150 mm., desde la que se proyecta conectar por medio de una tubería de Ø 100 mm. de sección de PVC de presión, que cierra en anillo la zona de actuación.

D) SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Existe red de saneamiento enterrada en los límites de la zona objeto de ordenación, con sus correspondientes pozos de acometida y registro. Por lo que se conectará a dicha red general de diámetro 200mm. dándole continuidad y buscando en cada punto el sentido mas favorable de evacuación de aguas residuales y pluviales, en función de las limitadas pendientes del terreno.

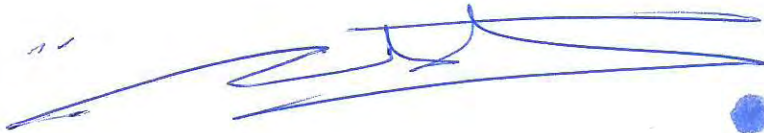
Dicha red general verterá sus aguas al Dilacerador existente en la zona del Castillo de Romeral donde se recogen todas las aguas residuales de Juan Grande, Aldea Blanca y el propio Castillo para posteriormente ser depuradas o vertidas al mar. Es necesaria la construcción de una planta depuradora y el correspondiente emisario.

E) RECOGIDA DE BASURAS

Existe servicio municipal de recogida de basura domiciliaria en Aldea Blanca, por lo cual el servicio queda garantizado en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DE LA RESOLUCIÓN** del presente expediente en **Las Palmas de G.C. el 02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,



3.4.- INCIDENCIA DE OTROS PLANES

En el caso de este PPO, solo incide el planeamiento de rango superior, el Plan General de Ordenación Urbana y las ordenaciones preexistentes.

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Este Plan de Ordenación incide, tanto desde el punto de vista de las Instalaciones Urbanas a realizar, ya que todas se consideran ampliación de las existentes, inclusive la red viaria que se continúa hasta enlazar con este polígono, como de las tipologías edificatorias que se ejecutarán, siendo éstas también continuación de las anteriores y el carácter también residencial permanente.

De otra parte, El Plan General establece las directrices generales de la ordenación aplicable, tanto desde el punto de vista de la Edificabilidad como del estético:

PARCELA MÍNIMA : A establecer por el Plan Parcial
 ALTURA : 2 PLANTAS
 OCUPACIÓN : A establecer por el Plan Parcial
 DENSIDAD : 50 viv./Hect.
 EDIFICABILIDAD : 0,50 m²/m²

3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

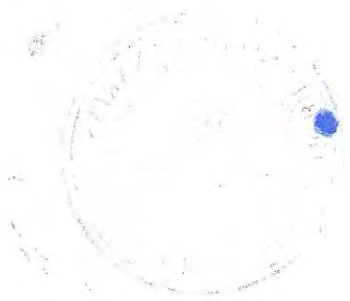
Conforme se grafía en el correspondiente plano de información urbanística, el polígono de 1,25 hectáreas de superficie está formado por una sola propiedad determinada por los límites descritos en la documentación gráfica y perteneciente a los Herederos de D. Alejandro del Castillo y del Castillo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DE LA "PROVISIÓN" del presente**
Las Palmas de G.C. **102 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

01



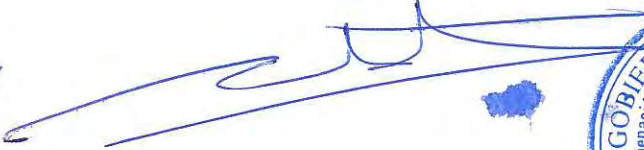



**OBJETIVOS Y CRITERIOS
DE ORDENACIÓN**

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente e

Las Palmas de C.C. : **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

17 



CAPITULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

4.1.- OBJETIVOS

Los objetivos y criterios que han presidido las decisiones de ordenación y diseño urbano, de acuerdo con las previsiones del Plan General y las necesidades de la promoción son:

CREACIÓN DE UNA ZONA URBANA DE CALIDAD

El planeamiento de rango superior marca para esta zona una densidad media de 50 viv/Ha. Esta densidad se ha distribuido en cuatro sectores simétricos para viviendas unifamiliares adosadas en hilera con altura de dos plantas. El grado de confort dentro de cada zona deberá ser alto, con una buenas redes de infraestructura, creando la mayor privacidad posible, mejorando los servicios urbanísticos existentes, respetando las tipologías, adaptando las nuevas, resolviendo la continuidad con el actual suelo urbano y dotando de una mayor accesibilidad tanto a la nueva zona objeto de ordenación, como a las ya consolidadas.

FACILITAR LAS CONEXIONES EXTERIORES-INTERIORES

Esto significa que se comunique con el resto de suelo Urbano colindante. Estas conexiones deberán ser de redes viarias y de redes de servicio. La intención es que este polígono no sea un ente aparte, que se integre dentro de la estructura general de lo planificado hasta la actualidad en Aldea Blanca y pueda enlazarse fácilmente con otras zonas de futuras ampliaciones.



ECONOMÍA DE LA INVERSIÓN

Debido a la buena accesibilidad de todas las parcelas y a la previsión de plazas de aparcamiento en el sistema viario, los costos de la urbanización deberán cargarse sobre menos superficie edificable. Para conseguir una buena economía sin disminuir la calidad será preciso un trazado congruente de las redes de infraestructura para evitar longitudes excesivas y desniveles innecesarios. Esta economía no sólo ha de procurarse en el momento de la inversión, sino que debe traducirse en el mantenimiento futuro de la zona, procurando reducirlo para que no resulte una carga excesiva, tanto para los futuros propietarios como para el Ayuntamiento, que tendrá todos los terrenos de cesión.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 02 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

ADECUACION AL TERRENO

Es necesario que una de las pautas a seguir sea el respeto a la topografía en que está enclavado el polígono. El resultado final depende en gran parte de esta adaptación, incluyendo aquí todos los condicionantes físicos.

INTEGRACIÓN

Se pretende el funcionamiento de esta Ampliación integrada con el resto de la zona urbana de Aldea Blanca, completando la trama urbana y que las dotaciones comunitarias sean válidas para la población existente y para la de nueva creación.

4.2.- CRITERIOS

Para poder obtener un resultado de acuerdo con los objetivos anunciados en el apartado anterior, se han definido una serie de criterios que responden conjuntamente a todos ellos, así:

Se ha procurado que los distintos núcleos de habitación tengan la mayor privacidad posible, separándose entre sí mediante barreras existentes en el medio físico o creadas para esta función. A su vez, dentro de ella, se busca la diversificación para obtener más variedad de suelo edificable.

La adecuación al terreno se conseguirá situando las edificaciones en el lugar idóneo para ello, adaptando su futuro trazado a la topografía. Así mismo, la red viaria deberá recorrer el interior del polígono y comunicarlo entre sí y con el exterior, será fiel al terreno, procurando tener las longitudes menores y haciendo con ella el recorrido de las instalaciones de las redes de servicio. De esta forma se conseguirá también un ahorro en la implantación de las redes de infraestructura de la urbanización.

Se ha previsto que las vías de comunicación, tengan una dimensión constante en todas las vías del Polígono.

La "conexión" con el resto del Suelo Urbano, queda garantizada dada la continuidad entre ambos, debiendo enlazarse con la nueva zona. Se propone que se pueda recorrer todo el polígono interiormente por las vías de circulación rodada perimetral y de tráfico peatonal, que aceptan tráfico rodado excepcional de mantenimiento o emergencia, sin tener que salir fuera, y que la comunicación peatonal sea continua y sin barreras que no sean las impuestas por condicionantes físicos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. ; **02 DIC. 1999**
El Secretario de la Comisión,

107



La disposición de las edificaciones se desarrolla buscando las mejores vistas y orientación así como procurando la máxima economía de cara a la disposición de la infraestructura y aparcamientos que ponga en las mejores condiciones su acceso al mercado.

En las zonas residenciales, dado el reducido ámbito de actuación, la parcelación debe permitir uniformidad en la oferta, al margen de las posibilidades de agregación que se contemplen en la normativa específica. Debe contemplarse fundamentalmente la parcela para edificación adosada en hilera, tanto si se desarrollan de forma unitaria como en actuaciones conjuntas, y de forma global o por lotes aislados.

Los viales en su trazado deben ser de cómoda circulación, pero evitando las altas velocidades en el interior de la urbanización, considerando a su vez la conexión con la ordenación preexistente, así como su prolongación para complementar dicha trama viaria en posibles futuras divisiones de las parcelas.

4.3. DOCUMENTACION

El presente Plan Parcial contiene la documentación de carácter ambiental establecida en el Artículo 14 del Decreto 35/1995.

La memoria se refiere a los siguientes extremos:

a) Justificación del contenido ambiental específico asumido por el Plan Parcial.

Este aspecto queda recogido en los apartados 2.6 y 3.4 de la memoria, en los que, fundamentalmente, se asume por el Plan Parcial la continuidad de la trama urbana, según las previsiones de desarrollo establecidas en el Plan General, asumiendo la continuidad espacial de la trama viaria y tipologías edificatorias, evitando la aparición de quiebros ambientales.

b) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del Plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido :

- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso, así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

7) 


Específicamente se analizarán las características geomorfológicas, geotécnicas y topográficas del terreno, así como las características paisajísticas del lugar desde los puntos de vista mas frecuentes.

Estos aspectos quedan recogidos en el Capítulo III de la memoria.

- Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes, con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

No existen, en el ámbito del Plan Parcial ningún elemento protegido ni que deba ser objeto de especial protección.

- Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes.

No existen

c) Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado, con descripción de la problemática ambiental preexistente y caracterización y delimitación espacial tanto de las limitaciones de uso, como de los elementos o áreas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección

El sector objeto de estudio ni ha presentado ni presenta ningún tipo de problemática ambiental.

Las limitaciones de uso contenidas en las ordenanzas se justifican en razón de su proyección residencial como ampliación del núcleo urbano, sin que existan en su ámbito elementos de valor natural o cultural objeto de protección.

d) Objetivos y criterios ambientales referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural en relación, en su caso, con los definidos para el sector en el planeamiento de rango superior.

Los criterios y objetivos de ordenación se recogen en el apartado 2.5 y Capítulo IV de esta memoria y se refieren a la preservación de los valores de tipo tradicional preexistentes, de estructura de la propiedad y de expansión del núcleo urbano, para lograr los cuales se articula el cumplimiento de la normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana, de rango superior.

e) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan, comprendiendo los siguientes apartados:

- Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del Plan.

Dada la escasa entidad del área a ordenar, y su localización en la trama urbana del núcleo de Aldea Blanca, puede afirmarse que su incidencia en el Medio Ambiente resulta claramente positiva, por cuanto representa la recuperación de

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente expediente.

Las Palmas de Gran Canaria, a 02 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,



un espacio sin cualidades intrínsecas de ningún interés ni utilización alguna hasta el momento, que ha venido sufriendo un evidente proceso de degradación, por haber quedado excluido, hasta el momento, del proceso de desarrollo, recuperado ahora por el Plan General mediante su incorporación al proceso y actividad urbanos, con todas las garantías de respeto al medio que se derivan de la normativa aplicable y que se concreta en las determinaciones del planeamiento en sus diferentes escalones.

- Características de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.

Como consecuencia de las determinaciones del Planeamiento de rango superior, de obligado cumplimiento para este sector, que se recogen en la ficha de planeamiento incorporada a la memoria y del estado actual del área a ordenar, los efectos ambientales del desarrollo de la urbanización en estudio se consideran de escasa entidad, sin elementos singulares, irreversibles, sin capacidad de recuperación aunque sí de regeneración en cuanto supone la nueva creación de espacios ajardinados verdes, de signo positivo y significado puramente local sin trascendencia en otras áreas próximas, cuya duración está ligada a los plazos establecidos en la normativa del Plan General.

- Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.

En función de las directrices de planeamiento y hecha excepción de las tipologías edificatorias, apenas existen grados de libertad para plantear otras alternativas que aquellas que definen la solución propuesta, cuyas directrices esenciales para dar cumplimiento a los criterios ambientales establecidos, se concretan en las limitaciones volumétricas y continuidad de la trama viaria y redes de servicio.

- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias, contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que se desarrolla.

En el Plan General de Ordenación Urbana no existen medidas ambientales específicas aplicables al sector que comprende el presente plan parcial.



Las medidas adoptadas para preservar el área en cuestión de la incidencia negativa de la ejecución de las obras, son las siguientes :

a. Eliminación del mantillo vegetal y limpieza general

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de C.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

- del terreno de desperdicios, detritus y basuras.
- b. Riego abundante de las tierras durante las operaciones de excavación, relleno y nivelación.
 - c. Reducción en el tiempo de este tipo de operaciones, con objeto de reducir las molestias.
 - d. Utilización de materiales de acabado en pavimentación de vías de tráfico rodado, aceras y zonas peatonales, de adecuada calidad y características tradicionales, para evitar el impacto de su nueva implantación.
 - e. Defensa de solares hasta su edificación.
 - f. Elección de un sistema de alumbrado público funcional, eficaz y sin deslumbramientos.

- Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear, así como métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido.

No se prevé la eliminación de ningún tipo de recurso natural para la ejecución del planeamiento, sino simplemente la transformación de la utilización del suelo, con las consiguientes mejoras ambientales que ello supone y a las que ya se ha hecho referencia. Las aguas a emplear se tomarán de la red pública de abastecimiento, sin necesidad de métodos especiales de captación, depuración o reutilización y su vertido, una vez se efectuará asimismo a la red pública de alcantarillado.

Los planos de información, a criterio del técnico redactor, contienen los datos precisos para la definición gráfica de los aspectos contenidos en el apartado b) y a la definición de las alternativas planteadas.

Los planos de ordenación se redactan con el nivel preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica propuesta e incluyen la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de sus características físicas, con suficiente precisión para su total comprensión por el órgano competente para dictar la aprobación definitiva.

Dada la naturaleza del Plan Parcial y su escasa entidad, no se consideran necesarios documentos gráficos especiales, quedando perfectamente definido su enlace con el tejido urbano.

Las Ordenanzas, además del contenido exigido por la legislación urbanística, reflejan las determinaciones establecidas en el art. 13 de este mismo texto legal.

El Plan de Etapas incorpora el programa de actuaciones, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control.

Por último, el Estudio Económico - Financiero incluye la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente e:

Las Palmas de G.C. el **02 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,

19



Informe de Análisis de Solución

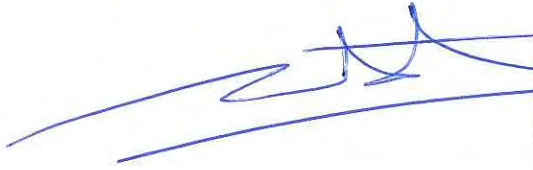



**ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN
ADOPTADA**

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del pre-

sente e
Las Palmas de C.C. 02 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

99  

CAPITULO V.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

5.1.- NÚMERO DE VIVIENDAS. DENSIDAD. EDIFICABILIDAD

A los efectos de fijar las dotaciones correspondientes a esta ordenación, mediante el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se estableció que el ámbito de actuación está comprendido dentro de los límites definidos como Unidad Elemental (hasta 250 viviendas), debido a la densidad de 50 viv/Ha. asignada por el Plan General al SUP, ello implica:

$$50 \times 1,25 \text{ Ha} = 62 \text{ viviendas (56 viviendas en el Plan)}$$

Lo cual significa a los efectos de calcular la población del sector:

$$62 \times 4 = 248 \text{ habitantes.}$$

tomando 4 hab. por vivienda como standard para el cálculo poblacional. Lo que representa una densidad de 198 hab/Ha.

En cuanto a la Edificabilidad total, se ha considerado:

5.688,22 m² de edificación residencial.

105,60 m² de edificación comercial

105,60 m² de servicios de interés público y social



350,00 m² de equipamiento docente (PREESCOLAR)

Lo cual arroja una superficie total de 6.249,42 m² construidos, que representa un coeficiente de Edificabilidad media del polígono de 0,50 m²/m².

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DE DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de C.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

97



5.2.- ZONIFICACIÓN

De acuerdo con las determinaciones establecidas en los objetivos y criterios de ordenación antes expuestos, se ha desarrollado la solución expresada gráficamente en los correspondientes planos de ordenación y que se cuantifica en el correspondiente anexo de la memoria.

La organización general de la ordenación del Plan Parcial se estructura de la siguiente forma: en la ZONIFICACION se pueden distinguir perfectamente dos zonas diferenciadas.

a) Cuatro núcleos residenciales, separados por vías peatonales, que se desarrollan en dos plantas y que se localizan en las cuatro esquinas del polígono, estando constituido, a su vez, cada uno de ellos, por dos grupos de siete viviendas unifamiliares dúplex en hilera, con destino a la autoconstrucción o a la promoción de viviendas sociales, en función de los programas municipales.

b) Una zona central en la que se localizan la totalidad de las dotaciones y equipamientos del sector : los servicios de interés público y social, en dos parcelas independientes (social y comercial), con acceso por la vía perimetral situada al Noroeste; inmediatamente en conexión con éstos, la reserva para Centros docentes (preescolar o Guardería), abierta a su vez al Sudeste al sistema de espacios libres de dominio y uso público (área de jardines y juego de niños).



5.3.- PARCELACION

Tal y como se refleja en la documentación gráfica del Plan Parcial, los equipamientos social - comercial y docente (Preescolar) se han situado junto a la zona verde o sistema de espacios libres, constituyendo el núcleo central del polígono. Las parcelas de uso residencial, destinadas al programa de autoconstrucción que la Corporación Municipal quiere poner en marcha o a la promoción de viviendas sociales, se agrupan en cuatro áreas simétricas localizadas en las cuatro esquinas del sector. En cuanto a superficies, todas las parcelas se han previsto de idéntico tamaño (14 m. de fondo x 6 m. de frente = 84 m²), con objeto de posibilitar un tratamiento espacial homogéneo adecuado a las reducidas dimensiones del área a ordenar.

Las parcelas definidas con carácter de mínimas podrán ser objeto de agrupación en lotes de siete unidades adosadas en hilera o bien de catorce unidades en dos hileras paralelas, para llevar a cabo promociones conjuntas de superior ámbito, habiendo quedado definida la red viaria para cubrir cualquiera de estas soluciones.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente expediente, en fecha **02 DIC. 1999** en Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,

En cuanto a la altura de las edificaciones, se limita a dos plantas en la zona residencial y social - comercial y a una sola planta en la parcela de equipamiento docente.

5.4.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Los módulos establecidos por el Reglamento de Planeamiento para los espacios libres son de :

Jardines	15 m ² x 56	=	840 m ² .
Juego de niños	3 m ² x 56	=	168 m ² .
● con un mínimo del 10 % de 12.500 m ² .		=	1.250 m ² .

En este Plan se reserva una superficie de: 1.413,37 m² para espacios libres.

b) CENTROS DOCENTES

La reserva de terrenos para Centros docentes (preescolar) destinados a Guardería se sitúan en el núcleo central del polígono, junto a la zona verde, para el recreo y mejor desarrollo de los niños.

La cesión de suelo para Preescolar (D-1) es de una cuantía de 1.001,05 m², siendo 1.000 m² el mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que la reserva de 10 m² de suelo por vivienda está por debajo de ese mínimo:



$$10,00 \text{ m}^2 \times 56 = 560,00 \text{ m}^2.$$

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del pre-

sente en el día
Las Palmas de G.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

17

c) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

EQUIPAMIENTO SOCIAL - COMERCIAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Se han previsto dos parcelas con un total de 128,00 m². con una edificabilidad de 1,65 m²/m². que equivale a 211,20 m². construidos, superior al standard establecido reglamentariamente de una cesión de 2,00 m² construidos por vivienda :

$$2,00 \text{ m}^2 \times 56 = 112,00 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

Se sitúan en la zona Noroeste con acceso por la vía perimetral.

- Parcela C1 - COMERCIAL =	105,60 m ²
- Parcela S2 - SOCIAL =	105,60 m ²

Total.....: 211,20 m² (Construidos)

d) APROVECHAMIENTO TIPO

A los efectos de cálculo de la cesión del 15% del Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial de Ordenación de la zona de Aldea Blanca, hemos de tener en cuenta que, dada la uniforme tipología prevista, no se establecen coeficientes de homogeneización, por lo que :

Superficie Residencial : 5.688,22 m²


Superficie comercial : 105,60 m²

En función de lo cual corresponden como cesión al Ayuntamiento por este concepto, 853,23 m² de superficie residencial y 15,84 m². de superficie comercial.

Por todo ello, en lo que se refiere a este capítulo, quedará incorporado a los compromisos a suscribir que la cesión se hará efectiva dentro del área del propio Plan.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DE LA "N.I.V.A." del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 102 DIC. 1999
El Secretario de la Comisión,

27



5.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA - CARACTERÍSTICAS

a) RED VIARIA

VIARIO RODADO

La red viaria rodada se ha jerarquizado de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Plan General, distribución que se conecta con la Urbanización preexistente y que da acceso rodado a las correspondientes parcelas.

La red principal del sistema viario está formada por dos vías longitudinales (calles C y D), prolongación del viario existente del núcleo urbano, la primera (prolongación de la calle de Manuel López Hernández) de acceso al Polideportivo Municipal y la segunda paralela a la anterior (prolongación de la calle Bentejuí), que resuelven el enlace con el mismo y dos vías transversales (calles A y B) que delimitan el polígono y cierran el anillo de tráfico rodado. El resto del sistema viario lo constituye una trama de vías peatonales interiores que completan los necesarios niveles de accesibilidad a las parcelas previstas en el Plan Parcial, según se grafía en la documentación incorporada a los Planos de Proyecto que forman parte del presente Plan Parcial.

El ancho de la calzada es de 6 m., siendo el ancho de las aceras de 2 m., considerándolas como calles locales, según lo establecido en el Artículo 53 de la Normativa del Plan General.

VIARIO PEATONAL

El sistema viario peatonal está formado por dos ejes en el sentido Noroeste - Sudeste y Nordeste - Sudoeste, con apoyo en las zonas libres.

Los paseos peatonales tienen un ancho transversal de 7 y 3 mts.

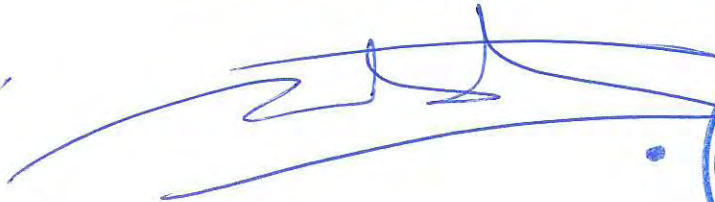
APARCAMIENTOS

Los aparcamientos públicos se han desarrollado en cuatro núcleos anexos a la red viaria transversal (calles A y B) con una superficie rectangular de 5,00 x 2,30 mts., con un total de 71 unidades (superior al número mínimo exigido), con una reserva de 2 plazas para usuarios minusválidos con una superficie rectangular mínima de 5,00 x 3,30 mts., correspondiendo estas al 2% exigido por el reglamento de planeamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **30 OCT. 1997** acordó la APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" del presente en

Las Palmas de G.C. el **102 DIC. 1999**

El Secretario de la Comisión,



La previsión de plazas se ha hecho en función de una plaza por cada 100 m² de edificación:

Total Sup. Construida : 6.705,52 m² / 100 = 67 plazas

Estos aparcamientos se han previsto de forma tangencial a las parcelas, de tal manera que nunca la distancia desde aquellos a cualquier punto de éstas sea superior a 100 m.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA - INCENDIOS

b.1.- DOTACIONES UTILIZADAS

En todo lo que sigue en el presente Capítulo se han considerado dos marcos diferentes a la hora de fijar los parámetros de dotaciones individuales y promedios. Al actuar a nivel de la propia Urbanización, se han considerado 200 l/hab./día para las parcelas con destino a viviendas, y para los locales comerciales y otros usos, 10 l/m². En este tipo de actuación, para el dimensionado de los diámetros y para el nivel que aquí se trata de justificar, en vez de actuar sobre caudales punta sobre los caudales promedios geométricos de las demandas anteriores, utilizaremos el sumatorio de las demandas establecidas.

Las dotaciones indicadas son muy superiores a las mínimas exigidas, pero son valores contrastados con la realidad de otras Ordenaciones similares a la prevista, en explotación y demandantes de caudales que operados con las poblaciones existentes, han permitido obtener los valores medios utilizados en este Capítulo.

b.2.- PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Para ello nos basamos en las dotaciones a que hacíamos referencia en el Apartado anterior habiendo previsto una red en anillo, que garantice la regularidad del servicio del interior del Polígono, aún en el caso de rotura en un tramo de la conducción.

El consumo máximo previsto será:


Población: 56 x 4 x 200 = 44.800 l/día
Comercial y resto dotaciones = 8.280 l/día

Lo cual da un caudal de 0,6 l/seg. para la población.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 30 OCT. 1997 acordó la
APROBACIÓN DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. | 02 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,

67 



b.3.- RED DE INCENDIOS

Se dispondrán dos bocas contraincendios separadas una distancia no superior a los 200 m. una de otra. Estas bocas o hidrantes contra incendios estarán enterradas con una única salida de diámetro 80 mm. terminando en un conjunto de enganche rápido, teniendo previamente una válvula de cierre tipo "bola".

El diseño definitivo de la red de abastecimiento permitirá el funcionamiento de tres tomas simultáneas con un gasto de 1 l/seg. con presiones acordes con las alturas permitidas a las edificaciones previstas.

c) REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

c.1.- ANTECEDENTES

La recogida de las aguas residuales para su posterior tratamiento y eliminación lo tiene asumido El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

En la zona Oeste del Castillo del Romeral, el Ayuntamiento tiene previsto la ejecución de una estación depuradora de aguas residuales con su depósito de aguas depuradas, con capacidad suficiente para recoger las aguas negras provenientes de las redes de saneamiento de Aldea Blanca, Castillo del Romeral, Poblado de Juan Grande y las nuevas zonas urbanizables previstas por el Plan General, para su vertido posterior al mar a través del Emisario Submarino.

Por lo tanto esta urbanización queda comprometida a participar en el coste que suponga en su momento la ejecución de las instalaciones anteriormente descritas, en la parte que proporcionalmente le corresponda.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997, acordó la APROBACIÓN DE LA "PROYECTO ALTERNATIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 102 DIC. 1999

El Secretario de la Comisión,



C.2.- PREDIMENSIONADO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO DEL POLÍGONO

Procederemos a continuación a describir las redes de saneamiento interiores al Polígono, que se dimensionan como cabeceras de ramal, con las secciones mínimas establecidas en la normativa vigente con objeto de regularizar en el futuro el resto de la red general.

El sistema de evacuación será "separativo", debiendo por tanto tratarse independientemente las aguas negras de las pluviales.

El caudal de cálculo para la red de saneamiento deberá ser igual que el de abastecimiento de agua, y aunque habría que deducírsele la parte destinada al riego en el interior de las parcelas, al nivel de cálculo que ahora se hace, no se tendrá en cuenta, introduciéndose, por la incidencia, el concepto de "caudal punta", que se estimará en 2,5 veces aquél.

Los diámetros y pendientes serán tales que el gasto de los caudales respectivos, permitan obtener velocidades de paso comprendidas entre 3 m/seg. (peligro de erosión) y 0,6 m/seg. (riesgo de sedimentación).

En las cabeceras de cada ramal, existirán imbornales, que permitan una descarga de agua como previsión de limpieza de posibles formaciones de depósitos. El caudal que producen estas limpiezas, lo consideraremos incluido en la mayoración del caudal antes citado.

Los pozos de registro serán circulares, terminando su parte superior en forma troncocónica, y tendrán una profundidad que vendrá definida por la diferencia entre la cota del terreno y la generatriz superior del colector, aumentada en 20 cm. de solera de hormigón.

Estarán situados en todos los cambios de alineación y entronque de ramales, y en alineaciones rectas se dispondrán pozos intermedios de forma que la separación máxima sea de 50 metros.

C.3.- DESCRIPCION Y CALCULO DE LAS REDES

Dada la topografía del Polígono, y las posiciones relativas de las parcelas, así como el trazado previsto de viales y paseos, las características de la red interna de saneamiento quedan reflejadas en el plano correspondiente, donde se han dibujado las distintas acometidas de parcelas, que se harán directamente a pozos de registro.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **30 OCT. 1997** acordó la
APROBACIÓN DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de C.C. **102 DIC. 1999**
El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]

